



# **STADT BAD IBURG**

## **LANDKREIS OSNABRÜCK**

### **Bebauungsplan Nr. 6/II „Auf dem Rott - Kronesch“, 8. Änderung**

#### **Begründung**

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

**(Verfahren gem. § 13 a BauGB)**

**Vorentwurf**

Projektnummer: 225333  
Datum: 26.01.2026

**IPW**  
**INGENIEURPLANUNG**  
Wallenhorst

## INHALTSVERZEICHNIS

|           |                                                                     |           |
|-----------|---------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b>  | <b>Planungsanlass, -erfordernis und -ziele .....</b>                | <b>3</b>  |
| <b>2</b>  | <b>Geltungsbereich .....</b>                                        | <b>3</b>  |
| <b>3</b>  | <b>Verfahren / Abwägung .....</b>                                   | <b>3</b>  |
| <b>4</b>  | <b>Bauplanungsrechtliche Ausgangssituation .....</b>                | <b>4</b>  |
| 4.1       | Regionales Raumordnungsprogramm .....                               | 4         |
| 4.2       | Flächennutzungsplan .....                                           | 4         |
| 4.3       | Bebauungsplan .....                                                 | 5         |
| <b>5</b>  | <b>Bestandssituation .....</b>                                      | <b>6</b>  |
| <b>6</b>  | <b>Städtebauliche Festsetzungen (nach BauGB) .....</b>              | <b>6</b>  |
| 6.1       | Art der baulichen Nutzung .....                                     | 6         |
| 6.2       | Maß der baulichen Nutzung .....                                     | 6         |
| 6.3       | Bauweise / Baugrenzen .....                                         | 7         |
| 6.4       | Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ..... | 7         |
| <b>7</b>  | <b>Örtliche Bauvorschriften (nach NBauO) .....</b>                  | <b>8</b>  |
| <b>8</b>  | <b>Technische Erschließung .....</b>                                | <b>8</b>  |
| <b>9</b>  | <b>Belange des Umweltschutzes .....</b>                             | <b>9</b>  |
|           | Kompensation .....                                                  | 10        |
| <b>10</b> | <b>Abschließende Erläuterungen .....</b>                            | <b>11</b> |
| 10.1      | Altlasten / Kampfmittel .....                                       | 11        |
| 10.2      | Hochwasserschutz .....                                              | 11        |
| 10.3      | Denkmalschutz .....                                                 | 11        |
| 10.4      | Städtebauliche Zahlen und Werte .....                               | 12        |
| <b>11</b> | <b>Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk .....</b>                    | <b>13</b> |

ANLAGEN:

- Umweltplanerischer Fachbeitrag (IPW 26.01.2026)
- Gestaltungssatzung der Stadt Bad Iburg mit Begründung aus 2003

---

**Bearbeitung:**

Dipl. Ing. Holger Krüger

Wallenhorst, 26.01.2026

Proj.-Nr.: 225333

**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 15.11.1980 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. Der nordöstliche Teil der Spielplatzfläche ist bereits an einen privaten angrenzenden Anlieger veräußert worden und ist deshalb aus diesem Änderungsverfahren herausgenommen worden.

## **2 Geltungsbereich**

Das Plangebiet ist Teil der Gemarkung Iburg und umfasst innerhalb der Flur 9 das Flurstück 164/6, 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. 6/II „Auf dem Rott – Kronesch“ im Rahmen dieser 8. 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 m<sup>2</sup> 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 - 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

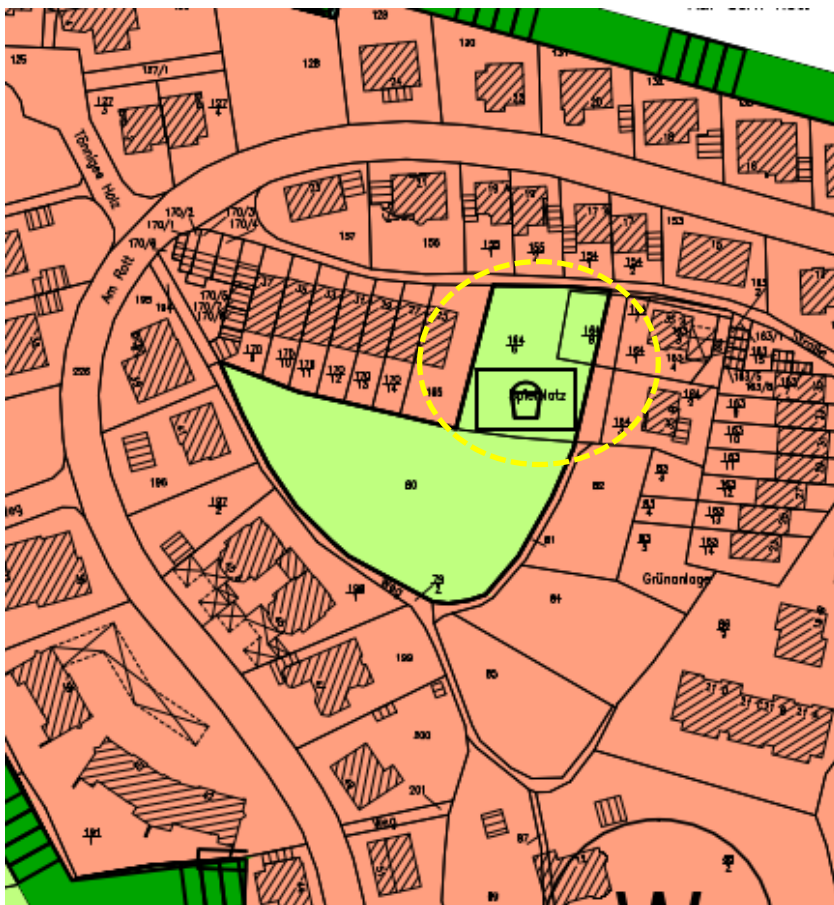


Abbildung 1: wirksamer Flächennutzungsplan o.M.; Quelle; Stadtv Bad Iburg

Das Plangebiet ist in der wirksamen Flächennutzungsplandarstellung der Stadt Bad Iburg als Grünfläche, Zweckbestimmung Kinderspielplatz Wohnbaufläche ausgewiesen.  
Der Flächennutzungsplan innerhalb des Geltungsbereiches des Plangebietes ist im Zuge der Berichtigung als Wohnbaufläche W darzustellen.

### 4.3 Bebauungsplan

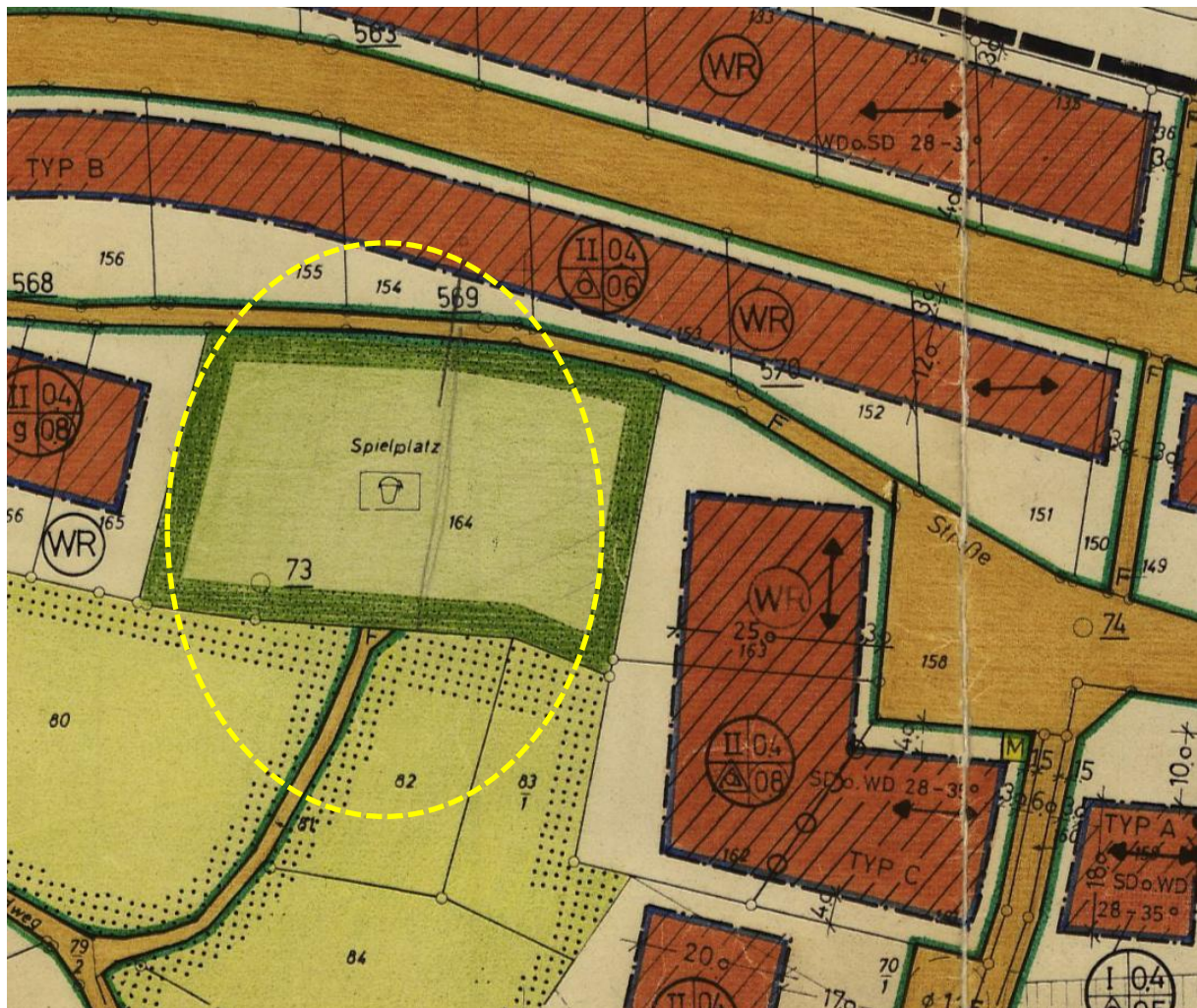


Abbildung 2: rechtskräftiger B-Plan o. M., Quelle Stadt Bad Iburg

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4 B „Östlicher Hagenberg“, der im November 1980 durch Bekanntmachung rechtsverbindlich geworden ist (Ursprungsplan). Da der Entwurf dieses Bebauungsplans gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Herbst 1980 öffentlich ausgelegt wurde, ist auf ihn die BauNVO 1977 anzuwenden.

Das Plangebiet grenzt im Norden an eine vorhandene größere Grünfläche an, die nicht Bestandteil dieses Änderungsverfahrens ist. Die übrigen angrenzenden Flächen sind bereits mit kleinteiliger Wohnbebauung bebaut bzw. werden gärtnerisch benutzt und sind als reine Wohngebiete WR festgesetzt.

## **5 Bestandssituation**

Das Plangebiet befindet sich östlich des Stadtkerns von Bad Iburg und liegt derzeit brach.

## **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 werden die für die Bebauung vorgesehenen Flächen nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung als reines Wohngebiet festgesetzt. Reine Wohngebiete dienen dem Wohnen.

Alle Ausnahmen, die in reinen Wohngebieten vorgesehen sind (kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für soziale Zwecke, Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke), werden nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans (= 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, potenzielle Störungen der Wohnruhe sowie der damit verbundenen zusätzlichen 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**

Obwohl die zulässige Gebäudekubatur und damit die Ausnutzung des Grundstücks durch Festsetzung der Grundflächenzahl in Verbindung mit Festsetzungen zur „dritten Dimension“ (Höhe baulicher Anlagen) ausreichend beschrieben ist, wird nicht auf eine ergänzende Geschossflächenzahl verzichtet. 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

#### **Zahl der Vollgeschosse**

In Ergänzung zur Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen wird in Anlehnung an den 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. Im nordöstlichen Bereich wird ein Abstand von 5 m zur Bebauung festgesetzt um eine private Erschließung des südlichen Plangebietes nicht zu behindern.

## **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.

## **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. Die bestehende rechtskräftige Gestaltungssatzung für das Quartier aus dem Jahr 2003 gilt uneingeschränkt weiter.

## **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 Versiegelung von ca. 691 m<sup>2</sup> 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 691 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 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

Zur Ermittlung des Kompensationsdefizits wird der Eingriffsflächenwert, der den Funktionsverlust symbolisiert, dem geplanten Flächenwert gegenübergestellt.

|                             |                                |                               |
|-----------------------------|--------------------------------|-------------------------------|
| <b>Eingriffsflächenwert</b> | <b>- Geplanter Flächenwert</b> | <b>= Kompensationsdefizit</b> |
| <b>1.152 WE</b>             | <b>- 461 WE</b>                | <b>= 691 WE</b>               |

Bei der Gegenüberstellung von Eingriffsflächenwert und geplantem Flächenwert wird deutlich, dass im Geltungsbereich ein rechnerisches Kompensationsdefizit von **691 Werteinheiten** besteht.

Nach den Regelungen des § 13a BauGB ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht anzuwenden. Es besteht keine allgemeine Kompensationsverpflichtung. 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 Städtebauliche Zahlen und Werte

|    |                         |                     |
|----|-------------------------|---------------------|
| 1. | Größe des Plangebiets   | 1152 m <sup>2</sup> |
| 2. | Reine Wohngebiete (WR ) | 1152 m <sup>2</sup> |

## 11 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk

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

Wallenhorst, 26.01.2026

**IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG**

.....  
Desmarowitz

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

Bad Iburg, den

.....  
Bürgermeister