

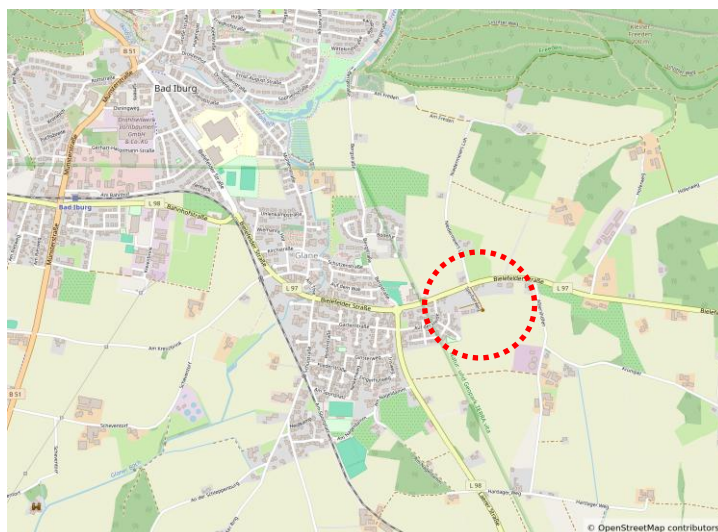


**STADT
BAD IBURG**

%

LANDKREIS OSNABRÜCK

**Bebauungsplan Nr. 99
„Feuerwehrstandort Glane“**



Begründung
gem. § 9 Abs. 8 BauGB

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

Vorentwurf

Projektnummer: 225232
Datum: 13.10.2025

IPW
INGENIEURPLANUNG
Wallenhorst

INHALTSVERZEICHNIS

1	Planungsanlass, -erfordernis und -ziele	3
2	Geltungsbereich	4
3	Übergeordnete Planungen / Bauleitplanung	5
3.1	Regionales Raumordnungsprogramm	5
3.2	Flachennutzungsplan	6
3.3	Bebauungsplan	6
4	Bestandssituation	7
5	Städtebauliche Festsetzungen (nach BauGB)	7
5.1	Maß der baulichen Nutzung	7
5.2	Bauweise / Überbaubare Grundstücksflächen	8
6	Örtliche Bauvorschriften (nach NBauO)	8
6.1	Besondere Anforderungen an die Gestaltung von Gebäuden	8
7	Technische Erschließung	9
8	Belange des Immissionsschutzes	10
9	Belange des Umweltschutzes	10
9.1	Umweltprüfung / Umweltbericht	10
9.2	Eingriff / Ausgleich und Ersatz	10
9.3	Artenschutz	10
9.4	Gesamtabwägung der Umweltbelange	10
10	Abschließende Erläuterungen	10
10.1	Hochwasserschutz	11
10.2	Denkmalschutz	11
11	Städtebauliche Zahlen und Werte	12
12	Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk	13

ANLAGEN

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

wird noch ergänzt

Bearbeitung:

Dipl. Ing. Holger Krüger

Wallenhorst, 13.10.2025

Proj.-Nr.: 225232

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG

Ingenieure ♦ Landschaftsarchitekten ♦ Stadtplaner

Telefon (0 54 07) 8 80-0 ♦ Telefax (0 54 07) 8 80-88

Marie-Curie-Straße 4a ♦ 49134 Wallenhorst

<http://www.ingenieurplanung.de>

Beratende Ingenieure – Ingenieurkammer Niedersachsen

Qualitätsmanagementsystem TÜV-CERT DIN EN ISO 9001-2015

1 Planungsanlass, -erfordernis und -ziele

Die Stadt Bad Iburg beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Feuerwehrstandort Glane“ zukünftige Versorgungsprobleme im Bereich der Feuerwehr und der Instandhaltung von städtischem Eigentum, speziell in den südlich gelegenen Stadtteilen gar nicht erst aufkommen zu lassen.

Aus diesem Grunde wird ein neues Feuerwehrhaus in Kombination mit einem Standort des Bauhofes errichtet werden.

Durch die direkte Lage an der L97 (Bielefelder Straße) ist die Erreichbarkeit vornehmlich der Ortsteile Glane und Senftrup hervorragend gegeben.



Übersichtsplan ohne Maßstab (© Umweltkarten Niedersachsen)

Das städtebauliche Planungsziel besteht in der Schaffung eines notwendigen Versorgungszentrum für das Südliche Stadtgebiet. Dazu ist der die Festsetzung einer Fläche für Gemeinbedarf notwendig, das vorhandene Wohn- und Geschäftshaus soll planungsrechtlich gesichert werden. Daher wird hier eine gemischte Baufläche MI festgesetzt.

Der Flächennutzung wird mit der 49 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 und eine Artenschutzrechtliche Potenzialanalyse Stufe 1 zu erarbeiten.

2 Geltungsbereich



Geltungsbereich des Planungsgebiets

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 99 „Feuerwehrstandort Glane“ befindet sich in der Gemarkung Glane Visbeck, Flur 16, Flurstücke 12 und 13. Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

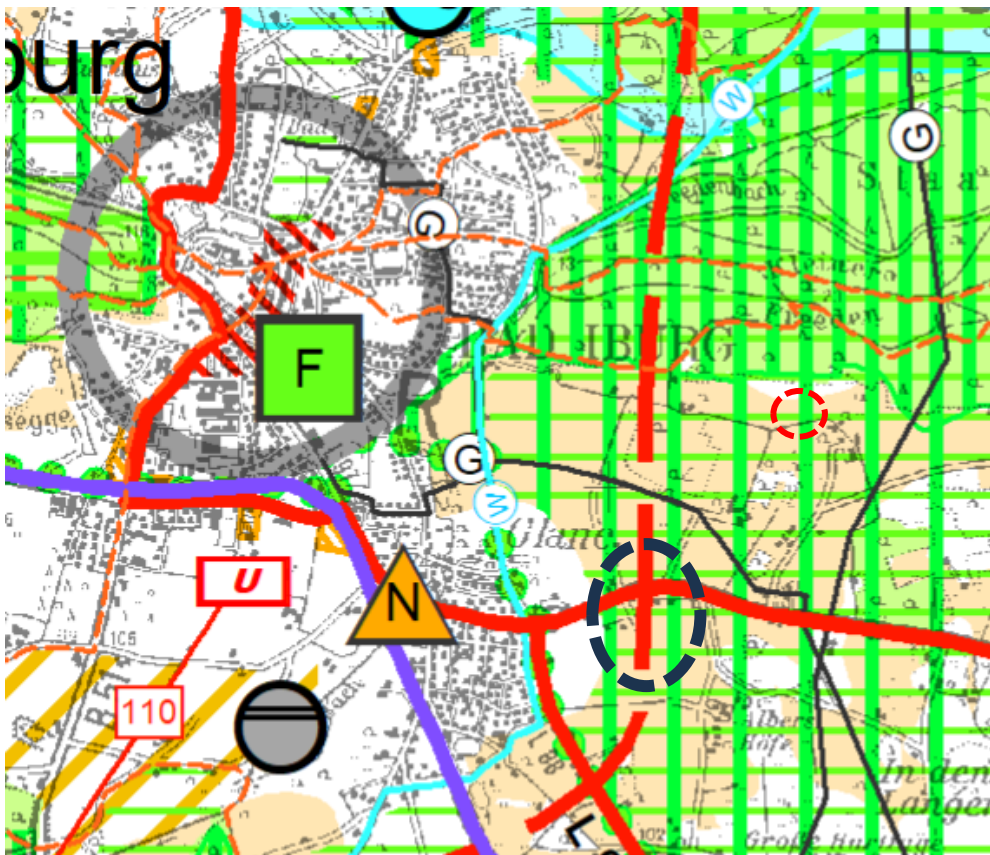
3 Übergeordnete Planungen / Bauleitplanung

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 sowie Vorsorgegebiet für Natur- und Landschaft sowie für Erholung.

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 Vorsorgegebiet gestellt.

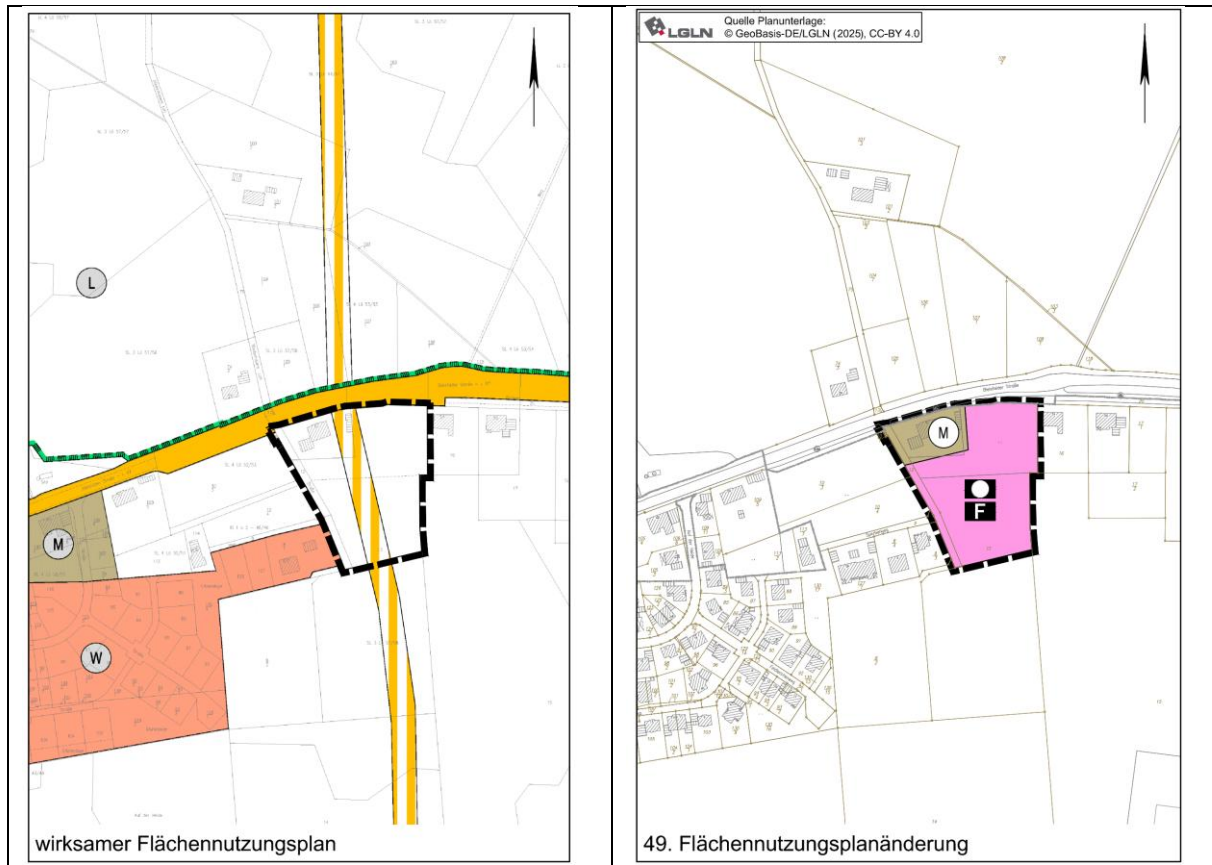


Regionales Raumordnungsprogramm 2004

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 Gemeinbedarf und gemischte Baufläche MI vorgesehen ist, besteht in diesem Zusammenhang 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.



Im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplans wird der Geltungsbereich als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr und öffentliche Verwaltung und gemischte Baufläche dargestellt.

3.3 Bebauungsplan

Innerhalb des Plangebietes und angrenzend existieren keine rechtskräftigen Bebauungspläne

4 Bestandssituation

Umgeben wird das Plangebiet vorwiegend von landwirtschaftlich genutzten Flächen (Weiden und Ackerflächen). Im Nordosten grenzen 2 Wohngebäude an das Plangebiet an.

Im Südwesten befindet sich ebenfalls eine Hausreihe mit Wohngebäuden (Einzel- und Doppelhäuser). Die Erschließung erfolgt auch hier über den Sperberweg mit Anschluss an die Bielefelder Straße, die in Ost West-Richtung verlaufend, nördlich des Plangebietes liegt.

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.

Art der baulichen Nutzung

Vor dem Hintergrund der o.g. städtebaulichen Planungsziele wird die für die Bebauung vorgesehene Fläche im überwiegenden Teil Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr und Bauhof als Öffentliche Verwaltung festgesetzt.

Im nordwestlichen Bereich wird die Wohn- und Gewerbe - Nutzung planungsrechtlich gesichert, und als gemischte Baufläche MI – gebiet festgesetzt.

Die ausnahmsweise im Mischgebiet zulässigen Nutzungen Tankstellen, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Vergnügungsstätten gem. § 8 Abs. 2 Nr 8 und Abs. 3 BauGB werden ausgeschlossen. Diese Nutzungen sind an diesem Standort nicht erforderlich. Weitere Gründe für den Ausschluss sind der Flächenbedarf dieser Nutzungen sowie der damit verbundene Kfz-Verkehr.

5.1 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl

Auf eine Festsetzung der Grundflächenzahl wird hier aufgrund der unklaren Weiterentwicklung der Fläche verzichtet es gelten die gem. Die Festsetzungen zur Grundflächenzahl (GRZ) entsprechen dem hier bereits in der Nachbarschaft vorhandenen Maß östlich des Plangebietes sowie dem Orientierungswert für Obergrenze der BauNVO.

Höhe baulicher Anlagen

Das vorhandene Gelände weist sehr geringe Höhenunterschiede auf. Die Höhen variieren zwischen 100 und 101 m über Normalhöhennull (NHN).. Die zulässigen Höhen für die Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss (OK) sind bezogen auf die vorhandene Topographie so gewählt, dass diese in etwa 0,50 m über den Normalhöhennull bzw. der vorhandenen und geplanten Erschließungsstraßen liegen werden. Die Festsetzung der Firsthöhe von 11,00 m gewährleisten eine Anpassung an die ortsübliche Bebauung.

Geschossflächenzahl / Zahl der Vollgeschosse

Zur Sicherstellung einer maßvollen baulichen Dichte und zur Einfügung in das bestehende Ortsbild unter Berücksichtigung neuer Bautypen wird im Rahmen des Bebauungsplanes eine maximale Anzahl von 2 Vollgeschossen im MI Gebiet fest gelegt . Aufgrund der diffusen Planungslage wird auf eine Festsetzung der Fläche für den gemeinbedarf verzichtet.

5.2 Bauweise / Überbaubare Grundstücksflächen

Bauweise

Aus Gründen des Nachbarschaftsschutzes sind die Gebäude dabei mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Zudem darf die maximale Gebäudelänge der genannten Hausformen 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 im Westen einen Mindestabstand von 3,0 m ein, zur nördlich liegenden Bauverbotszone werden 20m zum Fahrbahnrand eingehalten.

6 Örtliche Bauvorschriften (nach NBauO)

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.

Sinn dieser baugestalterischen Festsetzungen ist es, städtebaulich wirksame Gestaltungselemente für das Plangebiet „Feuerwehrstandort Glane“ zu regeln. Städtebaulich wirksam sind Festsetzungen, die auf das Erscheinungsbild der geplanten Wohnsiedlung insgesamt Einfluss haben. Diese Festsetzungen sollen den Rahmen für eine einheitliche, aber nicht uniforme städtebauliche Gestaltung setzen. Die Festsetzungen sind so gewählt, dass den Bauherren ein ausreichender Spielraum bei der individuellen Gestaltung ihrer Gebäude verbleibt.

Ein einheitlicher städtebaulicher Gestaltungsrahmen für das Plangebiet ist vor allem deshalb erforderlich, um das Erscheinungsbild der vorhandenen Nachbarbebauung aufzugreifen. Im MI - Gebiet werden ortsuntypische Flachdächer aus diesem Grund direkt am Fahrbahnrand nicht zugelassen. direkt am Straßenrand nicht zugelassen.

6.1 Besondere Anforderungen an die Gestaltung von Gebäuden

Dachgestaltung

Die Festsetzung von geneigten Dächern – ausgeschlossen sind versetzt geneigte Pultdächer – erfolgt in Anlehnung an die Dachgestaltung der vorhandenen Nachbarbebauung und in Bezug auf die traditionell typische Dachform im nordwestdeutschen Raum. Die Dachneigung ist entsprechend der gewählten Dachform festgesetzt. Die festgesetzten Dachneigungsbereiche ermöglichen einen Gestaltungsspielraum und einen sinnvollen Ausbau der Dachgeschosse. Ausnahmen für Nebenanlagen sind zulässig. Dachaufbauten wie Erker sind in Ihren Dimensionen begrenzt um die Wahrnehmung als Dachgeschoss zu unterstützen.

Einfriedungen

Notwendige Einfriedungen sind als lebende Hecke oder als Kombinationslösung zulässig. Aufgrund der besonderen Lage und Nutzungsform sind Höhen bis zu 1,80 m zulässig.

7 Technische Erschließung

Elektrizitäts-, Gas- und Wasserversorgung sowie Telekommunikation

Alle erforderlichen Einrichtungen der technischen Infrastruktur sind in den umliegenden öffentlichen Straßen vorhanden. Der Ausbau der Leitungsnetze wird rechtzeitig soweit erforderlich rechtzeitig mit den jeweiligen Versorgungsträgern abgestimmt.

Oberflächenentwässerung

Durch den Bebauungsplan wird die planungsrechtliche Voraussetzung geschaffen, bislang unversiegelte natürliche Böden zu bebauen bzw. zu versiegeln. Nach Möglichkeit ist das anfallende Regenwasser auf dem Grundstück zu versickern. Entsprechende wasserrechtliche Anträge sind zu stellen.

Schmutzwasserbeseitigung

Das im Plangebiet zusätzlich anfallende Schmutzwasser wird in die bestehende Kanalisation abgeleitet.

Geh- Fahr und Leitungsrechte

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

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.

8 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..

9 Belange des Umweltschutzes

9.1 Umweltprüfung / Umweltbericht

Für den Bebauungsplan Nr. 99 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.

9.2 Eingriff / Ausgleich und Ersatz

(wird bis zur öffentlichen Auslegung ergänzt)

9.3 Artenschutz

(wird bis zur öffentlichen Auslegung ergänzt)

9.4 Gesamtabwägung der Umweltbelange

(wird bis zur öffentlichen Auslegung ergänzt)

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 %	12.079 m ²
2.	MI Gebiet	16 %	2.040 m ²
	<i>davon überbaubar (GRZ = 0,6) = 1224 m²</i>		
3.	Fläche für den Gemeinbedarf	79 %	9 492 m ²
4.	Straßenverkehrsfläche	5 %	547 m ²

12 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk

Dieser Bebauungsplan Nr. 99 „Feuerwehrstandort Glane“ wurde einschließlich der Begründung in Abstimmung und im Einvernehmen mit der Stadt Bad Iburg ausgearbeitet.

Wallenhorst, 13.10.2025

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG

.....

Desmarowitz

Diese Begründung zum Bebauungsplan Nr. 99 „Feuerwehrstandort Glane“ hat gemäß § 9 Abs. 8 BauGB dem Satzungsbeschluss vom zugrunde gelegen.

Bad Iburg,

.....

Der Bürgermeister