



# Gemeinde Hilter a.T.W.

OT Borgloh-Wellendorf  
Landkreis Osnabrück

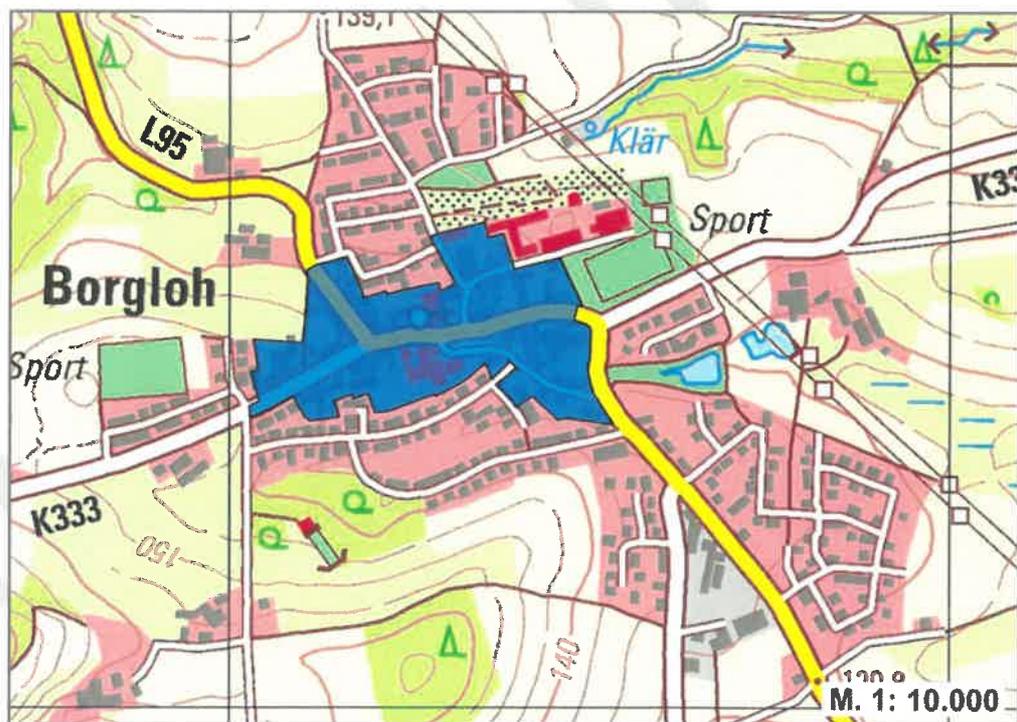
## Bebauungsplan Nr. 104 „Borgloh-Ortskern“

vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB

- öffentliche Auslegung -

### Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB



**Ingenieurbüro  
Hans Tovar & Partner**  
Beratende Ingenieure GbR

- Wasserwirtschaft · Infrastruktur
- Straßenbau · Verkehr
- Landschaftsplanung
- Stadtplanung
- Ingenieurvermessung
- Geoinformationssysteme

**INHALTSVERZEICHNIS**

	Seite
<b>I. Begründung</b>	<b>3</b>
<b>1. Grundlagen des Bebauungsplanes Nr. 104 „Borgloh-Ortskern“</b>	<b>3</b>
1.1 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes	3
1.2 Geltungsbereich	3
1.3 Flächennutzungsplan - Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB	3
1.4 Verfahren	4
<b>2. Planungsanlass, -ziele</b>	<b>4</b>
<b>3. Inhalt des Bebauungsplanes</b>	<b>5</b>
<b>4. Verwirklichung des Bebauungsplanes</b>	<b>6</b>
<b>5. Berücksichtigung der Umweltbelange</b>	<b>6</b>
<b>II. Verfahrensvermerk</b>	<b>9</b>
1.1 Aufstellungsbeschluss	9
1.2 Offenlage	9

Anlagen: Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 104 „Borloh-Ortskern“

## I. Begründung

### 1. Grundlagen des Bebauungsplanes Nr. 104 „Borgloh-Ortskern“

#### 1.1 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes

- a) Baugesetzbuch – BauGB
- b) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) – BauNVO
- c) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung) – PlanZV
- d) Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG
- e) Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz – NKomVG

jeweils in der zurzeit geltenden Fassung.

#### 1.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich liegt im Ortsteil Borgloh der Gemeinde Hilter am Teutoburger Wald und umfasst im Wesentlichen das Ortszentrum um die Bereiche der *Hauptstraße, Alte Straße, Kirchstraße* und *Ebbendorfer Straße*.

##### Auflistung der Liegenschaften:

Gemarkung Borgloh-Wellendorf

Flur 1: Flurstücke: 4, 6, 7, 10, 18, 46, 47, 52, 53, 54, 55, 58, 172, 173, 174, 175, 1/5, 1/7, 1/14, 1/18, 1/19, 1/21, 1/22, 1/28, 1/27, 3/1, 5/3, 5/13, 5/24, 5/28, 9/3, 14/1, 14/2, 15/1, 15/4, 15/11, 15/6, 15/8, 15/10, 16/1, 16/2, 16/3, 19/4, 20/4, 21/17, 21/18, 25/2, 26/8, 28/4, 28/6, 28/9, 28/10, 28/11, 28/12, 29/5, 29/6, 29/7, 31/4, 32/2, 33/1, 33/15, 33/16, 33/18, 33/19, 34/1, 34/5, 34/9, 34/10, 34/11, 35/24, 36/17, 36/18, 37/2, 38/24, 38/30, 39/9, 40/2, 41/2, 42/2, 44/1, 45/1, 48/4, 48/7, 48/11, 49/1, 49/3, 49/5, 49/11, 49/13, 49/14, 50/1, 50/2, 50/4, 50/10, 51/9, 51/22, 56/2, 57/5, 57/4, 59/4, 59/7, 59/8, 59/9, 60/3, 62/6, 62/7, 62/8, 67/1, 68/1, 69/1, 73/11, 170/1, 171/1, 171/2, 196/2, 196/3, 196/4, 196/5, 196/16, 196/17, 305/5, 324/1, 324/2.

in Teilbereichen: 5/29, 31/6, 31/7, 43/2, 85/13

Flur 2: 45/1, 46/1, 48/1.

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

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 104 „Borgloh-Ortskern“ ist in der Planzeichnung festgesetzt. Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 8,1 ha.

#### 1.3 Flächennutzungsplan - Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde stellt für den Geltungsbereich in weiten Teilen eine Wohnbaufläche (W) dar. Für den Bereich um die Kirche, die Gebäude Hauptstraße Nr. 20 und 22 sowie die Schulstraße Nr. 3 und Nr. 5 und das Feuerwehrhaus ist eine Gemeinbedarfsfläche gewählt. Der Kreuzungsbereich *Am Thie / Kirchstraße* ist als gemischte Baufläche (M) dargestellt.

Der Bebauungsplan Nr. 104 „Borgloh-Ortskern“ ist als Textbebauungsplan konzipiert und schließt ausschließlich bestimmte, nach § 6 (3) BauNVO zulässige Nutzungen aus. Im Übrigen wird die Zulässigkeit von Nutzungen zukünftig weiterhin nach § 34 BauGB beurteilt. Bebauungsplan Nr. 104 „Borgloh-Ortskern“ lässt so-

mit keine Nutzungen, die nicht in einem Allgemeinen Wohngebiet gem. § 4 BauNVO bzw. in einem Mischgebiet gem. § 6 BauNVO zulässig wären zu. Folglich ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

#### 1.4 Verfahren

Der Bebauungsplan wird als Textbebauungsplan im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB aufgestellt. Die Aufstellung des Bebauungsplanes nach § 13 BauGB ist zulässig, da der Bebauungsplan

- ausschließlich Festsetzungen nach § 9 (2b) enthält und der Zulässigkeitsmaßstab, der sich aus der Eigenart der näheren Umgebung im Sinne des § 34 BauGB ergibt, nicht wesentlich verändert wird,
- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird,
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen und
- keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Es wird daher von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Absatz 1 und § 4 Absatz 1, von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 abgesehen.

## 2. **Planungsanlass, -ziele**

Die vorhandenen Nutzungen des Ortskernes bilden einen gewachsenen, nachfragegerechten und dorftypischen Nutzungsmix ab, welcher durch Dienstleistungs-, Handwerks- und Gastronomiebetrieben, kleineren Einzelhandelsbetrieben sowie durch überwiegend Wohnnutzungen geprägt ist und durch gemeinbedarfsorientierte Nutzungen (Kirche, Kindergarten, Schule) ergänzt wird. Für den Planbereich existiert derzeit kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan. Die Zulässigkeit von Vorhaben beurteilt sich nach § 34 BauGB. Aufgrund der vorhandenen Nutzungsstruktur lassen sich die Nutzungen im Plangebiet grds. einem Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO zuordnen, welches jedoch wohnbaulich geprägt ist. Gemäß § 34 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 6 Abs. 3 BauNVO sind in Mischgebieten, die nicht gewerblich geprägt sind, Vergnügungsstätten ausnahmsweise zulässig. Hiervon ausgenommen sind lediglich Vergnügungsstätten, die aufgrund ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind („kerngebietstypische Vergnügungsstätten“).

Mit der Ansiedlung von Vergnügungsstätten – auch bei bereits „nicht kerngebiets-typischen Vergnügungsstätten“ im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO – können negative städtebauliche Auswirkungen verbunden sein und städtebauliche Spannungen und Konflikte erzeugt werden. Hierzu zählen insbesondere Image- und Wertverluste – gerade bei den direkten Anliegern - durch geringe Akzeptanz in der Bevölkerung, Beeinträchtigungen des Straßenbildes durch großflächige plakative Werbungen / Leuchtreklamen / Schaufensterbeklebungen sowie Lärmbelästigungen durch längere / nächtliche Öffnungszeiten.

Ziel des Bebauungsplanes ist die Sicherung der städtebaulichen Qualität mit seinen Nutzungen und die Vermeidung der Beeinträchtigung bestehender Wohnnutzungen. Aus diesem Grund sollen die in den Mischgebieten ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten (i. S. d. § 6 Abs. 3 BauNVO) feingesteuert und zukünftig weitestgehend unzulässig sein. Diese Nutzungen sollen ausgeschlossen werden, um das ortstypische Stadtbild und den vorhandenen dorftypischen Nutzungsmix zu wahren und die vorhandene städtebauliche Struktur zu erhalten und untypische Nutzungen und Fremdkörper zu vermeiden.

Aufgrund der oben dargestellten möglichen städtebaulichen Auswirkungen einer Ansiedlung von Vergnügungsstätten für die städtebauliche Entwicklung des Plangebiets und seiner Umgebung verfolgt der vorliegende Bebauungsplan vor dem Hintergrund des § 9 Abs. 2b BauGB das Ziel, im festgelegten Plangebiet Beeinträchtigungen von Wohnnutzungen und anderen schutzbedürftigen Anlagen wie Kirchen, Schulen und Kindertagesstätten sowie eine Beeinträchtigung der vorhandenen Nutzungsstruktur planerisch auszuschließen. Zu diesem Zwecke wird im Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO („nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten“) weitestgehend textlich ausgeschlossen.

### 3. Inhalt des Bebauungsplanes

#### Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird festgesetzt, dass die im folgenden aufgeführten Vergnügungsstätten im Sinne des § 6 Abs. 3 BauNVO auch ausnahmsweise nicht zulässig sind:

- Nachtlokale jeglicher Art, Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellung mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind
- Sex- und Swinger-Clubs
- Diskotheken
- Spiel- und Automatenhallen
- Wettbüros und -vermittlungen

Gem. § 9 Abs. 2b kann für im Zusammenhang bebaute Ortsteile in einem Bebauungsplan festgesetzt werden, dass Vergnügungsstätten oder bestimmte Arten von Vergnügungsstätten zulässig oder nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können. Mit dieser Festsetzung werden in Anlehnung an § 9 Abs. 2b Nr. 1 und 2 BauGB die folgenden Ziele verfolgt:

1. Vermeidung der Beeinträchtigung bestehender Wohnnutzungen im Plangebiet und den angrenzenden Gebieten sowie sonstiger schutzbedürftiger Nutzungen wie Kirche, Kindergarten und Schule insbesondere durch abendliche und nächtliche Ruhestörungen sowie Lichtemissionen.
2. Sicherung des ortstypischen Stadtbildes und Erhalt sowie Fortentwicklung der für die Funktion des Dorfes notwendigen Nutzungen sowie charakteristischen städtebaulichen Strukturen und Vermeidung von störenden und verdrängenden Nutzungen und Fremdkörpern.

Damit werden insbesondere jene Unterarten von Vergnügungsstätten ausgeschlossen, welche nicht in eine gewachsene Dorfstruktur gehören und diese nachteilig verändern, gerade auch vor dem Hintergrund der wohnbaulichen Prägung. Tanzveranstaltungen insbesondere für gesellige Feiern und Familienfeste, wie z.B. Hochzeiten, Vereinsfeiern, Geburtstage etc., sollen auch zukünftig möglich bleiben. Diese sind von dem Ausschluss daher nicht erfasst und können insbesondere durch die örtliche Gastronomie, aber ggf. auch durch entsprechende

neue Vorhaben wie z.B. einem Tanzlokal / Tanz-Café angeboten werden. Auch wenn hiervon Störungen ausgehen, so wird diese Nutzungsart nicht ausgeschlossen, sondern ist von den angrenzenden empfindlichen Nutzungen hinzunehmen. Die Grenze der ausnahmsweisen Zulässigkeit und damit des Störpotentials wird durch das Einfügegebot erfasst und ist daher weder immissionsschutzrechtlich bedenklich, noch wirkt sich ein solches Vorhaben üblicherweise negativ auf das Stadtbild sowie die Nutzungsstruktur aus. Auch ist ein Image- oder Wertverlust hier i.d.R. nicht anzunehmen, da diese als traditionelle Nutzung anzusehen ist.

Insgesamt ist der Ausschluss verhältnismäßig, da sich grundsätzlich geeignetere Standorte, an denen Vergnügungsstätten umgebungsverträglich angesiedelt werden können, im Stadtgebiet vorhanden sind. Ein Ausschluss im Bebauungsplan Nr. 104 „Ortskern Borgloh“ ist somit gerechtfertigt.

#### **4. Verwirklichung des Bebauungsplanes**

Bisher wird die Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplans uneingeschränkt nach den Bestimmungen des § 34 BauGB geregelt. Bedingt durch den Ausschluss von Vergnügungsstätten sind zukünftig Nutzungen im Plangebiet ausgeschlossen, die derzeit möglicherweise ausnahmsweise zugelassen werden könnten („nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten“ im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauGB).

Da der Bebauungsplan gegenüber der heutigen Situation keine weitergehenden Nutzungs-/Baurechte einräumt, sind durch diesen negative Auswirkungen auf sonstige städtebauliche Belange wie z.B. auf den Verkehr, den Immissionsschutz, die zentralen Versorgungsbereiche oder auf die Erschließung nicht zu erwarten.

Die Zulässigkeit von Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB im Geltungsbereich des Bebauungsplanes – abgesehen von der baulichen Nutzungsart Vergnügungsstätten – beurteilt sich weiterhin ausschließlich nach § 34 BauGB. Der faktisch zulässige Entwicklungsrahmen richtet sich somit nach dem sogenannten Einfügegebot und wird durch die vorliegende Planung nur unwesentlich eingeschränkt. Auf der Planurkunde wurde daher der Hinweis aufgenommen, dass dieser Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben gemäß § 30 Abs. 3 BauGB nur insoweit bestimmt, wie er entsprechende Festsetzungen enthält.

Die mit der geplanten Regelung einhergehende Einschränkung der Grundstücksnutzung ist mit Blick auf die Verhinderung der beschriebenen städtebaulichen Auswirkungen einer solchen baulichen Entwicklung hinzunehmen. Eine angemessene Grundstücksnutzung bleibt weiterhin gewahrt, da von den in einem Mischgebiet zulässigen Nutzungsarten nur eine geringe Einschränkung vorgenommen wird.

#### **5. Berücksichtigung der Umweltbelange**

Im Bauleitplanverfahren sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB auch die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen und entsprechend § 1 Abs. 7 BauGB in die Abwägung einzustellen. Grundlage ist die Betrachtung von Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt, Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt, auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter sowie auf die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes.

Entsprechend der Ausführungen des Kapitels 1.4 wird der Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB aufgestellt. Somit kann entsprechend § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB von der Durchführung einer Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichtes abgesehen werden. Die Abarbeitung der naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gemäß § 18 BNatSchG i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB bleibt hiervon unberührt, sofern durch die Planung Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 14 Abs. 1 BNatSchG vorbereitet werden. Zwingend zu beachten sind ferner die Belange des Besonderen Artenschutzes gemäß §§ 44 ff BNatSchG.

#### Bestehende Verhältnisse

Das Plangebiet umfasst weite Teile des bebauten Ortskerns der Ortschaft Borgloh. Dieser ist gekennzeichnet durch einen dorftypischen Nutzungsmix mit überwiegender, hauptsächlich durch Einzelhausbebauung geprägter Wohnnutzung, welche durch Dienstleistungs-, Handwerks- und Gastronomiebetrieben kleinere Einzelhandelsbetriebe und gemeinbedarfsorientierte Nutzungen (Kirche, Kindergarten, Schule) ergänzt wird. Der Ortskern rund um die St. Pankratius Kirche weist historischen Gebäudebestand auf.

Vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden keine Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, geschützten Landschaftsbestandteile, Naturdenkmale, geschützten Biotope nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz und Wasserschutzgebiete berührt. Das nächstgelegene Schutzgebiet des Natura 2000-Netzes befindet sich  $\geq 2,5$  km westlich von Borgloh. Es handelt sich um das FFH-Gebiet DE-3613-332 „Düte (mit Nebenbächen)“, das durch die Planung keine Beeinträchtigungen erfahren wird. Der Siedlungsbereich von Borgloh ist allseitig vom Landschaftsschutzgebiet „Nördlicher Teutoburger Wald – Wiehengebirge“ umgeben. Durch Umsetzung der Planung sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzzwecke des Landschaftsschutzgebietes zu erwarten.

#### Auswirkungen durch Umsetzung der Planung / Eingriffsregelung

Der Bebauungsplan eröffnet keine Möglichkeiten zur Neuinanspruchnahme von Bauland, sondern dient im Wesentlichen der Festlegung bzw. dem Ausschluss bestimmter Arten baulicher Nutzung. Auswirkungen können im Wesentlichen durch bauliche Änderungen im Bestand entstehen, wie sie bisher und weiterhin gemäß § 34 BauGB zulässig waren und sind. Mögliche Umweltauswirkungen und eine eventuelle Abarbeitung der Eingriffsregelung bei baulichen Vorhaben sind im Rahmen des Bauantrags zu prüfen.

#### Artenschutz

Ebenfalls im Rahmen von Baugenehmigungen ist eine Betroffenheit artenschutzrechtlicher Belange gemäß §§ 44 ff BNatSchG zu prüfen. Die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG gelten auch für bauleitplanerisch zulässige Vorhaben im Sinne des § 18 Abs. 2 Satz 1. Hierzu zählen im Hinblick auf streng geschützte Arten nach Anhang IV FFH-Richtlinie und europäische Vogelarten das Tötungsverbot gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG, das Störungsverbot gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG und das Schädigungsverbot gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 und 4 BNatSchG. Als wesentliche Gesichtspunkte bei Bauvorhaben im Ortskern wird an dieser Stelle auf die Beseitigung von Gehölzen mit Lebensraumpotential sowie den Abriss oder die Sanierung von Gebäuden mit potentiellen Lebensraumqualitäten für gebäudebewohnende Tierarten (vor allem Vögel und Fledermäuse) hingewiesen.

Die Beseitigung von Bäumen außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen, Hecken, lebenden Zäunen, Gebüsch und anderen Gehölzen ist aus Gründen des allgemeinen Artenschutzes gemäß § 39 BNatSchG im Zeitraum zwischen dem 1. März und dem

30. September nicht zulässig. Für Bäume im Bereich privater Hausgärten gilt diese Regelung nicht, wird jedoch aus Gründen des Besonderen Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG empfohlen. Anderenfalls ist vor Fäll- oder Schnittmaßnahmen sicherzustellen, dass das Gehölz nicht als Brut- oder Lebensstätte für Vögel oder Fledermäuse dient. Zudem ist im Vorfeld eines jeglichen Schnitttermins fachgutachterlich sicherzustellen, dass die Bäume keine Funktion als Fledermauswinterquartier aufweisen. Sollte dies der Fall sein, ist umgehend ein Benehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde herzustellen.

Im Vorfeld geplanter Abriss- oder Sanierungsarbeiten ist durch einen Fachgutachter sicherzustellen, dass keine geschützten Tierarten wie gebäudebewohnende Vogel- und Fledermausarten durch das Vorhaben in Mitleidenschaft gezogen werden. Im Falle einer Besiedlung oder eines Auffindens von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde erforderliche Maßnahmen wie z.B. Festlegung von Abbruchzeiten, Umsiedlung, Schaffung von Ersatzquartieren festzulegen.

## II. Verfahrensvermerk

### 1.1 Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Hilter a.T.W. hat in seiner Sitzung am 16.12.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 104 „Borgloh-Ortskern“ beschlossen.

### 1.2 Offenlage

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Hilter hat in seiner Sitzung am ..... die Offenlage des Bebauungsplanes Nr. 104 „Borgloh-Ortskern“ mit der Entwurfsbegründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

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

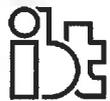
Der Bürgermeister

.....  
(Marc Schewski)

Bearbeitung und Verfahrensbetreuung:

Osnabrück, den 23.03.2021  
Bu/Su-212.054

.....  
(Der Bearbeiter)

 **Ingenieurbüro  
Hans Tovar & Partner**  
Beratende Ingenieure GbR