

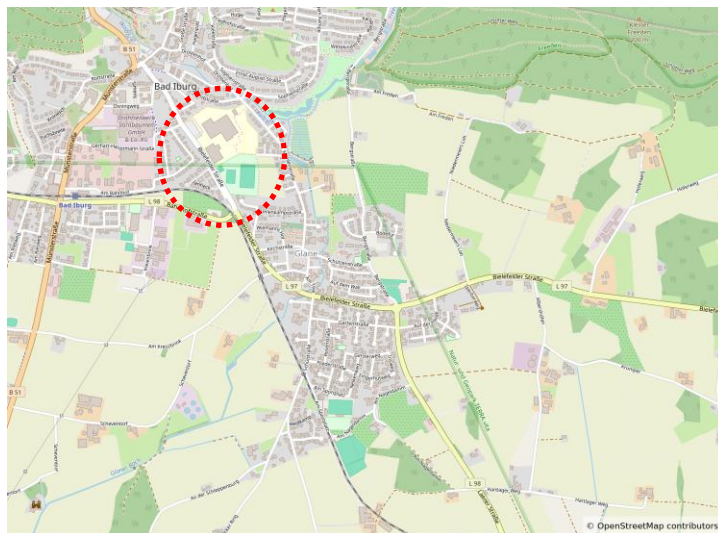


**STADT
BAD IBURG**

%

LANDKREIS OSNABRÜCK

Bebauungsplan Nr. 97 „Schulcampus Bad Iburg“



Begründung
gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Im Rahmen der Beteiligungen gem. der §§ 3+4 (1)
BauGB

Vorentwurf

Projektnummer: 224359
Datum: 10.11.2025

IPW
INGENIEURPLANUNG
Wallenhorst

INHALTSVERZEICHNIS

1	Planungsanlass, -erfordernis und -ziele	3
2	Geltungsbereich	5
3	Übergeordnete Planungen / Bauleitplanung	6
3.1	Regionales Raumordnungsprogramm	6
3.2	Flächennutzungsplan	7
3.3	Bebauungsplan	7
4	Bestandssituation	7
5	Städtebauliche Festsetzungen (nach BauGB).....	8
5.1	Art der baulichen Nutzung	8
5.2	Maß der baulichen Nutzung	8
5.3	Bauweise / Überbaubare Grundstücksflächen	8
6	Technische Erschließung	9
7	Belange des Immissionsschutzes.....	9
8	Belange des Umweltschutzes	9
8.1	Umweltprüfung / Umweltbericht.....	9
8.2	Eingriff / Ausgleich und Ersatz.....	10
8.3	Artenschutz.....	10
8.4	Gesamtabwägung der Umweltbelange	10
9	Örtliche Bauvorschriften (nach NBauO)	10
10	Abschließende Erläuterungen	10
10.1	Hochwasserschutz	11
10.2	Denkmalschutz	11
11	Städtebauliche Zahlen und Werte	11
12	Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk	12

ANLAGEN

Umweltbericht scoping	(IPW, 13.11.2025)
Artenschutzrechtliche Potenzialanalyse Stufe 1	(IPW, ... 2025)
Schalltechnische Beurteilung	(IPW, 2025)
Wasserwirtschaftliche Vorplanung	(IPW, 2025)

wird noch ergänzt

Bearbeitung:

Wallenhorst, 10.11.2025
Proj.-Nr.: 224359

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 „Schulcampus Bad Iburg“ die 3 bestehenden Grundschulen Iburg, Glane und Ostenfelde an einem Standort zu bündeln. Eine überschlägiger Kostenvergleich hat ergeben, dass die Sanierung der Grundschulen, die alle einen großen Sanierungsstau aufweisen, kostenintensiver als ein Neubau wäre, zumal an einem Standort die Angebote für Ganztagsbetreuung mit Mittagessenausgabe effizienter und fachlich hochwertiger zu entwickeln sind.

Dazu wurde im Vorfeld dieser Planung eine skizzenhafte Vorplanung durch Reinders Architekt GmbH, Osnabrück erstellt, die favorisierte Lage ist in die untenstehende Abbildung als geplanter Grundschulbereich übernommen worden.

Die genaue Planung wird zukünftig über einen Generalplaner erstellt.

Durch die direkte Nachbarschaft des bestehenden Schulzentrums sind vielfältige Synergieeffekte wie die gemeinsame Nutzung der Sport- und Spieleinrichtungen möglich.

Durch die direkte Lage an der L97 (Bielefelder Straße) ist die Erreichbarkeit aus allen Bad Iburger Stadtteilen problemlos möglich.



Übersichtsplan ohne Maßstab (© Umweltkarten Niedersachsen; LGLN, Reinders Architekten, IPW)

Das städtebauliche Planungsziel besteht in der Schaffung eines notwendigen Schulzentrums mit verschiedenen Schulstufen sowie die planungsrechtliche Absicherung der bestehenden Anlagen. Dazu ist die Festsetzung von Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule und Sporteinrichtungen (hier Sportplatz und Sporthalle) notwendig.

Der Flächennutzung wird mit der 51. Änderung im Parallelverfahren geändert.

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. Für das Planverfahren ist außerdem eine schalltechnische Beurteilung, eine wasserwirtschaftliche Vorplanung und eine Artenschutzrechtliche Potenzialanalyse Stufe 1 zu erarbeiten.

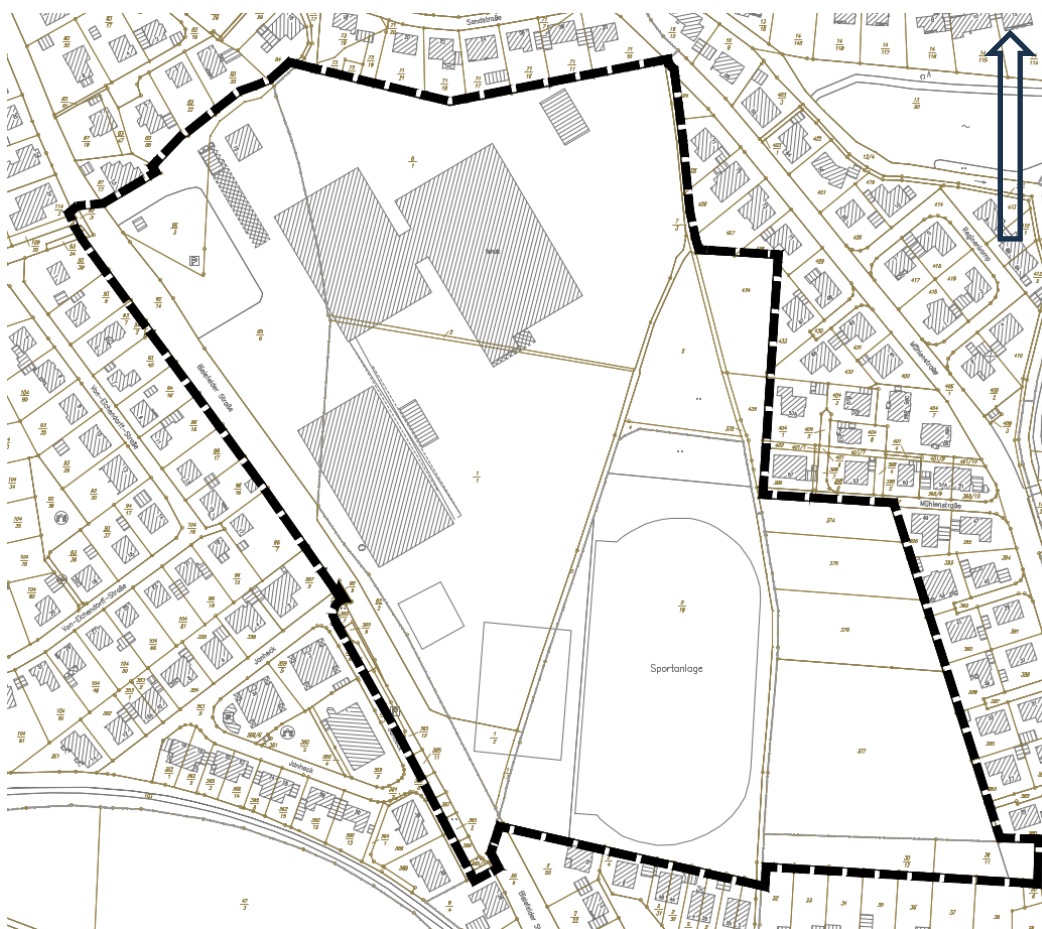


Blick auf den geplanten Grundschulbereich (mit Blick nach Osten) (IPW)



Blick auf den geplanten Grundschulbereich (mit Blick nach Norden) (IPW)

2 Geltungsbereich



Geltungsbereich des Planungsgebiets o. M. (IPW)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 97 „Schulcampus Bad Iburg“ befindet sich in der Gemarkung Ostenfelde, Flur 3, Flurstücke 2/18; 2/39 tlw.; 30/12; 30/11; 377; 376; 375 und 374; in der Gemarkung Iburg, Flur 4; Flurstück 6/1; 7/3; 2; 3; 5; 378; 4; 1/1 und 1/2 und 13 sowie der Gemarkung Iburg, Flur 7; 85/3, 85/6; 92/14; 92/3; 93/34 tlw.; 92/9, 365/5 tlw.; 365/7, 365/5 tlw. 365 9, 363/6; 363/7; 365/12; 365/11, 365/8, 367; 365/2; 369 und 365/1.

Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

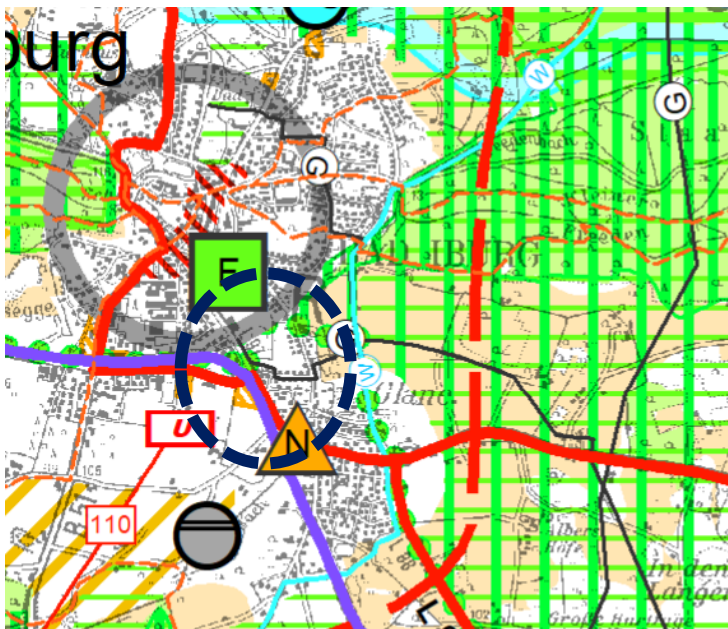
3 Übergeordnete Planungen / Bauleitplanung

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 Siedlungsfläche.

Andere Nutzungen sind jedoch nicht ausgeschlossen und unterliegen der Abwägung. Der Schutz der Bevölkerung, die ideale Lage für die geforderten Erreichbarkeit möglicher Ziele, die gute verkehrliche Anbindung und die bereits im Umfeld vorhandenen baulichen Nutzungen werden in Abwägung über die Belange der Vorsorgegebiete gestellt.



Regionales Raumordnungsprogramm 2004

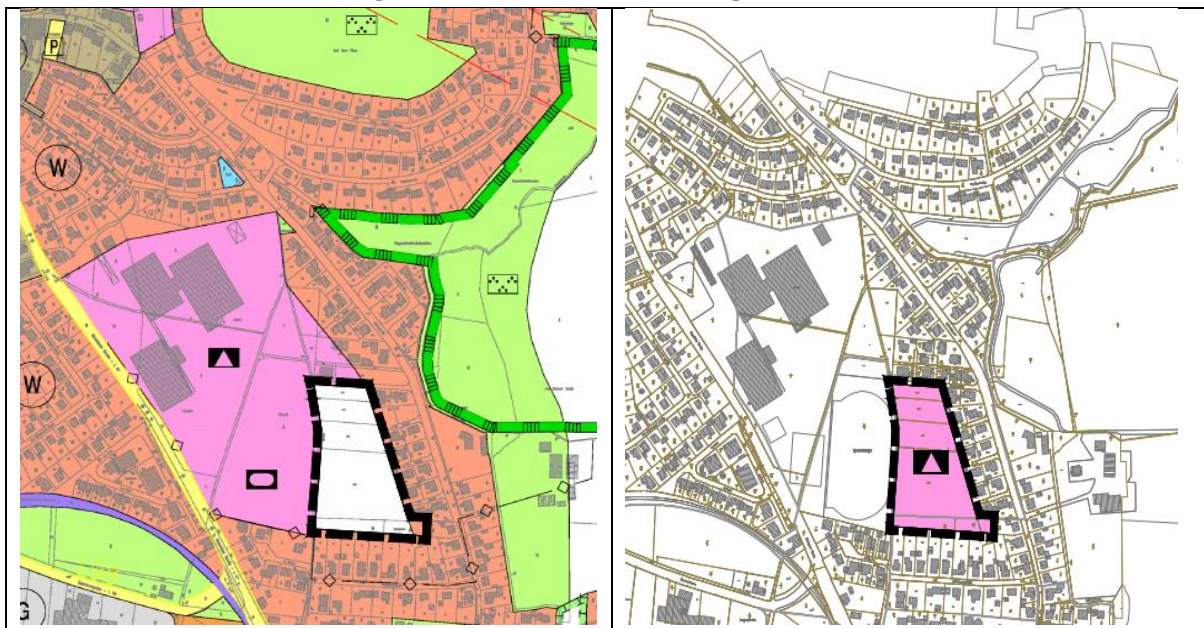
Für das neu in Aufstellung befindliche RROP gibt es einen Entwurf. Neu bzw. vergrößert dargestellt werden in diesem Entwurf ein Siedlungsgebiet, wozu auch das Plangebiet zählt. Außerdem ist eine Hauptverkehrsstraße Straße nördlich des Plangebietes dargestellt. Die Vorsorgegebiete für Natur und Landschaft sowie für Erholung sind weiterhin dargestellt.

3.2 Flächennutzungsplan

Da der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB „aus dem Flächennutzungsplan entwickelt“ werden muss und die Festsetzungen Fläche für den Gemeinbedarf vorgesehen ist, besteht in diesem Zusammenhang für Teilbereiche des B-Plan Geltungsbereiches 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.

Wirksamer Flächennutzungsplan

Planung



Darstellung de s Flächennutzungsplans

Im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplans wird der Geltungsbereich (Landwirtschaftliche Fläche im wirksamen Flächennutzungsplan) als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule dargestellt.

3.3 Bebauungsplan

Innerhalb des Plangebietes und angrenzend existieren keine rechtskräftigen Bebauungspläne

4 Bestandssituation

Umgeben wird das Plangebiet vorwiegend Wohnbauflächen, lediglich Westen sind einige kleinere Einzelhandelsgeschäfte jenseits der Bielefelder Straße vorhanden.

Die Erschließung erfolgt zurzeit hauptsächlich über die Bielefelder Straße (KFZ, Zweiräder und Schulbusse), Fuß- und radläufig sind im Nordosten, Osten und Süden Anschlüsse an Mühlenstraße und der Straße im Grund vorhanden.

5 Städtebauliche Festsetzungen (nach BauGB)

Die im Bebauungsplan festgesetzten Regelungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung dienen dem Zweck, dass sich die künftige Nutzung und Bebauung sowohl maßstäblich als auch baugestalterisch in das Siedlungsumfeld und Landschaftsbild einfügt.

5.1 Art der baulichen Nutzung

Vor dem Hintergrund der o.g. städtebaulichen Planungsziele wird die für die Bebauung vorgesehene Fläche als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule bzw. Sporteinrichtungen zusammen (im Norden) und jeweils getrennt im Süden festgesetzt.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl

Auf eine Festsetzung der Grundflächenzahl wird hier aufgrund der unklaren Weiterentwicklung der Fläche verzichtet, es gelten die höchstzulässigen Versiegelungen gem. BauNVO. Wobei große Teile der Schulanlagen ohnehin bereits versiegelt sind.

Höhe baulicher Anlagen

Die zukünftigen Höhen richten sich nach der Bestandsbebauung und werden ggf. wenn notwendig, im weiteren Verfahren präzisiert.

Geschossflächenzahl / Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse richtet sich nach der Bestandsbebauung und wird ggf., wenn notwendig, im weiteren Verfahren präzisiert.

5.3 Bauweise / Überbaubare Grundstücksflächen

Bauweise

Aus Gründen des Nachbarschaftsschutzes sind die Gebäude dabei mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Zudem darf die maximale Gebäudelänge abweichend von den Festsetzungen der offenen Bauweise mehr als 50 Meter betragen.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzungen der Baugrenzen und damit der überbaubaren Grundstücksbereiche fügen sich trotz der etwas größeren Gebäudekubaturen noch in die vorhandene Umgebung ein.

Gegenüber den angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen halten die überbaubaren Grundstücksflächen einen Mindestabstand von 3,0 m ein, die vorhanden erhaltenswerten Sträucher und Bäume werden bis auf wenige Ausnahmen in den nicht überbaubaren Flächen (Maßnahmenflächen zum Erhalt) liegen.

6 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. Eine wasserwirtschaftliche Vorplanung, die die grundsätzliche Machbarkeit aufzeigt, wird im weiteren Verfahren ergänzt. Entsprechende wasserrechtliche Anträge sind zu stellen.

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.

7 Belange des Immissionsschutzes

Im Plangebiet sind unzumutbare Belastungen durch Verkehrslärm, Gewerbelärm oder landwirtschaftliche Geruchsimmissionen nicht zu erwarten.

Eine schalltechnische Beurteilung wird im weiteren Verfahren bis zur Auslegung ergänzt.

8 Belange des Umweltschutzes

8.1 Umweltprüfung / Umweltbericht

Für den Bebauungsplan Nr. 97 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 beigelegt. 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

Zur Ermittlung des Kompensationsdefizits wird der Eingriffsflächenwert, der den Funktionsverlust symbolisiert, dem geplanten Flächenwert gegenübergestellt. Eingriffsflächenwert - Geplanter Flächenwert = Kompensationsdefizit 29.752 WE - 4.270 WE = 25.482 WE. Bei der Gegenüberstellung von Eingriffsflächenwert und geplantem Flächenwert wird deutlich, dass im Geltungsbereich ein rechnerisches Kompensationsdefizit von 25.482 Werteinheiten besteht.

(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 Örtliche Bauvorschriften (nach NBauO)

Die Festsetzungen zur Dachgestaltung orientieren sich an den bestehenden Gebäuden im Plangebiet.

10 Abschließende Erläuterungen

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.

10.1 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.

10.2 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.

11 Städtebauliche Zahlen und Werte

1.	Größe des Plangebiets (= Bruttobauland)	100 %	15,10 ha
2.	Fläche für den Gemeinbedarf	75 %	11,30 ha
	<i>davon überbaubar (GRZ = 0,8) = m²</i>		
3.	Maßnahmenfläche zum Erhalt	12%	1,78 ha
4.	Maßnahmenfläche zum Anpflanzen	1 %	0,12 ha
5.	Flächen für Nebenanlagen	7 %	1,11 ha
6.	Straßenverkehrsfläche	5 %	0,79 ha

12 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk

Dieser Bebauungsplan Nr. 97 „Schulcampus Bad Iburg“ wurde einschließlich der Begründung in Abstimmung und im Einvernehmen mit der Stadt Bad Iburg ausgearbeitet.

Wallenhorst, 11.10.2025

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG

.....

Desmarowitz

Diese Begründung zum Bebauungsplan Nr. 97 „Schulcampus Bad Iburg“ hat gemäß § 9 Abs. 8 BauGB dem Satzungsbeschluss vom zugrunde gelegen.

Bad Iburg,

.....

Der Bürgermeister