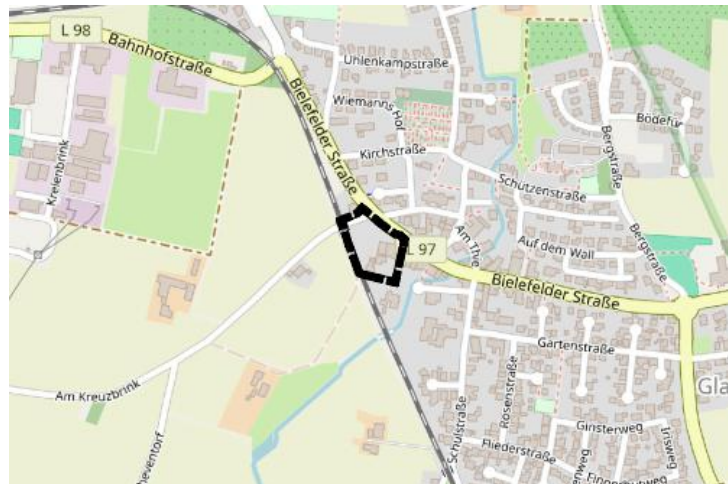




STADT BAD IBURG

LANDKREIS OSNABRÜCK

Bebauungsplan Nr. 11 „Ortskern Glane“, 2. Änderung



© OpenStreetMap-Mitwirkende

Begründung

Entwurfssfassung zur förmlichen Beteiligung
nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB

(Verfahren gem. § 13 a BauGB)

Projektnummer: 224513
Datum: 15.06.2026

IPW
INGENIEURPLANUNG
Wallenhorst

INHALTSVERZEICHNIS

1	Planungsanlass, -erfordernis und -ziele	3
2	Geltungsbereich	3
3	Verfahren / Abwägung	3
4	Bauplanungsrechtliche Ausgangssituation	4
4.1	Bundesraumordnungsplan Hochwasser	4
4.2	Regionales Raumordnungsprogramm	6
4.3	Flächennutzungsplan	6
4.4	Bebauungsplan.....	7
5	Bestandssituation	8
6	Städtebauliche Festsetzungen	8
6.1	Art der baulichen Nutzung	8
6.2	Maß der baulichen Nutzung	9
6.3	Bauweise / Baugrenzen.....	9
6.4	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	10
7	Belange des Umweltschutzes	10
7.1	Artenschutzrechtliche Potenzialanalyse.....	10
7.2	Umweltplanerischer Fachbeitrag.....	10
7.3	Gesamtabwägung	10
8	Örtliche Bauvorschriften	11
9	Erschließung	11
9.1	Verkehrliche Erschließung.....	11
9.2	Technische Erschließung	11
10	Belange des Immissionsschutzes.....	12
11	Abschließende Erläuterungen.....	12
11.1	Altlasten / Kampfmittel.....	12
11.2	Hochwasserschutz	13
11.3	Denkmalschutz	13
11.4	Städtebauliche Zahlen und Werte	13
12	Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk	13

ANLAGEN:

- Umweltplanerischer Fachbeitrag (IPW vom Juni 2026)
- Artenschutzrechtliche Potenzialanalyse (Kortemeier Brokmann vom Dezember 2025)
- Wasserwirtschaftliche Vorplanung (IPW vom Juni 2026)
- Fachbeitrag Schallschutz (RP-Schalltechnik, vom August 2025)

Die dieser Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften) können während der Dienststunden bei der Stadt Bad Iburg im Fachdienst II - Planen und Bauen eingesehen werden (Am Gografenhof 3, D-49186 Bad Iburg, Telefon: +49 5403 404-0, Fax: +49 5403 404-99, E-Mail: bauen@badiburg.de).

Bearbeitung:

Dipl. Ing. Holger Krüger

Wallenhorst, 15.06.2026

Proj.-Nr.: 224513

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

<http://www.ingenieurplanung.de>

Beratende Ingenieure – Ingenieurkammer Niedersachsen

Qualitätsmanagementsystem TÜV-CERT DIN EN ISO 9001-2015

1 Planungsanlass, -erfordernis und -ziele

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Glane an der L 97 „Bielefelder Straße“ und umfasst eine Größe von rd. 7.300 m². Es bestehen konkrete Absichten, die ehemals gewerblich genutzten Bestandsgebäude abzureißen und durch eine Wohnbebauung überwiegend mit Mehrfamilienhäusern zu ersetzen. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nachverdichtungsmaßnahme zu schaffen, soll der derzeit rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 11 „Ortskern Glane“ entsprechend geändert und geringfügig erweitert werden.

Der Bedarf nach neuen Wohnbauflächen, gerade auch für Geschosswohnungen ist nach wie vor in Bad Iburg, auch im Ortsteil Glane hoch.

2 Geltungsbereich

Das Plangebiet ist Teil der Gemarkung, umfasst innerhalb der Flur ... die Flurstücke 24/1, 25/1, 25/2, 25/4, 26/2, 38/1, 38/4, 40/1, 40/3, 41/3, 41/4, 41/5, 41/6, 41/7, und 42 und umfasst eine Größe von ca. 0,70 ha.

3 Verfahren / Abwägung

Der Rat der Stadt Bad Iburg hat in der Sitzung am beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 11 „Ortskern Glane“, 2. Änderung aufzustellen.

Der Bebauungsplan kann im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden, da die Planung der Wiedernutzbarmachung innerörtlicher Brachfläche dient.

Die zulässige Grundfläche überschreitet den in § 13a BauGB angegebenen Schwellenwert von 20.000 m² nicht, so dass davon ausgegangen werden kann, dass der Bebauungsplan keine erheblichen Umweltauswirkungen nach sich ziehen wird.

Durch die Bebauungsplanänderung wird auch nicht die Zulässigkeit eines UVP-pflichtigen Vorhabens begründet.

Da außerdem keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung eines FFH-Gebietes oder eines Europäischen Vogelschutzgebietes oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind, sind alle Voraussetzungen des § 13a BauGB für ein beschleunigtes Verfahren erfüllt.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

Die Stadt Bad Iburg sieht im beschleunigten Verfahren von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB ab.

Die Stadt Bad Iburg macht hier allerdings aufgrund der innerörtlichen Lage keinen Gebrauch von der Möglichkeit, die Beteiligungsfristen im Verfahren zu verkürzen, sondern führt die Veröffentlichung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB durch. Die Veröffentlichung erfolgt auf Beschluss des Rates der Stadt Bad Iburg vom in der Zeit vom bis einschließlich Innerhalb dieses Zeitraums besteht für jedermann die Möglichkeit, Stellungnahmen abzugeben. Parallel dazu werden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, eingeholt.

4 Bauplanungsrechtliche Ausgangssituation

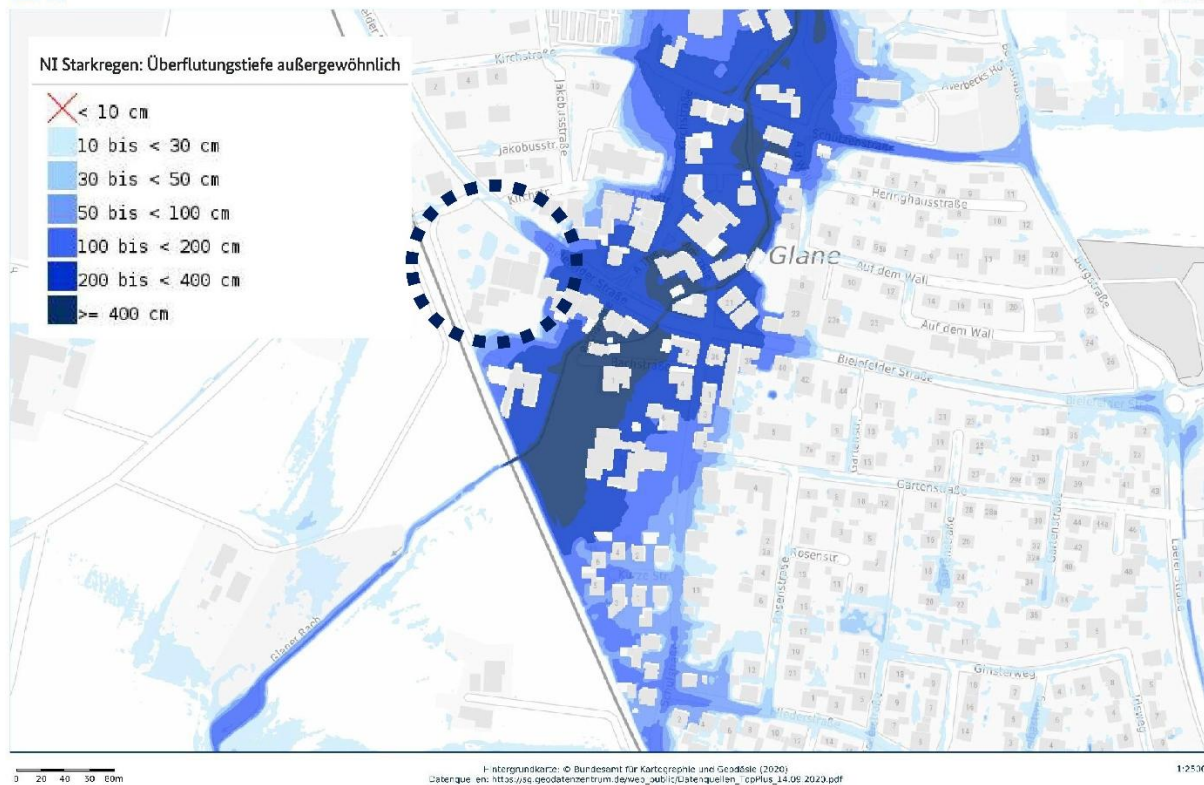
4.1 Bundesraumordnungsplan Hochwasser

Am 1. September 2021 ist der länderübergreifende Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz als Anlage der Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen übergreifenden Hochwasserschutz (BGBl. I 2021, S. 3712) in Kraft getreten. Damit wurde neben den übergeordneten Zielen und Grundsätzen des Landesraumordnungsprogramms (LROP) eine zusätzliche raumordnerische Ebene eingeführt. Die Ziele des BRPH sind demnach im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung gem. § 1 Abs. 4 BauGB zu beachten. Eine entsprechende Auseinandersetzung mit den Zielen und Grundsätzen des Bundesraumordnungsplanes Hochwasserschutz erfolgt im Folgenden:

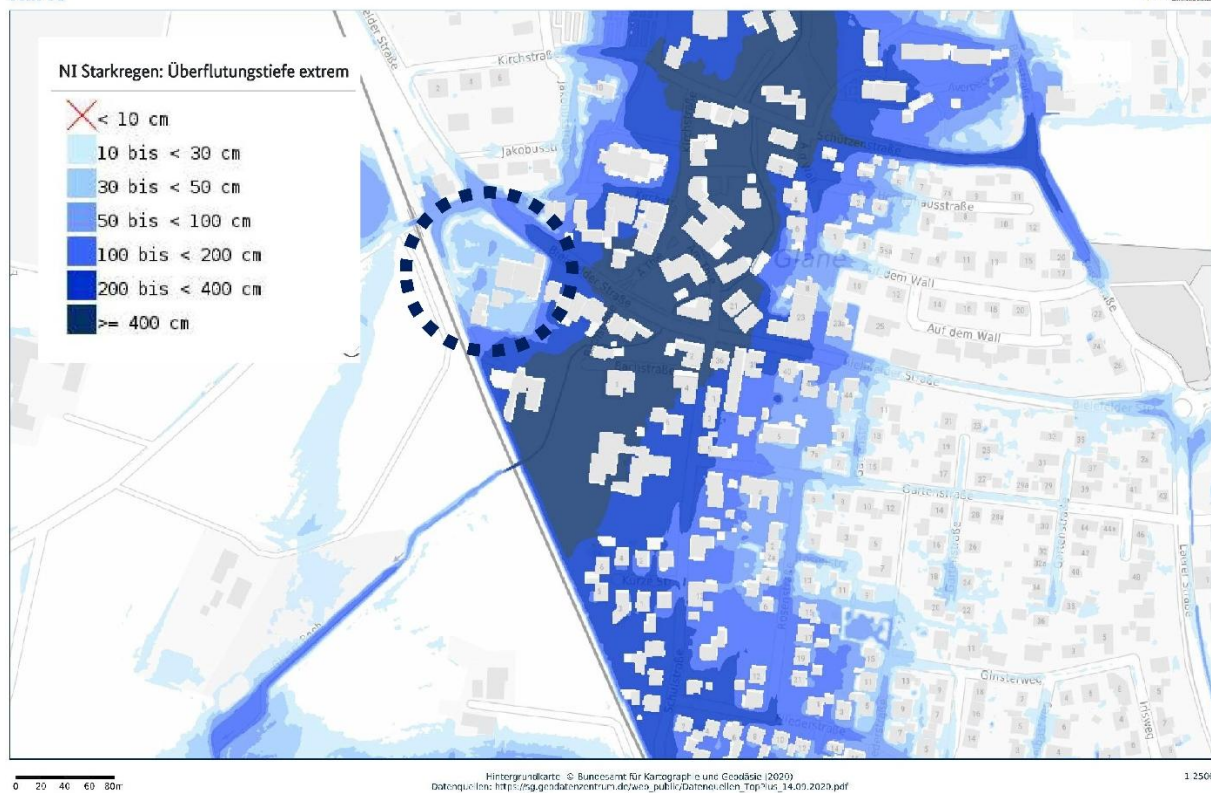
Das niedersächsische Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz veröffentlicht in seinem Online-Portal „Umweltkarten Niedersachsen“ eine Starkregenhinweiskarte für ganz Niedersachsen. Im Auftrag des Bundesamts für Kartographie und Geodäsie (BKG) wurden mittels 2D-Überflutungssimulation Wassertiefen und Fließgeschwindigkeiten zu zwei Regen-Szenarien berechnet. Zur Verfügung stehen die Ereignisse eines seltenen Starkregens und eines extremen Starkregens.

Die nachstehenden Karten zeigen, dass bei außergewöhnlichen Starkregenereignissen keine Überflutungen innerhalb des Plangebiets zu erwarten sind. Bei extremen Starkregenereignissen kann es in Teilbereichen zu Überflutungen in einer Höhe von bis zu 0,50 m kommen.

Karte

**Außergewöhnliches Niederschlagsereignis (100-jährlich) © BKG**

Karte

**Extremes Niederschlagsereignis (hN = 100 mm/h) © BKG**

4.2 Regionales Raumordnungsprogramm

Das Plangebiet liegt nach der wirksamen Darstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms 2025 für den Landkreis Osnabrück innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes der Stadt Bad Iburg. Die zentralen Siedlungsgebiete stellen die räumliche Konkretisierung der zentralen Orte dar. Ihre Festlegung dient der allgemeinen räumlichen Konzentration und Bündelung von zentralörtlichen Angeboten und Einrichtungen. Die Konzentration der zukünftigen Siedlungsentwicklung soll in diesen Bereichen erfolgen. Diesen Zielen wird mit vorliegender Planung gefolgt. Südwestlich des Plangebietes ist die raumbedeutsame Eisenbahnfläche der Lappwaldbahn dargestellt. Deren Bedeutung ist im Rahmen der Schalltechnischen Beurteilung berücksichtigt worden.

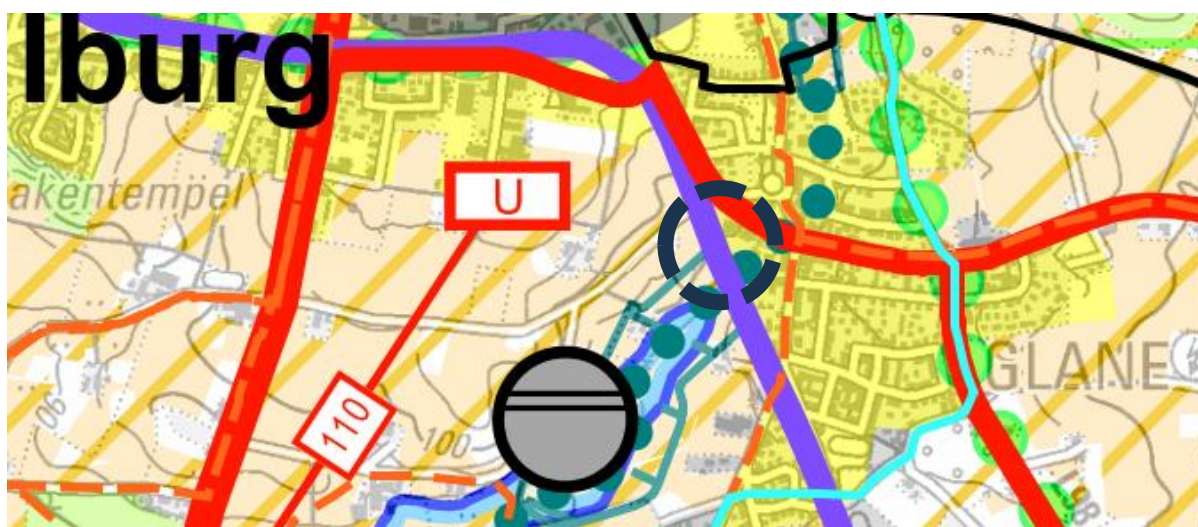


Abbildung 2: Auszug aus dem RROP 2025 (mit Darstellung des Geltungsbereiches) o. M.

4.3 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan überwiegend als gemischte Baufläche (M) dargestellt, ein kleiner Teilbereich als „Fläche für die Landwirtschaft“. Der Flächennutzungsplan wird daher im Zuge der Berichtigung als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

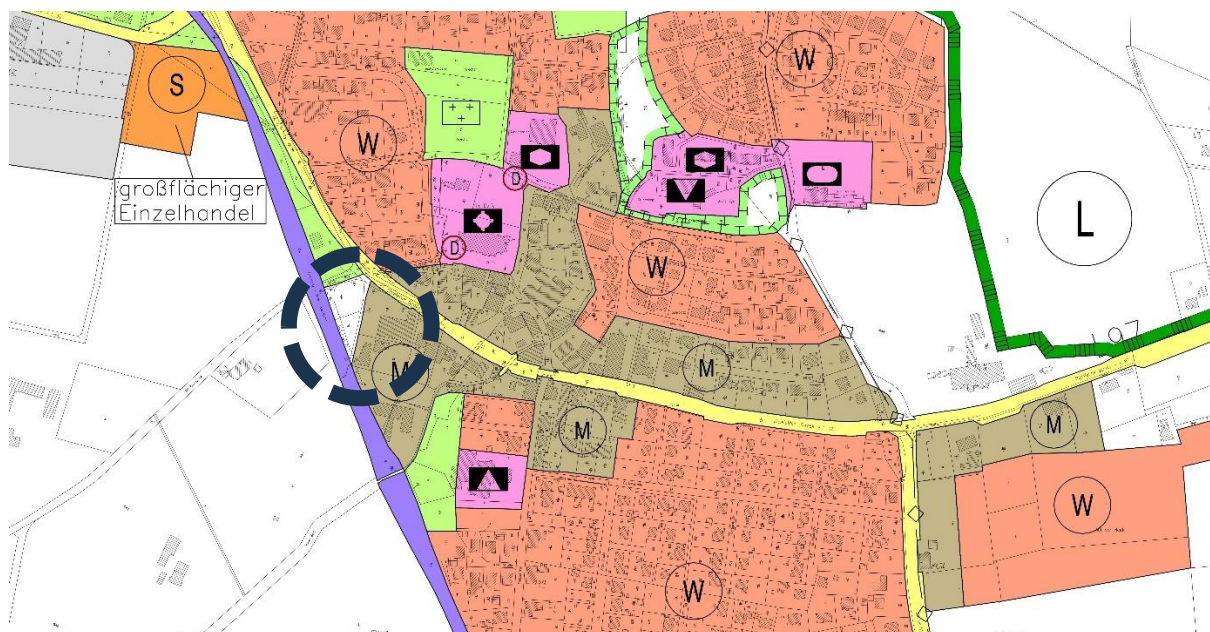


Abbildung 3: wirksamer Flächennutzungsplan o. M.

4.4 Bebauungsplan

Durch die 2. Änderung wird der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 11 „Ortskern Glane“ teilweise überplant. Mit Inkrafttreten der 2. Änderung werden für die überplanten Flächen alle zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 11 „Ortskern Glane“ unwirksam.



Abbildung 4: rechtskräftiger B-Plan o.M.

5 Bestandssituation

Das Plangebiet befindet sich südlich vom Ortskern Glane und wird über die Straße „Am Kreuzbrink“ sowie die L 97 „Bielefelder Straße“ erschlossen. Die Fläche ist mit ehemals gewerblich genutzten Gebäuden und einem ehemaligen Betriebsleiterwohnhaus bebaut,

Im Westen schließt der Bahndamm der Lappwaldbahn sowie im Weiteren die offene Feldflur, die im Wesentlichen landwirtschaftlich genutzt wird, an.



Abbildung 5: Luftbild mit Geltungsbereich o. M.

6 Städtebauliche Festsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung

Vor dem Hintergrund der o.g. städtebaulichen Planungsziele werden die für die Bebauung vorgesehenen Flächen nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Allgemeine Wohngebiete dienen überwiegend dem Wohnen. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 3, 4 und 5 BauNVO (Anlagen für Verwaltungen,

Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig. Diese Nutzungen sind hier nicht erforderlich und außerdem bestehen in anderen Siedlungsbereichen von Bad Iburg ausreichende Ansiedlungsmöglichkeiten. Weitere Gründe für diesen generellen Ausschluss sind der Flächenbedarf dieser Nutzungen, potenzielle Störungen der Wohnruhe sowie der damit verbundene Kfz-Verkehr.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl wird gemäß Orientierungswert für Obergrenze der BauNVO mit 0,4 festgesetzt, damit auch hier wie in den umliegenden Wohngebieten ein möglichst hoher Anteil des Baugrundstücks von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Eine Überschreitung der Grundflächenzahl gem. § 17 BauNVO ist aufgrund der gewünschten Verdichtung des Plangebietes städtebaulich sinnvoll und ist daher bis zu einer GRZ von 0,6 möglich.

Zahl der Vollgeschosse

In Anlehnung an die vorhandene Bebauung im Norden und Osten wird die Zahl der Geschosse auf zwei Vollgeschosse begrenzt.

6.3 Bauweise / Baugrenzen

Bauweise

Im WA-1 – Gebiet sind Gebäudelängen von über 50 m zulässig, um eine der zentralen Lage im Ortskern von Glane entsprechende leichte Verdichtung sowie gegenüber der L 97 „Bielefelder Straße“ eine schallabschirmende Wirkung zu erzielen.

Durch die offene Bauweise im WA-2 - Gebiet sind seitliche Grenzabstände und Gebäudelängen von höchstens 50 m vorgegeben.

Haustypen

Im Sinne einer geordneten Siedlungsstruktur sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, um hier den Charakter der Umgebungsbebauung aufzugreifen.

Überbaubare Grundstücksflächen (Baugrenzen)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind flächenhaft durch straßenseitige und rückwärtige Baugrenzen festgesetzt, so dass ein Spielraum bei der Platzierung der Hauptgebäude auf dem Baugrundstück gewährleistet ist.

Auch zu Nachbargrundstücken wird ein Mindestabstand von 3,0 m eingehalten, um ein unmittelbares Heranrücken an diese Flächen durch Hauptanlagen zu vermeiden.

6.4 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Um ein Mindestmaß an innerer Durchgrünung sicherzustellen, sind die Freiflächen innerhalb des Plangebietes gärtnerisch zu gestalten.

7 Belange des Umweltschutzes

7.1 Artenschutzrechtliche Potenzialanalyse

Auf Grundlage von Vor-Ort-Begehungen sowie der Auswertung vorhandener Daten erfolgte eine Potenzialabschätzung der Planungsfläche aus artenschutzrechtlicher Sicht. Unter Beachtung allgemeiner artenschutzrechtlicher Vermeidungsmaßnahmen zur Baufeldräumung und zu Baumfällungen und den weiteren genannten Vermeidungsmaßnahmen sind nach aktueller Einschätzung keine artenschutzrechtlichen Tatbestände zu erwarten und somit keine Ausnahmeverfahren erforderlich.

7.2 Umweltplanerischer Fachbeitrag

Als Bestandteil dieser Begründung ist ein umweltplanerischer Fachbeitrag erstellt worden, der zu dem Ergebnis kommt, dass *„die vorliegende Planung Insgesamt ein nach dem „Osnabrücker Kompensationsmodell“ ermitteltes Kompensationsdefizit von 1.306 Werteinheiten bedingt. Dieses Kompensationsdefizit ist planungs- und naturschutzrechtlich wie folgt einzuordnen bzw. zu beurteilen: Nach den Regelungen des § 13a BauGB ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht anzuwenden. Es besteht keine allgemeine Kompensationsverpflichtung. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind aber gleichwohl – auch im Verfahren nach § 13a BauGB – die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege in die Abwägung einzustellen. Um hierfür eine fachliche Grundlage zu schaffen, ist die vorliegende überschlägige Eingriffsbilanzierung erstellt worden. Die Durchführung externer Kompensationsmaßnahmen ist nicht erforderlich.“*

7.3 Gesamtabwägung

Mit der vorliegenden Planung wird eine städtebaulich sinnvolle Nachnutzung für eine gewerbebrache im Ortskern von Glane gefunden. Die vorliegende Planung erfüllt wesentliche Elemente einer umwelt- und klimagerechten Stadtentwicklung. Das Flächenrecycling trägt zur Begrenzung des Flächenverbrauchs und zum Schutz klimawirksamer Freiräume bei. Zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels sind darüber hinaus Maßnahmen der Begrünung festgesetzt.

Aus den vorgenannten Gründen kommt die Stadt Bad Iburg in der Gesamtabwägung zu dem Ergebnis, dass die Umweltbelange in diesem Verfahren ausreichend und angemessen berücksichtigt werden.

8 Örtliche Bauvorschriften

gemäß § 84 Abs. 3 Nr. 1 und 3 NBauO

In Ergänzung zu den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen, die auf Bundesrecht beruhen, ergeben sich weitere landesrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 Abs. 6 NBauO in den Bebauungsplan aufgenommen.

Dächer

Die Festsetzung von geneigten Dächern erfolgt in Anlehnung an die Dachgestaltung der vorhandenen Nachbarbebauung und in Bezug auf die traditionell typische Dachform im nordwestdeutschen Raum. Die Dachneigung ist mit 10° bis 45° entsprechend der in Glane vorherrschenden Dachlandschaft festgesetzt. Der festgesetzte Dachneigungsbereich ermöglicht einen Gestaltungsspielraum und einen sinnvollen Ausbau der Dachgeschosse. Ausnahmen für Nebenanlagen sind zulässig.

Doppelhäuser

Sofern Doppelhäuser errichtet werden, sind diese einheitlich zu gestalten, um das Ortsbild nicht zu beeinträchtigen.

Einfriedungen

Grundstückseinfriedungen sind, wenn überhaupt gewünscht und notwendig, hauptsächlich mit Gehölzplantagen durchzuführen, an straßenabgewandten Seiten sind Ausnahmen zulässig.

9 Erschließung

9.1 Verkehrliche Erschließung

Die Baugrundstücke an der „Bielefelder Straße“ können direkt von dort aus erschlossen werden. Der rückwärtige Bereich wird über eine Planstraße an die Straße „Am Kreuzbrink“ angebunden. Die Planstraße ist als verkehrsberuhigt ausgebaut Wohnstraße mit einer Breite von 7,00 m geplant.

9.2 Technische Erschließung

Elektrizitäts-, Gas- und Wasserversorgung sowie Telekommunikation

Alle erforderlichen Einrichtungen der technischen Infrastruktur sind in den umliegenden öffentlichen Straßen vorhanden. Der Ausbau der Leitungsnetze wird rechtzeitig mit den jeweiligen Versorgungsträgern abgestimmt.

Oberflächenentwässerung/Schmutzwasserentwässerung

Für die Oberflächenentwässerung ist eine wasserwirtschaftliche Vorplanung erstellt worden. Danach ist vorgesehen, das anfallende Niederschlagswasser in unterirdischen Anlagen / Staukanälen zurückzuhalten und gedrosselt in die vorhandene Regenwasserkanalisation einzuleiten.

Vorbeugender Brandschutz

Die gesetzlichen Bestimmungen und technischen Anforderungen für einen ausreichenden Brandschutz werden beachtet und mit der zuständigen Brandschutzbehörde im Zuge der nachfolgenden Erschließungsplanung sowie der bauordnungsrechtlichen Hochbauplanung abgestimmt.

Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch die örtliche Müllabfuhr.

10 Belange des Immissionsschutzes

Im Plangebiet sind entlang der L 97 „Bielefelder Straße“ und entlang des Bahndamms erhöhte Lärmbelastungen zu erwarten. In der Schalltechnischen Beurteilung sind geeignete Maßnahmen beschrieben und im Bebauungsplan innerhalb der überbaubaren Bereiche festgesetzt, bei Einhaltung der Maßnahmen sind unzulässige bzw. unzumutbare Belastungen durch Verkehrslärm nicht zu erwarten.

11 Abschließende Erläuterungen

11.1 Altlasten / Kampfmittel

Altlasten

Nach dem Geodatenserver des Landkreises Osnabrück (Stand: Oktober 2025) befinden sich innerhalb des Plangebiets weder Altstandorte noch Altablagerungen. Im weiteren Umkreis von befinden sich im Ortskern mehrere Altstandorte mit unterschiedlichem Gefährdungspotential. Der Stadt Bad Iburg sind allerdings keine Auswirkungen dieser Altstandorte bekannt, die einer baulichen Nutzung des Plangebietes entgegenstehen.

Unabhängig davon gilt grundsätzlich, dass Maßnahmen, bei denen Erdarbeiten notwendig sind, wie z.B. das Verlegen von Leitungen oder Kanälen, rechtzeitig der Unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Osnabrück zu melden bzw. mit ihr abzustimmen sind. Soweit sich Auffälligkeiten nach Farbe, Geruch usw. im Boden oder in Baukörpern bei Bauarbeiten zeigen, die auf eine Kontamination des Bodens oder des Baukörpers mit umweltgefährdeten Stoffen hindeuten, ist der Landkreis Osnabrück - Untere Abfallbehörde - unverzüglich durch den verantwortlichen Bauleiter bzw. die Bauherrenschaft zu benachrichtigen, um gegebenenfalls eine ordnungsgemäße und schadlose Entsorgung verunreinigter Bauabfälle sicherzustellen. Bei Vorhaben, die dem Baurecht unterliegen ist die Untere Bodenschutz-/Abfallbehörde des Landkreises Osnabrück zu beteiligen. Gegebenenfalls sind Untersuchungen auf schädliche Bodenveränderungen oder der vorhandenen Gebäudesubstanz aus vorgenannten Gründen notwendig.

Kampfmittel

Es besteht ein allgemeiner Verdacht auf das Vorhandensein von Kampfmitteln. Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, so ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Zentralen Polizeidirektion zu benachrichtigen.

11.2 Hochwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich weder in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet nach § 76 Abs. 1 WHG, noch in einem vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet nach § 76 Abs. 3 WHG noch in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten nach § 78b WHG. Weitergehende Daten zu möglichen Schäden und Folgekosten bei Hochwasser- und Starkregenereignissen sind bei öffentlichen Stellen derzeit nicht verfügbar.

11.3 Denkmalschutz

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

11.4 Städtebauliche Zahlen und Werte

Größe des Geltungsbereichs (= Bruttobauland)	100 %	ca. 0,74 ha
Allgemeine Wohngebiete (WA)	82 %	ca. 0,61 ha
Öffentliche Verkehrsflächen	18 %	ca. 0,13 ha

12 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk

Dieser Bebauungsplan einschließlich Begründung wurde im Auftrag und im Einvernehmen mit der Stadt Bad Iburg ausgearbeitet.

Wallenhorst, 15.06.2026

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG

.....

Desmarowitz

Diese Entwurfsbegründung ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom bis einschließlich veröffentlicht worden.

Bad Iburg,

.....

Bürgermeister