

B E G R Ü N D U N G

ZUR

2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 72

„GEWERBE - UND INDUSTRIEGEBIET WEST - IM

GRUNDE“

DER STADT BERSENBRÜCK

SAMTGEMEINDE BERSENBRÜCK
LANDKREIS OSNABRÜCK

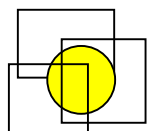
VEREINFACHTES VERFAHREN NACH § 13 BAUGB

VON EINER UMWELTPRÜFUNG NACH § 2 ABS. 4 BAUGB UND VON EINEM
UMWELTBERICHT NACH § 2A BAUGB WIRD ABGESEHEN

EXEMPLAR INTERNETVERÖFFENTLICHUNG
(VERFAHREN GEM. §§ 3/4 ABS. 2 BAUGB)

BEARBEITET DURCH:

STAND: 08.06.2026



PLANUNGSBÜRO DEHLING & TWISSELMANN

MÜHLENSTR. 3 49074 OSNABRÜCK • TEL. 0541/22257 • FAX 0541/201635

RAUMPLANUNG

STADTPLANUNG

BAULEITPLANUNG

LANDSCHAFTSPANUNG

FREIRAUMPLANUNG

DORFERNEUERUNG

Verf.: O. M. Dehling, Dipl.-Ing. Stadtplaner AK NDS, SRL

Inhaltsverzeichnis

	<u>Seite</u>
1 Planungsrechtliche Hinweise	3
2 Planungsanlass	3
3 Änderungsabsicht.....	7
4 Umweltbelange. landespflegerische Beurteilung	7
5 Ver- und Entsorgung	8
6 Belange des Denkmalschutzes	8
7 Sicherung der Ausgleichsflächen, Finanzierung	8
8 Vermerk Veröffentlichung im Internet	9

1 Planungsrechtliche Hinweise

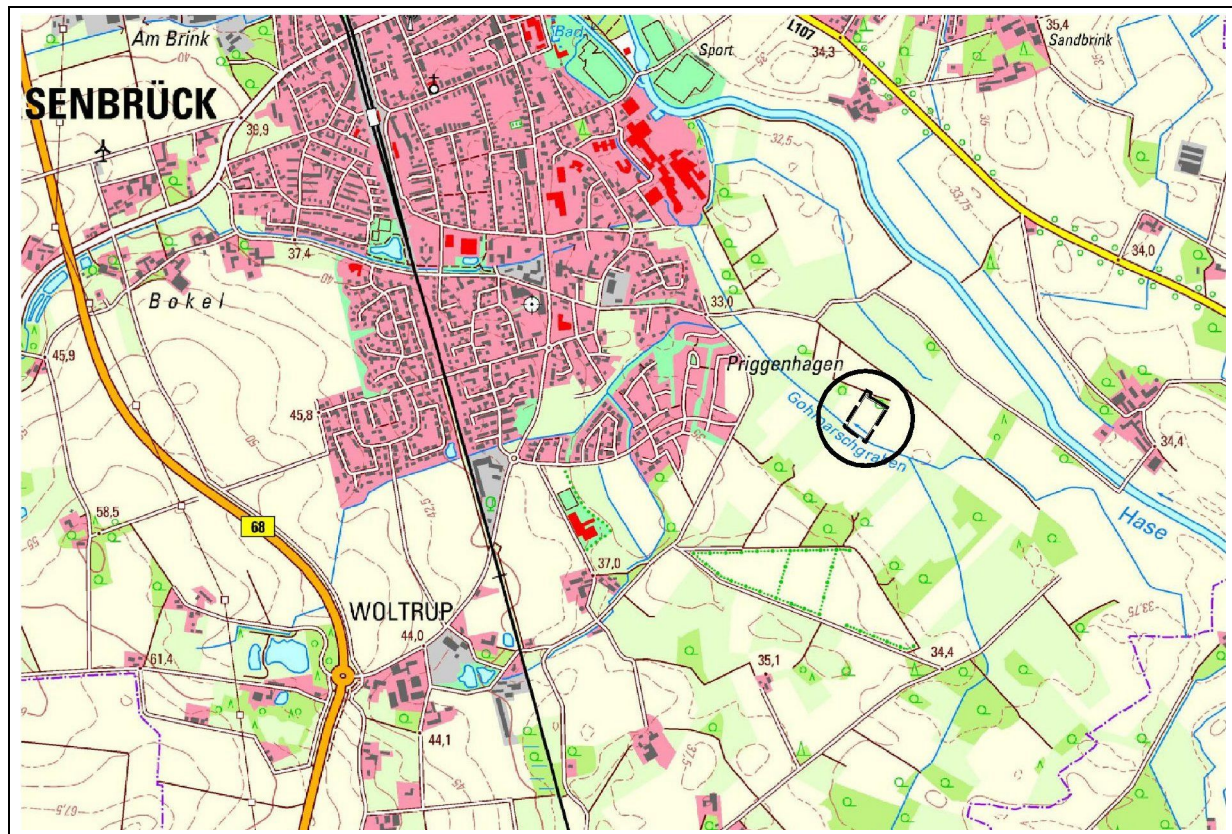
Für die vorliegende Planung wird der § 13 BauGB angewendet. Nach § 13 Abs. 1 Satz 1 BauGB gilt das vereinfachte Verfahren für die Änderung und Ergänzung von Bebauungsplänen, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Dies ist vorliegend der Fall. Im vereinfachten Verfahren gelten die Vorschriften nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1. Demnach sind im vorliegenden Fall u.a. eine Umweltprüfung sowie ein Umweltbericht entbehrlich.

2 Planungsanlass

Ziel der Planung ist eine Änderung der bislang geplanten naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen für die durch den B-Plan Nr. 72 verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft. Die in Kapitel 5.4 des Landespflegerischen Planungsbeitrags zum B-Plan Nr. 72 beschriebene Ersatzflächen 2 und 3 (Stadt Bersenbrück, Gemarkung Bersenbrück, Flur 14, Flst. 25/2 und Stadt Bersenbrück, Gemarkung Bersenbrück, Flur 6, Flurstück 10/7) stehen für den geplanten anteiligen Ausgleich (28.781 u. 10.431, insgesamt 39.194 Werteinheiten nach dem Osnabrücker Kompensationsmodell) nicht zur Verfügung.

Zur Gewährleistung der von der Stadt Bersenbrück gewünschten vollständigen Kompensation der durch den B-Plan Nr. 72 vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft stellt die Stadt Bersenbrück folgende alternative Flächen zur Verfügung:

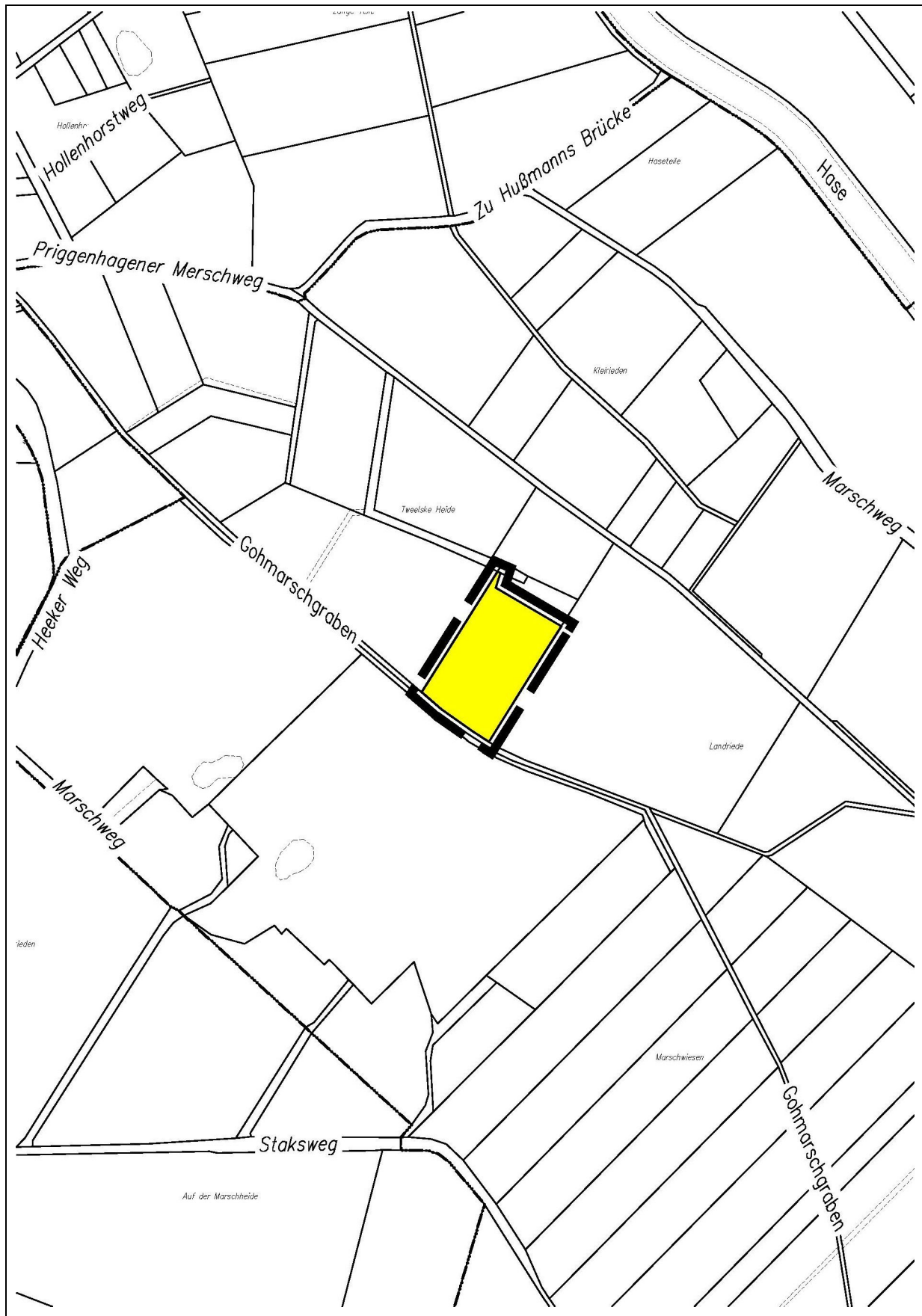
- Kompensationsflächenpool "Hof Bekermann" (Stadt Bersenbrück, Gemarkung Woltrup-Wehbergen, Flur 4, Flurstück 286 tlw.)
- Kompensationsflächenpool „Hof Herm-Stapelberg“ (Stadt Bramsche, Gemarkung Hesepe, Flur 15, Flurstücke 51/5, 52, 30/1, 43/2, 33/1 und 36/1).



0 250 500 750 1000 1250 m

Original: LGLN, TK25

Stadt Bersenbrück 2. Änd. B-Plan Nr. 72 Flächenpool „Hof Bekermann“ Übersichtskarte M. 1 : 25.000



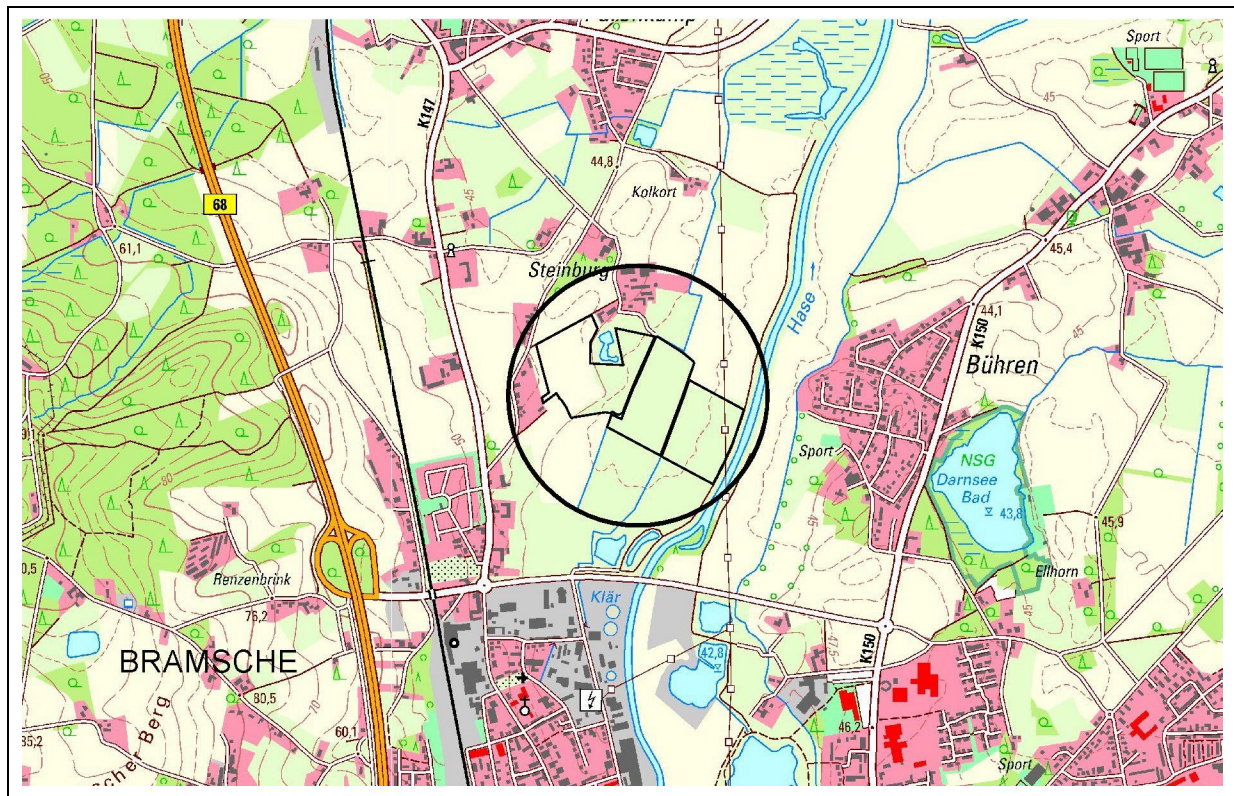
0 50 100 150 200 250 m

Original: LGLN, ALKIS

Die auf den Flurstücken des Flächenpools „Bekermann“ bereits durchgeführten naturschutzfachlichen Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen entsprechen einem Wert von 12.964 Werteinheiten gemäß des Osnabrücker Kompensationsmodells (2016) und stehen der Stadt Bersenbrück als Ökokonto zur Verfügung. Diese Werteinheiten werden für die vorliegende Änderung vollständig vom Konto abgebucht, so dass keine nutzbaren Werteinheiten mehr verbleiben.

Die auf den Flurstücken des Flächenpools „Hof Herm-Stapelberg“ bereits durchgeführten naturschutzfachlichen Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen entsprechen einem Wert von 100.000 Werteinheiten gemäß des Osnabrücker Kompensationsmodells (2016) und stehen der Stadt Bersenbrück als Ökokonto zur Verfügung.

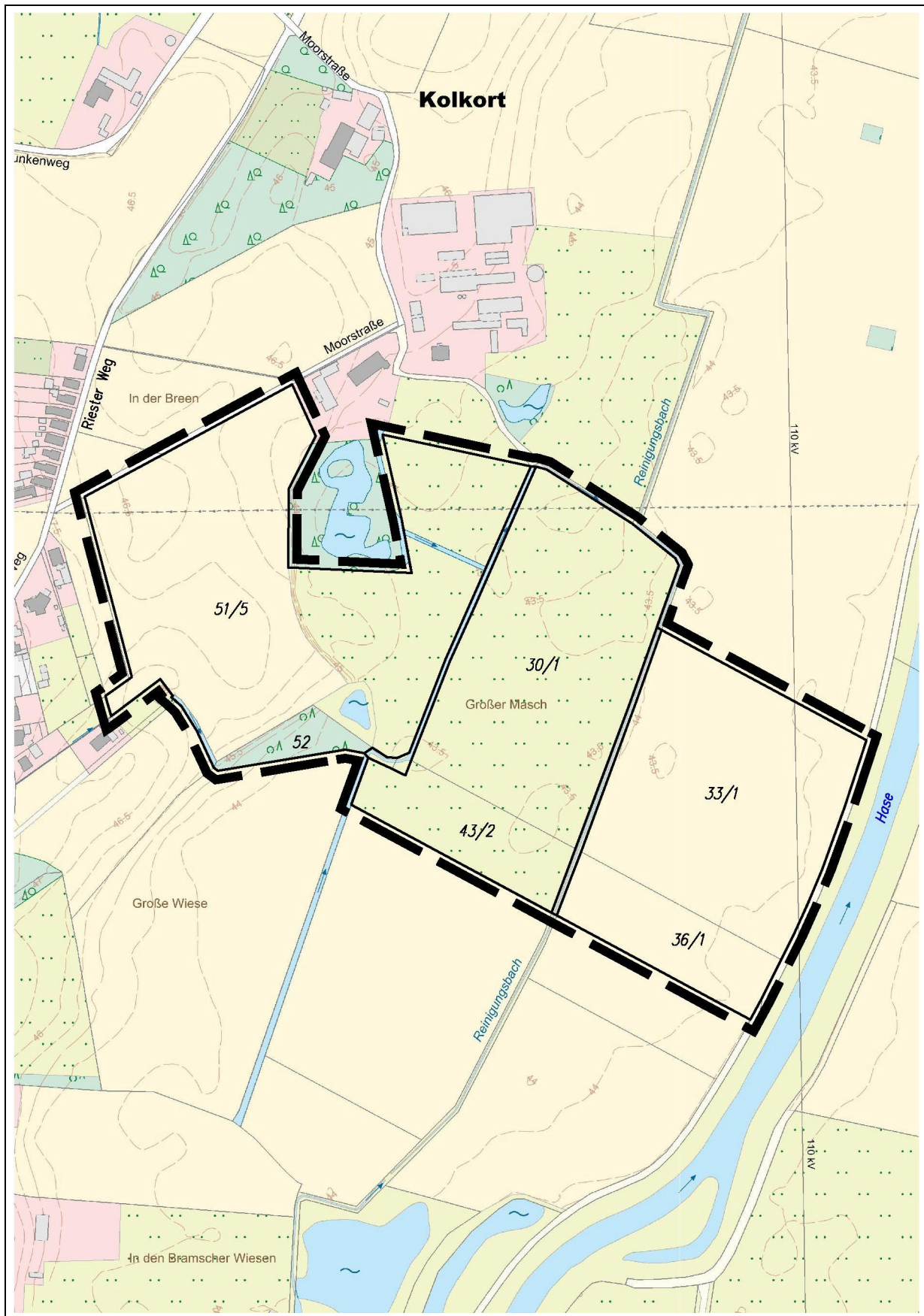
Für die vollständige Kompensation des durch den B-Plan Nr. 72 vorbereiteten Eingriff in Natur und Landschaft sind Kompensationsmaßnahmen in Höhe von 59.420 Werteinheiten (WE) erforderlich. Auf die nicht mehr zur Verfügung stehenden bisherigen Ersatzflächen 2 und 3 entfällt ein Kompensationsanteil von insgesamt 39.194 WE nach dem Osnabrücker Kompensationsmodell. Bringt man die 12.964 WE aus dem Flächenpool „Hof Bekermann“ in Abzug (neue Kompensationsfläche Nr. 2) verbleiben 26.230 WE. Diese werden vom Ökokonto des Kompensationsflächenpools „Hof Herm-Stapelberg“ abgezogen (neue Kompensationsfläche Nr. 3).



0 250 500 750 1000 1250 m

Original: LGLN, TK25

Stadt Bersenbrück 2. Änd. B-Plan Nr. 72 Flächenpool „Hof Herm-Stapelberg“ Übersichtskarte M. 1 : 25.000



0 50 100 150 200 250 m

Original: LGLN, ALKIS

3 Änderungsabsicht

Aufgrund der geplanten Neukonzeption der Kompensationsflächen wird die Änderung des B-Plans erforderlich. Da hierdurch die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, erfolgt die 2. Änderung des B-Plans Nr. 72 im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB. Von der Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB) und von dem Umweltbericht (§ 2a BauGB) wird abgesehen.

Aufgrund der gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan geänderten Kompensationsmaßnahmen wird die Ziffer 12 der textlichen Festsetzungen (Zuordnungsfestsetzung) wie folgt geändert:

“12. Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen nach § 9 (1a) BauGB:

Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes werden Eingriffe in den Naturhaushalt vorbereitet. Die Eingriffe sollen teilweise innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes durch entsprechende Ausgleichsmaßnahmen auf privaten und öffentlichen Grundstücken kompensiert werden. Darüber hinaus erforderliche Kompensationsmaßnahmen in Höhe von 59.420 Werteinheiten (WE) sollen außerhalb des Plangebietes durchgeführt werden. Die Stadt Bersenbrück stellt folgende Flächen zur Verfügung:

Kompensationsfläche	1.	Gemeinde Gehrde, Gemarkung Rüsfort, Flur 2, Flurstück 5 tlw.	20.226	WE
Kompensationsfläche	2.	Kompensationsfläche „Hof Bekermann“ (Stadt Bersenbrück, Gemarkung Wolturp-Wehbergen, Flur 4, Flurstück 286 tlw.	12.964	WE
Kompensationsfläche	3.	Kompensationsfläche „Hof Herm-Stapelberg“ in der Stadt Bramsche, Ökokonto der Stadt Bersenbrück	26.230	WE
Summe			59.420	WE

Von dem innerhalb der Stadt Bersenbrück liegenden Kompensationsflächenpool „Hof Bekermann“ werden alle dort verfügbaren 12.964 Werteinheiten vom Ökokonto abgebucht.

Von dem innerhalb der Stadt Bramsche liegenden Kompensationsflächenpool „Hof Herm-Stapelberg“ werden folgen Flurstücke bereitgestellt:

Stadt Bramsche, Gemarkung Hesepe, Flur 15, Flurstücke 51/5, 52, 30/1, 43/2, 33/1 und 36/1.

Die auf den vorgenannten Flurstücken des Flächenpools „Hof Herm-Stapelberg“ bereits durchgeführten naturschutzfachlichen Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen entsprechen einem Wert von 100.000 Werteinheiten gemäß des Osnabrücker Kompensationsmodells (2016) und stehen der Stadt Bersenbrück als Ökokonto zur Verfügung.

Die Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich an anderer Stelle, also außerhalb der Grundstücke, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, werden den Eingriffsgrundstücken im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB im Ganzen zugeordnet. Details sind der Begründung zur vorliegenden Änderung des B-Plans zu entnehmen.“

Die Abbuchung von Werteinheiten für Bersenbrücker Bebauungspläne auf dem Ökokonto im Kompensationsflächenpool „Hof Herm-Stapelberg“ zeigt sich wie folgt:

Ökokonto der Stadt Bersenbrück im Kompensationsflächenpool „Hof Herm-Stapelberg“, Bramsche	
Verfügbare Werteinheiten (WE)	100.000
Ausgleichsbedarf für Bauleitplanungen / WE:	
Stadt Bersenbrück, B-Plan Nr. 72 „Gewerbe- und Industriegebiet West - Im Grunde“	-26.230
Stadt Bersenbrück, B-Plan Nr. 74 „Wohnpark Süd-West Teil III“	-10.391
Stadt Bersenbrück, B-Plan Nr. 88 „Wohnpark Süd-West Teil III“	-16.019
Stadt Bersenbrück, B-Plan Nr. 90 „Zwischen Overbergstr. und Priggenhagener Str.“	-5.032
Stadt Bersenbrück, B-Plan Nr. 94 „Wohnpark Süd-West Teil IV“	-15.805
Stadt Bersenbrück, B-Plan Nr. 95 „Mischgebiet Dorf Priggenhagen“	-17.248
Stadt Bersenbrück, B-Plan Nr. 102 „Gewerbepark Ahausen - Erweiterung“	-8.100
Verbleibende verfügbare Werteinheiten:	1.175

4 Umweltbelange. landespflegerische Beurteilung

Mit der vorliegenden Änderung werden lediglich die Kompensationsmaßnahmen für Eingriffe durch Festsetzungen des B-Plans Nr. 72 der Stadt Bersenbrück modifiziert. Die neuen vorgesehenen Kompensationsflächen liegen innerhalb der bestehenden, mit dem Landkreis Osnabrück abgestimmten Kompensationsflächenpools „Hof Bekermann“ (Stadt Bersenbrück) und „Hof Herm-Stapelberg“ (Stadt Bramsche).

Durch die Planung werden keine gemäß UVPG und/oder NUVPG UVP-pflichtigen Vorhaben vorbereitet.

Aufgrund der Bestandssituation ergaben sich auch keine Hinweise auf einen speziellen artenschutzrechtlichen Untersuchungsbedarf. Der Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG ist jedoch auch bei der Umsetzung von Kompensationsmaßnahmen zu beachten.

Belange von Natur und Landschaft oder sonstige Umweltschutzgüter stehen der vorliegenden Planung insgesamt nicht entgegen.

Die Stadt Bersenbrück hält nach wie vor fest an einer vollständigen Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch den B-Plan Nr. 72 vorbereitet werden.

Die nun vorgesehen Ausgleichsflächen und die dort bereits durchgeführten Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen ermöglichen eine vollständige Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft.

5 Ver- und Entsorgung

Maßnahmen der Ver- und Entsorgung werden durch die vorliegende Änderung nicht erforderlich.

6 Belange des Denkmalschutzes

Negative Auswirkungen auf denkmalrechtliche Belange werden durch die vorliegende Änderung nicht ausgelöst.

7 Sicherung der Ausgleichsflächen, Finanzierung

Die der Stadt Bersenbrück zur Verfügung gestellten Flurstücke aus dem Kompensationsflächenpools „Hof Bekermann“ (Stadt Bersenbrück) und „Hof Herm-Stapelberg“ (Stadt Bramsche) werden dauerhaft durch die Eintragung einer grundbuchlichen Reallast gesichert. Mit den Flächen ist die dauerhafte Überlassung von Werteinheiten (gem. Osnabrücker Kompensationsmodell 2026) zu Gunsten der Stadt Bersenbrück und dem Landkreis Osnabrück (Gesamtberechtigte) verbunden. Der Wert der Reallast wird durch die Zahlung eines entsprechenden Geldbetrages an den Grundeigentümer entschädigt.

8 Vermerk Veröffentlichung im Internet

Die Begründung wurde zusammen mit dem Entwurf der Bebauungsplanänderung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis einschließlich im Internet veröffentlicht.

Bersenbrück, den

.....
Bürgermeister