



**STADT
BAD IBURG**

%

LANDKREIS OSNABRÜCK

**Bebauungsplan Nr. 20.1
„Schlossblick II“**



Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

**Im Rahmen der Beteiligungen gem. der §§ 3+4 (2)
BauGB**

Projektnummer: 222370
Datum: 17.06.2026

IPW
INGENIEURPLANUNG
Wallenhorst

INHALTSVERZEICHNIS

1	Planungsanlass, -erfordernis und -ziele	3
2	Geltungsbereich	4
2.1	Planverfahren	4
3	Übergeordnete Planungen / Bauleitplanung	5
3.1	Regionales Raumordnungsprogramm	5
3.2	Flächennutzungsplan	6
3.3	Bebauungsplan.....	6
4	Bestandssituation	7
5	Städtebauliche Festsetzungen (nach BauGB).....	7
5.1	Art der baulichen Nutzung	8
5.2	Maß der baulichen Nutzung	8
5.3	Bauweise / Überbaubare Grundstücksflächen	8
5.4	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	9
6	Örtliche Bauvorschriften (nach NBauO)	9
6.1	Besondere Anforderungen an die Gestaltung von Gebäuden	10
7	Technische Erschließung	10
8	Belange des Immissionsschutzes.....	11
9	Belange des Umweltschutzes	11
9.1	Umweltprüfung / Umweltbericht.....	11
9.2	Eingriff / Ausgleich und Ersatz.....	12
9.3	Artenschutz	13
10	Abschließende Erläuterungen	14
10.1	Altlasten / Altablagerungen.....	14
10.2	Hochwasserschutz	14
10.3	Denkmalschutz	14
11	Städtebauliche Zahlen und Werte	15
12	Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk	15

ANLAGEN

Umweltbericht inkl. Artenschutzbeitrag	(IPW, 04.06.2026)
Wasserwirtschaftliche Vorplanung	(IPW, 02.06.2026)

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, 17.06.2026

Proj.-Nr.: 222370

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>

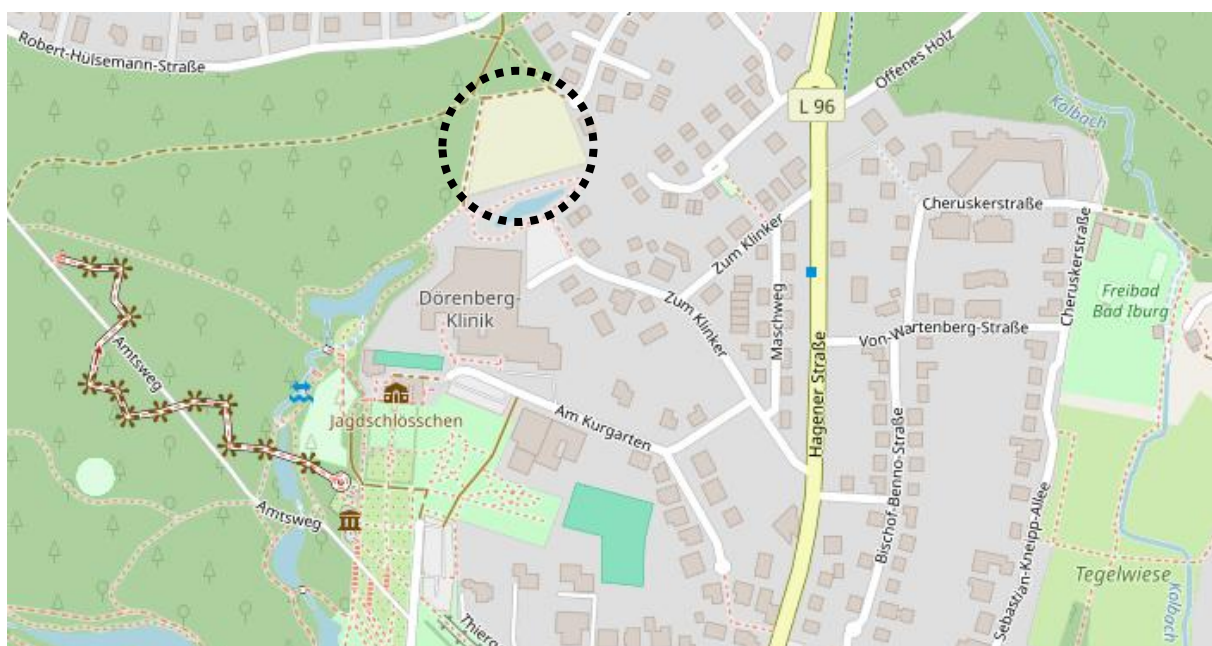
Beratende Ingenieure – Ingenieurkammer Niedersachsen

Qualitätsmanagementsystem TÜV-CERT DIN EN ISO 9001:2015

1 Planungsanlass, -erfordernis und -ziele

Die Stadt Bad Iburg beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Schlossblick II“, die westliche Entwicklung und Erweiterung des nordwestlich liegenden Wohngebiets „Zum Schlossblick“.

Das Plangebiet befindet sich im Norden des zusammenhängenden Siedlungsbereichs von Bad Iburg und umfasst eine Gesamtgröße von rd. 0,82 ha. Südwestlich gelegen befindet sich die Dörenbergklinik. Zudem grenzen an die geplante Fläche im Norden und Westen Waldflächen sowie das Wohngebiet "Zum Schlossblick" im Osten an. Die geplante Erweiterung wird von der Gemeindestraße „Schlossblick“ aus über das östlich gelegene Wohngebiet erschlossen. Derzeit wird die Fläche landwirtschaftlich genutzt.



Übersichtsplan ohne Maßstab (© OpenStreetMap-Mitwirkende)

Das städtebauliche Planungsziel besteht in der Schaffung eines qualitativ hochwertigen neuen Baugebiets im Anschluss an den bestehenden Wohnsiedlungsbereich östlich der geplanten Fläche. Insbesondere sollen die speziellen örtlichen Gegebenheiten Berücksichtigung finden, damit ein Baugebiet mit einem individuellen, unverwechselbaren Charakter entsteht:

- leichte Hanglage
- Waldkulisse
- angrenzende Wohnsiedlungsbereiche mit Einfamilienhäusern im Osten

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.

Entsprechend der Nachfrage und in Anlehnung an die vorhandenen Wohnsiedlungsbereiche sind innerhalb des Plangebiets freistehende Einfamilien- und Doppelhäuser geplant. Insbesondere die Doppelhausbebauung trägt zu einer leichten ortsüblichen Verdichtung bei und fördert das flächen- und kostensparende Bauen sowie die damit verbundene Möglichkeit zur Eigentumsbildung für breitgefächerte Bevölkerungsteile. Insgesamt können innerhalb des Plangebiets ca. 7-9 Grundstücke entstehen.

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 wurde außerdem wasserwirtschaftliche Vorplanung und Versickerungsnachweis erarbeitet.

2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 20.1 „Schlossblick II“ befindet sich in der Gemarkung Bad Iburg, Flur 12. Bestandteil des Geltungsbereiches ist das Flurstück 37/7 und 512 (tlw.). Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen

2.1 Planverfahren

Der Rat der Stadt Bad Iburg hat am beschlossen den Bebauungsplan Nr. 20.1 „Schlossblick II“ aufzustellen.

Das Bebauungsplanverfahren ist als zweistufiges „Normalverfahren“ mit einer frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß den §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB sowie einer anschließenden einmonatigen öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB einschließlich einer Umweltprüfung durchzuführen.

In einem ersten Verfahrensschritt wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom bis durchgeführt.

Seitens der Bürger wurden keine Stellungnahmen vorgetragen.

Der Landkreis Osnabrück hat darauf hingewiesen, dass die Fläche komplett aus dem Landschaftsschutzgebiet entlassen werden muss oder der Geltungsbereich entsprechend den LSG - Grenzen zurückgenommen werden muss.

Mit der Verkleinerung des Geltungsbereiches im Norden und Westen ist dem entsprochen worden. Zudem wurde die Höhenfestsetzung konkretisiert.

Aus Gründen der Oberflächenwasserentsorgung und der besseren fußläufigen Anbindung des Plangebietes an die westlich verlaufenden Wanderwege wurde der städtebauliche Entwurf noch einmal angepasst. Das östliche gelegene Rückhaltebecken wird ertüchtigt und zur Entsorgung der Oberflächenwasser aus dem neuen Plangebiet ebenfalls herangezogen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird in diesem Bereich nach Osten vergrößert. Zur besseren Pflege und Unterhaltung des RHB wird im östlichen Bereich des Plangebietes eine öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

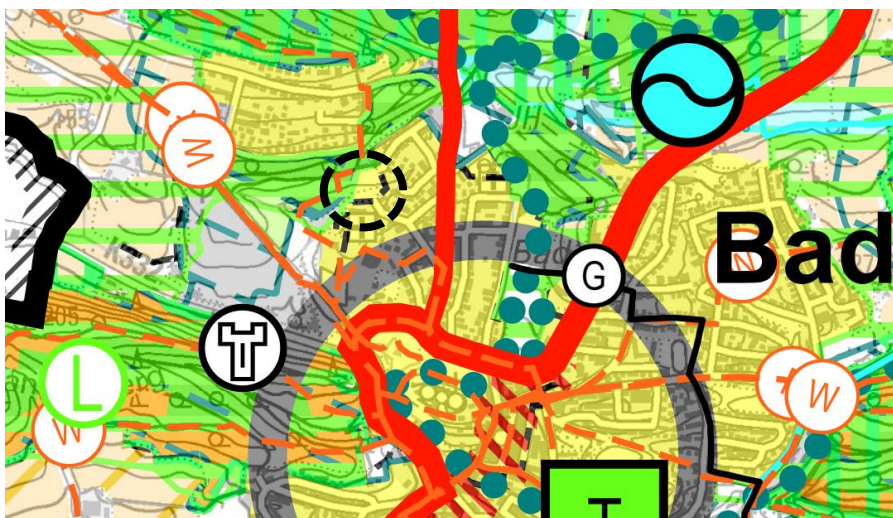
Weiterhin wurde eine Fläche für Versorgungsanlagen in den B-Plan aufgenommen.

Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB werden nach Auswertung der Ergebnisse aus der frühzeitigen Beteiligung und Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfs alle Unterlagen noch einmal für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt. Innerhalb dieses Zeitraums besteht erneut für jedermann die Möglichkeit, Anregungen zur Planung vorzutragen. Diese Aktivitäten zur Öffentlichkeitsbeteiligung werden entsprechend den Vorschriften im BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Analog dazu werden die Träger öffentlicher Belange um Stellungnahme gebeten. Das Ergebnis der Abwägung kann von jedermann eingesehen werden.

3 Übergeordnete Planungen / Bauleitplanung

3.1 Regionales Raumordnungsprogramm

Für das neue rechtskräftige RROP 2025 wird das Zentrale Siedlungsgebiet neu bzw. vergrößert dargestellt, wozu auch das Plangebiet zählt. Außerdem ist eine Hauptverkehrsstraße östlich des gesamten Wohngebiets „Am Schlossblick“ gekennzeichnet. Zudem ist der westliche Bereich neben der Plangebietsfläche ein Vorranggebiet für landschaftliche Erholung sowie ein Vorranggebiet für Wald als Ziel des RROP dargestellt. Beide Belange werden durch die Inanspruchnahme der Fläche nicht unzumutbar gestört oder beeinträchtigt.



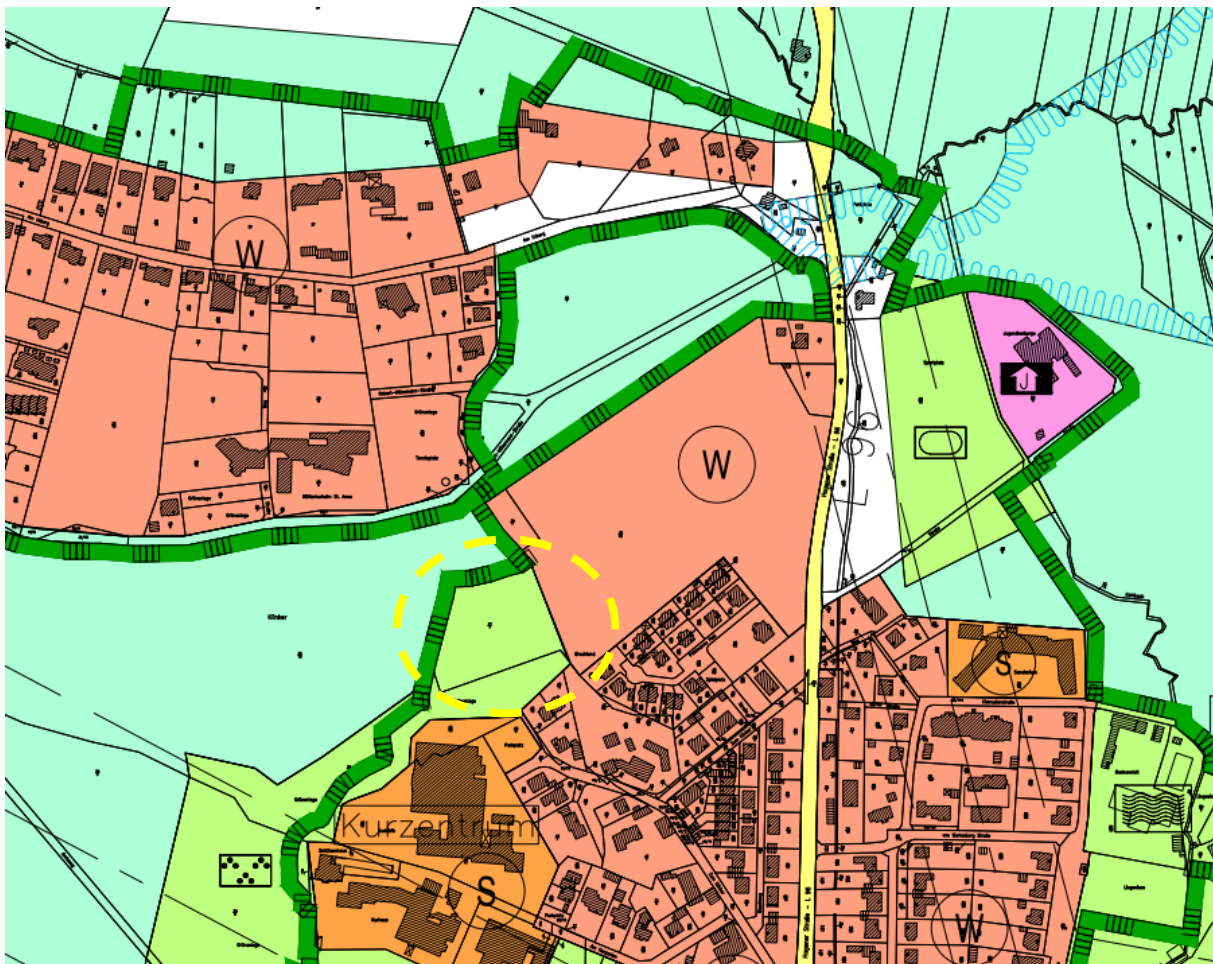
Regionales Raumordnungsprogramm 2025

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

3.2 Flächennutzungsplan

Die geplante Wohnsiedlungsentwicklung ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Bad Iburg als öffentliche Grünfläche dargestellt. Diese wird im Norden und Westen durch Flächen für Wald begrenzt und im Osten von einer Wohnbaufläche.

Da der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB „aus dem Flächennutzungsplan entwickelt“ werden muss und die Festsetzung Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO 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 komplett als Wohnbaufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO ausgewiesen.



Wirksamer Flächennutzungsplan o. M (Quelle Stadt Iburg)

3.3 Bebauungsplan

Das Planungsgebiet liegt im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 20 „Am Forstwald“ und tlw. im Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 41.2 Schlossblick“

An das Planungsgebiet grenzen bereits bestehende Bebauungspläne:

- Im Osten liegt der Bebauungsplan Nr. 41.2 „Schlossblick“ an. Dieser wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.
- Südlich liegt der Bebauungsplan Nr. 41.1 und der Bebauungsplan Nr. 3
- Südwestlich befindet sich der Bebauungsplan Nr. 64, welcher als Sondergebiet und Kurzentrum festgesetzt ist.

4 Bestandssituation

Umgeben wird das Plangebiet vorwiegend von einer Wohnsiedlung im Osten und Südosten. Im Norden und Westen wird das Gebiet durch eine bewaldete Fläche eingefasst. Derzeit stellt sich das Plangebiet vorwiegend als Ackerfläche für die landwirtschaftliche Nutzung dar.



Luftbild o. M

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. Sie folgen weitestgehend dem östlich angrenzenden, rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 41.2 „Schlossblick“.

5.1 Art der baulichen Nutzung

Vor dem Hintergrund der o.g. städtebaulichen Planungsziele wird die für die Bebauung vorgesehene Fläche nach der Art ihrer baulichen Nutzung gem. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) als Allgemeines Wohngebiet mit der Zweckbestimmung „Wohnen“ festgesetzt. Innerhalb dieses Wohngebiets sind Wohnnutzungen zulässig. Die ausnahmsweise im Allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungen im Sinne von Betrieben des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nach § 4 Abs. 3 BauNVO werden ausgeschlossen. Diese Nutzungen sind an diesem Standort nicht erforderlich. Weitere Gründe für den Ausschluss sind der Flächenbedarf dieser Nutzungen, potentielle Störungen der Wohnruhe sowie der damit verbundene Kfz-Verkehr.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl

Die Festsetzungen zur Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 entsprechen dem hier bereits in der Nachbarschaft vorhandenen Maß östlich des Plangebietes sowie dem Orientierungswert Obergrenze gem. der BauNVO.

Höhe baulicher Anlagen

Das vorhandene Gelände weist Höhenunterschiede auf. Die Höhen variieren zwischen 132,5 m und 127 m über Normalhöhennull (NHN). Damit sich nicht einzelne Gebäude unverhältnismäßig aus dem Gelände und aus dem Gesamtbild des Baugebietes hervorheben, ist die Höhenlage der Gebäude festgesetzt. 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 Traufhöhe mit 7,5 m bzw. der Firsthöhe von 12,50 m gewährleisten eine Anpassung an die ortsübliche 2-geschossige Bebauung, so genannte Stadtvillen mit einer 2-geschossigen Ausführung sind so möglich.

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 festgelegt.

5.3 Bauweise / Überbaubare Grundstücksflächen

Bauweise / Haustypen

Entsprechend der überwiegenden Nachfrage nach Baugrundstücken für die Errichtung von freistehenden Einfamilienhäusern sind im Baugebiet Einzel- und Doppelhäuser zugelassen um eine leichte Verdichtung zu ermöglichen.

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 in die städtebauliche Vorstellung eines locker bebauten Siedlungsansatzes ein. Die Grenzabstände sind im gesamten Plangebiet durch die Baugrenzen vorgegeben und richten sich nach dem Bebauungsplan Nr. 41.2 „Schlossblick“ sowie den Vorgaben der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO).

Gegenüber den angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen halten die überbaubaren Grundstücksflächen einen Mindestabstand von 3,0 m ein, damit hier das Lichtraumprofil betont wird. Auch zu Nachbargrundstücken wird ein Mindestabstand von 3,0 m eingehalten, um ein unmittelbares Heranrücken an diese Flächen durch Hauptanlagen zu vermeiden. Aufgrund der intakten Waldränder und den wenig brandanfälligen vorhandenen Baumarten wird ein geringerer Abstand zum Waldrand als ausreichend erachtet.

5.4 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Aus ortsgestalterischen Gründen, aber auch um ein Mindestmaß an innerer Durchgrünung sicherzustellen, ist außerdem mindestens 10% der Grundstücksfläche mit den Arten der im Bebauungsplan festgesetzten Kräuter- und Staudenliste zu begrünen. Unterstützend hierzu ist je Grundstück ein Laubbaum zu pflanzen. Um das raumordnerische Ziel Bodenschutz (D.2.201. Bodens zu unterstützen wird zudem die Anlage von Schottergärten ausgeschlossen um eine faktisch weitere Versiegelung des Bodens zu vermeiden.

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 „Schlossblick II“ 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, wie sie bereits in den vorhandenen Wohnsiedlungsbereichen in Bad Iburg vorhanden ist. 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.

6.1 Besondere Anforderungen an die Gestaltung von Gebäuden

Dachgestaltung

Die Festsetzung von geneigten Dächern – ausgeschlossen sind einseitig 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 mit 20° bis 48° 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. Dachaufbauten wie Erker sind in Ihren Dimensionen begrenzt um die Wahrnehmung als Dachgeschoss zu unterstützen.

Einfriedungen

Um im öffentlichen Straßenraum ein offenes und großzügiges Erscheinungsbild zu erzielen, dürfen Einfriedungen zu den unmittelbar angrenzenden Verkehrsanlagen eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten. Ansonsten sind Einfriedungen über einer Höhe von 1,00 m gemessen vom gewachsenen Gelände nur zulässig, wenn diese zu den angrenzenden Grundstücken in Form von Sträuchern, Bäumen oder Hecken zusätzlich eingegrünt werden. Nachbarliche Belange dürfen nicht beeinträchtigt werden.

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.

Die das Plangebiet in Nordsüdrichtung querende vorhandene 10 KV - Leitung wird im Zuge der Erschließungsplanung in Abstimmung mit dem Energieunternehmen Westnetz GmbH an den östlichen Rand des Plangebietes verlegt.

Die das Plangebiet in Nordsüdrichtung querende vorhandene Mitteldruckgasleitung - Leitung wird im Zuge der Erschließungsplanung in Abstimmung mit dem Energieunternehmen TEN eG an den östlichen Rand des Plangebietes verlegt.

Oberflächenentwässerung

Durch den Bebauungsplan wird die planungsrechtliche Voraussetzung geschaffen, bislang unversiegelte natürliche Böden zu bebauen bzw. zu versiegeln. Aus diesem Grund wurde eine wasserwirtschaftliche Vorplanung erstellt.

Das anfallende Oberflächenwasser wird über eine geplante Regenwasserkanalisation in das RRB im Südosten des Plangebiets geleitet und dort gedrosselt in den Vorfluter abgeleitet. Nähere Hinweise sind der wasserwirtschaftlichen Vorplanung zu entnehmen.

Schmutzwasserbeseitigung

Zusätzliches im Plangebiet anfallendes Schmutzwasser kann in den bestehenden Schmutzwasserkanal im Osten des Plangebiets geleitet werden. Weitergehende Details sind im Rahmen einer Entwurfs- und Genehmigungsplanung sowie einer Ausführungsplanung aufzuzeigen.

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 Geruchsmissionen aufgrund fehlender Quellen in der direkten Nachbarschaft nicht zu erwarten.

9 Belange des Umweltschutzes**9.1 Umweltprüfung / Umweltbericht**

Für den Bebauungsplan Nr. 20.1 wurde gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, die in einem Umweltbericht - als Bestandteil der Begründung – dokumentiert ist.

Von der Ausweisung des Allgemeinen Wohngebietes, von Straßenverkehrsflächen und der Versorgungsfläche sind vor allem landwirtschaftliche Nutzflächen (Intensivgrünland) betroffen. Daneben kommt es in geringerem Maße zu einer Überplanung von einem Ziergebüsch und einem unbefestigten Weg. Für das Plangebiet wurde eine schutzgutbezogene Bestandserfassung und -bewertung durchgeführt. Des Weiteren wurde prognostiziert, welche Auswirkungen das geplante Wohngebiet und die Straßenverkehrsfläche auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild haben.

Die schwerwiegendsten Beeinträchtigungen aus naturschutzfachlicher Sicht sind die Eingriffe in die Lebensraumfunktionen bzw. den Biotoptypen-Bestand sowie in die Bodenfunktionen (Böden mit einer hohen Bodenfruchtbarkeit). Dies führt zu einer anthropogenen bzw. technischen Überprägung des Plangebietes und seines Umfeldes. Die Eingriffe in die Lebensraum- und Bodenfunktionen werden über die biotopspezifischen (multifunktional wirksamen) Kompensationsmaßnahmen ersetzt. Die Kompensation der vorliegenden Eingriffe wird zum einen über die planinternen Maßnahmenflächen ausgeglichen. Darüber hinaus sind jedoch weitere externe Kompensationsmaßnahmen erforderlich. Die weiterhin erforderlichen Maßnahmen zur Aufwertung von Natur und Landschaft erfolgen über den Kompensationsflächenpool „Hof Schlamann“. Darüber hinaus sind zur Abwendung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände

die Umsetzung artenschutzrechtlicher Vermeidungsmaßnahmen (s.u.) erforderlich. Nach Umsetzung dieser Maßnahmen verbleiben keine nachteiligen Auswirkungen auf Natur und Landschaft.

Es sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 BNatSchG zu beachten. Diese gelten unmittelbar und auch für alle nachgeschalteten Genehmigungsebenen (also auch bei Bauantrag). Die Prüfung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG erfolgt auf der Grundlage einer Potenzialabschätzung zur Beurteilung potenziell betroffener Arten/Artgruppen in einem Artenschutzbeitrag. Um die Erfüllung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG zu vermeiden, sind die formulierten „Maßnahmen zum Artenschutz“ einzuhalten. Unter Beachtung dieser Vermeidungsmaßnahmen ist nach derzeitiger Einschätzung keine Erfüllung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände zu erwarten.

9.2 Eingriff / Ausgleich und Ersatz

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

Eingriffsflächenwert	- Geplanter Flächenwert	= Kompensationsdefizit
11.012 WE	- 4.910 WE	= 6.102WE

Bei der Gegenüberstellung von Eingriffsflächenwert und geplantem Flächenwert wird deutlich, dass ein rechnerisches Kompensationsdefizit von **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**Werteinheiten besteht.

Eine Kompensation des Defizits ist nur über eine ökologische Aufwertung anderer Flächen und Elemente der freien Landschaft zu gewährleisten. Es sollen entsprechend der Vorgaben des § 15 BNatSchG die durch den Eingriff zerstörten Funktionen und Werte des Naturhaushaltes oder Landschaftsbildes an anderer Stelle in ähnlicher Art und Weise wiederhergestellt werden.

Der Nachweis des Kompensationsbedarfs in Höhe von **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**Werteinheiten erfolgt über den Kompensationsflächenpool „Hof Schlamann“. Der Kompensationsflächenpool „Hof Schlamann“ befindet sich auf Privatflächen in Natrup-Hagen.

Konkret erfolgt der Nachweis über die Fläche 9a, 9b, 9c und anteilig 9d (Gemarkung Natrup-Hagen, Flur 10 Flurstück 14/10) des Kompensationsflächenpools.

Auf diesen Flächen erfolgt die Aufwertung eines nicht standortgerecht bewirtschafteten Erlen- und Eschen-Quellwald. Ziel der Maßnahmen ist die Entwicklung einer Naturwaldzelle mit dem Zielbiotop Laubforst aus einheimischen Arten (WXH) und Erlen- und Eschen-Quellwald (WEQ).

9.3 Artenschutz

Die Umsetzung der Planung bedingt vor allem die Inanspruchnahme einer am Siedlungsrand von Bad Iburg gelegenen Grünlandfläche. Diese wird durch ein Wohngebiet inkl. dazugehöriger Erschließung und Hausgärten ersetzt. Zudem ist evtl. eine kleinere Fläche mit niedrigen, gebietsfremden Ziergehölzen betroffen, ein Spazierweg am Plangebietsrand kann voraussichtlich mindestens in Teilen erhalten bleiben.

Die Prüfung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände erfolgt auf der Grundlage einer Relevanzprüfung potenziell betroffener Arten/Artgruppen, basierend auf einer zweimaligen Ortsbegehung am 17.12.2024 und am 31.05.2025. Aufgrund der Ausprägung des Plangebietes und seines Umfeldes sind, neben europäischen Vogelarten, Vorkommen von Fledermäusen nicht auszuschließen. Die überplanten Flächen dienen ggf. als potenzielles Teil-Nahrungshabitat ohne essenzielle Bedeutung für Fledermäuse. Auf den überplanten Flächen sind keine besonderen Brutvorkommen europäischer Vogelarten zu erwarten und es sind nur in geringem Maße potenzielle Niststandorte von einer Überplanung betroffen. Für europäische Vogelarten sind allgemeine Vermeidungsmaßnahmen in Form einer zeitlichen Beschränkung von Gehölzrodungen und der sonstigen Baufeldräumung erforderlich. Hinsichtlich der Artgruppe der Fledermäuse ist eine Vermeidungsmaßnahme in Bezug auf Beleuchtungen vorzusehen.

Es sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 BNatSchG zu beachten. Diese gelten unmittelbar und unabhängig vom Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes auch für alle nachgeschalteten Genehmigungsebenen (also auch bei Bauantrag). Im Ergebnis des Artenschutzbeitrages lässt sich festhalten, dass die Erfüllung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach derzeitiger Einschätzung unter Beachtung folgender Vermeidungsmaßnahmen abgewendet werden kann.

Vermeidungsmaßnahmen

- Notwendige Baumfällarbeiten und das Beseitigen von Gehölzen sind, in Anlehnung an § 39 Abs. 5 BNatSchG, innerhalb des Zeitraumes vom 01. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen.
- Die erste Inanspruchnahme des Bodens bzw. die sonstige Baufeldräumung (Abschieben von (vegetationsbedecktem) Oberboden, Beseitigung sonstiger Vegetationsstrukturen etc.) kann innerhalb des Zeitraumes vom 01. August bis zum 28. Februar erfolgen.
- Sollten diese Maßnahmen außerhalb der vorgenannten Zeiträume erforderlich sein, sind unmittelbar vor dem Eingriff diese Bereiche/Strukturen durch eine fachkundige Person (z. B. Umweltbaubegleitung) auf ein Vorkommen von aktuell besetzten Vogelnestern zu überprüfen. Von den zeitlichen Beschränkungen kann abgesehen werden, wenn durch die Überprüfung der fachkundigen Person festgestellt wird, dass keine Beeinträchtigungen europäischer Vogelarten zu befürchten sind. Beim Feststellen von aktuell besetzten Vogelnestern ist die Untere Naturschutzbehörde zu benachrichtigen und das weitere Vorgehen abzustimmen.
- Auf eine nächtliche Beleuchtung angrenzender Gehölzbestände (direktes Anstrahlen) ist dauerhaft zu verzichten. Grundsätzlich sind die Lichtimmissionen auf ein unbedingt not-

wendiges Maß zu reduzieren und die Beleuchtung ist zielgerichtet und möglichst insektenfreundlich zu wählen (z. B. Ausrichtung des Lichtkegels nach unten, Minimierung von Streulicht, Verwendung von insektenfreundlichen Leuchtmitteln mit geringem UV-Anteil). 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 / 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.

10.2 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.

10.3 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 %	8.206 m ²
2.	Wohnbaufläche	66 %	5.433 m ²
3.	Straßenverkehrsfläche (inkl. VK bes. Zweckb.)	..12 %	957 m ²
4.	Flächen für die Wasserwirtschaft/ Anpflanzen von Bäumen und Sträucher	22 %	1.816 m ²

12 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk

Dieser Bebauungsplan Nr. 20.1 „Schlossblick II“ wurde einschließlich der Begründung in Abstimmung und im Einvernehmen mit der Stadt Bad Iburg ausgearbeitet.

Wallenhorst, 29.05.2026

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG

.....
Desmarowitz

Diese Begründung zum Bebauungsplan Nr. 20.1 „Schlossblick II“ ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom bis veröffentlicht worden.

Bad Iburg,

.....
Der Bürgermeister