



STADT BAD IBURG

LANDKREIS OSNABRÜCK

Flächennutzungsplan, 48. Änderung



Begründung

gem. § 5 (5) BauGB

Projektnummer: 222370
Datum: 24.01.2025

IPW
INGENIEURPLANUNG
Wallenhorst

INHALTSVERZEICHNIS

1	Planungsanlass, -erfordernis und -ziele	1
2	Geltungsbereich	2
3	Übergeordnete Planungen / Bauleitplanung.....	2
3.1	Regionales Raumordnungsprogramm	2
3.2	Flächennutzungsplan	4
3.3	Bebauungsplan	5
4	Bestandssituation.....	5
5	Technische Erschließung.....	6
6	Inhalt der Änderung des Flächennutzungsplans.....	7
6.1	Art der baulichen Nutzung	7
7	Belange des Immissionsschutzes	7
8	Belange des Umweltschutzes	7
8.1	Umweltprüfung / Umweltbericht.....	7
8.2	Eingriff / Ausgleich und Ersatz.....	7
8.3	Artenschutz	7
8.4	Gesamtabwägung der Umweltbelange.....	7
9	Abschließende Erläuterungen	7
9.1	Hochwasserschutz	8
9.2	Denkmalschutz.....	8
10	Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk	9

ANLAGEN

Umweltbericht scoping inkl. Artenschutzbeitrag

(IPW, 25.01.2025)

Bearbeitung:

Wallenhorst, 23.01.2025

Proj.-Nr.: 222370

Dipl. Ing. Holger Krüger

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>

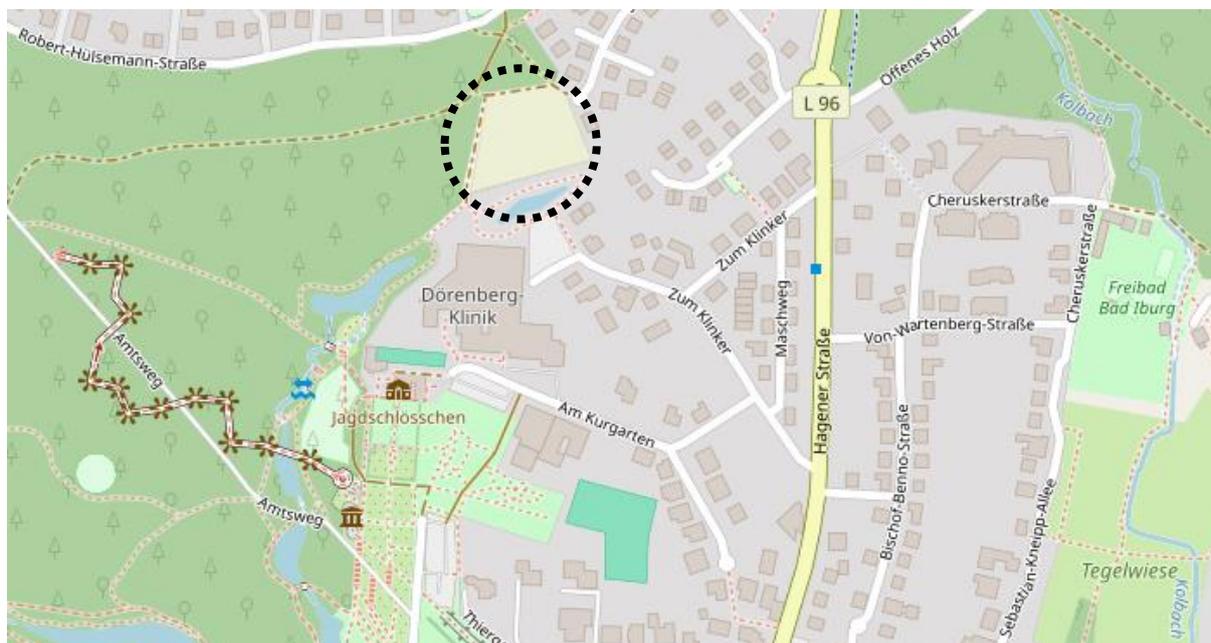
Beratende Ingenieure – Ingenieurkammer Niedersachsen

Qualitätsmanagementsystem TÜV-CERT DIN EN ISO 9001-2015

1 Planungsanlass, -erfordernis und -ziele

Die Stadt Bad Iburg beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Schlossblick II“, die westliche Entwicklung und Erweiterung des nordwestlich liegenden Wohngebiets „Zum Schlossblick“.

Das Plangebiet befindet sich im Norden des zusammenhängenden Siedlungsbereichs von Bad Iburg und umfasst eine Gesamtgröße von rd. 0,69 ha. Südwestlich gelegen ist die Dörenbergklinik. Zudem grenzen an die geplante Fläche im Norden und Westen Waldflächen sowie das Wohngebiet "Zum Schlossblick" im Osten an. Die geplante Erweiterung wird von der Gemeindestraße „Schlossblick“ aus über das östliche Wohngebiet erschlossen. Derzeit wird die Fläche landwirtschaftlich genutzt.



Übersichtsplan ohne Maßstab (© OpenStreetMap-Mitwirkende)

Das städtebauliche Planungsziel besteht in der Schaffung eines qualitativ hochwertigen neuen Baugebiets im Anschluss an den bestehenden Wohnsiedlungsbereich östlich der geplanten Fläche. Insbesondere sollen die speziellen örtlichen Gegebenheiten Berücksichtigung finden, damit ein Baugebiet mit einem individuellen, unverwechselbaren Charakter entsteht:

- leichte Hanglage
- Waldkulisse
- angrenzende Wohnsiedlungsbereiche mit Einfamilienhäusern im Osten

Außerdem orientiert sich die Planung an den allgemeinen Grundsätzen des Städtebaurechts:

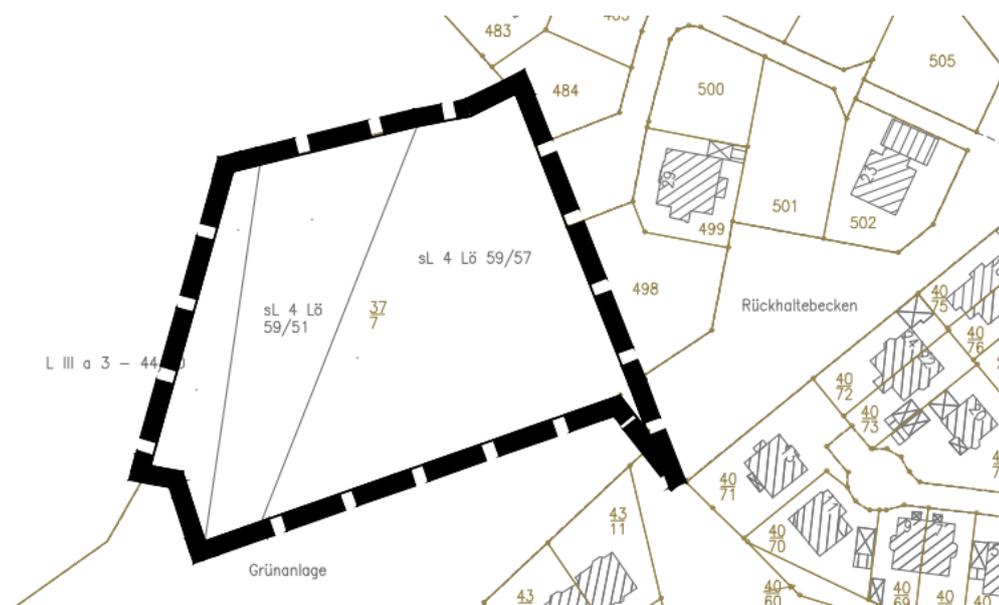
- Eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und
- eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende
- sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten,
- eine menschenwürdige Umwelt sichern und
- die natürlichen Lebensgrundlagen schützen und entwickeln.

Entsprechend der Nachfrage und in Anlehnung an die vorhandenen Wohnsiedlungsbereiche sind innerhalb des Plangebiets überwiegend freistehende Einfamilienhäuser geplant. Doppelhäuser sind möglich. Insbesondere die Doppelhausbebauung trägt zu einer leichten ortsüblichen Verdichtung bei und fördert das flächen- und kostensparende Bauen sowie die damit verbundene Möglichkeit zur Eigentumsbildung für breitgefächerte Bevölkerungsteile. Insgesamt können innerhalb des Plangebiets ca. 10-13 Grundstücke entstehen.

Das Bebauungsplanverfahren ist als zweistufiges Regelverfahren mit einer frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach den §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB sowie einer anschließenden einmonatigen öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB einschließlich einer Umweltprüfung mit Artenschutzbeitrag durchzuführen. Für das Planverfahren ist außerdem eine wasserwirtschaftliche Vorplanung und Versickerungsnachweis zu erarbeiten.

2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes „Schlossblick II“ befindet sich in der Gemarkung Bad Iburg, Flur 12. Bestandteil des Geltungsbereiches ist das Flurstück 37/7.



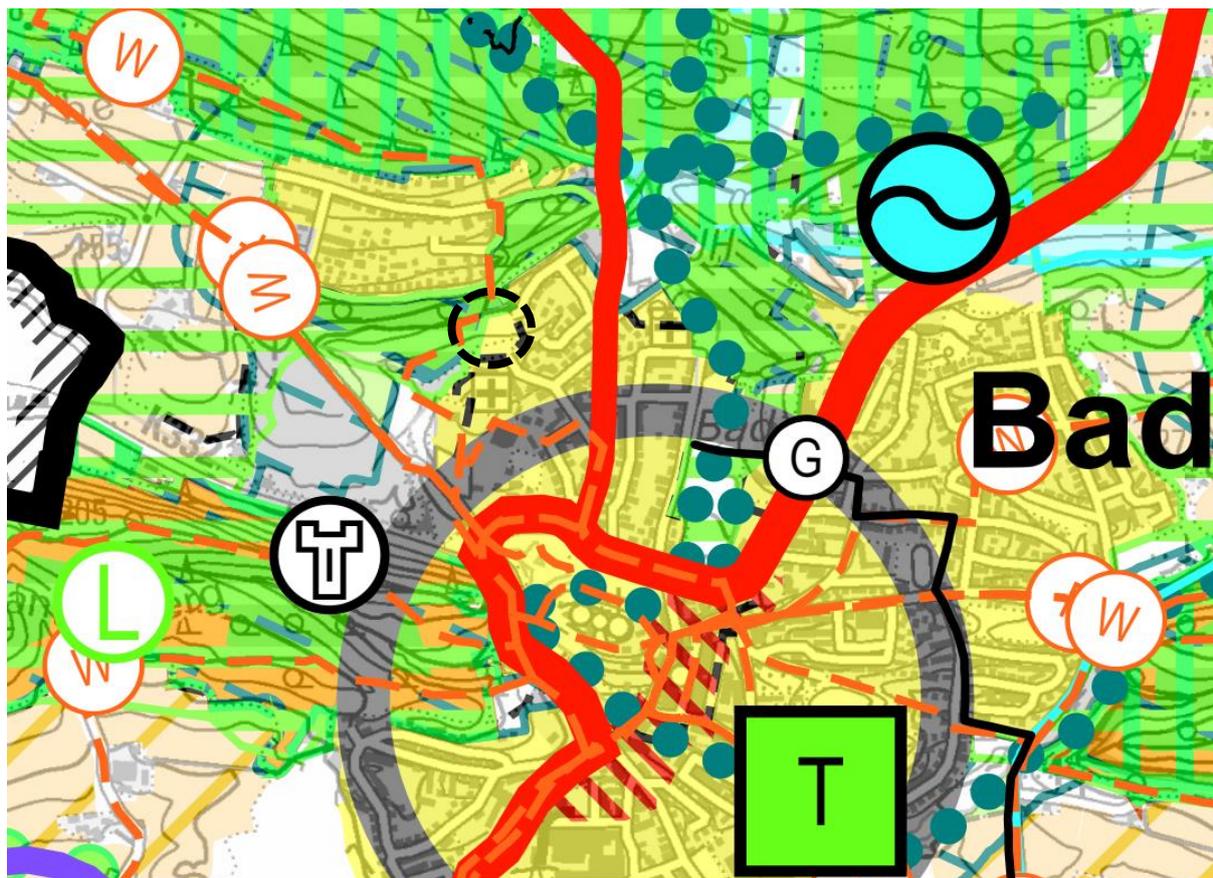
Geltungsbereich des Planungsgebiets

3 Übergeordnete Planungen / Bauleitplanung

3.1 Regionales Raumordnungsprogramm

In dem aktuell gültigen Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) für den Landkreis Osnabrück aus dem Jahr 2004 ist der Stadt Bad Iburg die Funktion eines Grundzentrums zugewiesen. Grundzentren haben hiernach zentrale Einrichtungen zur Deckung des allgemeinen, täglichen Bedarfs bereitzustellen.

In Anlehnung an die Darstellung des Raumordnungsprogramms ist für das Plangebiet Fläche für die Landwirtschaft „weiße Fläche“ dargestellt, die von dem Vorsorgegebiet für Erholung umgeben ist. Überlagerungen mit weiteren Flächen sind auszuschließen.



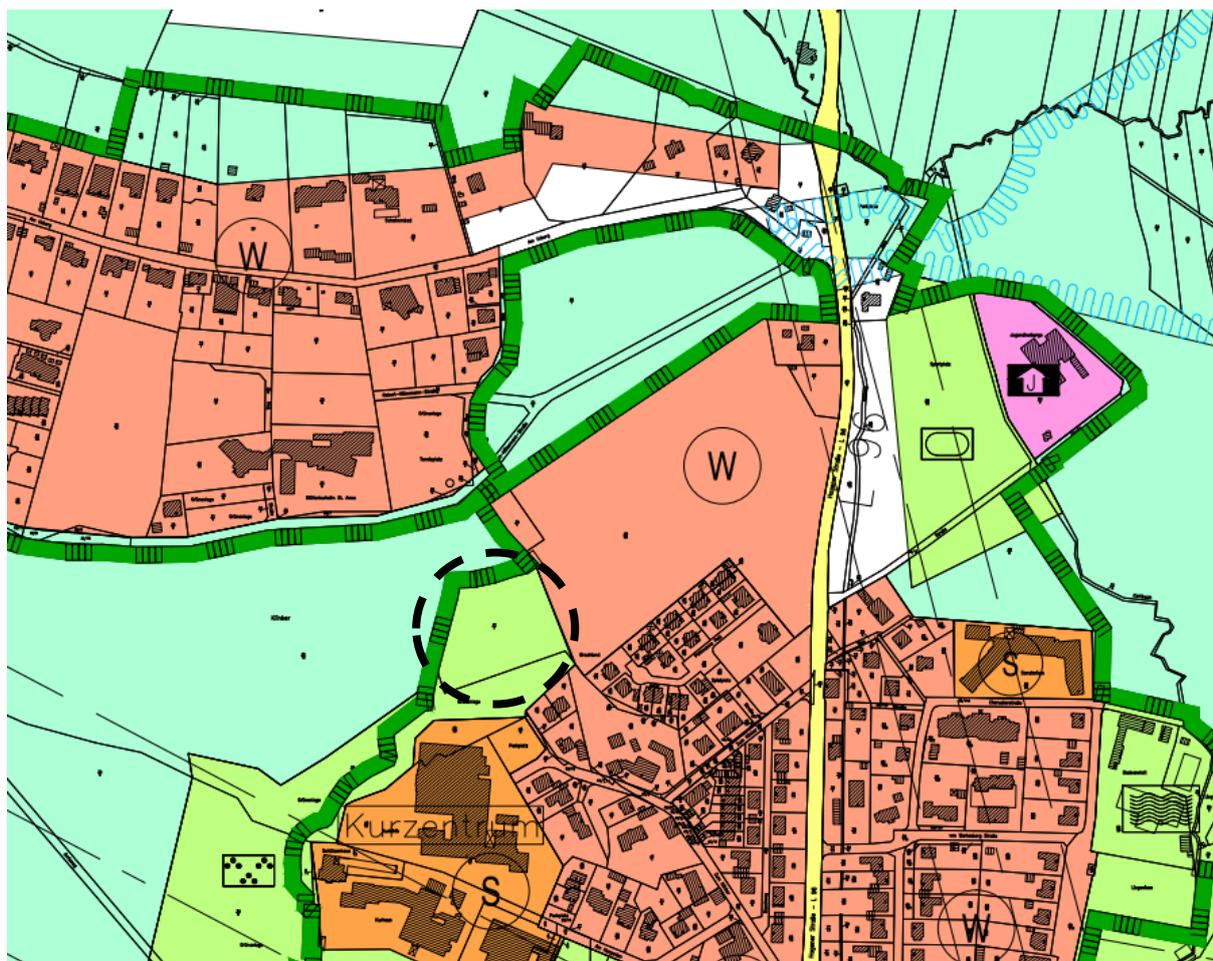
Regionales Raumordnungsprogramm Entwurf 2024

Der Ausweisung der Planfläche als Allgemeines Wohngebiet steht aus Sicht der Regionalplanung keine regionalplanerischen Zielsetzungen entgegen.

3.2 Flächennutzungsplan

Die geplante Wohnsiedlungsentwicklung ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Bad Iburg als öffentliche Grünfläche dargestellt. Diese wird im Norden und Westen durch Flächen für Wald begrenzt und im Osten von einer Wohnbaufläche.

Da der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB „aus dem Flächennutzungsplan entwickelt“ werden muss und die Festsetzung Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO vorgesehen ist, besteht in diesem Zusammenhang das Erfordernis eine Flächennutzungsplanänderung im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB durchzuführen. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung ist die Änderung des Flächennutzungsplans sowie die Aufstellung eines Bebauungsplans im zweistufigen Regelverfahren vorgesehen. Im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplans wird der Geltungsbereich komplett als Wohnbaufläche W gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO ausgewiesen.



Aktuell wirksamer Flächennutzungsplan

3.3 Bebauungsplan

Das Planungsgebiet liegt im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 20 „Am Forstwald“.

An das Planungsgebiet grenzen bereits bestehende Bebauungspläne:

- Im Osten liegt der Bebauungsplan Nr. 41.2 „Schlossblick“ an. Dieser wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.
- Südlich liegt der Bebauungsplan Nr. 41.1 und der Bebauungsplan Nr. 3
- Südwestlich befindet sich der Bebauungsplan Nr. 64, welcher als Sondergebiet und Kurzentrum festgesetzt ist.

4 Bestandssituation

Umgeben wird das Plangebiet vorwiegend von einer Wohnsiedlung im Osten und Südosten. Im Norden und Westen wird das Gebiet durch eine bewaldete Fläche eingefasst. Derzeit stellt sich das Plangebiet vorwiegend als Ackerfläche für die landwirtschaftliche Nutzung dar.



Luftbild

5 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 soweit erforderlich rechtzeitig mit den jeweiligen Versorgungsträgern abgestimmt.

Oberflächenentwässerung

Durch den Bebauungsplan wird die planungsrechtliche Voraussetzung geschaffen, bislang unversiegelte natürliche Böden zu bebauen bzw. zu versiegeln. Aus diesem Grund wird im weiteren Verfahren eine wasserwirtschaftliche Vorplanung erstellt.

Schmutzwasserbeseitigung

Das im Plangebiet zusätzlich anfallende Schmutzwasser wird in die bestehende Kanalisation abgeleitet.

Vorbeugender Brandschutz

Im Zuge der nachfolgenden Genehmigungs- und Ausführungsplanungen wird die Löschwasserversorgung entsprechend den technischen Regeln und Richtlinien durch die abhängigen

und - sofern möglich - unabhängige Löschwasserstellen sichergestellt. Die technischen Anforderungen für einen ausreichenden Brandschutz werden mit dem zuständigen Gemeindebrandmeister, der örtlichen Feuerwehr und der zuständigen Brandschutzbehörde abgestimmt.

6 Inhalt der Änderung des Flächennutzungsplans

6.1 Art der baulichen Nutzung

Die geplante Wohngebietsentwicklung erfordert eine Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes. Entsprechend den vorgenannten Planungszielen wird die Planfläche für Landwirtschaft in eine Wohnbaufläche W gemäß § 4 Abs. 1 BauNVO geändert.

7 Belange des Immissionsschutzes

Im Plangebiet sind unzumutbare Belastungen durch Verkehrslärm, Gewerbelärm oder landwirtschaftliche Geruchsmissionen aufgrund fehlender Quellen in der direkten Nachbarschaft nicht zu erwarten.

8 Belange des Umweltschutzes

8.1 Umweltprüfung / Umweltbericht

Für den Bebauungsplan Nr. 20.1 wurde gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, die in einem Umweltbericht - als Bestandteil der Begründung – dokumentiert ist.

Eine erste Bestandsanalyse mit Gliederungs- und Themenübersicht für den Umweltbericht („Scoping“-Unterlage) ist anliegend beigefügt. Die vorliegenden Unterlagen dienen u.a. dem Zweck, Äußerungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu erhalten.

Die Ausweisung des Baugebiets erfolgt außerhalb von Landschafts- und Naturschutzgebieten. Die Vorgaben des Naturschutzgesetzes hinsichtlich der Eingriffsregelung (Vermeidung, Minimierung, Ausgleich und Ersatz) werden durch den Umweltbericht berücksichtigt.

8.2 Eingriff / Ausgleich und Ersatz

(wird bis zur öffentlichen Auslegung ergänzt)

8.3 Artenschutz

(wird bis zur öffentlichen Auslegung ergänzt)

8.4 Gesamtabwägung der Umweltbelange

(wird bis zur öffentlichen Auslegung ergänzt)

9 Abschließende Erläuterungen

Altlasten / Altablagerungen

Nach dem Geodatenserver des Landkreises Osnabrück (Stand: August 2024) befinden sich innerhalb des Plangebiets weder Altstandorte noch Altablagerungen. Auch für das nahegelegene Umfeld liegen keinerlei Hinweise auf Altlasten vor.

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.

9.1 Hochwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich weder in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet gemäß § 76 Abs. 1 WHG noch in einem vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet nach § 76 Abs. 3 WHG noch in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten gemäß § 78b WHG.

9.2 Denkmalschutz

Baudenkmale

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

Bodenfunde

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.

10 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk

Die 48. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde im Auftrag und im Einvernehmen mit der Stadt Bad Iburg ausgearbeitet.

Wallenhorst, 24.01.2025

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG

.....
Desmarowitz