

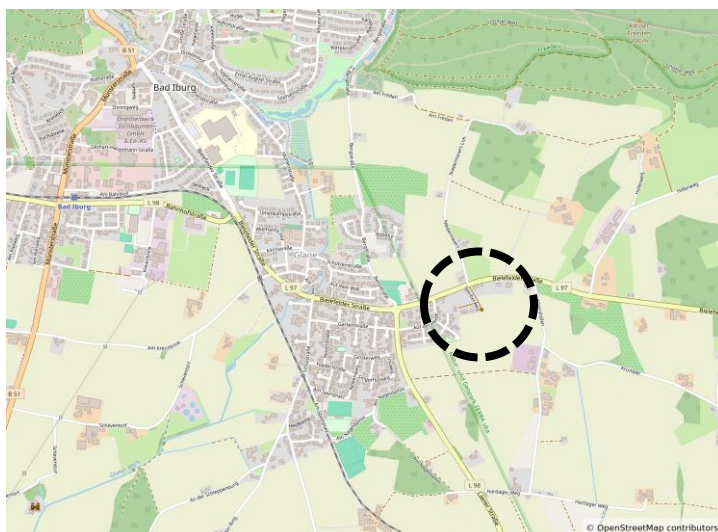


**STADT
BAD IBURG**

%

LANDKREIS OSNABRÜCK

Flächennutzungsplan, 49. Änderung



Begründung

gem. § 5 (5) BauGB

**für die förmliche Beteiligung
gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB**

Projektnummer: 225232
Datum: 15.06.2026

IPW
INGENIEURPLANUNG
Wallenhorst

INHALTSVERZEICHNIS

1	Planungsanlass, -erfordernis und -ziele	2
2	Verfahren / Abwägung	3
3	Übergeordnete Planungen / Bauleitplanung	3
3.1	Bundesraumordnungsplan Hochwasser	3
3.2	Regionales Raumordnungsprogramm	5
3.3	Bebauungspläne.....	6
4	Darstellungen der 49. Flächennutzungsplanänderung.....	6
5	Erschließung	6
5.1	Verkehrliche Erschließung.....	6
5.2	Technische Erschließung	7
6	Belange des Immissionsschutzes.....	7
6.1	Vom Plangebiet ausgehende Schallimmissionen	7
6.2	Geruchsimmissionen aus der Landwirtschaft.....	8
7	Belange des Umweltschutzes	8
7.1	Umweltprüfung / Umweltbericht.....	8
7.2	Naturschutzfachliche Eingriffsregelung	8
7.3	Besonderer Artenschutz	9
7.4	Gesamtabwägung der Umweltbelange	9
8	Abschließende Erläuterungen.....	9
8.1	Altlasten / Altablagerungen.....	9
8.2	Hochwasserschutz	10
8.3	Denkmalschutz	10
9	Flächenbilanz	10
10	Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk	11

ANLAGEN

- Umweltbericht (IPW vom Juni 2026)
- Artenschutzrechtliche Potenzialanalyse (IPW vom Juni 2026)
- Fachbeitrag Schallschutz (RP-Schalltechnik vom Juni 2026)

Bearbeitung:

Dipl. Ing. Holger Krüger

Wallenhorst, 15.06.2026

Proj.-Nr.: 225232

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 „Feuerwehrstandort Glane“ zukünftige Versorgungsprobleme im Bereich der Feuerwehr und der Instandhaltung von städtischem Eigentum, speziell in den südlich gelegenen Stadtteilen gar nicht erst aufkommen zu lassen. Aus diesem Grunde soll ein neues Feuerwehrhaus in Kombination mit einem Standort des Bauhofes errichtet werden. Durch die direkte Lage an der L97 (Bielefelder Straße) ist die Erreichbarkeit vornehmlich der Ortsteile Glane und Sentrup hervorragend gegeben.



Übersichtsplan ohne Maßstab (© Umweltkarten Niedersachsen)

Das städtebauliche Planungsziel besteht in der Sicherstellung bzw. Verbesserung des Brand-schutzes im Ortsteil Glane bzw. im südlichen Stadtgebiet. Dazu ist der die Darstellung einer Fläche für Gemeinbedarf notwendig.

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.

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.

2 Verfahren / Abwägung

Der Rat der Stadt Bad Iburg hat am beschlossen, die 49. Änderung des Flächennutzungsplanes (Feuerwehrstandort Glane) aufzustellen.

Die Flächennutzungsplanänderung wird im zweistufigen Regelverfahren mit Umweltprüfung aufgestellt.

In einem ersten Verfahrensschritt wurde Anfang des Jahres 2026 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Seitens der Bürger sind keine Anregungen vorgetragen worden. Die Hinweise der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind geprüft und bei der Ausarbeitung der Entwurfsunterlagen berücksichtigt worden. Entwurfsbedingt ist die ursprünglich an der L 79 vorgesehene gemischte Baufläche entfallen, so dass der Geltungsbereich nunmehr ausschließlich die Gemeinbedarfsfläche für die Feuerwehr umfasst.

Vor diesem Hintergrund wird daher nunmehr gemäß § 3 Abs. 2 BauGB der Änderungsentwurf mit Begründung und Umweltbericht noch einmal für die Dauer eines Monats im Internet und durch Aushang im Rathaus der Stadt Bad Iburg veröffentlicht. Innerhalb dieses Zeitraums besteht erneut für jedermann die Möglichkeit, Anregungen zur Planung vorzutragen. Diese Aktivitäten zur Öffentlichkeitsbeteiligung werden entsprechend den Vorschriften im BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Das Ergebnis der Abwägung kann von jedermann eingesehen werden.

Auch die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erhalten gemäß § 4 Abs. 2 BauGB noch einmal die Gelegenheit, eine Stellungnahme abzugeben.

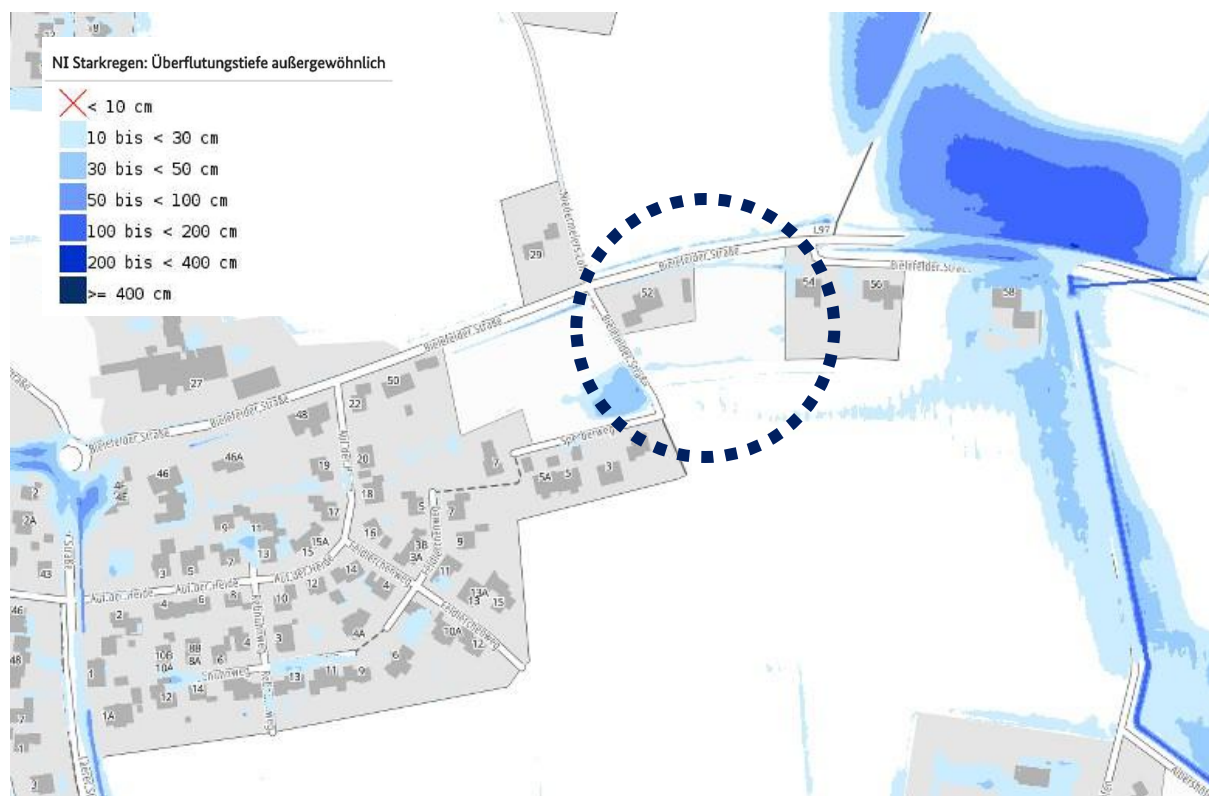
3 Übergeordnete Planungen / Bauleitplanung

3.1 Bundesraumordnungsplan Hochwasser

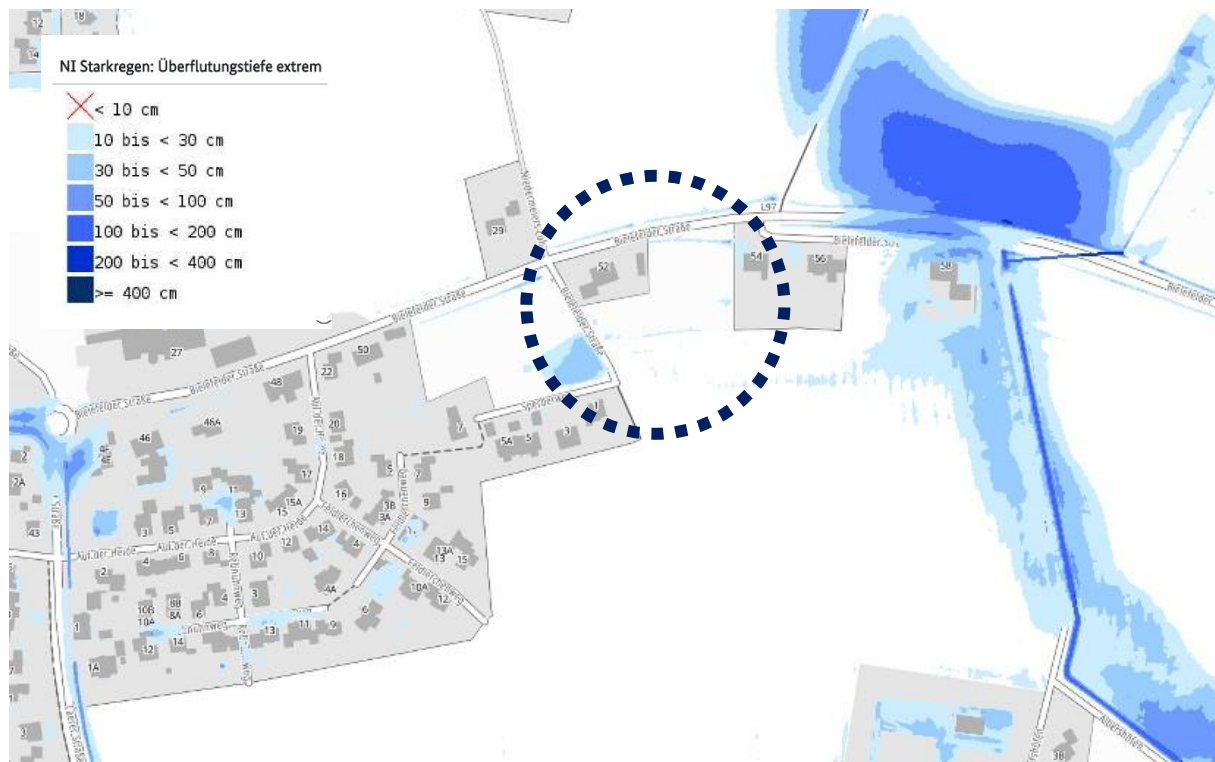
Am 1. September 2021 ist der länderübergreifende Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz als Anlage der Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen übergreifenden Hochwasserschutz (BGBl. I 2021, S. 3712) in Kraft getreten. Damit wurde neben den übergeordneten Zielen und Grundsätzen des Landesraumordnungsprogramms (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 Überflutungen innerhalb des Plangebiets weder bei außergewöhnlichen noch bei extremen Starkregenereignissen zu erwarten sind.



Außergewöhnliches Niederschlagsereignis (100-jährlich) © BKG



Extremes Niederschlagsereignis ($h_N = 100 \text{ mm/h}$) © BKG

3.2 Regionales Raumordnungsprogramm

Das Plangebiet schließt sich nach der wirksamen Darstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms 2025 für den Landkreis Osnabrück unmittelbar an das zentrale Siedlungsgebiet der Stadt Bad Iburg an. 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. Durch den unmittelbaren Anschluss an diesen Bereich wird diesen Zielen mit vorliegender Planung gefolgt.

Für das Plangebiet selbst legt das RROP sowohl ein Vorsorgegebiet Landwirtschaft – auf Grund hohen Ertragspotenzials als auch – auf Grund besonderer Funktion fest. Aufgrund der hohen Bedeutung des neuen Feuerwehrstandortes für die Allgemeinheit ist die Ausweisung einer Baufläche trotz dieser Darstellungen im RROP vertretbar und gerechtfertigt.

Betreffend das nördlich angrenzende Vorranggebiet Straße von regionaler Bedeutung (L 97) ist auf den Grundsatz des LROP, Abschnitt 2.1, Ziffer 09 hin, wonach u.a. bei vorhandenen Belastungen durch Lärm technische Maßnahmen zum Schutz herangezogen werden sollen. Dies wird durch entsprechende Festsetzungen im parallel aufgestellten Bebauungsplan Nr. 99 berücksichtigt. Als Grundlage hierfür ist ein schalltechnischer Fachbeitrag erarbeitet worden (siehe Anlage).

Die L 97 ist ebenfalls als Vorranggebiet regional bedeutsamer Wanderweg festgesetzt. Die Durchgängigkeit des Weges ist auch nach Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche für die Feuerwehr gewährleistet.

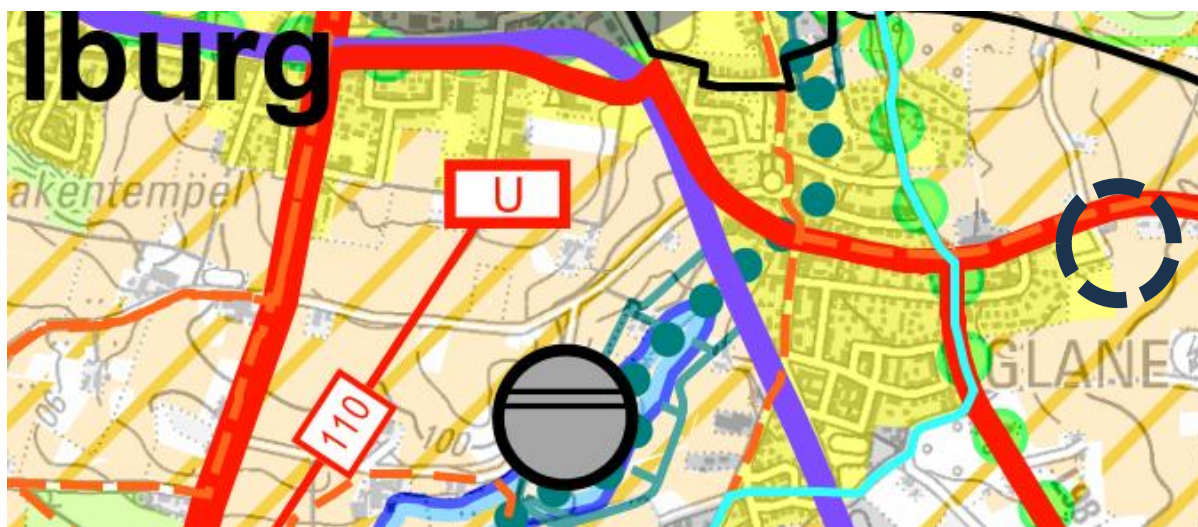


Abbildung 2: Auszug aus dem RROP 2025 (mit Darstellung des Geltungsbereiches) o. M.

3.3 Bebauungspläne

Innerhalb des Plangebietes und angrenzend bestehen derzeit keine rechtsverbindlichen Bebauungspläne.

4 Darstellungen der 49. Flächennutzungsplanänderung

Im Rahmen der 49. Flächennutzungsplanänderung wird der Geltungsbereich als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr und öffentliche Verwaltung (Bauhof) dargestellt.

5 Erschließung

5.1 Verkehrliche Erschließung

Sowohl die Feuerwehr als auch der Bauhof sind im Regelfall für die dort Tätigen über den vorhandenen „Sperberweg“ zu erreichen. Die Lage der Alarmausfahrt für die Feuerwehr ist im Rahmen des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens festzulegen.

Um die südlich der Fläche für den Gemeinbedarf liegenden landwirtschaftlichen Flächen erreichbar zu halten, wird im Bebauungsplan ein Geh-, Fahr- und leistungsrecht zugunsten der dortigen Eigentümer festgesetzt.

5.2 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 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. Nach Möglichkeit ist das anfallende Regenwasser auf dem Grundstück zu versickern. Entsprechende wasserrechtliche Anträge werden im Zuge des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens gestellt.

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 Belange des Immissionsschutzes

6.1 Vom Plangebiet ausgehende Schallimmissionen

Um die vom Feuerwehrgrundstück und dem Bauhof auf die vorhandenen Wohngebäude in der Nachbarschaft einwirkenden Schallimmissionen auf ein zulässiges Maß zu begrenzen, macht die Stadt Bad Iburg hier von der Möglichkeit des novellierten Baugesetzbuches („Bauturbo“) Gebrauch, für das Plangebiet entsprechende Emissionskontingente festzusetzen. Im Mustereinführungserlass zum Bauturbo ist auf Seite 9 ausgeführt: *„Neben den Baugebieten kann diese Emissionskontingentierung beispielsweise auch für Versorgungsflächen oder Flächen für den Gemeinbedarf festgesetzt werden.“*

Auf dieser Grundlage ist im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen, dass die aus den Emissionskontingenten resultierenden Immissionswerte an den vorhandenen Wohngebäuden eingehalten werden.

Einzelheiten sind dem schalltechnischen Fachbeitrag zu entnehmen (siehe Anlage).

6.2 Geruchsimmissionen aus der Landwirtschaft

Das Plangebiet liegt in einem Bereich, dessen Umfeld durch die landwirtschaftliche Nutzung geprägt ist. Geruchsimmissionen sowie mögliche Lärm- und Staubimmissionen sind als ortsüblich zu bewerten und hinzunehmen, sofern sie sich aus einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung benachbarter Ackerflächen ergeben.

Derzeit befinden sich südlich des Plangebiets ein Tierhaltungsbetrieb und eine Biogasanlage, von denen Geruchsimmissionen ausgehen. Diese Nutzungen genießen Bestandsschutz. Allerdings ist westlich des Plangebiets - teils in wesentlich geringerem Abstand als der geplante Feuerwehrstandort - bereits eine Wohnbebauung vorhanden, auf die durch die v.g. Nutzungen bereits heute Rücksicht genommen werden muss. Insofern sind die Tierhaltung sowie die Biogasanlage schon durch die vorhandene Wohnbebauung in den Entwicklungsmöglichkeiten eingeschränkt. Im Übrigen ist bei der Abwägung zu berücksichtigen, dass sich meistens weder auf dem Feuerwehrgelände noch auf dem Bauhof ganztägig Personen aufhalten werden. Wohnungen sind nicht zulässig, so dass auch der Nachtzeitraum grundsätzlich als unkritisch einzuordnen ist.

7 Belange des Umweltschutzes

7.1 Umweltprüfung / Umweltbericht

Als Bestandteil dieser Begründung ist ein Umweltbericht erstellt worden. Dieser kommt zu dem Ergebnis, dass nach Durchführung der Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches für keines der betrachteten Schutzgüter negative Auswirkungen verbleiben.

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

7.2 Naturschutzfachliche Eingriffsregelung

Um die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes in die Abwägung einstellen zu können, wurde im Rahmen des Umweltberichts eine Eingriffsbilanzierung erarbeitet.

Gemäß BNatSchG sind vermeidbare Beeinträchtigungen der Natur und Landschaft zu unterlassen, und unvermeidbare Beeinträchtigungen sind durch geeignete Maßnahmen auszugleichen. Entsprechend der Eingriffsregelung nach dem Nds. Naturschutzgesetz ist festzustellen, dass der Eingriff an dieser Stelle nicht vermeidbar ist (siehe Punkt 1 „Planungserfordernis / städtebauliche Planungsziele“). Die Ausweisung eines Standortes für die Feuerwehr wird hier höher eingestuft als die in diesem Planungsfall betroffenen Belange des Naturschutzes, insbesondere auch deshalb, da durch die geplanten baulichen Maßnahmen keine besonders wertvollen Umweltbestandteile betroffen bzw. beseitigt werden.

Gemäß BNatSchG sind vermeidbare Beeinträchtigungen der Natur und Landschaft zu unterlassen, und unvermeidbare Beeinträchtigungen sind durch geeignete Maßnahmen auszugleichen. Zum Ausgleich des Eingriffes ist innerhalb des Plangebiets eine randliche Eingrünung im Übergang zur freien Landschaft vorgesehen.

Durch diese Maßnahme wird innerhalb des Plangebiets ein Teil der erforderlichen Kompensation geschaffen. Bei der Gegenüberstellung von Eingriffsflächenwert und Kompensationswert wird deutlich, dass ein rechnerisches Kompensationsdefizit von 10.072 Werteinheiten verbleibt. Die Stadt Bad Iburg bewertet die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes gleichrangig der Sicherstellung des Bevölkerungsschutzes bzw. der Brandschutzbekämpfung durch die Feuerwehr und weist entsprechende Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets auf eine stadteigenen Fläche nördlich der Innenstadt nach:

- Gemarkung Bad Iburg, Flur 1, Flurstücke 117/2 und 120/4.

Diese Ausgleichsfläche ist gem. § 9 Abs. 1a BauGB den Eingriffsflächen im Plangebiet zugeordnet. Diese Zuordnungsfestsetzung bildet die Rechtsgrundlage für Kostenerstattungen.

Einzelheiten sind dem Umweltbericht zu entnehmen, der der Begründung als Anlage beigelegt ist.

7.3 Besonderer Artenschutz

Zum Umweltbericht ist eine Artenschutzrechtliche Potenzialanalyse erarbeitet worden, der zu dem Ergebnis gelangt, dass unter Beachtung der auf dem Bebauungsplan aufgeführten Maßnahmen zur Baufeldräumung nach derzeitiger Einschätzung keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu erwarten sind.

7.4 Gesamtabwägung der Umweltbelange

Aus den vorgenannten Gründen kommt die Stadt Bad Iburg in ihrer Gesamtabwägung zu dem Ergebnis, dass die Umweltbelange ausreichend und angemessen berücksichtigt werden. Die Bewertung der einzelnen umweltrelevanten Schutzgüter ist im Umweltbericht im Einzelnen dokumentiert.

8 Abschließende Erläuterungen

8.1 Altlasten / Altablagerungen

Nach dem Geodatenserver des Landkreises Osnabrück (Stand: August 2025) 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.

8.2 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.

8.3 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.

9 Flächenbilanz

Art der baulichen Nutzung	Zugang	Abgang
Flächen für den Gemeinbedarf	ca. 1,0 ha	---
Fläche für die Landwirtschaft	---	ca. 1,0 ha
gesamt	ca. 1,0 ha	ca. 1,0 ha

10 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk

Die 49. Änderung des Flächennutzungsplanes einschließlich dieser 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,

.....

Der Bürgermeister