



# STADT BERSENBRÜCK

Landkreis Osnabrück

**Bebauungsplan Nr. 1 „Im Dom“,  
2. Änderung**

## **Begründung**

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

(Verfahren nach § 13a BauGB)

**Ausfertigung zum Satzungsbeschluss**

Proj. Nr.: 221294  
Datum: 2022-03-01

**IPW**  
INGENIEURPLANUNG  
Wallenhorst

## INHALTSVERZEICHNIS

1	Planungsanlass / Allgemeines .....	3
2	Verfahren / Abwägung .....	3
3	Geltungsbereich .....	4
4	Bestandssituation .....	4
5	Einordnung der Planung .....	6
5.1	Regionales Raumordnungsprogramm .....	6
5.2	Flächennutzungsplan .....	6
5.3	Bebauungspläne .....	6
6	Städtebauliche Planungsziele .....	7
7	Städtebauliche Festsetzungen .....	7
8	Örtliche Bauvorschriften .....	8
9	Erschließung .....	8
9.1	Verkehrliche Erschließung .....	8
9.2	Technische Erschließung .....	8
10	Immissionsschutz .....	9
11	Berücksichtigung der Umweltbelange .....	9
12	Klimaschutz .....	10
13	Abschließende Erläuterungen .....	10
13.1	Altlasten / Altlastenverdachtsflächen .....	10
13.2	Denkmalschutz .....	11
14	Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk .....	11

---

**Bearbeitung:**

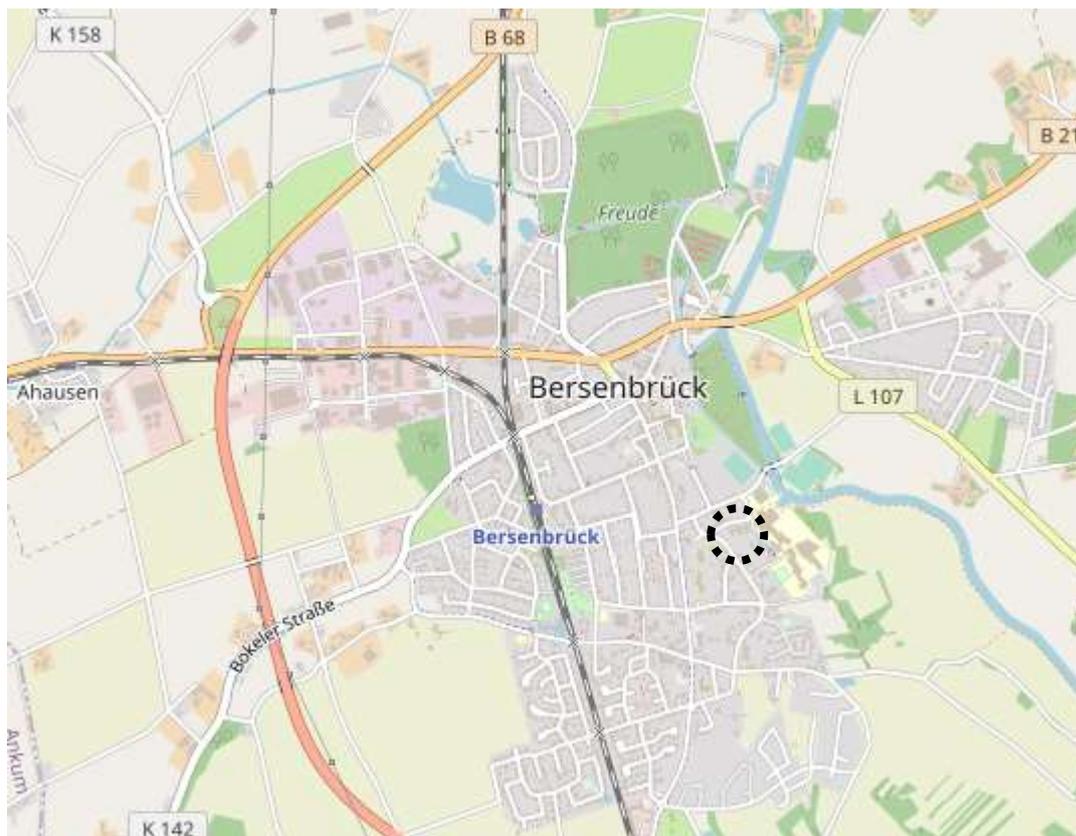
Wallenhorst, 2022-03-01  
Proj. Nr. 221294

Dipl. Ing. Matthias Desmarowitz  
BA Jan Philipp Seitz

**IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG**  
Ingenieure ♦ Landschaftsarchitekten ♦ Stadtplaner  
Telefon (0 54 07) 8 80-0 ♦ Telefax (0 54 07) 8 80-88  
Marie-Curie-Straße 4a ♦ 49134 Wallenhorst

## 1 Planungsanlass / Allgemeines

Das Plangebiet befindet sich an der Straße „Im Dom“. Seitens der Grundstückseigentümer bestehen nach Abriss der Bestandsbebauung konkrete Absichten zur Errichtung von insgesamt fünf Wohngebäuden. Das Plangebiet umfasst eine Größe von rd. 2900 m<sup>2</sup> und ist wie die nähere Umgebung durch Wohnnutzungen geprägt. Da der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 1 „Im Dom“ aus dem Jahre 1962 für das Plangebiet keine konkreten Festsetzungen trifft, ist dieser entsprechend zu ändern.



**Lage im Stadtgebiet von Bersenbrück, ohne Maßstab** (© OpenStreetMap-Mitwirkende)

## 2 Verfahren / Abwägung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Bersenbrück in seiner Sitzung 21.07.2021 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Im Dom“ beschlossen

Der Bebauungsplan Nr.1, 2. Änderung wird gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt, um die Ausnutzung des Grundstücks zu optimieren. Das Vorhaben dient dem Ziel der Nachverdichtung und ist damit als Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne des § 13a (1) Satz 1 BauGB zu qualifizieren.

Auch die übrigen Voraussetzungen des § 13a BauGB für das beschleunigte Verfahren sind gegeben:

Die zulässige Grundfläche überschreitet den in § 13a BauGB angegebenen Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup> nicht, so dass davon ausgegangen werden kann, dass der Bebauungsplan keine erheblichen Umweltauswirkungen nach sich ziehen wird.

Durch den Bebauungsplan wird auch nicht die Zulässigkeit eines UVP-pflichtigen Vorhabens festgesetzt.

Da außerdem keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung eines FFH-Gebietes oder eines Europäischen Vogelschutzgebietes bestehen, sind alle Voraussetzungen des § 13a BauGB für ein beschleunigtes Verfahren erfüllt.

Für Bebauungspläne der Innenentwicklung besteht gemäß § 13a (2) Nr. 4 bei einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> keine Pflicht zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft, eine Umweltprüfung ist nicht erforderlich.

Aufgrund des beschleunigten Verfahrens sieht die Stadt Bersenbrück hier gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von einer frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung ab.

Aufgrund der Lage des Plangebiets innerhalb eines bereits bebauten Siedlungsbereichs hat die Stadt Bersenbrück hier keinen Gebrauch von der Möglichkeit gemacht, die Beteiligungsfristen im Verfahren zu verkürzen, sondern hat eine „normale“ einmonatige öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Parallel zur öffentlichen Auslegung wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB an der Planung beteiligt.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 11.01.2022 bis 11.02.2022. Für die Bürger bestand in diesem Rahmen die Möglichkeit, alle vorliegenden Unterlagen einzusehen und sich schriftlich oder mündlich zur Niederschrift im Rathaus der Stadt Bersenbrück zu äußern.

Da sich aufgrund der vorgetragenen Stellungnahmen keine (grundsätzlichen) Änderungen ergeben haben, hat der Rat der Stadt Bersenbrück am ..... die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Im Dom“ als Satzung beschlossen.

### **3 Geltungsbereich**

Das Plangebiet befindet sich in der Gemarkung Bersenbrück Flur 6 und umfasst das Flurstück 14/27.

### **4 Bestandssituation**

Das Plangebiet sowie die nähere Umgebung sind überwiegend durch Wohnbebauung mit geneigten Dächern geprägt. Das Gelände fällt von Norden nach Süden leicht um rd. 2,00 m ab.

Südwestlich des Plangebiet sind fußläufig zahlreiche Bildungseinrichtungen (Gymnasium, Berufsbildende Schulen, Paul-Moor-Schule etc.) erreichbar. Der Stadtpark Hemke, die Hase sowie Sportplätze befinden sich ebenfalls in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet.

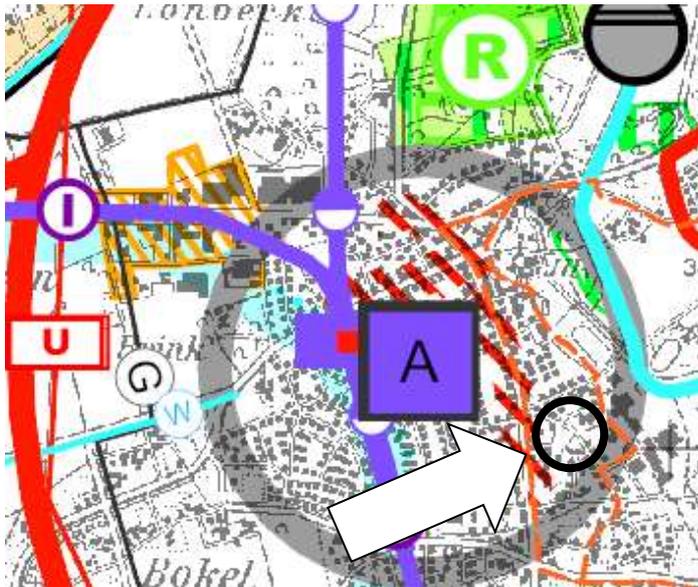


**Bestandsplan mit Geltungsbereich o.M. (© LGLN 2019)**

## 5 Einordnung der Planung

### 5.1 Regionales Raumordnungsprogramm

Nach dem Regionalem Raumordnungsprogramm für den Landkreis Osnabrück aus dem Jahr 2004 ist der Stadt Bersenbrück die zentralörtliche Funktion eines „Grundzentrums“ zugewiesen, womit die Bereitstellung zentraler Einrichtungen zur Deckung des allgemeinen, täglichen Bedarfs verbunden ist. Zusätzlich werden in der Stadt Bersenbrück „aufgrund ihrer besonderen Standortvorteile Schwerpunkte für die Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten ausgewiesen“.



*Auszug Regionales Raumordnungsprogramm*

Mit der kreisfreien Stadt Osnabrück liegt das nächstgelegene Oberzentrum etwa 30 km südlich von Bersenbrück.

Das Plangebiet wird im Regionalen Raumordnungsprogramm als „weiße Fläche“ dargestellt. Östlich des Plangebiets verläuft ein regional bedeutsamer Wanderweg.

### 5.2 Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 (2) BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Bersenbrück stellt für das Plangebiet gemischte Bauflächen dar. Das Plangebiet soll als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt werden. Daher sind im Flächennutzungsplan für das Plangebiet künftig Wohnbauflächen darzustellen. Die Anpassung des Flächennutzungsplans erfolgt im Wege der Berichtigung.

### 5.3 Bebauungspläne

Für das Plangebiet besteht der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 1 „Im Dom“ aus dem Jahre 1962. Dieser setzt Mischgebiete mit einer offenen Bauweise fest. Für die Bereiche, in denen eine eingeschossige Bauweise festgesetzt ist, ist eine Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,4 zulässig. Für die zweigeschossigen Bereiche eine GRZ von 0,4 und GFZ von 0,6. Für das Plangebiet wurden aufgrund der bereits vorhandenen Bestandsbebauung zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans keine konkreten Festsetzungen getroffen.

## 6 Städtebauliche Planungsziele

Städtebauliches Planungsziel ist es die Nachverdichtung im Bestand zu fördern und dringend erforderlichen Wohnraum in zentraler Lage zu schaffen. Seitens der Grundstückseigentümer bestehen nach Abriss der Bestandsbebauung konkrete Absichten zur Errichtung von insgesamt fünf Wohngebäuden. Gemäß dem Baukonzept sind drei (bereits genehmigte) Doppelhäuser entlang der Straße „Im Dom“ vorgesehen. Zusätzlich sollen im rückwärtigen ein weiteres Doppelhaus sowie ein Einfamilienhaus errichtet werden. Da der bestehende Bebauungsplan Nr. 1 „Im Dom“ aus dem Jahre 1962 für das Plangebiet keine konkreten Festsetzungen trifft, ist dieser entsprechend zu ändern. Um ein Einfügen des geplanten Gebäudebestands in die umliegende Bebauung zu gewährleisten, sollen u.a. Gestaltungsvorgaben bezüglich der Dachneigung getroffen werden.

## 7 Städtebauliche Festsetzungen

Aufgrund der vorgenannten städtebaulichen Planungsziele, wird für das Plangebiet ein „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt.

Die ausnahmsweise in Allgemeinen Wohngebieten zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind im gesamten Plangebiet ausgeschlossen. Diese Nutzungen sind an diesem Standort nicht erforderlich und außerdem in anderen Siedlungsbereichen von Bersenbrück ausreichend vorhanden. Weitere Gründe sind der Flächenbedarf dieser Nutzungen, potentielle Störungen der Wohnruhe sowie der damit verbundene Kfz-Verkehr.

In Anlehnung an die Festsetzungen im Ursprungsplan bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung wird die Grundflächenzahl (GRZ) entsprechend der Orientierungswerte in der BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet mit 0,4 festgesetzt. Wie in den angrenzenden Bereichen ist eine eingeschossige Bebauung zulässig. Die Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,4 resultiert aus der GRZ in Verbindung mit der Eingeschossigkeit. Entsprechend der Nachfrage und vorgesehenen Bauformen sind Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise zulässig. Um das bestehende Ortsbild zu erhalten sind die Gebäude entlang der Straße „Im Dom“ aus der aus dem Ursprungsplan abgeleiteten Baulinie zu errichten. Ansonsten sind die überbaubaren Grundstücksflächen großflächig zusammenhängend durch Baugrenzen festgesetzt, sodass zusätzlich eine Hinterliegerbebauung ermöglicht wird.

Als unterer Bezugspunkt der Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen wird die Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss herangezogen. Für das Plangebiet wird die Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss (= Höhenlage der Gebäude) mit Bezug auf die fertige Erschließungsstraße festgesetzt. Die Ausbildung eines Sockels wird auf ein ortsübliches Maß begrenzt.

Die Gebäude dürfen eine Gesamthöhe / Firsthöhe von 9,50 m über der Oberkante fertiger Fußboden im Erdgeschoss nicht überschreiten. Damit wird gewährleistet, dass sich innerhalb des überbaubaren Bereichs einzelne Gebäude nicht unverhältnismäßig aus dem Grundstück

hervorheben und überproportional wirken. Die festgesetzte Gebäudehöhe darf ausnahmsweise um 1,00 m überschritten werden, wenn auf den Dächern Anlagen zur Solarenergienutzung installiert werden, z.B. Photovoltaik-Anlagen.

Um im Plangebiet eine zeitgemäße, leichte Verdichtung zu ermöglichen, ist die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude bei Einzelhäusern auf maximal vier Wohnungen und bei Doppelhäusern auf maximal zwei Wohnungen je Doppelhaushälfte begrenzt.

## **8 Örtliche Bauvorschriften**

Gemäß § 84 NBauO Abs. 3 sind Gestaltungsvorschriften als Festsetzungen in den Bebauungsplan eingeflossen. Sinn dieser baugestalterischen Festsetzungen ist es, das Ortsbild im Plangebiet zu sichern. Die Festsetzung von Sattel-, Krüppelwalm- und Walmdächern erfolgt in Anlehnung an die Dachgestaltung der umliegenden Bestandsbebauung und in Bezug auf die traditionell typische Dachform im nordwestdeutschen Raum. Die zulässige Dachneigung wird entsprechend der vorherrschenden Dachlandschaft mit mindestens 30° festgesetzt. Untergeordnete Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, Garagen gemäß § 12 BauNVO sowie untergeordnete Bauteile und untergeordnete Dachflächen sind von der vorstehenden Festsetzung nicht betroffen.

## **9 Erschließung**

### **9.1 Verkehrliche Erschließung**

Das Plangebiet ist über die vorhandene Straße „Im Dom“ erschlossen. Ein Ausbau der Verkehrserschließung ist für die geplante Nachverdichtung nicht notwendig.

### **9.2 Technische Erschließung**

#### **Elektrizitäts-, Gas- und Wasserversorgung – sonstige Versorgungsmedien**

Die Elektrizitäts-, Gas- und Wasserversorgung des Plangebiets wird durch einen Anschluss an die vorhandenen Netze in der angrenzenden Straße sichergestellt. Soweit erforderlich, wird der Ausbau der Leitungsnetze rechtzeitig mit den jeweiligen Versorgungsträgern abgestimmt.

#### **Oberflächenentwässerung**

Das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser ist wie bisher in den in der Erschließungsstraße liegenden Regenwasserkanal abzuleiten.

#### **Schmutzwasserentsorgung**

Das anfallende Schmutzwasser wird durch Anschluss an die vorhandene Kanalisation in der vorhandenen Erschließungsstraße der Kläranlage zugeführt und dort gereinigt.

## **Abfallbeseitigung**

Die Beseitigung hausmüllähnlicher Abfälle erfolgt durch ein privates Entsorgungsunternehmen im Auftrag des Landkreises Osnabrück.

## **Vorbeugender Brandschutz**

Die Löschwasserversorgung wird im Zuge der Genehmigungs- und Ausführungsplanung entsprechend den technischen Regeln und Richtlinien durch abhängige und – sofern aufgrund der örtlichen Verhältnisse möglich – durch unabhängige Löschwasserstellen sichergestellt.

# **10 Immissionsschutz**

## **Sportlärm**

Nordöstlich des Plangebiets befindet sich ein Sportplatz von welchem während der Nutzungszeiten Emissionen ausgehen. Aufgrund des vorgelagerten Wohngebäudes („Im Dom“ Nr. 17) ist davon auszugehen, dass die Immissionsrichtwerte der Sportanlagenlärmschutzverordnung für das Plangebiet eingehalten werden. Die neue Bebauung liegt weiter entfernt von der Sportanlage als das nordöstliche Wohngebäude.

## **Fluglärm**

Das Plangebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe eines Jettieffflugkorridors. Es wird darauf hingewiesen, dass Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz/Flugbetrieb ausgehenden Emissionen wie Fluglärm etc. beziehen, nicht anerkannt werden.

# **11 Berücksichtigung der Umweltbelange**

Der Bebauungsplan Nr. 1 „Im Dom“ 2. Änderung wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Das Vorhaben dient dem Ziel der Nachverdichtung und ist damit als Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne des § 13a (1) Satz 1 BauGB zu qualifizieren.

Auch die übrigen Voraussetzungen für ein Verfahren nach § 13a BauGB sind gegeben, da mit dem Bebauungsplan nicht mehr als 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche festgesetzt werden und kein UVP-pflichtiges Vorhaben im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes begründet wird. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist damit entbehrlich. Auch eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls ist nicht erforderlich.

Für Bebauungspläne der Innenentwicklung ist bei einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> ein Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft nicht erforderlich.

Es sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 BNatSchG durch den Bauherrn zu beachten, diese gelten unmittelbar und unabhängig vom Satzungsbeschluss der hier anstehenden Bebauungsplanänderung.

Um ein Mindestmaß an Durchgrünung im Plangebiet sicherzustellen, ist je Gebäude mindestens ein hochstämmiger naturraumtypischer Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

## **12 Klimaschutz**

Mit der BauGB-Novelle 2011 sind der Klimaschutz und die Anpassung an den Klimawandel in Anknüpfung an den Nachhaltigkeitsgrundsatz in § 1 Abs. 5 BauGB sozusagen als Programmsatz in das städtebauliche Leitbild integriert worden. Dabei *„soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.“* Die Belange des Klimaschutzes sind daher bei der Aufstellung von Bauleitplänen verstärkt in die Abwägung einzustellen.

Bereits mit der Grundsatzentscheidung für die Nutzung eines bereits bebauten Grundstücks mit guter verkehrlicher Anbindung greift die Stadt Bersenbrück hier das Konzept der „Stadt der kurzen Wege“ auf. Für die innerhalb des Plangebiets geplanten Wohnnutzungen sind aufgrund der Lage alle notwendigen Einrichtungen der Daseinsvorsorge sowie der sozialen Infrastruktur gut zu Fuß oder mit dem Fahrrad zu erreichen. Das Verkehrsaufkommen und damit der dadurch verursachte CO<sub>2</sub>-Ausstoß können gegenüber einem Standort „auf der grünen Wiese“ verringert werden.

Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, sind in dem Umfang in die Bebauungsplanänderung eingeflossen, soweit sie sich im Rahmen einer solch kleinteiligen Wohngebietsentwicklung überhaupt umsetzen bzw. realisieren lassen.

Maßnahmen zu einer Anpassung an die Auswirkungen des Klimawandels wie z.B. die Schaffung von Frischluftschneisen o.ä. lassen sich hier aufgrund der speziellen örtlichen Gegebenheiten und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Planungsziele in diesem Planverfahren nicht umsetzen. Es wurden jedoch Festsetzungen zu Baumpflanzungen getroffen, welche die Aufheizung der versiegelten Flächen im Plangebiet minimieren sollen.

## **13 Abschließende Erläuterungen**

### **13.1 Altlasten / Altlastenverdachtsflächen**

Nach dem Geodatenserver des Landkreises Osnabrück (Stand: August 2021) befinden sich weder innerhalb des Plangebiets noch in der näheren Umgebung Altlasten, Alttablagerungen, o.ä.

## 13.2 Denkmalschutz

### Bodendenkmale

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 werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Denkmalbehörde der Stadt und des Landkreises Osnabrück (Stadt- und Kreisarchäologie, 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.

### Baudenkmale

Weder innerhalb des Plangebiets noch in der näheren Umgebung sind Baudenkmale vorhanden.

## 14 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk

Der Bebauungsplan Nr. 1 „Im Dom“, 2. Änderung einschließlich der Begründung wurde in Abstimmung und im Einvernehmen mit der Stadt Bersenbrück ausgearbeitet.

Wallenhorst, 2022-01-03

**IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG**

.....  
Desmarowitz

Diese Begründung zum Bebauungsplan Nr. 1 „Im Dom“, 2. Änderung hat gemäß § 9 Abs. 8 BauGB dem Satzungsbeschluss vom ..... zugrunde gelegen.

Bersenbrück, den .....

.....  
Bürgermeister