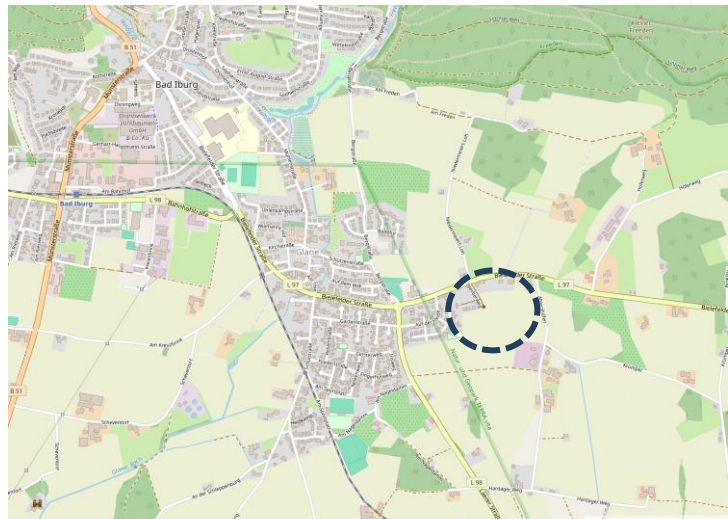




STADT BAD IBURG

LANDKREIS OSNABRÜCK

Flächennutzungsplan, 49. Änderung



Begründung

gem. § 5 (5) BauGB

Projektnummer: 225232
Datum: 13.10.2025

IPW
INGENIEURPLANUNG
Wallenhorst

INHALTSVERZEICHNIS

1	Planungsanlass, -erfordernis und -ziele	1
2	Geltungsbereich	2
3	Übergeordnete Planungen / Bauleitplanung.....	2
3.1	Regionales Raumordnungsprogramm	2
3.2	Flächennutzungsplan	3
4.1	Bebauungsplan	4
5	Bestandssituation.....	4
6	Technische Erschließung.....	5
7	Inhalt der Änderung des Flächennutzungsplans.....	6
7.1	Art der baulichen Nutzung	6
8	Belange des Immissionsschutzes	6
9	Belange des Umweltschutzes	6
9.1	Umweltprüfung / Umweltbericht.....	6
9.2	Eingriff / Ausgleich und Ersatz.....	6
9.3	Artenschutz	6
9.4	Gesamtabwägung der Umweltbelange	6
10	Abschließende Erläuterungen	7
10.1	Hochwasserschutz	7
10.2	Denkmalschutz.....	7
11	Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk	9

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 die Darstellung einer Fläche für den Gemeinbedarf notwendig, das vorhandene Wohn- und Geschäftshaus soll planungsrechtlich gesichert werden. Daher wird hier eine gemischte Baufläche dargestellt.

Der Flächennutzung wird mit der 49. Änderung im Parallelverfahren geändert.

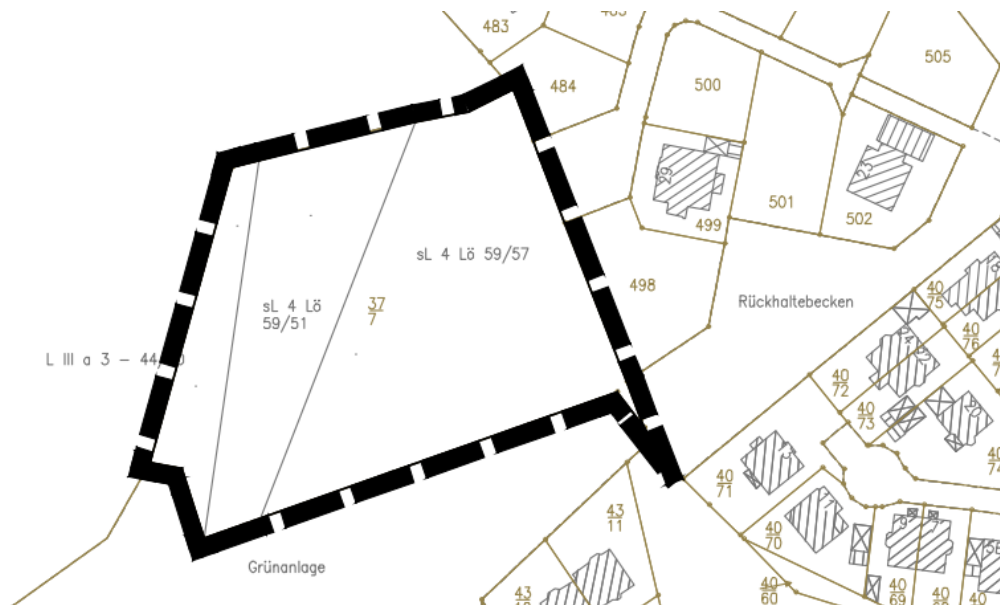
Außerdem orientiert sich die Planung an den allgemeinen Grundsätzen des Städtebaurechts:

- 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 Änderungsverfahren des Flächennutzungsplans 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 wasserwirtschaftliche Vorplanung und ein Versickerungsnachweis zu erarbeiten.

2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 99 „Feuerwehrstandort Glane“ und der 49.Änderung des Flächennutzungsplanes befindet sich in der Gemarkung Glane Visbeck, Flur 16, Flurstücke 12 und 13. Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.



Geltungsbereich des Planungsgebiets

3 Übergeordnete Planungen / Bauleitplanung

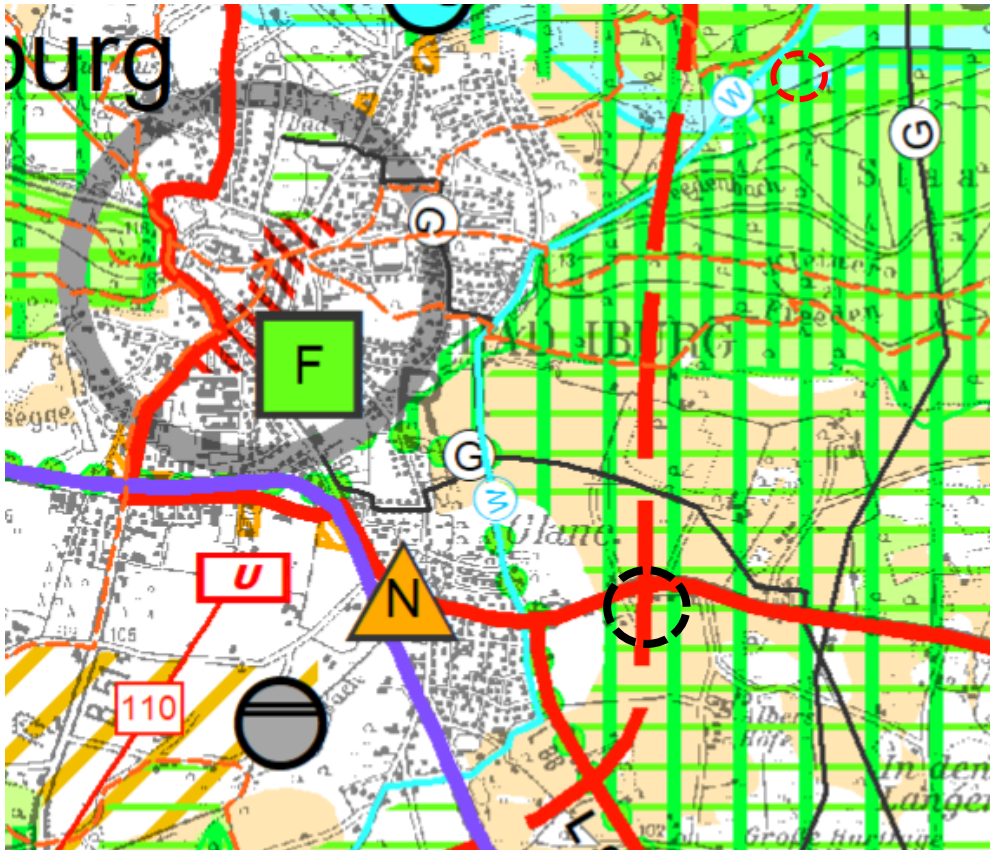
3.1 Regionales Raumordnungsprogramm

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 ersten Entwurf. Neu bzw. vergrößert dargestellt werden in diesem Entwurf das Zentrale Siedlungsgebiet, wozu auch das Plangebiet zählt. Außerdem ist eine Hauptverkehrsstraße Straße östlich des gesamten Wohngebiets „Am Schlossblick“ gekennzeichnet. Zudem ist der westliche Bereich neben der Planungsfläche ein Vorranggebiet für landschaftliche Erholung sowie ein Vorranggebiet für Wald als Ziel des RROP.



Regionales Raumordnungsprogramm Entwurf 2004

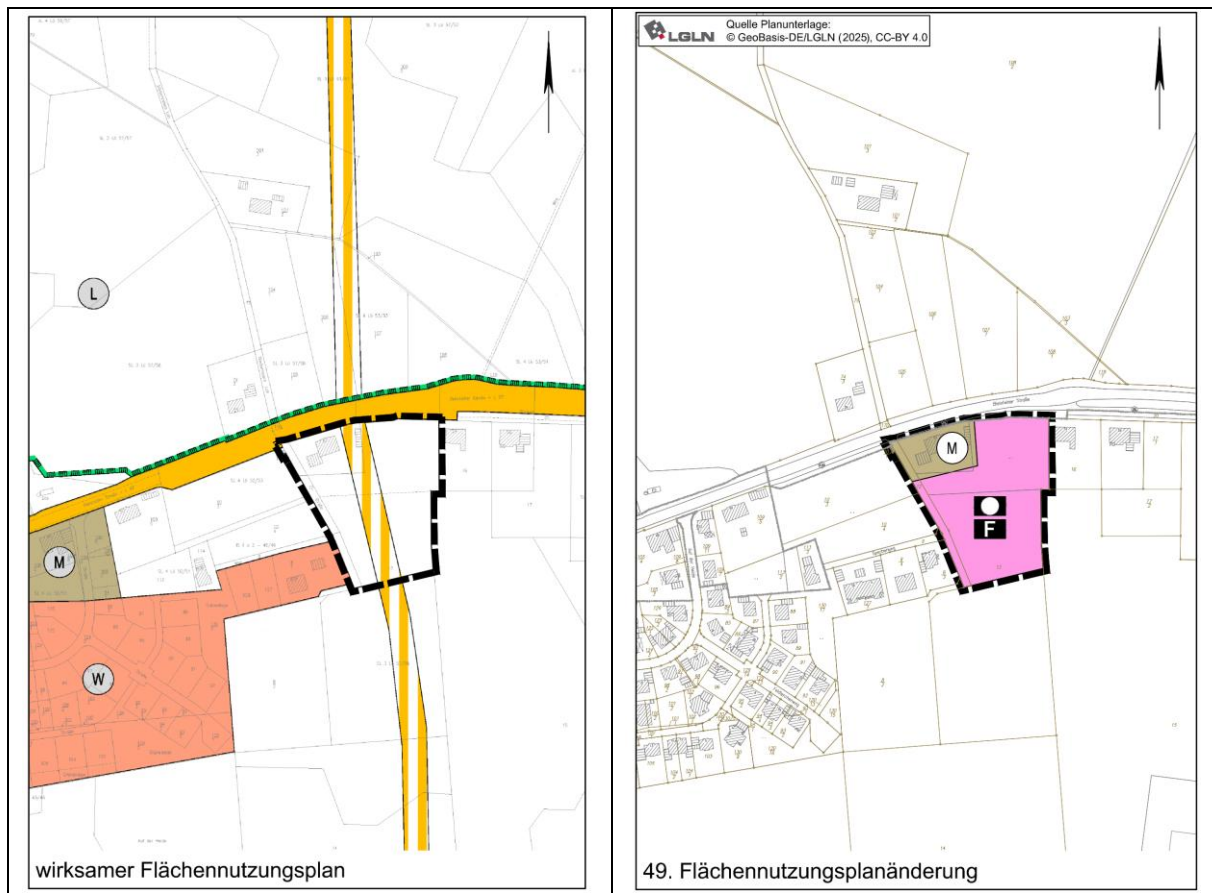
Für das neu in Aufstellung befindliche RROP gibt es einen Entwurf. Neu bzw. vergrößert dargestellt werden in diesem Entwurf ein Siedlungsgebiet, wozu auch das Plangebiet zählt. Außerdem ist eine Hauptverkehrsstraße Straße nördlich des Plangebietes dargestellt. Die Vorranggebiete für Natur und Landschaft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

Der Ausweisung der Planfläche als Allgemeines Wohngebiet steht aus Sicht der Regionalplanung keine regionalplanerischen Zielsetzungen entgegen.

3.2 Flächennutzungsplan

4 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 Schaf-

fung 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.

4.1 Bebauungsplan

Innerhalb des Plangebietes und angrenzend existieren keine rechtskräftigen Bebauungspläne

5 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.

**Luftbild**

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. Entsprechende wasserrechtliche Anträge sind zu stellen.

Schmutzwasserbeseitigung

Das im Plangebiet zusätzlich anfallende Schmutzwasser wird in die bestehende Kanalisation abgeleitet. Diese ist ausreichend dimensioniert

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.

7 Inhalt der Änderung des Flächennutzungsplans

7.1 Art der baulichen Nutzung

Die geplante Wohngebietsentwicklung erfordert eine Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes. Entsprechend den vorgenannten Planungszielen wird die Planfläche für Landwirtschaft in eine Fläche für den Gemeinbedarf und gemischte Baufläche geändert, dies entspricht den zukünftigen Zielen für das Plangebiet.

8 Belange des Immissionsschutzes

Im Plangebiet sind unzumutbare Belastungen durch Verkehrslärm, Gewerbelärm oder landwirtschaftliche Geruchsimmissionen aufgrund fehlender Quellen in der direkten Nachbarschaft nicht zu erwarten.

9 Belange des Umweltschutzes

9.1 Umweltprüfung / Umweltbericht

Für die 49. Änderung des Flächennutzungsplanes 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 Städtebauliche Zahlen und Werte

1.	Größe des Plangebiets	100 %	12.079 m ²
2.	Gemischte Baufläche	18 %	2.160 m ²
3.	Fläche für den Gemeinbedarf	82 %	9 919m ²

11 Abschließende Erläuterungen

Altlasten / Altablagerungen

Nach dem Geodatenserver des Landkreises Osnabrück (Stand: August 2024) 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.

11.1 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.

11.2 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.

12 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk

Die 49. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde im Auftrag und im Einvernehmen mit der Stadt Bad Iburg ausgearbeitet.

Wallenhorst, 13.10.2025

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG

.....
Desmarowitz