



Niedersächsische
Landgesellschaft mbH

Entwurf Begründung

Gemeinde Hilter a. T. W.

Landkreis Osnabrück

Bebauungsplan Nr. 95

„Erkings Hof“ - 1. Änderung

mit örtlichen Bauvorschriften gem. § 84 Abs. 3 NBauO

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB



Geschäftsstelle Osnabrück

Am Schölerberg 6
49082 Osnabrück
info-osnabrueck@nlg.de
www.nlg.de
Stand: Januar 2026

Telefon: 0541/957 33-0

Inhaltsverzeichnis

1. Lage des Plangebietes im Gemeindegebiet, Geltungsbereich	2
2. Anlass und Zweck der Planung, Planverfahren gemäß § 13a BauGB	3
3. Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Hilter a. T. W.....	5
4. Bestehende Rechtsverhältnisse	6
5. Bestand und Nutzungen	6
6. Verkehrsverhältnisse	6
7. Inhalt der Planung	7
7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung.....	7
7.2 Bauweise, Baugrenzen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB	9
7.3 Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen/Ausgleichsmaßnahmen (Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)	10
7.4 Sonstige Festsetzungen.....	11
7.5 Gestalterische Festsetzungen als örtliche Bauvorschrift gemäß § 84 Abs. 3 NBauO	12
8. Städtebauliche Werte / Flächenbilanz.....	12
9. Erschließung	13
9.1 Verkehrserschließung	13
9.2 Oberflächenentwässerung.....	13
9.3 Wasserversorgung	13
9.4 Energieversorgung.....	14
9.5 Wärmeversorgung.....	15
9.6 Telekommunikation.....	17
9.7 Abwasserbeseitigung.....	17
9.8 Abfallwirtschaft.....	17
9.9 Brandschutz.....	17
10. Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege	18
11. Beteiligungsverfahren gemäß BauGB	18
11.1 Veröffentlichung im Internet	18
11.2 Beteiligungsverfahren der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	19
12. Weitere Hinweise, Empfehlungen und sonstige Auswirkungen	20
12.1 Hinweise.....	20
12.2 Empfehlungen.....	21
12.3 Auswirkungen auf Schutzgüter	22
13. Verfahrensvermerke	26

Anlagen

Anlage 1: Lageplan; Anlage 2: Höhenplan Gradiente (Endausbau), beide aufgestellt von der Niedersächsischen Landgesellschaft mbH, Geschäftsstelle Osnabrück vom 20.08.2025

1. Lage des Plangebietes im Gemeindegebiet, Geltungsbereich

Die Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 95 „Erkings Hof“ – 1. Änderung“ liegt im südwestlichen Teil des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 95 und umfasst den Teilbereich der Gartenhofhäuser, die Bestandteil des ursprünglichen Bebauungsplanes sind.

Nördlich des Änderungsbereiches befindet sich das Regenrückhaltebecken, westlich schließt Altbebauung an, im Süden ist landwirtschaftliche Fläche und Altbebauung vorhanden. Im Osten befindet sich die neue Bebauung an der Straße Erkings Hof.



Luftbild zum Baugebiet mit Kennzeichnung des Bereichs für die Gartenhofhäuser

Quelle: Auszug NWSIB-online
bearbeitet: Niedersächsische Landgesellschaft mbH

Die Abgrenzung des Plangebietes lässt sich im folgenden Plan verdeutlichen.



Quelle:

LGLN mit Bearbeitung durch die Niedersächsische Landgesellschaft mbH

Das Plangebiet befindet sich in der Gemarkung Hilter a. T. W. Flur 7 Flurstücke 268, 269, 270, 271, 272, 273, 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288, 289 und 295 teilweise und hat eine Gesamtgröße von 8.960 m².

2. Anlass und Zweck der Planung, Planverfahren gemäß § 13a BauGB

Der Bebauungsplan Nr. 95 „Erkings Hof“ wurde am 15.08.2020 mit der Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 15 vom 15.08.2020 rechtskräftig. Seitdem wurden die Erschließungsmaßnahmen durchgeführt.

Die Einzel-, Doppel und Mehrfamilienhäuser der WA1 bis WA4 wurden in den letzten Jahren vermarktet. Die Vermarktung der letzten Grundstücke dauert noch an.

Der Fortschritt der Vermarktung lässt sich an der Anzahl der bestehenden Gebäude im Bau-gebiet ablesen.

Die Vermarktung der WA6 und WA7 Gebiete (Gartenhofhäuser) wurden ebenfalls vorgenommen. Es hat sich aber in den vergangenen Jahren gezeigt, dass die Vermarktung der Gartenhofhäuser unter den aktuellen Markt- und Rahmenbedingungen trotz aller Bemühungen sehr schwierig ist.

Planungsabsicht damals war, eine verdichtete Bebauung als Gartenhofhäuser. Diese wird charakterisiert durch kleine verdichtete Grundstücke gerade auch für die Zielgruppen der Senioren, die sich von ihrem jetzigen Haus trennen und kleinere Wohnungen / bzw. Häuser nachfragen als auch von Singles, die sich auf kleinerem Raum den Traum vom eigenen Haus verwirklichen möchten.

Aber aufgrund der aktuellen Markt- und Rahmenbedingungen war diese Absicht nicht zu realisieren.

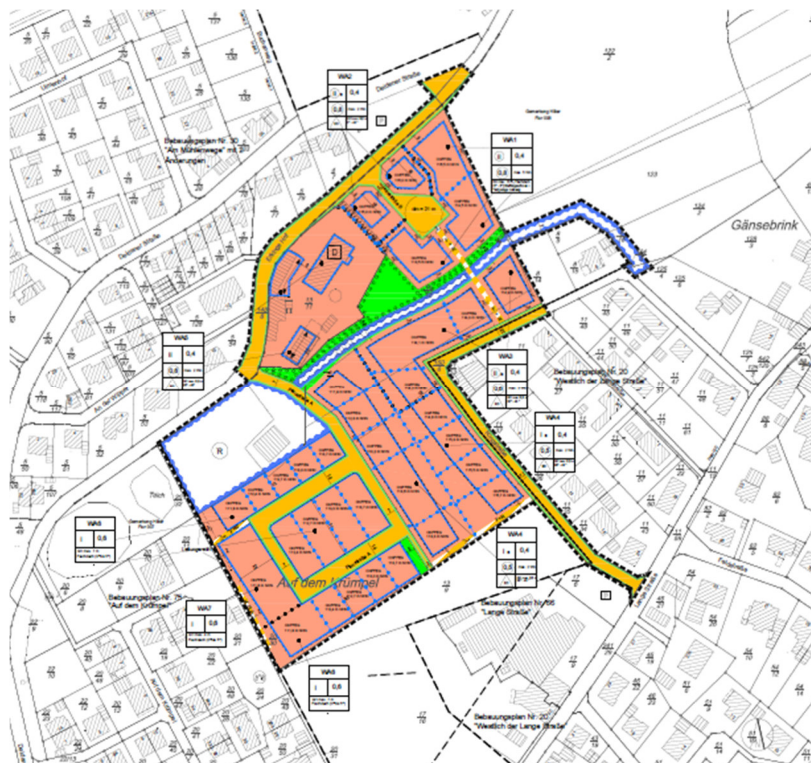
Der Anlass und der Zweck dieser 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 95 „Erkings Hof“ besteht in der Umplanung des Gebietes für die Gartenhofhäuser, die im Ursprungsbebauungsplan als WA6 und WA7 festgesetzt wurden. Und nur diese mit den entsprechenden Verkehrsflächen befinden sich im Änderungsbereich.

Der Bereich für die Gartenhofhäuser wurde - wie das übrige Gebiet auch - bereits voll erschlossen und mit allen Ver- und Entsorgungsleitungen sowie dem kalten Nahwärmenetz ausgestattet. Die Erschließungsstraßen bestehen als Baustraße.

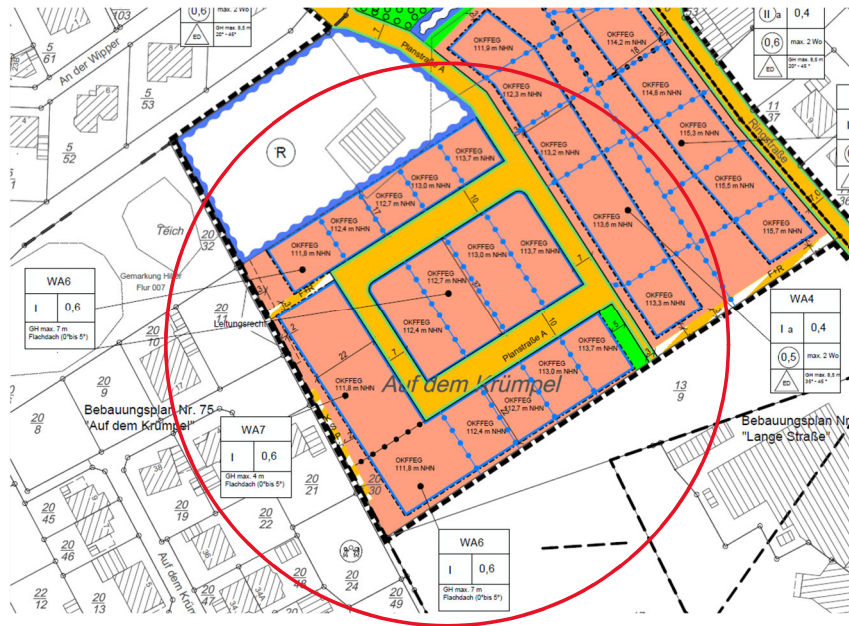
Auch in diesem Änderungsverfahren wird aber weiterhin eine verdichtete Bauweise beabsichtigt, die vorzugsweise im nördlichen Baufeld und im Baufeld in der Mitte des Änderungsbereichs aufgrund der Größe der Baufelder vorgenommen werden soll. Auf dieser Planungsabsicht aufbauend werden im gesamten Änderungsgebiet bezüglich der Gebäudeformen (Einzel-, Doppel-, Reihen und Kettenhäuser) die gleichen Festsetzungen planerisch ermöglicht.

Im Gegensatz zum Ursprungsbebauungsplan, bei dem die Grundstücksaufteilung durch die Gartenhofhäuser vorgegeben waren, ist im Änderungsbereich aufgrund der oben geschilderten gleichen Festsetzungen zu den Gebäudeformen im ganzen Änderungsbereich keine Grundstücksaufteilung möglich bzw. verbindlich. Je nach Vermarktung werden die einzelnen Baufelder mit den beabsichtigten Gebäudeformen realisiert. Dazu wird es dann eine Grundstücksaufteilung geben.

Zur Verdeutlichung der bestehenden Verhältnisse wird in der nachfolgenden Darstellung des Bebauungsplanes Nr. 95 insgesamt und im nachfolgenden der Ausschnitt des Bereichs für die Gartenhofhäuser veranschaulicht.



Bebauungsplan Nr. 95 „Erkings Hof“
Quelle: Niedersächsische Landgesellschaft mbH



Bebauungsplan Nr. 95 „Erkings Hof“
Ausschnitt WA6 und WA7 - Gartenhofhäuser
Quelle: Niedersächsische Landgesellschaft mbH

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 95 „Erkings Hof“ wird auch nach Rücksprache mit dem Landkreis Osnabrück als Planverfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt.

Die Plangebietsgröße selber liegt schon unter 10.000 m².

Angrenzend ist schon Wohnbebauung vorhanden.

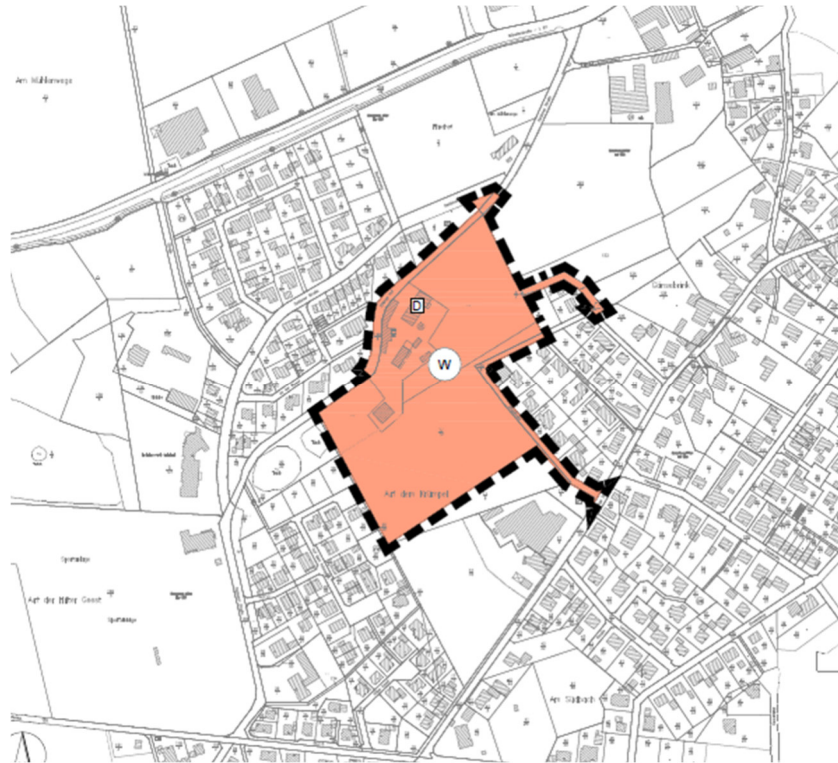
Eine Übersicht über die Flächengrößen im bestehenden Bebauungsplan und in der 1. Änderung wird in der Flächenbilanz (siehe Kapitel 8) vorgenommen.

3. Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Hilter a. T. W.

Für das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 95 „Erkings Hof“ wurde im Parallelverfahren die 36. Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt, die am 15.08.2020 rechtskräftig geworden ist (Veröffentlichung im Amtsblatt für den Landkreis Osnabrück Nr. 15 vom 15.08.2020).

Die 36. Änderung des FNP betrifft die Flächen des Bebauungsplanes Nr. 95 und ist als Wohnbaufläche dargestellt.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 95 „Erking's Hof“ setzt Allgemeines Wohngebiet (WA) fest und ist somit aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt.



Darstellung der 56. Änderung des Flächennutzungsplanes,
rechtskräftig seit dem 15.08.2020
Quelle: LGLN bearbeitet durch die NLG

4. Bestehende Rechtsverhältnisse

Da es sich im vorliegenden Bebauungsplanverfahren um die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 95 „Erkings Hof“ handelt, bestehen schon Rechtsverhältnisse, die für den Bereich der Abgrenzung des Änderungsbereiches mit nachfolgender Festsetzung aufgehoben werden:

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 95 „Erkings Hof“ – 1. Änderung treten die ursprünglichen Bebauungspläne für den Bereich der überlagerten Flächen außer Kraft.

Die Abgrenzung des Änderungsbereiches und der Ursprungsbebauungsplan sind im Kapitel 2 ersichtlich.

5. Bestand und Nutzungen

Das Plangebiet ist ein bereits ein voll erschlossenes Baugebiet, bei dem nur der Endausbau der Straßen fehlt. Aufgrund der Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 95 „Erkings Hof“ besteht es aus einem Allgemeinen Wohngebiet, Straßen und einem Fuß- und Radweg.

6. Verkehrsverhältnisse

Der Änderungsbereich liegt im Südwesten des Baugebietes „Erkings Hof“ und wird als Ringstraße (Erkings Hof) von der Straße Erkings Hof erschlossen, die wiederum von der Deldener Straße abgeht. Somit ist der Änderungsbereich an das Verkehrssystem angeschlossen. Im Rahmen der Erschließung des gesamten Baugebietes wurden die notwendigen Verkehrsflächen hergestellt, also auch im Änderungsgebiet.

7. Inhalt der Planung

7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Im Kapitel 2 Anlass und Zweck der Planung wurde dargelegt, dass diese 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 95 „Erkings Hof“ dazu dient, die Festsetzungen der Gartenhofhäuser zu überplanen und neue Festsetzungen zu treffen unter der Prämisse, dass auch eine verdichtete Bauweise durch entsprechenden Gebäudeformen entstehen kann. Hierzu sind einige Festsetzungen zu modifizieren und der Umgebung anzupassen.

Diese werden im Folgenden erläutert und ersetzen die bisherigen Festsetzungen.

Aufgrund der unterschiedlichen Festsetzung zur Bestimmung der Bezugshöhe für die Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoß (Festsetzung Nr. 1) wird der Änderungsbereich in zwei Teile (WA1 und WA2) aufgeteilt. Nur durch diese Bestimmung der Bezugshöhe unterscheiden sich die beiden WA-Gebiete, alle anderen Festsetzungen sind identisch.

Diese Unterscheidung wurde gewählt, weil im westlichen Bereich des Änderungsgebietes eine einheitliche Bezugshöhe für die Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoß vorhanden ist (111,8 m über NHN) und die Grundstücksaufteilung sich daran orientieren kann. Somit wird den zukünftigen Bauherren die Gebäudeplanung durch die Heranziehung dieser Höhe erleichtert (siehe textliche Festsetzung Nr. 1.1).

Im übrigen Änderungsgebiet differieren die Höhen stark und können nur über die als Anlage zum Bebauungsplan beigefügte Gradienten aus der Erschließungsplanung in Verbindung mit der textlichen Festsetzung 1.2. bestimmt werden.

Für das Maß der baulichen Nutzung werden hinsichtlich der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschößflächenzahl (GFZ) und der Vollgeschosse folgende Festsetzungen getroffen:

Für die Gartenhofhäuser wurde seinerzeit aufgrund des hohen Verdichtungsgrades der Sonderform Gartenhofhäuser eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt; eine Geschößflächenzahl (GFZ) wurde nicht festgesetzt. Das entsprach den planerischen Absichten der Gartenhofhäuser.

Im Änderungsgebiet hingegen wird die Grundflächenzahl mit „nur“ 0,4 und die Geschößflächenzahl mit 0,5 festgesetzt.

Mit diesen Festsetzungen gleicht man sich an die vorhandene Bebauung gegenüber der ehemaligen Gartenhofhäuser an. Es werden die planerischen Voraussetzungen getroffen, den Änderungsbereich im Rahmen der Planungsabsichten in das übrige Baugebiet einzugliedern. Es wird ebenfalls auch nur ein Vollgeschoss festgesetzt.

Folgende Festsetzungen werden zur Bestimmung der Höhen im Plangebiet getroffen:

1. Gebäudehöhen (gem. § 9 BauGB)

Der untere Bemessungspunkt für die Gebäudehöhe im Plangebiet ist die Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (OKFFEG).

- 1.1 Die maximale Höhe der Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (OKFFEG) über Normalhöhennull (NHN) ist im WA1-Gebiet durch Planeinschrieb (111,8 m über NHN) festgesetzt (siehe Planzeichnung).
- 1.2 Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens im WA2-Gebiet darf eine Höhe von 0,50 m über der Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße, gemes-

sen im Schnittpunkt der Gradiente (Endausbau) der im Bebauungsplan festgesetzten Planstraße A mit der Mitte der Straßenfront vor dem jeweiligen Grundstück, nicht überschreiten.

Die Gradiente (Anlage 1 und 2, aufgestellt von der Niedersächsischen Landgesellschaft mbH, Osnabrück vom 20.08.2025) ist als Anlage Bestandteil des Bebauungsplanes.

- 1.3 Die maximale Gebäudehöhe (Firsthöhe) darf im WA1- und WA2-Gebiet, gemessen von der Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (OKFFEG) bis zum höchsten Punkt der Dachhaut 8,50 m, nicht überschreiten.

Im Ursprungsbebauungsplan mit der vorgegebenen Grundstücksaufteilung konnten die Festsetzungen der Bezugspunkte in m über NN für die Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoß grundstücksmäßig vorgenommen werden. Es gibt hier in Teilbereichen für jedes Grundstück aufgrund der topografischen Gegebenheiten einen anderen Bezugshöhenpunkt.

Im Änderungsbereich ist das aus den oben geschilderten Voraussetzungen nicht überall möglich.

Im Westen des Änderungsbereiches besteht eine einheitliche Festsetzung zur Bestimmung der Bezugshöhe. Diese wurde im Ursprungsbebauungsplan mit 111,8 m über NHN festgesetzt. Aufgrund des zusammenhängenden Baufeldes und in Anlehnung an die Straßenfront wird dieser Bereich auch in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 95 „Erkings Hof“ wie im Ursprungsbebauungsplan festgesetzt.

Der übrige Änderungsbereich weist in den Bezugspunkten sehr unterschiedliche Höhen auf. Unter der Prämisse der einheitlichen Festsetzungen zur Bebauung des Änderungsgebietes mit den unterschiedlichen Gebäudeformen und damit fehlender verbindlicher Grundstücksaufteilung ist zur Bestimmung des Bezugspunktes eine andere Definition gewählt worden.

Aus diesem Grund wird als Anlage zum Bebauungsplan der Gradientenplan(Endausbau) beigefügt, damit die Bezugshöhe definiert werden kann.

Der Landkreis Osnabrück, Regional- und Bauleitplanung schrieb in seiner Stellungnahme vom 23.10.2025:

„Seitens der Regionalplanung werden keine Anregungen oder Bedenken vorgetragen. Das Wohngebiet liegt entsprechend dem dritten Entwurf des in Aufstellung befindlichen RROP im Zentralen Siedlungsgebiet und entspricht demzufolge den in Aufstellung befindlichen Zielen der Raumordnung.

Das derzeit rechtskräftige RROP 2004 weist für den Änderungsbereich keine Festsetzungen aus („weiße Fläche“).

Die Regelung betreffend die gärtnerisch anzulegenden nicht überbauten Freiflächen und Grünflächen wird begrüßt.

In der textlichen Festsetzung 1.1 wird in der Planzeichnung eine maximale Höhe der Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (OKFFEG) über Normalhöhennull (NHN) von 8111,8 m festgesetzt. Hierbei dürfte es sich laut Begründung um 111,8 über NHN handeln. Diesbezüglich wird um Korrektur der Planzeichnungsunterlage gebeten.“

Hierzu wurde abgewogen:

Die Informationen bezüglich der Raumordnung respektive des RROP 2004 mit seiner Darstellung werden zur Kenntnis genommen und haben kein Einfluss auf die Planung.

Die Information wird zur Kenntnis genommen.

Die textliche Festsetzung 1.1 auf der Planzeichnung muss natürlich hinsichtlich der maximalen Höhe der Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (OKFFEG) über Normalhöhennull (NHN) 111,8 m heißen statt 8111,8 m. Das war ein Schreibfehler. In der Planzeichnung selber und in der Begründung steht die korrekte Höhe von 111,8 m.

Der Landkreis Osnabrück, Bauaufsicht Innenbereich schrieb in seiner Stellungnahme vom 23.10.2025:

„Aus Sicht der Bauaufsicht Innenbereich bestehen gegen die Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes grundsätzlich keine Bedenken.

Unter Punkt 1.1 der textlichen Festsetzungen steht eine falsche Höhenangabe (8118,8m üNNH).“

Hierzu wurde abgewogen:

Die textliche Festsetzung 1.1 auf der Planzeichnung muss natürlich hinsichtlich der maximalen Höhe der Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (OKFFEG) über Normalhöhennull (NHN) 111,8 m heißen statt 8111,8 m. Das war ein Schreibfehler. In der Planzeichnung selber und in der Begründung steht die korrekte Höhe von 111,8 m.

Neben der Kubatur der Gebäude werden im Änderungsgebiet aufgrund der Zulässigkeit verschiedener Gebäudeformen auch die Anzahl der Wohneinheiten folgendermaßen näher bestimmt.

2. Anzahl der zulässigen Wohnungen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB sind in den WA-Gebieten für Einzelhäuser (EH) maximal 2 Wohneinheiten (WE), für Doppelhäuser (DH) maximal 1 Wohneinheit pro Doppelhaushälfte und für Reihenhäuser (RH) und Kettenhäuser (KH) maximal 1 Wohneinheit pro Reihnhaus bzw. Kettenhaus zulässig.

Die Zulässigkeiten von Nutzungen im Änderungsgebiet werden wie folgt festgesetzt, da das Wohnen im Vordergrund steht.

3. Zulässigkeit von Nutzungen

In den Allgemeinen Wohngebieten (WA1 und WA2) sind alle Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltung,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen

nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.

Diese Festsetzung betrifft die Zulässigkeiten von Betrieben des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetrieben und Tankstellen. Gerade die letzten zwei Nutzungen sind flächenintensiv, implizieren viel Ziel- und Quellverkehr und tragen somit nicht zu einem ruhigen Wohnen bei.

Die erstgenannten Nutzungsformen haben wenig Bezug zur Wohnnutzung, die hier im Plangebiet im Vordergrund steht. Nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für die Verwaltung sind nicht unbedingt im Hinblick auf die Ortsstruktur von Hilter und auf die Lage des Plangebietes von Vorteil.

7.2 Bauweise, Baugrenzen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Im Änderungsgebiet (WA1- und WA2-Gebiet) wird die abweichende Bauweise für Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt, dass bedeutet in diesem Fall, dass die Baukörper nicht länger als 25 m sein dürfen. Damit will man die Dimension der Baukörper im Hinblick auf die Zielsetzung

in diesem Änderungsgebiet steuern. Reihen und Kettenhäuser erhalten keine explizite Festsetzung, denn aufgrund der Zielsetzung verdichtetes Bauen zu ermöglichen, werden keine Vorgaben gemacht. Aufgrund der Größe der Baufelder ergeben sich ohnehin schon Einschränkungen.

4. Abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO

In den Allgemeinen Wohngebieten (WA1 und WA2) dürfen Einzel- und Doppelhäuser eine maximale Länge im Sinne des § 22 Abs. 2 BauNVO von 25 Metern nicht überschreiten.

Die Baugrenzen sind im Änderungsgebiet in der Regel 3 m von der Verkehrsfläche entfernt. Für den Bereich der Gartenhofhäuser waren die Baugrenzen aufgrund der Gestaltung bis an die Verkehrsfläche gesetzt worden. Mit der Überplanung dieses Gebietes wurden wieder Abstände von 3 m von der Baugrenze bis zur Verkehrsfläche eingehalten.

7.3 Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen/Ausgleichsmaßnahmen (Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Im Nachfolgenden werden die Festsetzungen resultierend aus dem Umweltbericht des Ursprungsplans näher bezeichnet, die im Änderungsgebiet die Anpflanzungsmaßnahmen auf den privaten Flächen umfassen und hier übernommen werden.

Die Festsetzung Nr. 5.1 dient dazu, dass auf den privaten Baugrundstücken Bäume oder Sträucher angepflanzt werden, um so auch die innere Durchgrünung des Baugebietes zu fördern.

Die textliche Festsetzung Nr. 5.2 bezieht sich auf die allgemein gültigen Regelungen für die zeitliche Begrenzung der Gehölzarbeiten.

5.1 Baumpflanzungen

Auf den Baugrundstücken sind pro 500 m² Grundstücksfläche ein Laubbaum der 2. Ordnung, wie z. B. Feldahorn (*Acer campestre*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Baumhasel (*Cornus mas*), Traubenkirsche (*Prunus padus*), Stadtbirne (*Prunus communis* „Beach Hill“, Mehlbeere (*Sorbus aria*), Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*) als Hochstamm 16 – 18 cm
oder

pro 500 m² drei Gehölze wie z.B. Felsenbirne (*Amelancier lamarckii*), Kornelkirsche (*Cornus mas*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Rotdorn (*Crataegus laevigata*), Flieder (*Syringa vulgaris*) in der Größe 60 – 100 cm zu pflanzen.

5.2 Zeitliche Begrenzung für Gehölzarbeiten / Baufeldräumung

Gehölzarbeiten (Fällen, Schneiden, Roden, Pflegen) sind nur in der Zeit zwischen dem 01. Oktober und dem 28./29. Februar eines jeden Jahres nach vorheriger Kontrolle einer möglichen faunistischen Nutzung (Baumhöhlen, Vogelnester) zulässig.

Die Freimachung des Baufeldes ist außerhalb der Brut- und Setzzeit (1. April bis 15. Juli) durchzuführen.

Neben diesen Maßnahmen wurde im Umweltbericht des Ursprungsbebauungsplan die Eingriffsbilanzierung vorgenommen, wobei der Eingriffswert im Plangebiet ermittelt wird und bei Betrachtung der o.g. Maßnahmen auch der Ausgleichswert für die Maßnahmen im Plangebiet nach dem Osnabrücker Kompensationsmodell berechnet wird. Als Resultat dieser Berechnung erfolgte die folgende Festsetzung Nr. 7 im Ursprungsbebauungsplan:

7. Zuordnungsfestsetzung für externe Maßnahmen zum Ausgleich / Kompensationsmaßnahmen gemäß § 9 Abs. 1a BauGB

Insgesamt sind 45.726 Werteinheiten auszugleichen. Davon können 13.999 Werteinheiten im Baugebiet generiert werden. Das entstehende Kompensationsdefizit von 31.727 Werteinheiten wird extern ausgeglichen. Die externe Kompensation erfolgt durch die „Offenlegung des Borgloher Bachs“ im Kompensationsflächenpool der Gemeinde Hilter a.T.W. Hier stehen 17.017 Werteinheiten zur Verfügung. Die Werteinheiten in Höhe von 14.710 WE werden im Kompensationsflächenpool von Herrn Meyer zu Reckendorf (Flur 8, Flurstück 5 12.210 Werteinheiten – lfd. Nr. 9 Ersatzflächenkataster und Flur 1, Flurstück 1/2 2.500 Werteinheiten – lfd. Nr. 28 Ersatzflächenkataster) der Gemarkung Natrup-Hilter ausgeglichen.

Im Gebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 95 „Erkings Hof“ gilt die oben genannte Festsetzung entsprechend anteilig. Aus diesem Grund wird die o. g. Festsetzung modifiziert in das Änderungsverfahren aufgenommen:

6. Zuordnungsfestsetzung für externe Maßnahmen zum Ausgleich / Kompensationsmaßnahmen gemäß § 9 Abs. 1a BauGB

Für das Gebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 95 gilt die Zuordnungsfestsetzung des Ursprungsbebauungsplanes (textliche Festsetzung Nr. 7) anteilig.

Die Niedersächsische Landesforsten, Forstamt Ankum in Ankum schrieb in der Stellungnahme vom 11.09.2025:

„... für die Verfahrensbeteiligung und die Möglichkeit zur Abgabe einer Stellungnahme bedanke ich mich.

Aus hiesiger Sicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die o. g. Bauleitplanung. Sofern Waldfläche überplant wird, wäre der betroffene Flächenanteil gemäß NWaldLG umzuwandeln und adäquat an einer anderen Stelle zu kompensieren (s. RdErl. d. ML vom 05.11.2026). Eine Inanspruchnahme von Waldfläche sollte möglichst vermieden werden.

Auf die Einhaltung eines ausreichend großen Abstandes zum Wald ist gemäß LROP zu achten.“

Hierzu wurde abgewogen:

Die Informationen des Forstamtes Ankum werden zur Kenntnis genommen.

Es erfolgt durch die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 95 „Erkings Hof“ keine Überplanung von Waldflächen. Auch ist kein Wald in der Nähe vorhanden.

7.4 Sonstige Festsetzungen

Da wie schon in der Begründung beschrieben Teile von anderen Bebauungsplänen durch diesen Bebauungsplan überplant werden, ist die nachfolgende Festsetzung notwendig.

7. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 95 „Erkings Hof“ – 1. Änderung treten die ursprünglichen Bebauungspläne für den Bereich der überlagerten Flächen außer Kraft.

8. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Bei Grundstücken mit seitlich angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen (Eckgrundstück bzw. Fuß- und Radweg) müssen Garagen und Carports sowie Nebenanlagen, soweit sie an der Grenze zu den seitlichen öffentlichen Verkehrsflächen errichtet werden, einen Mindestabstand von 1,00 m einhalten. Bei Eckgrundstücken ist die Seite des Haupteingangsbereiches die maßgebende Vorderseite des Grundstücks.

Diese Festsetzung dient dazu, dass der Seitenbereich von Verkehrsflächen nicht direkt bis zur Verkehrsfläche durch die o. g. Bauten optisch eingeschränkt wird und so ein „Tunneleindruck“ vermieden wird. Somit kann für die Verkehrsteilnehmer ein allgemeines Unbehagen vermindert werden.

7.5 Gestalterische Festsetzungen als örtliche Bauvorschrift gemäß § 84 Abs. 3 NBauO

In den WA-Gebieten gelten folgende Örtliche Bauvorschriften:

1. Dachneigungen und Dachformen (gemäß § 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)

- 1.1 Die zulässige Dachneigung beträgt in den Allgemeinen Wohngebieten mindestens 10°.
 - 1.2 In den Allgemeinen Wohngebieten werden Pultdächer ausgeschlossen.
 - 1.3 Eine hochglänzende Oberfläche der Dachdeckung ist in den Allgemeinen Wohngebieten nicht zulässig. Hiervon ausgenommen sind Photovoltaikanlagen. Photovoltaikanlagen sind in den Allgemeinen Wohngebieten zulässig.
2. Bei Doppelhäusern, Reihenhäusern und Kettenhäusern sind in den Allgemeinen Wohngebieten die Dächer und die Fassaden hinsichtlich Dachneigung, Material, Form und Farbe einheitlich zu gestalten. Ausnahmen für die Dächer sind zulässig, wenn Photovoltaikanlagen installiert werden.
3. **Garagen und Nebenanlagen (gemäß § 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)**
Garagen und Nebenanlagen (gem. §§ 12 u. 14 BauNVO) sind in den Allgemeinen Wohngebieten auch in Flachdachbauweise zulässig.

Im Gebiet der Gartenhofhäuser war das Flachdach (0° bis 5°) festgeschrieben, um bei der Gartenhofbebauung die spezielle Hausform realisieren zu können.

Im Änderungsgebiet wird eine Mindestdachneigung von 10 Grad festgesetzt. Hier erfolgt eine kleine Anpassung zur Umgebung, ermöglicht aber noch relativ flach geneigte Dächer.

Das Flachdach kann nur für Garagen und Nebenanlagen (siehe oben) verwendet werden.

Das Plangebiet ist mit einem kalten Nahwärmenetz versorgt worden. Betreiber ist die TEN. Ergänzend dazu können Photovoltaikanlagen zur Erzeugung von Strom auf die Dächer aufgebracht werden. Hier ist der Begriff spezifiziert worden. Beide Maßnahmen dienen durch den Einsatz von regenerativen Energiequellen (Geothermie und Solarenergie) dem Klimaschutz.

8. Städtebauliche Werte / Flächenbilanz

Im Plangebiet sind folgende städtebaulichen Werte festzustellen:

Nutzung	Größen Ursprungsplan	Größe 1. Änderung
Allgemeine Wohngebiete	7.300 m ²	7.489 m ²
Straßenverkehrsfläche	1.587 m ²	1.398 m ²
Fuß- und Radweg	73 m ²	73 m ²
Gesamt	8.960 m ²	8.960 m ²

Wie aus der obigen Tabelle zu entnehmen ist, ist durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 95 „Erkings Hof“ eine Veränderung der versiegelten Flächen zu verzeichnen. Die Fläche für die Allgemeinen Wohngebiete haben einen Zuwachs von 189 m², demzufolge ist die Verkehrsfläche um 189 m² reduziert worden.

Damit wird die versiegelte Fläche reduziert, da die Verkehrsflächen einen anderen Eingriffswert aufweisen als die Allgemeinen Wohngebiet.

Mit der Umplanung der Gartenhofhäuser, die eine Grundflächenzahl von 0,6 auswiesen, in Allgemeine Wohngebiete mit Einzel-, Doppel-, Reihen und Kettenhäusern mit einer Grundflächenzahl von 0,4 findet ebenfalls eine Reduzierung der Versiegelung der Flächen statt.

Aus diesen Gründen erfolgt durch die Umplanung der Gartenhofhäuser eine Reduzierung der Flächen, was sich positiv auf Natur und Umwelt wirkt.

Im Ursprungsbebauungsplan waren Kompensationsmaßnahmen benannt worden, die auch umgesetzt wurden.

Mit dieser Änderungsplanung erfolgt eine Verbesserung der Situation für Natur und Umwelt.

9. Erschließung

9.1 Verkehrserschließung

Das Änderungsgebiet wird im Norden von der Straße „Erkings Hof“ erschlossen.

Im ursprünglichen Bebauungsplan war aufgrund der Gestaltungsbesonderheiten der Gartenhofbebauung als Ringerschließung der nördlich und der südliche Teilabschnitt mit 10 m Breite festgesetzt worden. Die westliche und östliche Straße weist eine Breite von 7 m auf.

Im Änderungsgebiet werden die Straßenbreiten von 10 m auf 8,5 m reduziert, und zwar unter Berücksichtigung der verlegten Ver- und Entsorgungsleitungen.

So konnte das südliche Baufeld eine Tiefe von 1,5 m hinzugewinnen und das „Inselgrundstück“ an deren nördlichen Seite einen Zuwachs von 1, 5 m verzeichnen.

Die Verkehrsfläche wurde in den Kurven z. T. dementsprechend unter Berücksichtigung des geänderten geplanten Endausbaus des Baugebietes verändert, um so eine Geschmeidigkeit in den Fahrkurven zu erzielen.

Von der Straße Erkings Hof verlaufen nach Westen und Süden Fuß- und Radwege. Der westliche Fuß- und Radweg, der an die westlich gelegene Altbebauung anschließt, liegt ebenfalls im Änderungsgebiet, weist aber keine Veränderungen durch die Neuplanung auf.

Der südliche Fuß- und Radweg ist nicht Bestandteil des Änderungsgebietes.

Dieses gute Fuß- und Radwegenetz im Plangebiet selbst als auch zu den benachbarten Gemeindestraßen leistet einen Beitrag zum Klimaschutz, da hiermit die Attraktivität der nichtmotorisierten Fortbewegung zu Fuß als auch mit dem Fahrrad gefördert werden kann.

9.2 Oberflächenentwässerung

Die Oberflächenentwässerung wurde mit Ersterschließung des Baugebietes komplett hergestellt, so auch im Änderungsgebiet. Regenwasserkanäle sind verlegt worden.

Nördlich des Änderungsgebietes befindet sich das Regenrückhaltebecken für das Baugebiet.

9.3 Wasserversorgung

Zuständig für die Versorgung mit Trinkwasser ist die Gemeinde Hilter a.T.W.

Die Trinkwasserversorgung ist durch den Anschluss an die öffentliche Trinkwasserversorgung der Gemeinde Hilter a.T.W. gewährleistet.
Entsprechende Leitungen wurden bei der Erschließung hergestellt.

9.4 Energieversorgung

Die Teutoburger Energie Netzwerk eG (TEN) ist der Stromgrundversorger von Hilter a.T.W. und versorgt das Baugebiet mit Strom.

Im Rahmen der Ersterschließung wurden auch alle notwendigen technischen Einrichtungen (z. B. Trafostation) errichtet, die aber außerhalb des Änderungsgebietes liegen.

Die EWE Netz-Team aus Oldenburg schrieb in der Stellungnahme vom 16.09.2025:
„... vielen Dank für die Beteiligung unseres Hauses als Träger öffentlicher Belange.

In dem angefragten Bereich betreiben wir keine Versorgungsleitungen oder -anlagen.
Für die gegebenenfalls notwendige Erschließung des Plan- oder Baugebietes mit Versorgungsleitungen und Anlagen durch EWE NETZ planen Sie bitte einen Versorgungstreifen bzw. -korridore für z.B. Telekommunikationslinien und Elektrizitätsleitungen gemäß DIN 1998 von mindestens 1,6 m mit ein.

Weiterhin sind für die Stromversorgung von Baugebieten o. Ä. zusätzlich die Installation von Trafostationen in möglichst zentraler Lage erforderlich. Für den immer weiter steigenden Leistungsbedarf (z.B. durch Elektromobilität, Wärmepumpen und Erzeugungsanlagen) benötigt die EWE NETZ GmbH pro angefangene 50 Wohneinheiten jeweils einen weiteren Stationsplatz.

Für die Auswahl der geeigneten Stationsplätze (ca. 7m x 7m) möchten wir Sie bitten, unsere regionale Planungsabteilung frühzeitig mit einzubinden.

Bitte informieren Sie uns zudem, wenn ein wärmetechnisches Versorgungskonzept umgesetzt werden soll.

Die EWE NETZ GmbH hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen.

Wir bitten Sie, uns für den Fall der Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen durch EWE NETZ GmbH mit einzubeziehen und uns frühzeitig zu beteiligen. Denn für die Erschließung sind beispielsweise die Lage und Nutzung der Versorgungsleitung und die sich daraus ableitenden wirtschaftlichen Bedingungen wesentliche Faktoren.

Damit die Planung Ihres Baugebietes durch uns erfolgen kann, teilen Sie uns bitte die dafür notwendigen Informationen über den folgenden Link mit: <https://www.ewenetz.de/kommunen/service/neubaugebietserschliessung>

In der Laufzeit Ihres Verfahrens kann sich unser Leitungs- und Anlagenbestand ändern. Damit es nicht zu Entscheidungen auf Grundlage eines veralteten Planwerkes kommt, nutzen Sie dafür bitte unsere aktuelle Leitungs- und Anlagenauskunft. Auf unserer Internetseite der EWE NETZ GmbH können Sie sich jederzeit nach einer erfolgreichen Registrierung auf unserem modernen Planauskunftsportal über die konkrete Art und Lage unserer zu berücksichtigenden Anlagen informieren:

<https://www.ewe-netz.de/geschaeftskunden/service/leitungsplaene-abrufen>

Haben Sie weitere Fragen? Sie erreichen Ihren Ansprechpartner Katja Mesch unter der folgenden Rufnummer: 0151-74493155.“

Hierzu wurde abgewogen:

Die Informationen der EWE NETZ-Team werden zur Kenntnis genommen.

Das Baugebiet „Erkings Hof“ ist bereits erschlossen und mit Versorgungsleitungen ausgestattet.

Sollte sich darüber hinaus noch Abstimmungsbedarf ergeben, wird das zu gegebener Zeit erfolgen.

9.5 Wärmeversorgung

Das Plangebiet ist mit einem innovativen Versorgungskonzept ausgestattet worden.

Es wurde ein kaltes Nahwärmenetz mit den entsprechenden Leitungen im Baugebiet und den dazugehörigen technischen Einrichtungen im Rahmen der Ersterschließung des Baugebietes errichtet, ebenso auch im Änderungsgebiet.

Die zukünftigen Wohngebäude werden zur Nutzung dieser Umweltwärme entsprechend technisch auszustatten sein.

Hierzu schreibt die TEN Teutoburger Energie Netzwerk eG, Hagen a.T.W. am 10.10.2025:

„...zu der geplanten 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 95 „Erkings Hof“ nehmen wir als Betreiber des vorhandenen kalten Nahwärmenetzes sowie als Stromnetzbetreiber aufbauend und ergänzend zu unserem Schreiben vom 12. Juni 2025 hiermit Stellung.

Einhergehend mit der Bebauungsplanänderung sind verschiedentliche Aspekte zu berücksichtigen, auf die wir im Folgenden eingehen.

1. Verkleinerung der Straßenfläche

In der bisher beplanten Straßenfläche wurden bei der Erschließung die Versorgungsleitungen u. a. für die kalte Nahwärme als auch für Strom verlegt. Die Reduzierung der öffentlichen Straßenfläche ist so zu wählen, dass die Versorgungsleitungen weiterhin im öffentlichen Verkehrsraum verbleiben. Sollten durch die Änderung des Bebauungsplanes auch Änderungen an den bisherigen Versorgungsleitungen vorgenommen werden müssen, sind die hieraus resultierenden Kosten durch den Vorhabenträger vollständig zu übernehmen.

2. Reduzierung der Grundstücksanzahl

Die Änderung des Bebauungsplanes verfolgt offensichtlich den Zweck, andere Bauformen als die bisher geplanten Gartenhofhäuser zu ermöglichen. Hiermit geht allerdings unmittelbar die Vergrößerung der Grundstücke einher. Da sich die zu bebauende Fläche in dem Baugebiet nur marginal ändert, ist mit dieser Änderung eine Reduzierung der Grundstücksanzahl verbunden. Auch wenn in dem Bebauungsplan keine Grundstücksgrößen und Anzahl festgelegt werden, ist eine verringerte Grundstückanzahl zu erwarten und vom Vorhabenträger uns gegenüber bereits bestätigt.

Bei der Errichtung des Nahwärmenetzes sind wir seinerzeit in Vorleistung gegangen. Selbstverständlich ist es auch in unserem Interesse, dieses Netz zu refinanzieren und wirtschaftlich betreiben zu können. Die Netzanschlusskosten an das kalte Nahwärmenetz wurden seinerzeit auf Basis der zu erwartenden Anschlüsse kalkuliert. Eine Reduzierung der Hausanschlüsse auf eine derzeit unbestimmte Anzahl führt somit zu einem Kompensationsbedarf der bereits getätigten Investitionen in das kalte Nahwärmenetz.

Da die endgültige Anzahl der Grundstücke erst nach Abschluss der Vermarktung feststehen soll, fehlt aktuell die Planbarkeit, die Höhe des Fehlbetrages zu berechnen. Der entstehende Fehlbetrag ist durch den verursachenden Vorhabenträger zu übernehmen, welches durch eine Kostenübernahmeerklärung uns gegenüber, vor Abschluss des Bauleitverfahrens, zu bestätigen ist.

3. Wärmelieferung

Der Wärmebedarf für das Baugebiet „Erkings Hof“ wurde damals für insgesamt 42 Wohngebäude ermittelt und mit etwa 530.000 kWh pro Jahr einkalkuliert. Wie hoch die tatsächliche Heizlast bei den noch zu realisierenden Gebäuden sein wird, hängt neben der Gebäudegröße auch vom jeweiligen Effizienzstandard ab. Die Kapazitäten zur Wärmelieferung haben wir, auf Basis der uns bei der Ausschreibung zum kalten Nahwärmenetz vorgelegten Informationen zur Bebauung, geplant und das Netz dementsprechend ausgebaut. Bei Veränderungen der Bebauung, insbesondere für den Fall einer signifikanten Zunahme des Wärmebedarfs, ist unbedingt eine erneute Prüfung der vorhandenen Wärmekapazitäten und die Notwendigkeit einer Erweiterung des Wärmenetzes erforderlich. Hierzu sind uns vor Änderung der Bebauungsstruktur belastbare Informationen durch den Vorhabenträger bereitzustellen.

Grundsätzlich begrüßen wir die Aktivitäten zur Vermarktung der noch nicht bebauten Grundstücke. Wenn hierfür eine Anpassung des Bebauungsplanes erforderlich ist, werden wir dieses gerne unterstützen. Allerdings sind wir nicht bereit, die damit verbundenen negativen wirtschaftlichen Auswirkungen zu tragen. Daher erwarten wir eine Kompensationsregelung seitens des Vorhabenträgers zu unseren Gunsten.

Für weitere Gespräche stehen wir selbstverständlich zur Verfügung.“

Hierzu wurde abgewogen:

Die Stellungnahme der TEN wird zur Kenntnis genommen.

Es fanden Abstimmungsgespräche zwischen der TEN, der Gemeinde Hilter und der Niedersächsischen Landgesellschaft statt, um eine Regelung zum Umgang mit der veränderten Planung zu finden.

Durch die Umplanung der Baugebiets entsteht eine neue Grundstücksaufteilung, die in der Stellungnahme der TEN angesprochen wurde.

Über die dadurch zusätzlich entstehenden Kosten ist zwischen der Niedersächsischen Landgesellschaft mbH und der TEN eine Einigung erzielt worden.

Die PLEDOC Netzauskunft, Essen schrieb am 24.09.2025:

„...wir beziehen uns auf Ihre o.g. Maßnahme und teilen Ihnen hierzu mit, dass von uns verwaltete Versorgungsanlagen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber von der geplanten Maßnahme **nicht betroffen** werden:

- OGE (Open Grid Europe GmbH), Essen
- Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen
- Ferngas Netzgesellschaft mbH (FG), Netzgebiet Nordbayern, Schwaig bei Nürnberg
- Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen
- Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen
- Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH & Co. KG (NETG), Dortmund
- Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen

**Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich.
Dort dargestellte Leitungsverläufe dienen nur zur groben Übersicht.**

Achtung: Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit uns.“

Hierzu wurde abgewogen:

Die Informationen der PLEDOC Netzauskunft werden zur Kenntnis genommen.

9.6 Telekommunikation

Die Versorgung mit Telekommunikationsleitungen erfolgt über die entsprechenden Anbieter und ist im Rahmen der Erschließungsplanung vorgenommen worden.

Folgender Hinweis der Telekom aus dem Bebauungsplanverfahren Nr. 95 „Erkings Hof“ wird ebenfalls übernommen:

Telekom

Neu errichtete Gebäude, die über Anschlüsse für Endnutzer von Telekommunikationsdienstleistungen verfügen sollen, sind gebäudeintern bis zu den Netzabschlusspunkten mit hochgeschwindigkeitsfähigen passiven Netzinfrastrukturen (Leerrohre, §3 Abs. 17b TKG) sowie einem Zugangspunkt zu diesen passiven gebäudeinternen Netzkomponenten auszustatten.

Die Vodafone GmbH, Hannover schrieb am 21.10.2025:
„... wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 11.09.2025.

Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone-Gesellschaft(en) gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht.

In Ihrem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben.

Vor Baubeginn sind aktuelle Planunterlagen vom ausführenden Tiefbauunternehmen anzufordern.

Unsere kostenlosen Planauskünfte sind erreichbar via Internet über die Seite:
<https://www.vodafone.de/immobilienwirtschaft/hilfe/planauskunft/index.html>

Dort kann man sich einmalig registrieren lassen und Planauskünfte einholen.

Bitte beachten Sie:

Es müssen aktuell immer zwei Planauskünfte für Bestandsnetz der Vodafone Deutschland GmbH / Vodafone GmbH und Vodafone West GmbH angefordert werden.“

9.7 Abwasserbeseitigung

Zuständig für die Schmutzwasserbeseitigung ist die Gemeinde Hilter a. T. W.

Im Plangebiet sind entsprechende Schmutzwasserleitungen im Rahmen der Ersterschließung verlegt worden, die an die vorhandene Schmutzwasserkanalisation in der Straße „Auf dem Krümpel“ und in der „Ringstraße“ angeschlossen wurden.

9.8 Abfallwirtschaft

Die Zuständigkeit der Abfallwirtschaft obliegt dem Landkreis Osnabrück.

Im Änderungsgebiet ist die Straße Erkings Hof als Ringstraße aufgebaut, so kann der Müllabfuhrbetrieb ohne Einschränkungen erfolgen.

9.9 Brandschutz

Im Rahmen der Ersterschließung des Baugebietes wurden die Fragen des Brandschutzes geklärt.

Für die leitungsunabhängige Löschwasserversorgung wurde das Regenrückhaltebecken nördlich des Änderungsgebietes technisch ausgestattet.

Der Landkreis Osnabrück schrieb zum Brandschutz in seiner Stellungnahme vom 23.10.2025: „Die Erschließung ist aus der Sicht des Vorbeugenden Brandschutzes gegeben. Es sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich.“

Hierzu wurde abgewogen:

Die Information hinsichtlich des Brandschutzes wird zur Kenntnis genommen.

10. Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege

Folgender Hinweis zur Denkmalpflege und archäologischer Denkmalpflege wird aufgenommen:

Archäologie

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht oder Denkmale der Erdgeschichte (hier: Überreste oder Spuren - z.B. Versteinerungen -, die Aufschluss über die Entwicklung tierischen oder pflanzlichen Lebens in vergangenen Erdperioden oder die Entwicklung der Erde geben) freigelegt werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Denkmalbehörde des Landkreises Osnabrück (Stadt- und Kreisarchäologie im Osnabrücker Land, Lotter Straße 2, 49078 Osnabrück, Tel. 0541/323-2277 oder -4433) unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet

Der Landkreis Osnabrück, Untere Denkmalschutzbehörde schrieb am 23.10.2025: „Aus Sicht der Denkmalpflege (Bau- und Bodendenkmale) bestehen gegen die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 95 "Erkings Hof" der Gemeinde Hilter a.T.W. keine Bedenken.

Durch die teils vorhandene und noch zu errichtende Bebauung entstehen zwischen dem Bau- und Denkmal Haupthaus zu Hof Erking und dem Planänderungsgebiet keine Sichtbeziehung.

Die Melde- und Sicherungspflicht von archäologischen und paläontologischen Bodenfunden (§ 14 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes) sind zu beachten (vgl. Hinweis "Archäologie" auf der Planzeichnung).“

Hierzu wurde abgewogen:

Die Informationen aus Sicht der Denkmalpflege werden zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis zur Melde- und Sicherungspflicht war aufgeführt.

11. Beteiligungsverfahren gemäß BauGB

11.1 Veröffentlichung im Internet

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Hilter a. T. W. hat in seiner Sitzung am 09.09.2025 dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 95 „Erking's Hof“ – 1. Änderung und der Begründung zugestimmt und seine Veröffentlichung im Internet gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der Veröffentlichung wurden am 10.09.2025 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans sowie der Begründung wurden vom 22.09 bis einschl. 26.10.2025 veröffentlicht.

Während der Veröffentlichung und öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 22.09.2025 bis einschl. 26.10.2025 wurden **keine** Stellungnahmen von privater Seite abgegeben.

11.2 Beteiligungsverfahren der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Mit Schreiben vom 11.09.2025 hat die Gemeinde Hilter a.T.W. die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange angeschrieben und um Abgabe einer Stellungnahme bis zum 26.10.2025 gebeten.

Von den angeschriebenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange hatten 15 keine Hinweise, Bedenken oder Anregungen. 8 Behörden bzw. Träger öffentlicher Belange haben Anregungen oder Bedenken geäußert, die in den einzelnen Kapiteln behandelt werden.

Das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln-Hannover, Dezernat 5 Kampfmittelbeseitigungsdienst, Hannover schrieb am 16.09.2025:

„.... Sie haben den Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) Niedersachsen beim Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln - Hannover als Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Baugesetzbuch (BauGB) oder im Rahmen einer anderen Planung um Stellungnahme gebeten. Diese Stellungnahme ergeht kostenfrei. Im Zweiten Weltkrieg war das heutige Gebiet des Landes Niedersachsen vollständig durch Kampfhandlungen betroffen. In der Folge können heute noch nicht detonierte Kampfmittel, z.B. Bomben, Minen, Granaten oder sonstige Munition im Boden verblieben sein. Daher sollte vor geplanten Bodeneingriffen grundsätzlich eine Gefährdungsbeurteilung hinsichtlich der Kampfmittelbelastung durchgeführt werden.

Eine mögliche Maßnahme zur Beurteilung der Gefahren ist eine historische Erkundung, bei der alliierte Kriegsluftbilder für die Ermittlung von Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunition ausgewertet werden (Kriegsluftbildauswertung). Eine weitere Möglichkeit bietet die Sondierung durch eine gewerbliche Kampfmittelräumfirma. Bei der zuständigen Gefahrenabwehrbehörde (in der Regel die Gemeinde) sollte sich vor Bodeneingriffen über die vor Ort geltenden Vorgaben informiert werden. Bei konkreten Baumaßnahmen berät der KBD zudem über geeignete Vorgehensweisen.

Hinweis:

Eine Kriegsluftbildauswertung kann beim KBD beauftragt werden. Die Auswertung ist gem. § 6 Niedersächsisches Umweltinformationsgesetz (NUIG) in Verbindung mit § 2 Abs. 3 Niedersächsisches Verwaltungskostengesetz (NVwKostG) auch für Behörden kostenpflichtig.

Eine Kriegsluftbildauswertung ist im Rahmen dieser Stellungnahme nicht vorgesehen und aus personellen Gründen nicht möglich, da prioritär Anträge nach NUIG bearbeitet werden. Ein Auszug aus dem Kampfmittelinformationssystem ist ebenfalls nicht mehr vorgesehen. Der

KBD informiert die zuständigen Gefahrenabwehrbehörden unmittelbar über Ergebnisse durchgeführter Auswertungen. Dabei erkannte Kampfmittelbelastungen sind den Gefahrenabwehrbehörden daher bereits bekannt.

Sofern eine kostenpflichtige Krieglufbildauswertung durchgeführt werden soll, bitte ich um entsprechende schriftliche Auftragserteilung unter Verwendung des Antragsformulars und der Rahmenbedingungen, die Sie über folgenden Link abrufen können:

https://kbd.niedersachsen.de/startseite/allgemeine_informationen/kampfmittelbeseitigungsdienst-niedersachsen-207479.html

Hierzu wurde abgewogen:

Die Informationen des Kampfmittelbeseitigungsdienstes werden zur Kenntnis genommen.

Bereits bei der Durchführung des Bauleitplanverfahren zum Bebauungsplan Nr. 95 „Erkings Hof“ wurde mit Datum vom 10.07.2019 ein kostenpflichtiger Antrag zur Auswertung der Luftbilder hinsichtlich Kampfmittel gestellt.

Mit Schreiben vom 26.11.2019 wurde ein Antwortschreiben (Az. BA-2019-02042) nebst Karte mit folgendem Ergebnis übermittelt:

Nach durchgeführter Luftbildauswertung wird keine Kampfmittelbelastung vermutet.

Sondierung: Es wurde keine Sondierung durchgeführt.

Räumung: Die Fläche wurde nicht geräumt.

Belastung: Ein Kampfmittelverdacht hat sich nicht bestätigt.

Daher besteht kein Bedarf an einer weiteren Auswertung, da das Plangebiet zur 1. Änderung des Bebauungsplanes ein Teil des ursprünglichen Plangebietes darstellt und damit untersucht wurde.

Der Landkreis Osnabrück, Landwirtschaftlicher Immissionsschutz schrieb am 23.10.2025:

„Aus Sicht des landwirtschaftlichen Immissionsschutzes bestehen gegen die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.95 „Erkings Hof“ in der Gemeinde Hilter a.T.W. keine Bedenken.

Unzulässige Geruchsmissionen durch Tierhaltung sind in diesem Bereich nicht zu erwarten. Innerhalb der Begründung (Entwurf) aus August 2025 wird in Kap. 11.1 auf die Immissionen aus der Landwirtschaft hingewiesen. Diesen Ausführungen kann gefolgt werden.“

Hierzu wurde abgewogen:

Die Informationen hinsichtlich des landwirtschaftlichen Immissionsschutzes werden zur Kenntnis genommen und haben keinen Einfluss auf die Planung.

12. Weitere Hinweise, Empfehlungen und sonstige Auswirkungen

12.1 Hinweise

Der Ausschluss von Schotter-, Splitt- oder Kiesbeete (entsprechend den Vorschriften der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO)) sowie Folienabdeckungen wird als folgender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen:

Gartenflächen

Innerhalb des Bebauungsplangebietes sind die nicht für eine Erschließung benötigten und nicht überbauten Freiflächen und Grünflächen gärtnerisch anzulegen.

Es gelten die Vorschriften des § 9 Abs. 1 und 2 NBauO.

Schotter-, Splitt- oder Kiesbeete sowie Folienabdeckungen sind aus Gründen des Arten- und Naturschutzes nicht zuträglich.

Photovoltaikpflicht

Auf § 32 a NBauO „Photovoltaikanlagen für die Stromerzeugung auf Dächern“ wird hingewiesen.

Landwirtschaft

Durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen kann es zu Geruchs- und Lärmimmissionen kommen, die jedoch als ortsüblich hinzunehmen sind.

Jettieffflugkorridor

Das Plangebiet befindet sich gemäß den Unterlagen des Bundesamtes für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Infra 3 in einem Jettieffflugkorridor. Bauliche Anlagen - einschl. untergeordneter Gebäudeteile – dürfen eine Höhe von 30 m über Grund – nicht überschreiten.

Sollte diese Höhe bei einer späteren Bebauung überschritten werden, sind in jedem Einzelfall die Planungsunterlagen -vor Erteilung einer Baugenehmigung - dem Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Infra 3 zur Prüfung zuzuleiten.

Telekom

Neu errichtete Gebäude, die über Anschlüsse für Endnutzer von Telekommunikationsdienstleistungen verfügen sollen, sind gebäudeintern bis zu den Netzabschlusspunkten mit hochgeschwindigkeitsfähigen passiven Netzinfrastrukturen (Leerrohre, §3 Abs. 17b TKG) sowie einem Zugangspunkt zu diesen passiven gebäudeinternen Netzkomponenten auszustatten.

12.2 Empfehlungen

Folgende Empfehlungen zur Dachbegrünung und zur Errichtung von Zisternen werden in den Bebauungsplan aufgenommen:

Gründächer

Zur Verbesserung des Kleinklimas und als Beitrag zum Klimaschutz wird die Anlage von Gründächern empfohlen.

Diese können auch Oberflächenwasser aufnehmen und tragen damit zur Retention und Verdunstung des Oberflächenwassers bei.

Zisternen

Zur Speicherung von Oberflächenwasser wird die Anlage von Zisternen empfohlen. Das so gewonnene Oberflächenwasser kann für die Gartenbewässerung genutzt werden.

Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser von befestigten Flächen (Dächern, Verkehrswegen und dgl.) sollte auf den Grundstücken belassen und kann z. B. als Brauchwasser genutzt werden. Darüber hinaus sind Zisternen, Versickerungsanlagen, o. ä. empfehlenswert.

Mit diesen Empfehlungen wird daran erinnert, dass Möglichkeiten zur „Bewirtschaftung“ des Oberflächenwassers bestehen und diese aus den genannten Gründen vorgenommen werden können. Die Speicherung von Oberflächenwasser trägt zum einen dazu bei, den Abfluss des Oberflächenwassers gerade bei Starkregenereignissen zu dämpfen, damit auch keine Flächen unter Wasser stehen (wie in der Vergangenheit beobachtet und dokumentiert), und zum anderen kann dieses Wasser für die Gartenbewässerung verwendet werden, da zunehmend in den letzten Jahren vermehrt heiße und trockene Sommer zu beobachten sind.

Des Weiteren bleibt es den einzelnen Bauherrn unbenommen, auch Fassadenbegrünungen vorzunehmen, um weitere kleinklimatische positive Effekte zu erzielen.

Fassadengestaltung und Nisthilfen für Gebäudebrüter

Zur Unterstützung der heimischen Vögel können im Bereich der neu entstehenden Gebäude Nisthilfen angebracht werden. Eine Fassadenbegrünung unterstützt ebenfalls das Errichten von Vogelnestern und bietet zusätzlich Nahrung von Insekten und Vögel,

Wasserdurchlässigkeit befestigter Flächen

Zur Unterstützung der Versickerung und der Filterfunktion des Bodens wird vorgeschlagen, auf den Baugrundstücken die befestigten Flächen (Gartenwege, Terrassenbeläge, zusätzliche Stellplätze im Freien) mit einem mittleren Abflussbeiwert $\leq 0,6$ cm entsprechend der DIN 1986-100;2016-9) auszubilden. Die Rad- und Fußwege sollten ebenfalls aus einer wasserdurchlässigen Deckschicht hergestellt werden.

12.3 Auswirkungen auf Schutzgüter

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 95 „Erkings Hof“ wird als Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Die Umweltprüfung und der Umweltbericht sind nicht Gegenstand des Verfahrens. Die Festsetzungen und Charakterisierung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 95 „Erkings Hof“ entsprechen im Großen und Ganzen dem Ursprungsbebauungsplan. Es wird weiterhin ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Die Verkehrsflächen sind als Baustraße schon vorhanden und werden zum Teil noch reduziert. Verkehrsfläche wird zugunsten von Wohnbaufläche aufgegeben.

Die Grundflächenzahl von 0,6, die dem Typ Gartenhofhäusern geschuldet waren, wird ebenfalls auf 0,4 reduziert.

Demzufolge wird die Versiegelung von Grund und Boden wird durch die Änderung des Bebauungsplanes.

Durch die Realisierung des Bebauungsplanes werden Auswirkungen auf die Schutzgüter ausgeübt, die nachfolgend skizziert werden:

Schutzgut	Umweltzustand nach Durchführung der Planung
Mensch und menschliche Gesundheit	Bei dem Änderungsgebiet handelt es sich um private, nicht öffentliche Grundstücke, von den Verkehrsflächen abgesehen. Die verkehrliche Situation des gesamten Baugebietes wurde in einer Studie im Herbst 2015 grob skizziert. Wesentlicher Punkt ist die Erkenntnis, dass es an keiner Anbindungsstelle zu erheblichen zusätzlichen Belastungen infolge der zusätzlichen Bebauung kommt. Es besteht keine Beeinträchtigung. Die Verkehrsbeziehungen und der Ziel- und Quellverkehr werden nicht gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan geändert. Für die Zeit der Bautätigkeiten (die Ersterschließung des Baugebietes wurde bereits durchgeführt) ist mit dem üblichen Baulärm zu rechnen. Eine Beeinträchtigung durch Lärmimmissionen ist nutzungsbedingt nicht zu erwarten.
Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt	Es ist ein Teil eines bestehenden Baugebietes betroffen. In der Umgebung sind bereits Wohngebäude vorhanden. Gesetzlich geschützte Biotope sind nicht vorhanden. Die Biotoptypen sind von geringer Wertigkeit, so dass der Eingriff des flächenmäßigen Verlusts von Natur und Landschaft als gering einzustufen ist. Die Bedeutung für die Avifauna und Fledermäuse ist ebenfalls als niedrig einzustufen.

	Eine Versiegelung ist bereits durch die Ersterschließung vorgenommen worden. Eine entsprechende Eingriffsbilanzierung mit Benennung von Kompensationsmaßnahmen war Bestandteil des Ursprungsbebauungsplanes. Der Bebauungsplan beinhaltet Aussagen zum Artenschutz. Bei Einhaltung der artenschutzrechtlichen Festsetzungen / Hinweise ist nicht mit dem Auslösen von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG zu rechnen.
Fläche	Die Grundflächenzahl wird von 0,6 auf 0,4 herabgestuft. Die Verkehrsfläche wird zugunsten von Wohnbaufläche verkleinert. Somit wird die Flächenversiegelung reduziert.
Naturraum und Landschaft	Das Änderungsgebiet liegt innerhalb des Baugebietes und wird von bestehenden Wohngebäuden umgeben. Nördlich des Änderungsgebietes befindet sich das Regenrückhaltebecken, dass im Zuge der Ersterschließung gebaut wurde. Strukturen und Linien, die speziell Zugvögeln zur Orientierung dienen, sind im Planungsgebiet nicht vorhanden.
Boden	Es handelt sich hier um einen Teil des Baugebietes, in dem schon Verkehrsflächen angelegt wurden und die Baugrundstücke vorhanden sind. Alle notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen sowie das kalte Nahwärmenetz sind verlegt worden. Es kommt zu Bodenversiegelungen, die schon im Ursprungsbebauungsplan festgesetzt und im Änderungsgebiet etwas zugunsten des Versiegelungsgrads modifiziert wurden. Altlasten sind im Änderungsbereich nicht bekannt. An den Änderungsbereich grenzt die sanierte Altlast, die unter dem Aktenzeichen 459.024.4042 „Erkings Hof“ unter der Signatur „Altlast saniert“ im Altlastenkataster geführt wird. Diese ist im Rahmen der Erschließungsarbeiten zum Baugebiet unter gutachterlicher Begleitung und entsprechender Dokumentation saniert worden.
Wasser / Gewässer	Das Gebiet liegt nicht in einem Trinkwasserschutzgebiet. Im Änderungsgebiet befinden sich keine Wasserflächen. Zur Speicherung von Oberflächenwasser wird die Anlage von Zisternen empfohlen. Das so gewonnene Oberflächenwasser kann für die Gartenbewässerung genutzt werden. Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser von befestigten Flächen (Dächern, Verkehrswegen und dgl.) sollte auf den Grundstücken belassen und kann z. B. als Brauchwasser genutzt werden. Darüber hinaus sind Zisternen, Versickerungsanlagen, o. ä. empfehlenswert. Im Änderungsgebiet ist im Zuge der Ersterschließung des Baugebietes bereits der Regenkanal verlegt worden. Nördlich des Änderungsgebietes befindet sich das Regenrückhaltebecken.
Luft / Klima	Die Bebauung der Freifläche hat Auswirkungen auf die Entstehung von Kaltluft und damit auf das Kleinklima der angrenzenden Bebauung. Die Grundflächenzahl wird von 0,6 auf 0,4 reduziert. Die Verkehrsfläche wird zugunsten von Wohnbaufläche reduziert. Somit wird die Flächenversiegelung reduziert.

	Es wird empfohlen die Dachflächen zu begrünen. Ebenso wie eine Begrünung im Straßenraum haben Bepflanzungen eine direkte Auswirkung auf das Kleinklima. Zusätzlich wird durch das Anpflanzen von Bäumen die Filterfunktion der Luft und die Infiltration von anfallendem Oberflächenwasser in den Boden gefördert.
Kultur- und Sachgüter	Im Zuge der Erschließungsarbeiten und der Bebauung wird es zur Zerstörung und Vernichtung von schutzwürdigen Böden kommen. Das Auffinden von archäologischen Bodenfunden ist gegenüber der Stadt- und Kreisarchäologie meldepflichtig (§ 14 DSchG). Es liegen keine Verdachtsfälle hinsichtlich archäologischer Bodenfunde vor, so dass es hier keine Beeinträchtigung gibt.
Wechselwirkungen	Das Plangebiet befindet sich innerhalb einer bereits bestehenden Bebauung. Die Bedeutung des Plangebietes als Teil eines Biotopverbundes oder als Trittstein ist nicht gegeben. Aufgrund der Entwicklung eines Baugebietes innerhalb der bereits bestehenden Bebauung ist nicht von einer kumulierenden wesentlichen Mehrbelastung für Natur und Umwelt und für den Menschen auszugehen. Erhebliche Beeinträchtigungen durch Wechselwirkungen der Schutzgüter untereinander sind nicht zu erwarten.

Der Landkreis Osnabrück, Untere Naturschutz- und Waldbehörde schrieb am 23.10.2025: „Das Artenschutzrecht ist zu beachten, insbesondere die Bestimmungen der §§ 39 und 44 Bundesnaturschutzgesetz.

Im Vorfeld von Gebäudeabrissen, Gehölzfällungen, Gehölzrodungen, Bodenabtrag oder sonstigen Arbeiten der Baufeldfreimachung ist vom Bauherren/ Eigentümer/ Antragsteller sicherzustellen, dass durch die Durchführung der Arbeiten keine Tiere oder Pflanzen der besonders oder streng geschützten Arten, z. B. Vögel, Fledermäuse, Reptilien und deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten getötet, erheblich gestört, geschädigt oder zerstört werden. Eine Kontaktierung von fachkundigen Personen (z.B. Biologen, Ökologen) im Vorfeld wird dabei dringend empfohlen. Werden solche Arten oder deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten gefunden, sind die einschlägigen Gesetze zu berücksichtigen und die Untere Naturschutzbehörde zu kontaktieren.

In der Regel kann mit Vermeidungsmaßnahmen der Eintritt von Verbotstatbeständen vermieden werden. Zur Entwicklung von Vermeidungsmaßnahmen wird die fachliche Beratung eines Biologen oder Ökologen dringend empfohlen. Wenn die erfolgreiche Durchführung von Vermeidungsmaßnahmen auch nach fachlicher Beratung nicht möglich erscheint, ist zu prüfen, ob eine artenschutzrechtliche Ausnahme nach § 45 BNatSchG oder eine Befreiung nach § 67 BNatSchG erteilt werden kann.“

Hierzu wurde abgewogen:

Die Informationen zum Artenschutzrecht und die beschriebene Vorgehensweise werden zur Kenntnis genommen und sind zu beachten. Das Plangebiet ist bereits erschlossen.

Ausführungen zum Artenschutz sind in der Begründung und im Umweltbericht mit der artenschutzrechtlichen Prüfung zum Ursprungsbebauungsplan enthalten. Daraufhin wurde das Plangebiet komplett erschlossen. Der Änderungsbereich ist Bestandteil des ursprünglichen Bebauungsplanes. Die getroffenen Aussagen gelten somit weiterhin.

In der Begründung zum vorliegenden Änderungsbereich sind in Kapitel 12.3 die Auswirkungen auf die Schutzgüter dargelegt worden, u. a. auch für das Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt.

Der Landkreis Osnabrück, Untere Bodenschutzbehörde schrieb am 23.10.2025 zu der während der Erschließung des Baugebietes in Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde sanierten Altlast:

„Gegen das Vorhaben bestehen keine grundsätzlichen bodenschutzfachlicher Bedenken.

Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass der Änderungsbereich an eine sanierte Altlast grenzt. Im Jahr 2022 wurden bei Erschließungsarbeiten Auffüllungsböden aus Siedlungsabfällen angetroffen. Die Auffüllung erstreckt sich vermutlich auf eine ehemalige Geländesenke im Bereich eines ehemaligen Gewässerverlaufes, welcher durch Siedlungsabfälle verfüllt wurde. Die Auffüllung wurde unter gutachterlicher Begleitung ausgehoben und fachgerecht entsorgt. Der UBB liegt eine Sanierungsdokumentation vor. Hinweise für weitere Abfallablagerungen liegen nicht vor. Die Altlast wird unter dem Aktenzeichen 459.024.4042 „Erkings Hof“ unter der Signatur „Altlast saniert“ im Altlastenkataster geführt.

Aufgrund der Nähe zur Altlast wird empfohlen, in der Begründung auf die ehemalige Altlast hinzuweisen.“

Hierzu wurde abgewogen:

Die Informationen zu der aufgetretenen und bereits sanierten Altlast werden zur Kenntnis genommen. Eine entsprechende Information wird in die Begründung aufgenommen.

In der Stellungnahme des Landkreises Osnabrück, Untere Bodenschutzbehörde, vom 23.10.2025 wird die sanierte Altlast (unter dem Aktenzeichen 459.024.4042 „Erkings Hof“ unter der Signatur „Altlast saniert“ im Altlastenkataster geführt) angesprochen, die im Rahmen der Erschließungsarbeiten zum Baugebiet unter gutachterlicher Begleitung und entsprechender Dokumentation saniert worden ist. Der Änderungsbereich grenzt an die sanierte Altlast.

Das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover schrieb am 24.10.2025: „...in Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange geben wir zum o.g. Vorhaben folgende Hinweise:

Hinweise

Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen erfolgen, verweisen wir für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den NIBIS® Kartenserver. Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht.

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.

Sofern Hinweise zu Salzabbaugerechtigkeiten und Erdölaltverträgen für Sie relevant sind, beachten Sie bitte unser Schreiben vom 04.03.2024 (unser Zeichen: LID.4-L67214-07-2024-0001).

Sofern in diesem Verfahren Ausgleichs- und Kompensationsflächen betroffen sind, gehen wir davon aus, dass für alle Ausgleichs- und Kompensationsflächen die Festlegungen der Regionalen Raumplanung beachtet werden. In Rohstoffsicherungsgebieten sollten Ausgleichs- oder Kompensationsmaßnahmen erst nach einer vollständigen Rohstoffgewinnung erfolgen, da sonst ein späterer Rohstoffabbau erschwert bzw. verhindert werden kann. Die aktuellen Rohstoffsicherungskarten können über den NIBIS® Kartenserver des LBEG eingesehen oder als frei verfügbarer WMS Dienst abgerufen werden. Zudem ist im Bereich von Ausgleichs- und Kompensationsflächen für erdverlegte Hochdruckleitungen sowie bergbauliche Leitungen ein Schutzstreifen zu beachten, der von jeglicher Bebauung und von tiefwurzelndem Pflanzenwuchs freizuhalten ist.

In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange haben wir keine weiteren Hinweise oder Anregungen.

Die vorliegende Stellungnahme hat das Ziel, mögliche Konflikte gegenüber den raumplanerischen Belangen etc. ableiten und vorausschauend berücksichtigen zu können. Die Stellungnahme wurde auf Basis des aktuellen Kenntnisstandes erstellt. Die verfügbare Datengrundlage ist weder als parzellenscharf zu interpretieren noch erhebt sie Anspruch auf Vollständigkeit. Die Stellungnahme ersetzt nicht etwaige nach weiteren Rechtsvorschriften und Normen erforderliche Genehmigungen, Erlaubnisse, Bewilligungen oder objektbezogene Untersuchungen.“

Hierzu wurde abgewogen:

Die Informationen und Hinweise des LBEG werden zur Kenntnis genommen.
Das Plangebiet ist bereits erschlossen worden.

Osnabrück, im Januar 2026

Niedersächsische Landgesellschaft mbH
Geschäftsstelle Osnabrück

i. A. Heike Roßmann

13. Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Hilter a. T. W. hat in seiner Sitzung am 09.09.2025 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 95 „Erkings Hof“ – 1. Änderung als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ist am 10.09.2025 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Veröffentlichung im Internet

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Hilter a. T. W. hat in seiner Sitzung am 09.09.2025 dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 95 „Erkings Hof“ – 1. Änderung und der Begründung zugestimmt und seine Veröffentlichung im Internet gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der Veröffentlichung wurden am 10.09.2025 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans sowie der Begründung wurden vom 22.09.2025 bis einschl. 26.10.2025 veröffentlicht. Parallel wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 mit Schreiben vom 11.09.2025 durchgeführt.

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Hilter a. T. W. hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß §§ 3 und 4 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Hilter a. T. W., den

.....
(Bürgermeister)