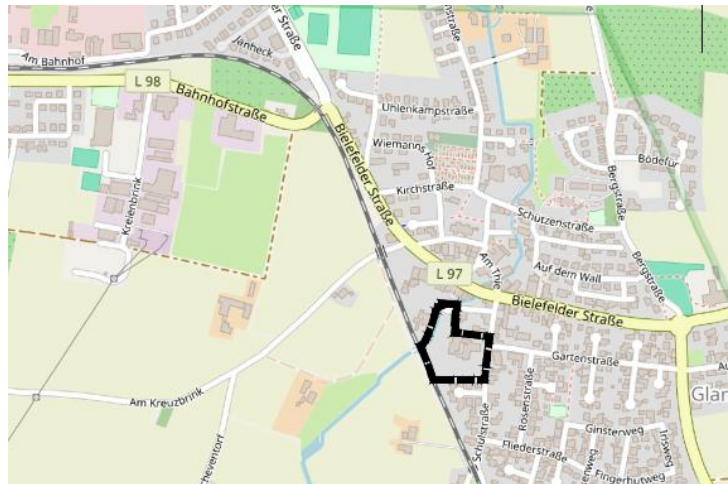




STADT BAD IBURG

LANDKREIS OSNABRÜCK

Bebauungsplan Nr. 100 „Alte Grundschule Glane“,



© OpenStreetMap-Mitwirkende

Begründung

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

(Verfahren gem. § 13 a BauGB)

Vorentwurf

Projektnummer: 225139
Datum: 29.01.2026

IPW
INGENIEURPLANUNG
Wallenhorst

INHALTSVERZEICHNIS

1	Planungsanlass, -erfordernis und -ziele	3
2	Geltungsbereich	3
3	Verfahren / Abwägung	4
4	Bauplanungsrechtliche Ausgangssituation	4
4.1	Regionales Raumordnungsprogramm	4
4.2	Flächennutzungsplan	5
4.3	Bebauungsplan	6
5	Bestandssituation	7
6	Städtebauliche Festsetzungen	8
6.1	Art der baulichen Nutzung	8
6.2	Maß der baulichen Nutzung	8
6.3	Bauweise / Baugrenzen	8
6.4	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	9
7	Belange des Umweltschutzes	10
7.1	Umweltprüfung	10
8	Besondere Anforderungen an die Gestaltung von Gebäuden	12
9	Erschließung verkehrlich/technisch	12
10	Belange des Immissionsschutzes	14
11	Gesamtabwägung	14
12	Abschließende Erläuterungen	15
12.1	Altlasten / Kampfmittel	15
12.2	Hochwasserschutz	15
12.3	Denkmalschutz	15
12.4	Vermeidungsmaßnahmen	16
12.5	Städtebauliche Zahlen und Werte	17
12.6	Bodenordnende Maßnahmen	17
13	Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk	18

ANLAGEN:

- Umweltplanerischer Fachbeitrag (IPW 30.01.2026)
- Erweiterte Artenschutzrechtliche Potenzialanalyse (mit Anlage 1 +2) (Kortemeier Brokmann mit Büro Klüppel Faunistik , 16.12.2025 und 12 /2025)
- Wasserwirtschaftliche Vorplanung (IPW 28.01.2026)
- Fachbeitrag Schallschutz (RP Schalltechnik, 30.08.2025)

Die dieser Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften) können während der Dienststunden bei der Stadt Bad Iburg im Fachdienst II - Planen und Bauen eingesehen werden (Am Gografenhof 3, D-49186 Bad Iburg, Telefon: +49 5403 404-0, Fax: +49 5403 404-99, E-Mail: bauen@badiburg.de).

Bearbeitung:

Dipl. Ing. Holger Krüger

Wallenhorst, 29.01.2026

Proj.-Nr.: 225139

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 die 3 bestehenden Grundschulen Iburg, Glane und Ostentfelden 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.

Das bedeutet u. a. für den hier vorliegenden Standort Grundschule Glane, dass die Fläche einer neuen Nutzung zugeführt werden kann. Ein privater Erschließungsträger beabsichtigt auf der Fläche nach Entfernung der alten Grundschulgebäude eine Senioren - Betreuungs- und Pflegeeinrichtung sowie 5-8 Mehrfamilienhäuser zu errichten.

Dazu ist es notwendig, die Fläche planungsrechtlich in Art und Maß der Nutzung neu zu beplanen und einen Bebauungsplan aufzustellen. Der Flächennutzungsplan wird im Zuge der Berichtigung angepasst.

Der Bedarf nach neuen Wohnbauflächen, gerade auch für Eigentumswohnungen ist nach wie vor in Bad Iburg, auch im Ortsteil Glane sehr hoch.

2 Geltungsbereich

Das Plangebiet ist Teil der Gemarkung Iburg und umfasst innerhalb der Flur 4 die Flurstücke 7/2, 9/2 tlw., 8, 25/1, und 15/1 und hat eine Größe von ca. 1,18 ha. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

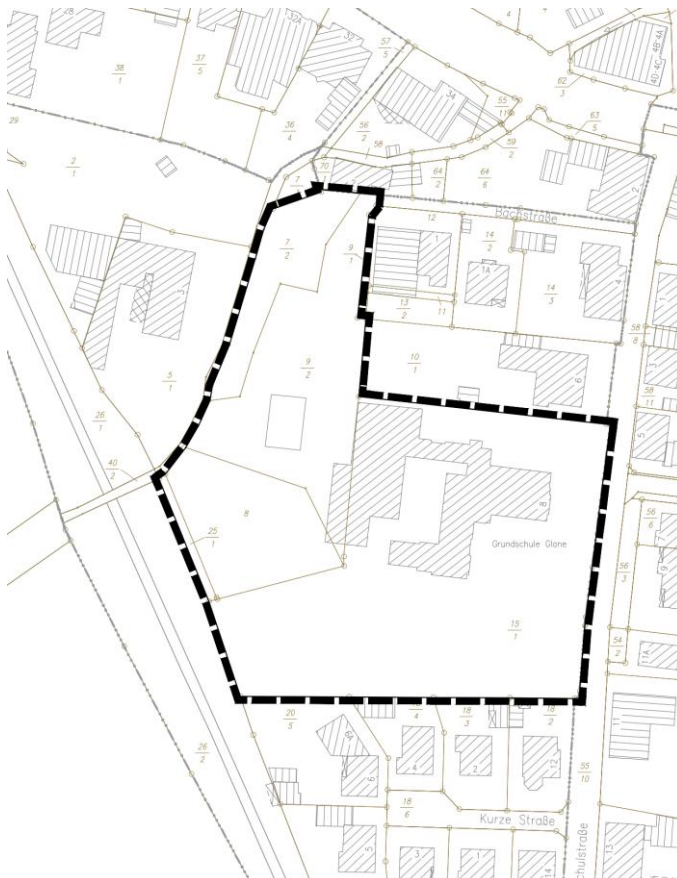


Abbildung 1: Geltungsbereich o. M.; Quelle; Stadt Bad Iburg

3 Verfahren / Abwägung

Der Rat der Stadt Bad Iburg hat in der Sitzung am beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 100 „Alte Grundschule Glane“ aufzustellen.

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.

Diese Veröffentlichung und 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“). Südwestlich des Plangebietes ist die raumbedeutsame Eisenbahnfläche der Lappwaldbahn dargestellt. Deren Bedeutung ist im Rahmen der Schalltechnischen

Beurteilung berücksichtigt worden. Nordwestlich des Plangebietes ist die Fläche des Glaner Bach als raumbedeutsamer linienhafter Grünzug dargestellt. Die Bedeutung wird u.a. durch die Festsetzung einer Grünfläche im Plangebiet berücksichtigt

4.2 Flächennutzungsplan

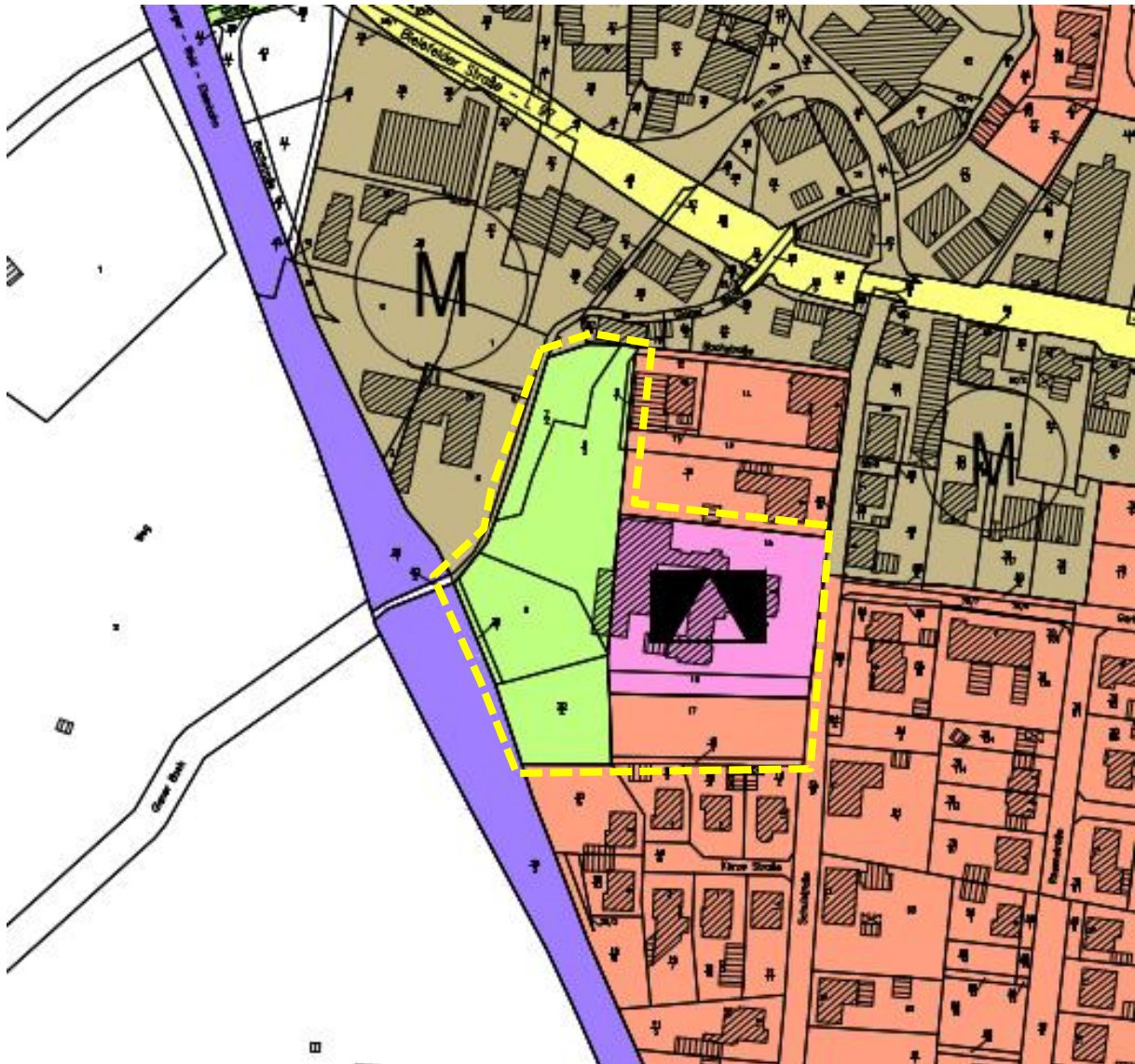


Abbildung 2: wirksamer Flächennutzungsplan o. M.; Quelle; Stadt Bad Iburg

Das Plangebiet ist in der wirksamen Flächennutzungsplandarstellung der Stadt Bad Iburg im westlichen Bereich als Grünfläche dargestellt, Im östlichen -nördlichen Teil als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule. Im südlichen Teil ist bereits eine Wohnbaufläche W dargestellt

Der Flächennutzungsplan innerhalb des Geltungsbereiches des Plangebietes ist im Zuge der Berichtigung als Wohnbaufläche W und als Grünfläche entlang des Glaner Baches darzustellen.

4.3 Bebauungsplan

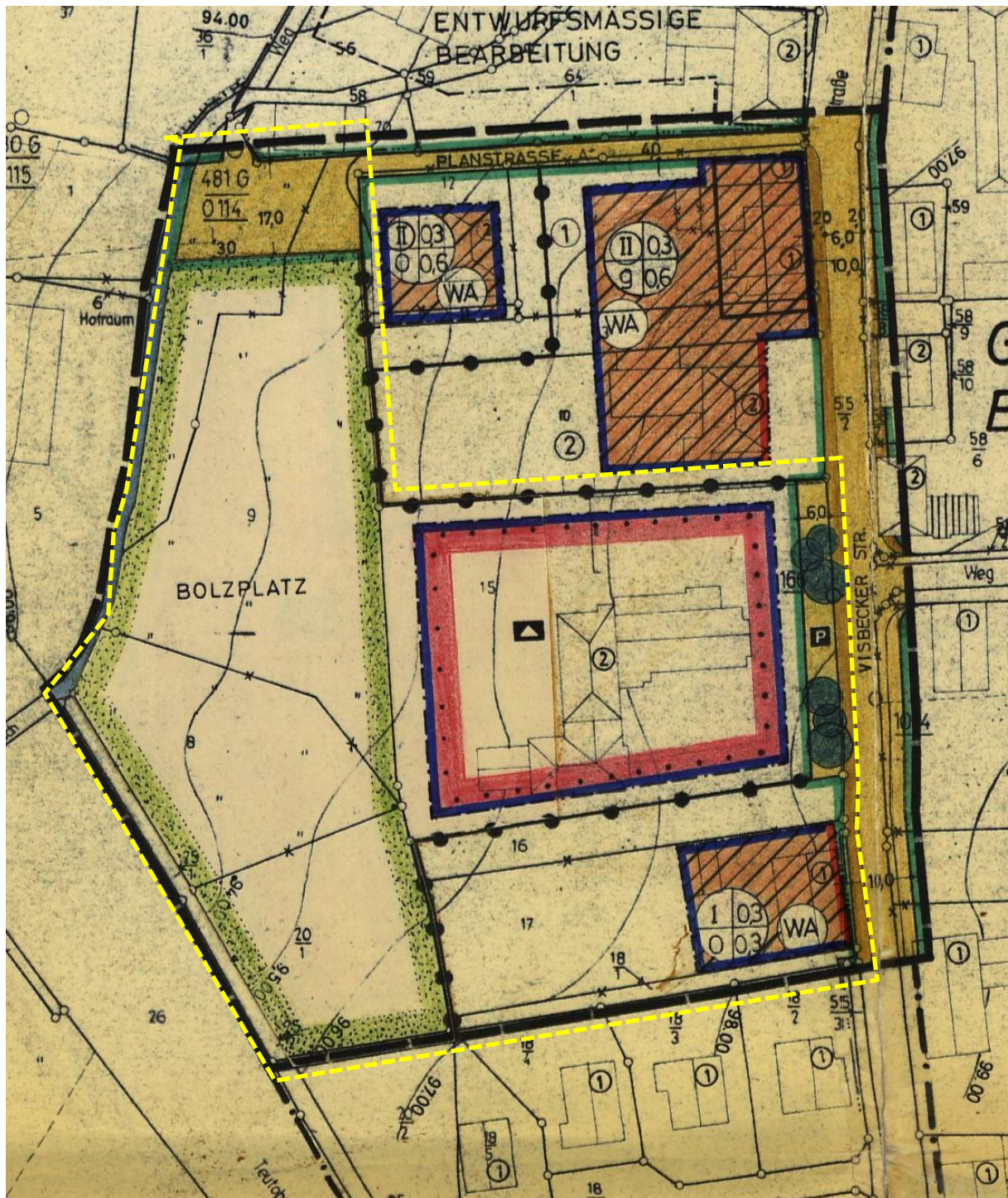


Abbildung 3: rechtskräftiger B-Plan o.M. (Quelle: Stadt Bad Iburg)

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 100 „Alte Grundschule Glane“ wird der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 3 „Westlich Visbecker Straße“ teilweise überplant. Dieser setzt im südlichen und nördlichen Teil ein allgemeines Wohngebiet WA fest. Im westlichen Bereich entlang des Glaner Baches wird eine Grünfläche/Bolzplatz festgesetzt. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 100 „Alte Grundschule Glane“ werden für die überplanten Flächen alle zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 3 „Westlich Visbecker Straße“ unwirksam.

Im weiteren östlichen Verlauf existiert der rechtskräftige B-Plan Nr. 2 und im südlichen Verlauf der B-Plan Nr. 1. Beide setzen in den angrenzenden Bereichen ebenfalls allgemeine Wohngebiete fest.

5 Bestandssituation



Abbildung 3: Luftbild mit Darstellung des Geltungsbereiches o. M.; Quelle; Stadt Bad Iburg

Das Plangebiet befindet sich südlich des Zentrums im Ortsteil Glane und wird über die Schulstraße, die auf die Bielefelder Straße mündet erschlossen. In der Vergangenheit wurde die

Fläche nahezu komplett von der Schule mit Gebäuden, Freiflächen zum Spielen und Aufenthalt sowie Stellplätzen für das Lehrpersonal genutzt. Im nördlichen Teil befindet sich ein Teil der Bachstraße mit Wendepunkt und Parkplätzen, die auch zukünftig weiter erhalten bleibt.

Im Süd-Westen schließt der Bahndamm der Lappwaldbahn sowie im Weiteren die offene Feldflur, die im Wesentlichen landwirtschaftlich genutzt wird, an.

Nördlich, östlich und südlich schließt kleinteilige Wohnbebauung in Form von kleineren Mehrfamilien- und Einfamilienhäusern an. Im Westen verläuft der Glaner Bach in Fließrichtung nach Süden und quert den Bahndamm unterirdisch in einem 2,80 m breiten Durchlass.

6 Städtebauliche Festsetzungen

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 allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen überwiegend dem Wohnen.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 2, 3, 4 und 5 BauNVO (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht 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 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 gewünschten Verdichtung des Plangebietes städtebaulich sinnvoll und ist daher bis zu einer GRZ von 0,6 möglich.

Zahl der Vollgeschosse

In Anlehnung an die vorhandene Bebauung im Norden und Osten wird die Zahl der Geschosse auf 3 Vollgeschosse begrenzt. Staffelgeschosse werden zurzeit nicht geplant.

6.3 Bauweise / Baugrenzen

Bauweise / Haustypen

Durch die offene Bauweise in den WA1- und WA2 - Gebiet sind seitliche Grenzabstände und Gebäudelängen von höchstens 50 m vorgegeben. Im WA3 – Gebiet sind abweichend Gebäudelängen von über 50 m zulässig, um die zukünftigen angestrebten Nutzungen als Seniorenwohnanlage zu ermöglichen.

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 Projektentwickler Spielraum bei der Platzierung der Hauptanlagen auf dem Baugrundstück erhalten.

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 Grundstücksgrenze festgesetzt, um hier einen größeren Abstand zur nördlich anschließenden bestehenden Wohnbebauung zu realisieren.

6.4 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Baumpflanzungen

Um ein Mindestmaß an innerer Durchgrünung sicherzustellen, sind die Freiflächen innerhalb des Plangebietes gärtnerisch zu gestalten.

Dachbegrünung

Flachdächer 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.

7 Belange des Umweltschutzes

7.1 Umweltprüfung

Artenschutzrechtliche Potenzialanalyse

Das Büro Kortemeier und Brokmann hat in Zusammenarbeit mit Klüppel Faunistik eine erweiterte artenschutzrechtliche Potenzialanalyse und geprüft, ob artenschutzrechtlich relevante Tierarten von dem geplanten Abbruch der Gebäudeteile sowie der möglichen Gehölzentfernung betroffen sein könnten. Die hierbei erhaltenen Ergebnisse wurden in dem Bericht dargelegt. Die entsprechenden Erfassungen vor Ort erfolgten am 27.03.2025 sowie am 25.04.2025. Im Rahmen der erfolgten Begehungen wurden die Gebäudeteile und Gehölze der angrenzenden Schulhoffläche begutachtet sowie auffallende Arten aufgenommen. Da auch ein Verlust von potenziellen Quartierbäumen für Fledermäuse nicht ausgeschlossen werden kann, war weiterhin eine Kontrolle des vorhandenen Baumbestands hinsichtlich potentieller Fledermausquartiere (Höhlen, Spalten; Risse) vorgesehen. Die Untersuchungen der Gebäude hinsichtlich aktueller und/oder vormaliger Fledermausquartiere und Brutstätten von Vögeln wurden zwischen Anfang Mai und Ende Juni 2025 durchgeführt. Da das Auffinden von quartiergeeigneten Strukturen an Gehölzen nur im laubfreien Zustand möglich ist wurde die Untersuchung am 16.12.2025 nachgeholt.

Auf Grundlage der Vor-Ort-Begehungen sowie der Auswertung vorhandener Daten erfolgt eine Potenzialabschätzung der Planungsfläche aus artenschutzrechtlicher Sicht.

Die vorliegende erweiterte artenschutzrechtliche Potenzialanalyse dient der Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), mit denen die europarechtlichen Vorgaben in nationales Recht umgesetzt wurden. Das Artenspektrum wurde anhand der Begehungen und Kartierungen sowie den Vollzugshinweisen für Arten und Lebensraumtypen in Niedersachsen ermittelt. Im Hinblick auf die daraus resultierenden Arten erfolgte eine fachlich begründete Auswahl der Vorkommen, die von bau-, anlage oder betriebsbedingter Betroffenheit im Untersuchungsgebiet nicht sicher ausgeschlossen werden können.

Die Untersuchungen der abzureißenden Objekte sowie betreffenden Gehölze zeigte kein direktes Vorkommen von planungsrelevanten Brutvogelarten, sondern lediglich das Vorkommen von Ubiquisten auf. Weiter konnten innerhalb des Schulgebäudes bewohnte Quartiere – insbesondere für die Art der Fledermäuse – für planungsrelevante Arten nicht festgestellt werden. Für Amphibien und Reptilien, insbesondere mit gefährdeten Arten, sind Vorkommen im Vorhabenbereich aufgrund von fehlenden (Laich-)Gewässern und passenden Lebensraumtypen nicht zu erwarten.

Für das Artenspektrum der Fledermäuse und Vögel führt die erweiterte Potenzialanalyse in der Summe zu dem Ergebnis, dass die Erfüllung verfahrenskritischer Sachverhalte im Sinne des § 44 BNatSchG bei einer Umsetzung der o. g. Vorhaben nicht ausgeschlossen werden kann. Eine Quartiernutzung der Bestandsgebäude von Fledermäusen konnte innerhalb des Kontrollzeitraums nicht nachgewiesen werden.

Bei Berücksichtigung der vorgesehenen Maßnahmen kann der Eintritt von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen i. S. d. § 44 Abs. 1 BNatSchG während der Abriss- und erforderlichen Fäll- und Rodungsarbeiten ausgeschlossen werden.

Umweltplanerischer Fachbeitrag- Kompensation

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 100, dessen Geltungsbereich eine Größe von ca. 1,18 ha aufweist und auf dem Gelände der ehemaligen Grundschule Glane zwischen der Schulstraße, dem Glaner Bach und der Eisenbahnstrecke der Lappwaldbahn liegt, bedingt eine bauliche Nachverdichtung innerhalb der Ortslage von Glane. Mit Umsetzung der Planung kommt es neben dem Abriss des Gebäudebestandes zu einem Verlust der vorhandenen Grünanlagen mit altem Baumbestand. Diese werden durch eine Betreuungs- und Pflegeeinrichtung für Senioren sowie Mehrfamilienhäuser ersetzt. Die Überplanung der Biotoptypenausstattung bzw. der Strukturen im Plangebiet ist als erheblicher Eingriff in das Schutzgut Tiere und Pflanzen einzustufen.

Die rechnerisch mögliche Neuversiegelung in Höhe von **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.** ha bedingt einen Verlust der natürlichen Bodenfunktionen. Zudem führt die zusätzliche Versiegelung zu einem weiteren Verlust von Infiltrationsraum (Versickerungsflächen für Niederschlag) innerhalb eines Bereiches mit einer anteilig hohen Grundwasserneubildungsrate. Aufgrund von Schallimmissionen, die von umliegenden Straßenverkehrsflächen und der südwestlich verlaufenden Eisenbahnlinie auf das Plangebiet und seine Umgebung einwirken, werden Festsetzungen zum Lärmschutz in den Bebauungsplan aufgenommen. Hinsichtlich möglicher Überflutungen durch den westlich angrenzenden Glaner Bach bei Starkregenereignissen wird im Bereich vorgesehener Grünflächen ein Überflutungsbereich festgesetzt und Teile der Wohngebiete sind höhenmäßig anzuheben.

Insgesamt bedingt die vorliegende Planung ein anhand des „Osnabrücker Kompensationsmodells“ überschlägig ermitteltes Kompensationsdefizit von 4.785 Werteinheiten.

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

Eingriffsflächenwert - Geplanter Flächenwert = Kompensationsdefizit

Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden. WE - Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden. WE = 4.785 WE

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.

8 Besondere Anforderungen an die Gestaltung von Gebäuden

In Ergänzung zu den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen, die auf Bundesrecht beruhen, ergeben sich weitere landesrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 Abs. 6 NBauO in den Bebauungsplan aufgenommen.

Dachgestaltung

Die Festsetzung von geneigten Dächern erfolgt in Anlehnung an die Dachgestaltung der vorhandenen Nachbarbebauung und in Bezug auf die traditionell typische Dachform im nordwestdeutschen Raum. Die Dachneigung ist mit 15° bis 45° entsprechend der in Bad Iburg vorherrschenden Dachlandschaft festgesetzt. Der festgesetzte Dachneigungsbereich ermöglicht einen Gestaltungsspielraum und einen sinnvollen Ausbau der Dachgeschosse. Ausnahmen für Nebenanlagen sind zulässig.

Kubaturen

Sollten Doppelhäuser errichtet werden, sind diese einheitlich zu gestalten, um das Ortsbild nicht zu beeinträchtigen.

Einfriedungen

Grundstückseinfriedungen sind, wenn überhaupt gewünscht und notwendig, hauptsächlich mit Gehölzplantagen durchzuführen, an straßenabgewandten Seiten sind Ausnahmen zulässig.

9 Erschließung verkehrlich/technisch

Erschließung

Das Plangebiet wird über eine neu zu errichtende Planstraße an die Schulstraße angebunden. Die Planstraße wird als gemischte Verkehrsfläche mit einer Breite von 7 m hergestellt.

In nördlicher Richtung erfolgt die Anbindung an die Bachstraße über einen verkehrsberuhigten Wohnweg mit 3,5 m Breite. Anschließend an den „Wohnweg“ vorhandene Wendeanlagen und Parkplätze bleiben Teil der öffentlichen Verkehrsfläche. Die Verlängerung, der in Ost-West-Richtung verlaufenden Erschließung der Stellplätze wird ebenfalls als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt.

Geh- und Fahrrechte der Bahnbetreiber können über diese öffentlichen Verkehrsflächen wahrgenommen werden.

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.

Das Plangebiet wird von 3 größeren Wasserleitungen in Ost -Westrichtung und in Nord-Südrichtung durchquert, entsprechende Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Ver- und Entsorger sind festgesetzt.

Oberflächenentwässerung/Schmutzwasserentwässerung

Für die Oberflächenentwässerung ist eine wasserwirtschaftliche Vorplanung (IPW 01/2026) erstellt worden.

Das Regen- und Schmutzwasser wird über bestehende Kanäle in der Schulstraße sowie in der geplanten Straße abgeleitet. Das in WA-1 anfallende Wasser wird über einen neu geplanten, ca. 80 m langen Regen- und Schmutzwasserkanal an die vorhandenen Kanäle angeschlossen.

Das WA-1 Gebiet liegt topografisch am tiefsten Punkt, weshalb bei Starkregen das Oberflächenwasser in Richtung Glaner Bach abfließt. Durch die geplante Geländeaufhöhung von WA-1 und die Nutzung westlicher Grünflächen als Überflutungsflächen kann das Überflutungsrisiko reduziert werden.

Zur Bestimmung der erforderlichen Geländeaufhöhung bzw. der gegebenenfalls notwendigen Abgrabungstiefe im Überflutungsgebiet ist eine hydraulische Untersuchung des Glaner Baches in der weiteren Planung erforderlich.

Hochwasserschutz

Um die Überflutungsgefahr bei Starkregenereignissen in zumutbare Bahnen zu lenken, ist eine wasserwirtschaftliche Vorplanung erstellt worden. Im WA 1 Gebiet wird die Baufläche aufgeschüttet und in den westlich und südlich anschließenden Grün- und Parkflächen wird eine Abgrabung erfolgen, so dass eine sinnvolle und sicherere Verteilung der Wassermengen erfolgt. Da in einem Angebotsbebauungsplan die genaue Lage und Größe der Gebäude nicht feststeht, erfolgt der genaue Nachweis im Rahmen der Wasserrechtlichen Anträge zu den Baugenehmigungsverfahren.



Abbildung 7: Starkregenereigniskarte o. M. m. Darstellung des Geltungsbereichs (Quelle: LK Osnabrück)

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.

10 Belange des Immissionsschutzes

Im Plangebiet sind hauptsächlich entlang der Schulstraße und entlang des Bahndamms erhöhte Lärmbelastungen zu erwarten. In der Schalltechnischen Beurteilung (RP Schalltechnik 08/2025) sind geeignete Maßnahmen beschrieben und im Bebauungsplan innerhalb der überbaubaren Bereiche festgesetzt, bei Einhaltung der Maßnahmen sind unzulässige bzw. unzumutbare Belastungen durch Verkehrslärm, Gewerbelärm oder landwirtschaftliche Geräuschemissionen nicht zu erwarten.

11 Gesamtabwägung

Mit der vorliegenden Planung wird eine städtebaulich sinnvolle Nachnutzung für das Areal der alten Grundschule Glane gefunden. Die vorliegende Planung erfüllt wesentliche Elemente einer umwelt- und klimagerechten Stadtentwicklung:

Das Flächenrecycling trägt zur Begrenzung des Flächenverbrauchs und zum Schutz klimawirksamer Freiräume bei.

Zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels sind weiterhin Maßnahmen der Begrünung festgesetzt.

Unter Beachtung allgemeiner artenschutzrechtlicher Vermeidungsmaßnahmen zur Baufeldräumung und zu Baumfällungen und den weiteren genannten Vermeidungsmaßnahmen sind nach aktueller Einschätzung keine artenschutzrechtlichen Tatbestände zu erwarten und somit keine Ausnahmeverfahren erforderlich.

Wasserwirtschaftliche Vorgaben wie Überflutungspotenziale wurden analysiert und durch geeignete Maßnahmen entschärft

Die Verkehrliche Erschließung über die neu geschaffene Planstraße mit Anschluss an die Schulstraße und Bielefeld Straße ist problemlos möglich.

Schalltechnische Belange sind durch die festgesetzten Maßnahmen berücksichtigt worden

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

12 Abschließende Erläuterungen

12.1 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.

12.2 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.

12.3 Denkmalschutz

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

12.4 Vermeidungsmaßnahmen

Baufeldräumung/Gebäudeabriss (Brutvögel):

Um die Möglichkeit von Haussperlingsbruten zu minimieren, sollen die untersten beiden Dachziegelreihen vor Beginn der Brutsaison (01.03. bis 30.09.) entfernt werden.

Es wird empfohlen Nisthilfen für gebäudebrütende Vogelarten wie den Haussperling an den geplanten Neubau auf den Vorhabengelände zu integrieren.

Zur Vermeidung des Tötungsverbotes gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG ist zu gewährleisten, dass sämtliche vorbereitenden Bauarbeiten außerhalb der Brutzeit der Gilde von Gehölz- und Bodenbrütern durchgeführt werden. Dies betrifft die Beseitigung der Vegetation (Baufeldräumung). Die artspezifischen bzw. artengruppenspezifischen Ausschlusszeiten umfassen insgesamt betrachtet die Zeitspanne vom 01.03. bis 30.09.

Ist dieser Zeitplan nicht einzuhalten, so sollte vor Beginn der Brutzeit eine Entwertung von potenziellen Brutplätzen unter Beteiligung eines Fachbüros stattfinden.

In Anlehnung an die Verbote des § 39 BNatSchG sind Schnitt- und Rodungsarbeiten etc. von Bäumen, Hecken, lebenden Zäunen, Gebüsch und anderen Gehölzen sowie Röhrichten zum Schutz von Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtsstätten in der Zeit vom 01.03. bis 30.09. verboten. Unberührt von diesem Verbot bleiben schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen sowie behördlich angeordnete oder zugelassene Maßnahmen, die aus wichtigen Gründen nicht zu anderer Zeit durchgeführt werden können

Gebäudeabriss oder –umbau (Fledermäuse):

Der Gebäudeabriss sowie die Gehölzentfernung ist außerhalb der Aktivitätszeit der Fledermäuse (Anfang April bis Ende Oktober) durchzuführen. Sollten während der Abbrucharbeiten dennoch Fledermäuse angetroffen werden, sind die Arbeiten im betroffenen Bereich unverzüglich einzustellen. Die Tiere sind durch fachkundiges, im Umgang mit Fledermäusen geschultes Personal schonend aufzunehmen, in einem ausbruchsicheren und geeigneten Behälter unterzubringen und in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Osnabrück fachgerecht umzusetzen. •

Wird ein Abbruch sowie die Gehölzentfernung innerhalb der Aktivitätszeit der Fledermäuse durchgeführt, so ist durch eine Schwärmkontrolle kurz vor dem Maßnahmenbeginn (max. fünf Tage) sicherzustellen, dass sich keine Fledermäuse in den Gebäudekomplex oder den betroffenen Gehölzen befinden. Je nach Ergebnis der Kontrolle kann eine ökologische Baubegleitung des Abbruchs notwendig sein. Diese Baubegleitung würde dann eine fachliche Entwertung der mit Hilfe der Schwärmkontrolle gefundenen Quartiere beinhalten.

12.5 Städtebauliche Zahlen und Werte

1.	Größe des Plangebiets	100 %	1,18 ha
2.	Wohngebiete (WA)	61 %	0,72 ha
	(GRZ 0,4 + Überschreitung = 0,6)		0,43 ha
3.	Verkehrsfläche öffentlich	13 %	0,15 ha
4.	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	3 %	0,04 ha
5.	Grünflächen privat	23 %	0,27 ha

12.6 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind ggf. im Rahmen der Teilung der Grundstücke durchzuführen.

13 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk

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

Wallenhorst, 29.01.2026

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG

.....
Desmarowitz

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

Bad Iburg, den

.....
Bürgermeister