

**B E G R Ü N D U N G**

**ZUR**

**1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 88**

**„WOHNPARK SÜD - WEST TEIL III“**

**DER STADT BERSENBRÜCK**

SAMTGEMEINDE BERSENBRÜCK  
LANDKREIS OSNABRÜCK

VEREINFACHTES VERFAHREN NACH § 13 BAUGB

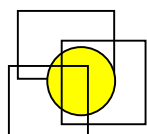
VON EINER UMWELTPRÜFUNG NACH § 2 ABS. 4 BAUGB UND VON EINEM  
UMWELTBERICHT NACH § 2A BAUGB WIRD ABGESEHEN

**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

LANDSCHAFTSPLANUNG

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.....                               | 5            |
| 4 Umweltbelange. landespflegerische Beurteilung ..... | 5            |
| 5 Ver- und Entsorgung .....                           | 6            |
| 6 Belange des Denkmalschutzes .....                   | 6            |
| 7 Sicherung der Ausgleichsflächen, Finanzierung ..... | 6            |
| 8 Vermerk Veröffentlichung im Internet .....          | 7            |

## 1 Planungsrechtliche Hinweise

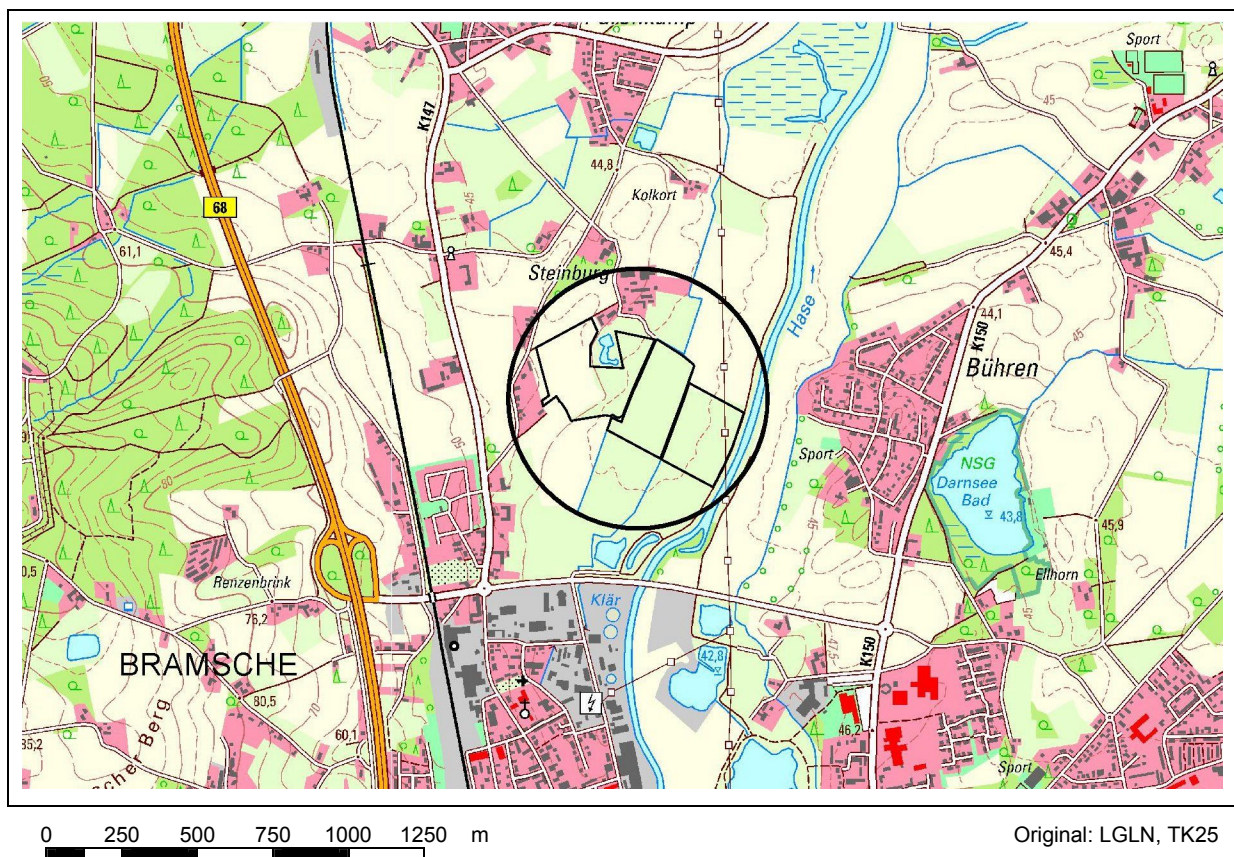
Für die vorliegende Planung wird der § 13 BauGB angewendet. Nach § 13 Abs. 1 Satz 1 BauGB gilt das vereinfachte Verfahren für die Änderung und Ergänzung von Bebauungsplänen, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Dies ist vorliegend der Fall. Im vereinfachten Verfahren gelten die Vorschriften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

## 2 Planungsanlass

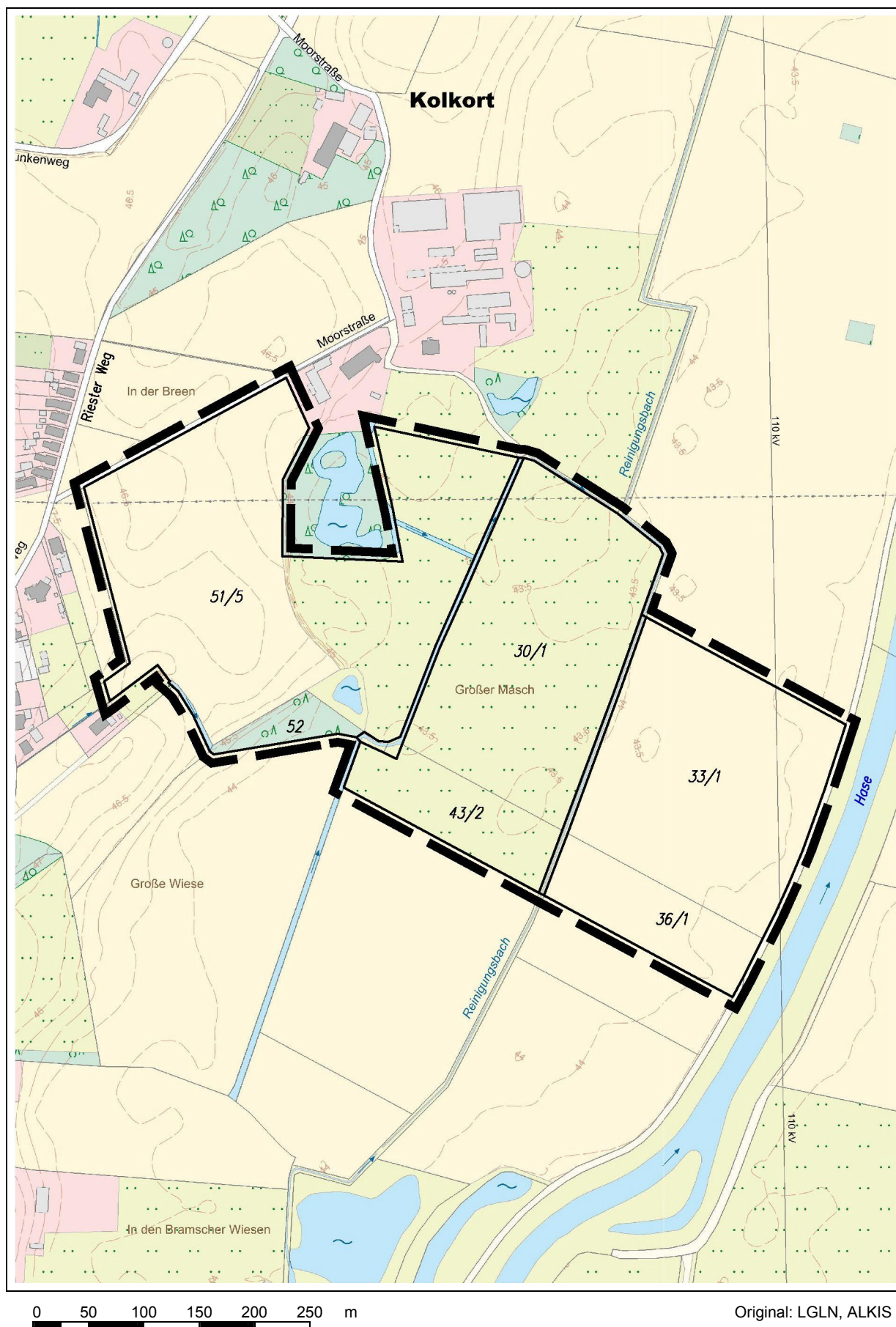
Ziel der Planung ist eine Änderung der bislang geplanten naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen für die durch den B-Plan Nr. 88 verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft. Die in Kapitel 5.4 des Landespflegerischen Planungsbeitrags zum B-Plan Nr. 88 beschriebene Ausgleichsfläche (Stadt Bersenbrück, Gemarkung Bersenbrück, Flur 6, Flurstück 10/7) steht für den geplanten Ausgleich (16.019 Werteinheiten nach dem Osnabrücker Kompensationsmodell) nicht zur Verfügung.

Zur Gewährleistung der von der Stadt Bersenbrück gewünschten vollständigen Kompensation der durch den B-Plan Nr. 88 vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft stellt die Stadt Bersenbrück folgende alternative Flächen innerhalb des in der Stadt Bramsche liegenden Kompensationsflächenpools „Hof Herm-Stapelberg“ für externe Kompensationsmaßnahmen zur Verfügung:

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







Die auf den vorgenannten Flurstücken 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. 88 vorbereiteten Eingriff in Natur und Landschaft sind Kompensationsmaßnahmen in Höhe von 16.019 Werteinheiten (WE) erforderlich. Da die ursprünglich angedachte Ausgleichsfläche nicht mehr zur Verfügung steht, werden die 16.019 WE nun vom o.g. Ökokonto des Kompensationsflächenpools „Hof Herm-Stapelberg“ abgezogen.

### 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 1. Änderung des B-Plans Nr. 88 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 13 der textlichen Festsetzungen (Zuordnungsfestsetzung) wie folgt geändert:

**“13. 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.*

*Der darüber hinaus erforderliche Kompensationsbedarf in Höhe von 16.019 Werteinheiten (WE) soll außerhalb des Plangebietes im Kompensationsflächenpool „Hof Herm-Stapelberg“ in der Stadt Bramsche erfüllt werden. 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 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 in Natur und Landschaft zu erwarten sind, werden den Eingriffsgrundstücken im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gem. § 9 Abs.1a Satz 2 BauGB im Ganzen zugeordnet. Die Umliegung der erstattungsfähigen Kosten für die Bereitstellung der Flächen und für die Durchführung der Kompensationsmaßnahmen richtet sich nach der „Satzung der Stadt Bersenbrück zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen nach den §§ 135 a - 135 c BauGB“.*

*Details sind der Begründung zur vorliegenden Änderung des B-Plans zu entnehmen.“*

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

| <b>Ökokonto der Stadt Bersenbrück im Kompensationsflächenpool<br/>„Hof Herm-Stapelberg“, Bramsche</b> |              |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| <b>Verfügbare Werteinheiten (WE)</b>                                                                  | 100.000      |
| <b>Ausgleichsbedarf für Bauleitplanungen / WE:</b>                                                    |              |
| 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       |
| <b>Verbleibende verfügbare Werteinheiten:</b>                                                         | <b>1.175</b> |

#### 4 Umweltbelange. landespflegerische Beurteilung

Mit der vorliegenden Änderung werden lediglich die Kompensationsmaßnahmen für Eingriffe durch Festsetzungen des B-Plans Nr. 88 der Stadt Bersenbrück modifiziert. Die neuen vorgesehenen Kompensationsflächen liegen innerhalb des bestehenden, mit dem Landkreis Osnabrück abgestimmten Kompensationsflächenpools „Hof Herm-Stapelberg“.

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. 88 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 Kompensationsflächenpool „Hof Herm-Stapelberg“ werden dauerhaft durch die Eintragung einer grundbuchlichen Reallast gesichert. Mit den Flächen ist die dauerhafte Überlassung von 100.000 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