



STADT BAD IBURG

LANDKREIS OSNABRÜCK

Bebauungsplan Nr. 4 B „Östlicher Hagenberg“, 4. Änderung

Begründung

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

(Verfahren gem. § 13 a BauGB)

Vorentwurf

Projektnummer: 225332
Datum: 30.01.2026

IPW
INGENIEURPLANUNG
Wallenhorst

INHALTSVERZEICHNIS

1	Planungsanlass, -erfordernis und -ziele	3
2	Geltungsbereich	3
3	Verfahren / Abwägung	3
4	Bauplanungsrechtliche Ausgangssituation	4
4.1	Regionales Raumordnungsprogramm	4
4.2	Flächennutzungsplan	4
4.3	Bebauungsplan	5
5	Bestandssituation	5
6	Städtebauliche Festsetzungen (nach BauGB)	6
6.1	Art der baulichen Nutzung	6
6.2	Maß der baulichen Nutzung	6
6.3	Bauweise / Baugrenzen	6
6.4	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	7
7	Örtliche Bauvorschriften (nach NBauO)	8
7.1	Besondere Anforderungen an die Gestaltung von Gebäuden	8
7.2	Gestaltung der nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke	8
8	Technische Erschließung	8
9	Belange des Umweltschutzes	9
10	Abschließende Erläuterungen	11
10.1	Altlasten / Kampfmittel	11
10.2	Hochwasserschutz	11
10.3	Denkmalschutz	11
10.4	Vermeidungsmaßnahmen	12
10.5	Städtebauliche Zahlen und Werte	12
11	Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk	13

ANLAGEN:

- Umweltplanerischer Fachbeitrag (IPW 30.01.2026)

Bearbeitung:

Dipl. Ing. Holger Krüger

Wallenhorst, 30.01.2026

Proj.-Nr.: 225332

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 ist im rechtskräftigen B-Plan von 18.03.1981 nördlich der Straße Hügel in einem schmalen Streifen als öffentliche Grünfläche der Festsetzung anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und nördlich anschließend als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kinderspielplatz festgesetzt.

Die Fläche stellt sich bereits seit mehreren Jahren brachliegende Grünfläche ohne eine Nutzung als Spielplatz da. Um den zunehmenden Bedarf an innerörtlichen Bauflächen zu genügen, soll im Sinne eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden einer baulichen Nachnutzung zugeführt und die Fläche zukünftig als Wohnbaufläche genutzt werden. Zur Verwirklichung der genannten Pläne ist die Änderung dieses Bebauungsplans erforderlich.

2 Geltungsbereich

Das Plangebiet ist Teil der Gemarkung Iburg und umfasst innerhalb der Flur 4 das Flurstück 16/39, die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

3 Verfahren / Abwägung

Der Rat der Stadt Bad Iburg hat in der Sitzung am beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 4 B „Östlicher Hagenberg“ im Rahmen dieser 4. Änderung anzupassen.

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 der Veröffentlichung der Unterlagen zur frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB ab. Die Stadt Bad Iburg macht hier aufgrund der innerörtlichen Lage mit einer Vielzahl an Anwohnern keinen Gebrauch von der Möglichkeit, die Beteiligungsfristen im Verfahren zu verkürzen, sondern führt die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB durch.

Die Veröffentlichung der Unterlagen - öffentliche Auslegung 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, zum Planentwurf und der Begründung eingeholt.

4 Bauplanungsrechtliche Ausgangssituation

4.1 Regionales Raumordnungsprogramm

Das Plangebiet liegt nach der wirksamen Darstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms für den Landkreis Osnabrück in einem Bereich ohne konkurrierende Nutzungszuweisungen („weiße Fläche“).

4.2 Flächennutzungsplan



Abbildung 1: wirksamer Flächennutzungsplan o. M.; Quelle; Stadt Bad Iburg

Das Plangebiet ist in der wirksamen Flächennutzungsplandarstellung der Stadt Bad Iburg als Wohnbaufläche ausgewiesen. Die Ziele der Bebauungsplanänderung entsprechen den Vorgaben des Flächennutzungsplans.

4.3 Bebauungsplan



Abbildung 2: rechtskräftiger B-Plan o. M., Quelle Stadt Bad Iburg

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4 B „Östlicher Hagenberg“, der im März 1981 durch Bekanntmachung rechtsverbindlich geworden ist (Ursprungsplan).

Im Plangebiet nördlich der Straße Hügel ist in einem schmalen Streifen als öffentliche Grünfläche der Festsetzung anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und nördlich anschließend als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kinderspielplatz festgesetzt.

5 Bestandssituation

Das Plangebiet befindet sich östlich des Stadtkerns von Bad Iburg an der Straße Hügel, liegt derzeit brach und ist vollständig von Wohnsiedlungsbereichen mit zwei- bis dreigeschossigen Gebäuden mit Sattel- oder Walmdächern umgeben.

6 Städtebauliche Festsetzungen (nach BauGB)

6.1 Art der baulichen Nutzung

Vor dem Hintergrund der o.g. städtebaulichen Planungsziele und der Festsetzungen des Ursprungsplans für die angrenzenden Wohnsiedlungsbereiche wird die für die Bebauung vorgesehene Fläche nach der Art ihrer geplanten baulichen Nutzung als allgemeinen Wohngebiet WA festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Alle Ausnahmen, die in Allgemeinen Wohngebieten vorgesehen sind (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen), sind hier auch nicht ausnahmsweise 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, potentielle 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 geringen Größe des Plangebietes städtebaulich sinnvoll und ist daher bis zu einer GRZ von 0,6 möglich.

Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl ist ein wichtiger Anhaltspunkt für die Abschätzung der Auswirkungen des Bebauungsplans, z.B. auf die Bevölkerungs- und Wohnungsentwicklung, den Verkehr, den Bedarf an Einrichtungen der sozialen Infrastruktur usw. Die Geschossflächenzahl von 0,8 folgt hier der Grundflächenzahl in Verbindung mit der höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse von 2.

Zahl der Vollgeschosse

In Ergänzung zur Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen wird in Anlehnung an den umgebenden Ursprungsplan auch ein Höchstmaß von 2 für die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.

6.3 Bauweise / Baugrenzen

Bauweise / Haustypen

Durch die offene Bauweise 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 südlich angrenzenden Baugrundstücke aufzugreifen.

Überbaubare Grundstücksflächen (Baugrenzen)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind flächenhaft durch straßenseitige und rückwärtige Baugrenzen festgesetzt, so dass die Bauherrenschaft einen großen Spielraum bei der Platzierung der Hauptanlagen auf dem Baugrundstück erhält.

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

Baumpflanzungen

Um ein Mindestmaß an innerer Durchgrünung sicherzustellen, ist mindestens ein hochstämmiger, heimischer und standortgerechter Laubbaum auf den Baugrundstücken je Grundstück zu pflanzen.

Dachbegrünung

Flache und flachgeneigte Dächer sollten extensiv begrünt werden (auch Dächer von Nebenanlagen und Garagen/Carports), um die mit der Planung verbundenen mikroklimatischen Veränderungen zu reduzieren, die Niederschlagsabflussspitzen zu begrenzen, die öffentlichen Entwässerungssysteme zu entlasten sowie Staub und Schadstoffe aus der Luft zu filtern. Ausgenommen hiervon sind aus funktionalen Gründen sowohl Belichtungsflächen und Teilflächen mit technischen Einrichtungen sowie zur Gewährung weiterer Spielräume für die Nutzung durch die Bauherrenschaft auch begehbare Terrassen, Dachterrassen, verglaste Flächen und technische Aufbauten.

Auch wenn diese Maßnahmen keine adäquate Ausgleichswirkung haben, wirken sie doch eingriffsmindernd. Zudem trägt eine Dachbegrünung zu einer Verbesserung des Raumklimas der direkt darunterliegenden Räume bei, da die Verdunstung des gespeicherten Regenwassers im Sommer zu einer Abkühlung führt. Im Winter lässt sich der Heizbedarf des Gebäudes zudem durch die isolierende Wirkung der Dachbegrünung senken. Im Übrigen kann eine Dachbegrünung auch zu einer Verlängerung der Lebensdauer der Dachabdichtung beitragen (u.a. durch Absorbieren schädlicher UV-Strahlungen).

7 Örtliche Bauvorschriften (nach NBauO)

In Ergänzung zu den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen, die auf Bundesrecht beruhen, werden weitere auf Landesrecht beruhende Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 Abs. 6 NBauO in den Bebauungsplan aufgenommen. Diese Festsetzungen setzen sich bewusst von den Festsetzungen des Ursprungsplans für die angrenzenden Wohnsiedlungsbereich zur Dachneigung ab, damit innerhalb des Plangebiets ein Wohnsiedlungsbereich mit eigenem und harmonischem Charakter entsteht. Der Bauherrenschaft verbleibt aber ausdrücklich ein ausreichender individueller Spielraum.

7.1 Besondere Anforderungen an die Gestaltung von Gebäuden

Dachausbildung

Für die Hauptanlagen sind nur geneigte Dächer mit einer Neigung von 25-45 Grad zulässig, damit innerhalb des Plangebiets ein einheitliches Siedlungsbild entsteht, das sich von den umliegenden Wohnsiedlungsbereichen deutlich abhebt. Ausgenommen hiervon sind untergeordnete Bauteile sowie Garagen und Nebenanlagen, da diese nicht prägend für das Siedlungsbild sind.

Außenwände

Um zu vermeiden, dass das Siedlungsbild durch unterschiedliche Gestaltungselemente an einer baulichen Einheit negativ beeinflusst wird, sind sämtliche Gebäudeeinheiten bei Doppelhäusern und Hausgruppen mit einer einheitlichen Material- und Farbwahl der Außenwände zu versehen.

7.2 Gestaltung der nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke

Die nicht bebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind wasseraufnahmefähig bzw. wasserdurchlässig zu belassen oder herzustellen, um Eingriffe in den Boden auf das notwendige Maß zu begrenzen und gärtnerisch zu gestalten, auf die Anlage von Schottergärten ist aus naturschutzfachlichen Gründen zu verzichten.

8 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

Das Oberflächenwasser soll auf dem Grundstück versickert werden.

Schmutzwasserbeseitigung

Grundsätzliche Änderungen sind nicht vorgesehen; auch ist von keiner wesentlichen Erhöhung des Schmutzwasseraufkommens durch diese Planung auszugehen.

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. Eventuell anfallender Sonderabfall ist einer den gesetzlichen Vorschriften entsprechenden Entsorgung zuzuführen.

Verkehrliche Erschließung

Die Verkehrliche Erschließung erfolgt über die vorhandenen Straßen .

9 Belange des Umweltschutzes

Im Rahmen der Änderung des B-Plan wurde ein umweltplanerischer Fachbeitrag erstellt.

Bei Durchführung der vorliegenden Planung wird ein Siedlungsgehölz in Anspruch genommen. Das Siedlungsgehölz ist als gefährdeter Biotoptyp (Gefährdungseinstufung 3) einzustufen.

Die rechnerisch mögliche Neuversiegelung von ca. 234 m² bedingt einen Verlust der natürlichen Bodenfunktionen. Zudem führt die Neuversiegelung zu einem Verlust von Infiltrationsraum (Versickerungsflächen für Niederschlag).

Insgesamt bedingt die vorliegende Planung ein nach dem „Osnabrücker Kompensationsmodell“ ermitteltes Kompensationsdefizit von 234 Werteinheiten. 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.

Es sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 BNatSchG durch den Bauherrn zu beachten, diese gelten unmittelbar und unabhängig vom Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes auch für alle nachgeschalteten Genehmigungsebenen (also auch für Bauherren bei Bauantrag). Um die Erfüllung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen des § 44 (1) BNatSchG zu vermeiden, ist die Einhaltung von Erschließungszeiten zu gewährleisten. Unter Beachtung der im Umweltplanerischen Fachbeitrag formulierten Vermeidungsmaßnahmen zum Artenschutz (sh. Kapitel 3.2) ist nach derzeitigem Kenntnisstand keine Erfüllung artenschutzrechtlicher Tatbestände zu erwarten und somit kein Ausnahmeverfahren erforderlich.

Maßnahmen zum Artenschutz

Im Plangebiet ist das Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Tierarten aus den Artgruppen der Fledermäuse möglich und der europäischen Brutvögel wahrscheinlich.

Es sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen der § 44 des BNatSchG durch die Bauherren zu beachten, diese gelten unmittelbar und unabhängig vom Satzungsbeschluss im Sinne der Bauleitplanung auch für alle nachgeschalteten Genehmigungsebenen (also auch für Bauherren bei Bauantrag). Hinsichtlich des besonderen Artenschutzes ist festzuhalten, dass unter Berücksichtigung aller vorhandenen Daten nach aktueller Einschätzung und unter Beachtung der folgenden Maßnahmen die Erfüllung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG nicht zu erwarten ist und somit kein Ausnahmeverfahren erforderlich wird.

- **Baufeldräumung (Brutvögel):** Diejenigen Bau- und Erschließungsmaßnahmen (Entfernung von Gehölzen/ Baumfällarbeiten, Beseitigung von Vegetationsstrukturen), die zu einer Entfernung aller Brutmöglichkeiten und damit zur Erfüllung möglicher artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände für die Artgruppe der Brutvögel führen können, sind nach Abschluss der Brutsaison und vor Beginn der neuen Brutsaison der im Plangebiet möglicherweise vorkommenden Brutvögel und somit zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar durchzuführen.

Kompensation (Ausgleich/Ersatz)

Insgesamt bedingt die vorliegende Planung ein nach dem „Osnabrücker Kompensationsmodell“ ermitteltes Kompensationsdefizit von 234 Werteinheiten. 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.

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

10 Abschließende Erläuterungen

10.1 Altlasten / Kampfmittel

Altlasten

Nach dem Geodatenserver des Landkreises Osnabrück (Stand: Oktober 2025) befinden sich innerhalb des Plangebiets weder Altstandorte noch Altablagerungen. Im näheren Umkreis von 500 m befinden sich danach innerhalb der bebauten Flächen im Ortskern acht 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.

10.2 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.

10.3 Denkmalschutz

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

10.4 Vermeidungsmaßnahmen

Baufeldräumung (Brutvögel): Diejenigen Bau- und Erschließungsmaßnahmen (Entfernung von Gehölzen/ Baumfällarbeiten, Beseitigung von Vegetationsstrukturen), die zu einer Entfernung aller Brutmöglichkeiten und damit zur Erfüllung möglicher artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände für die Artgruppe der Brutvögel führen können, sind nach Abschluss der Brut-saison und vor Beginn der neuen Brutsaison der im Plangebiet möglicherweise vorkommen-den Brutvögel und somit zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar durchzuführen.

10.5 Städtebauliche Zahlen und Werte

- | | | |
|----|-----------------------------|--------------------|
| 1. | Größe des Plangebiets | 390 m ² |
| 2. | Allgemeine Wohngebiete (WA) | 390 m ² |

11 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk

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

Wallenhorst, 30.01.2026

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG

.....
Desmarowitz

Diese Entwurfsbegründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom bis einschließlich öffentlich ausgelegen.

Bad Iburg, den

.....
Bürgermeister