



# Stadt Bad Iburg

Landkreis Osnabrück

## Bebauungsplan Nr. 5

„Dahlkamp I“

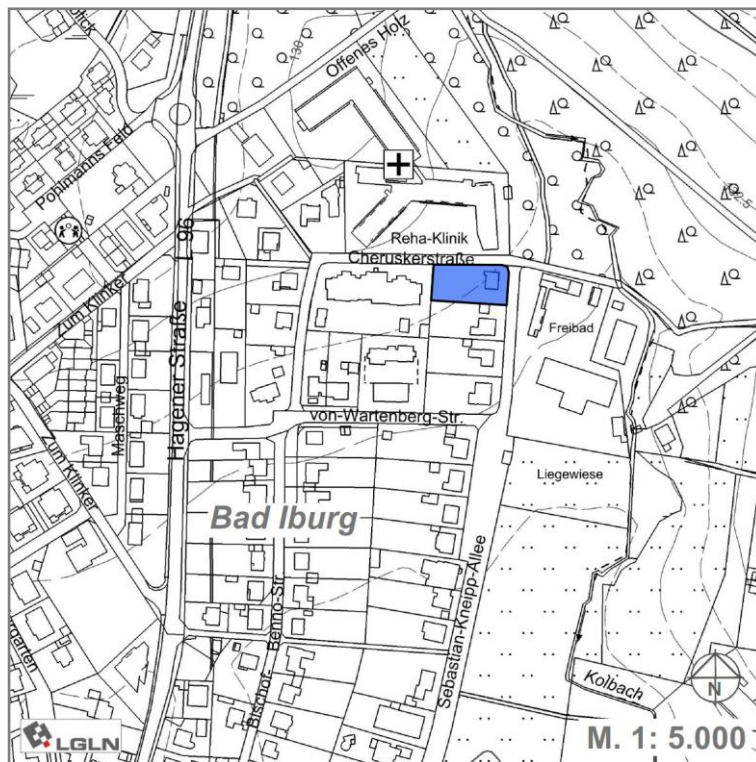
## 5. Änderung

beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB

## Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

- Beteiligung -



**Ingenieure + Planer**

Infrastruktur und Stadtentwicklung  
GmbH & Co. KG

Wasserwirtschaft · Infrastruktur  
Straßenbau · Verkehr  
Landschaftsplanung  
Stadtplanung  
Ingenieurvermessung  
Geoinformationssysteme

## Inhaltsverzeichnis

|                                                                                                      | <b>Seite</b> |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| <b>I. BEGRÜNDUNG</b>                                                                                 | <b>1</b>     |
| <b>1. Rechtsgrundlagen</b>                                                                           | <b>1</b>     |
| <b>2. Geltungsbereich</b>                                                                            | <b>1</b>     |
| <b>3. Planungsanlass/-ziele</b>                                                                      | <b>1</b>     |
| <b>4. Planungsalternativen</b>                                                                       | <b>2</b>     |
| <b>5. Verfahren</b>                                                                                  | <b>2</b>     |
| <b>6. Rahmenbedingungen</b>                                                                          | <b>3</b>     |
| 6.1 Bauplanungsrechtliche Situation                                                                  | 3            |
| 6.2 Realnutzung                                                                                      | 4            |
| 6.3 Eigentumsverhältnisse/Flächenverfügbarkeit                                                       | 5            |
| 6.4 Schutzgebiete/-festsetzungen                                                                     | 5            |
| 6.5 Bergbau                                                                                          | 6            |
| 6.6 Altlasten                                                                                        | 6            |
| 6.7 Kampfmittel                                                                                      | 6            |
| 6.8 Immissionsschutz                                                                                 | 6            |
| <b>7. Planungsrechtliche Festsetzungen</b>                                                           | <b>7</b>     |
| 7.1 Art der baulichen Nutzung                                                                        | 7            |
| 7.2 Maß der baulichen Nutzung                                                                        | 7            |
| 7.3 Überbaubare Grundstücksfläche                                                                    | 7            |
| 7.4 Bauweise                                                                                         | 8            |
| 7.5 Verkehrsflächen, Erschließung                                                                    | 8            |
| 7.6 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft | 8            |
| 7.7 Flächen für Garagen, überdachte Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)                             | 9            |
| <b>8. Örtliche Bauvorschriften</b>                                                                   | <b>9</b>     |
| 8.1 Dachgestaltung                                                                                   | 9            |
| <b>9. Verwirklichung des Bebauungsplanes</b>                                                         | <b>10</b>    |
| 9.1 Aufhebung rechtsverbindlicher Festsetzungen                                                      | 10           |
| 9.2 Bodenordnung                                                                                     | 10           |
| 9.3 Verkehrliche Erschließung und infrastrukturelle Ver- und Entsorgung                              | 10           |
| 9.4 Bestandsschutz                                                                                   | 11           |
| <b>10. Berücksichtigung der Umweltbelange</b>                                                        | <b>11</b>    |
| 10.1 Bestehende Verhältnisse                                                                         | 12           |
| 10.2 Berücksichtigung der Grundsätze zur nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung                    | 12           |
| 10.3 Auswirkungen durch Umsetzung der Planung                                                        | 13           |
| 10.4 Artenschutzrechtliche Belange                                                                   | 13           |
| <b>11. Flächenbilanz</b>                                                                             | <b>14</b>    |
| <b>II. VERFAHRENSVERMERKE</b>                                                                        | <b>15</b>    |
| <b>1. Aufstellungsbeschluss</b>                                                                      | <b>15</b>    |
| <b>2. Beteiligung</b>                                                                                | <b>15</b>    |
| <b>3. Satzungsbeschluss</b>                                                                          | <b>15</b>    |
| <b>4. Ausfertigung</b>                                                                               | <b>15</b>    |
| <b>5. Bekanntmachung</b>                                                                             | <b>15</b>    |

## I. BEGRÜNDUNG

---

### 1. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. 2012), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.06.2024 (Nds. GVBl. 2024 Nr. 51).

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 01.03.2010 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2024 (BGBl. I S. 225) m.W.v. 09.07.2024.

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. 2010, 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.02.2024 (Nds. GVBl. 2024 Nr. 9).

### 2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5 „Dahlkamp I“, 5. Änderung liegt in der Stadt Bad Iburg, westlich der *Sebastian-Kneipp-Allee* und südlich der *Cheruserstraße*.

Er umfasst die folgenden Liegenschaften:

Gemarkung Iburg

Flur 12: Flurstücke: 80/60.

Die Lage des Planungsgebietes ist aus der Übersichtskarte dieser Begründung ersichtlich (vgl. Deckblatt).

Der räumliche Geltungsbereich ist in der Planzeichnung festgesetzt. Der Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung hat eine Größe von ca. 0,12 ha.

### 3. Planungsanlass/-ziele

Westlich des Plangebietes befindet sich eine Wohnanlage einer Stiftung, die Plätze zum betreuten Wohnen für Senioren anbietet. Planungsanlass ist das Vorhaben der Stiftung, im Änderungsbereich eine weitere Seniorenwohnanlage zu errichten und somit ihren Standort zu erweitern.

Aufgrund der gesamtgesellschaftlichen Veränderungen gehören sogenannte Mehr-Generationen-Haushalte vielfach der Vergangenheit an. Viele alte Menschen leben, teils zu zweit, teils auch allein in großen Wohneinheiten. Durch den Neubau der betreuten Seniorenwohnanlage soll dem aktuellen und zukünftigen Bedarf an Plätzen für das betreute Wohnen Rechnung getragen, Menschen mit Pflege- und Betreuungsbedarfen ein sicherer Platz geboten und den Vorstellungen der Menschen an ein würdiges Altwerden begegnet werden. Darüber hinaus soll es Senioren ermöglicht werden, im Alter in Bad Iburg beziehungsweise in ihrem gewohnten Lebensumfeld zu verbleiben und gleichzeitig ihre in Teilen großen Wohneinheiten an die nächste Generation abgeben zu können. Im Plangebiet sollen voraussichtlich ca. 13-15 Wohnungen/Appartements entstehen.

Der Bedarf an Plätzen für das betreute Wohnen leitet sich aus dem demografischen Wandel und der damit verbundenen Alterung der Gesellschaft ab. Gemäß dem Statistikportal des Landkreises Osnabrück (Bevölkerungsprognose 2023-2040 des Landkreises Osnabrück (Basisjahr 2022))<sup>1</sup> lebten im Jahre 2023 in Bad Iburg 2.739 Menschen, die 65 Jahre oder älter sind. Bis zum Jahre 2030 wird sich

---

<sup>1</sup> Quelle: <https://opendata.regio-gmbh.de/lkos-public/#/>, abgerufen am 23.07.2023)

deren Anzahl auf dann 3.118 Menschen erhöhen. Rechnerisch werden somit bis zum Jahre 2030 voraussichtlich 379 mehr Menschen in Bad Iburg leben, die 65 Jahre oder älter sind. Der Anstieg der Bevölkerungszahl in der Altersgruppe von 65 Jahren und älter deutet auf eine in Zukunft höhere Anzahl von Menschen hin, die aus altersbedingten gesundheitlichen Gründen pflegebedürftig werden könnten und einen betreuten Wohnplatz benötigen.

Das Planungsziel liegt in der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die bauliche Nachverdichtung der Liegenschaft zur Erweiterung der westlichen bestehenden betreuten Seniorenwohnanlage.

Die Liegenschaft liegt innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 5 „Dahlkamp I“. Sie ist im östlichen Bereich mit einem 2-geschossigen Wohngebäude bebaut und verfügt im Westen über eine unbebaute Rasenfläche. Das bestehende 2-geschossige Wohngebäude soll im Zuge der Errichtung der Seniorenwohnanlage abgerissen werden. Die Festsetzungen in Hinblick auf die Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ), der Anzahl der zulässigen Vollgeschosse sowie dem überbaubaren Bereich stehen der geplanten Errichtung des Neubaus entgegen und verhindert eine effizientere Ausnutzung der Liegenschaft. Zur Umsetzung der Erweiterungsabsichten und um das Grundstück besser ausnutzen zu können, soll der Bebauungsplan Nr. 5 geändert werden.

Bauliche Nachverdichtung in bereits vollständig erschlossenen und bebauten Gebieten ist grundsätzlich ein erklärtes städtebauliches Ziel der Stadt Bad Iburg. Diese Option der Flächenentwicklung in Form der Entwicklung von innerörtlichen Flächenpotenzialen ist einer Flächenausweisung in der freien Landschaft oder am Siedlungsrand vorzuziehen und entspricht damit dem Grundsatz, eine Innen- vor Außenentwicklung zu verfolgen.

#### **4. Planungsalternativen**

Aufgrund der Lage des Plangebietes in unmittelbarer räumlicher Nähe zur bestehenden betreuten Seniorenwohnanlage des Vorhabenträgers (Stiftung) und den damit verbundenen Synergie-Effekten bietet sich die Fläche besonders für eine bauliche Nachverdichtung beziehungsweise zur Errichtung einer neuen betreuten Seniorenwohnanlage an.

Andere Flächen sind aufgrund der fehlenden Flächenverfügbarkeit, einer größeren räumlicher Distanz oder Flächenzuschnittes/-größe weniger gut für das geplante Vorhaben geeignet.

#### **5. Verfahren**

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt, da die Voraussetzungen für diese Vereinfachung, wie im Folgenden dargelegt, gegeben sind.

##### Maßnahme der Innenentwicklung

Bei dem Bebauungsplanes Nr. 5 „Dahlkamp I“, 5. Änderung handelt es sich um eine Nachverdichtung von Flächen, die innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles liegen. Durch diese Maßnahme sollen Außenbereichsentwicklungen und Flächenneuanspruchnahmen vermieden werden.

##### Flächengröße

Das Plangebiet insgesamt umfasst eine Fläche von 1.250 m<sup>2</sup>. Hiervon sind 1.250 m<sup>2</sup> als eingeschränktes Allgemeines Wohngebiet ((e)WA) festgesetzt. Die Grundflächenzahl wird mit 0,4 festgesetzt, sodass mit ca. 496 m<sup>2</sup> versiegelter Fläche (GRZ I) weniger als 20 000 m<sup>2</sup> im Sinne des § 19 Absatz 2 versiegelt/bebaut werden können.

##### UVP-Prüfpflicht

Eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht besteht für Allgemeine Wohngebiete beziehungsweise eingeschränkte Allgemeine Wohngebiete ((e)WA) nicht.

## Natura 2000

Das nächstgelegene Gebiet des Schutzgebietsnetzes Natura 2000 befindet sich  $\geq 0,7$  km südwestlich und ca. 1,2 km südöstlich des Änderungsbereiches. Es handelt sich hierbei um FFH-Gebiet 3813-331 „Kleiner Berg“, das sich westlich und östlich der Ortslage von Bad Iburg erstreckt und dessen besondere Schutzzwecke/Erhaltungsziele in der Erhaltung/Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes der vorkommenden maßgeblichen Lebensraumtypen (prioritär Kalktuffquellen und Erlen-Eschen-Auenwälder, ferner Waldmeister-Buchenwald, Hainsimsen-Buchenwald, Feuchter Eichen-Hainbuchen-Mischwald) und Tierarten (Großes Mausohr, Teichfledermaus, Bechsteinfledermaus, Groppe, Bachneunauge) liegt. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke dieser Natura 2000-Gebiete bestehen durch diese Planänderung aufgrund der Entfernung und der vorgesehenen Nutzung und Lage des Änderungsbereiches innerhalb des Siedlungsgebietes nicht.

## Störfallrisiken gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7j BauGB

Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Der Bebauungsplan lässt mit der Festsetzung als eingeschränktes Allgemeines Wohngebiet ((e)WA) keine Vorhaben zu, von denen schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind und ist solchen auch nicht ausgesetzt.

Fazit: Im Ergebnis wird daher von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Absatz 1 und § 4 Absatz 1, von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, der Eingriffsregelung im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 abgesehen.

## **6. Rahmenbedingungen**

### 6.1 Bauplanungsrechtliche Situation

#### 6.1.1 Raumordnung

Die Planung entspricht den Grundsatz des LROP Niedersachsen 2017 (2.1 06) sowie dem Ziel D 1.5 09 des RROP 2004 des Landkreises Osnabrück, die den Vorrang der Innenentwicklung vor einer Inanspruchnahme unbebauter Flächen im Außenbereich vorsehen.

Die zeichnerische Darstellung des gültigen Regionalen Raumordnungsprogrammes des Landkreises Osnabrück aus dem Jahre 2004 trifft für die Fläche keine Festlegungen. Westlich der Fläche grenzt ein Vorsorgegebiet Erholung an.

#### 6.1.2 Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan stellt für den Geltungsbereich eine Wohnbaufläche (W) gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dar. Die im Bebauungsplan festgesetzte Art der baulichen Nutzung wird aus dem ursprünglichen Bebauungsplan übernommen und ein eingeschränktes Allgemeines Wohngebiet ((e)WA) festgesetzt. Somit ist diese Bebauungsplanänderung aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Folglich ist eine Berichtigung nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB des Flächennutzungsplanes nicht erforderlich.

#### 6.1.3 Zulässigkeit von Vorhaben

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 5 „Dahlkamp I“, rechtsverbindlich seit 14.05.1988. Dieser setzt für den Planbereich der 5. Änderung ein eingeschränktes Allgemeines Wohngebiet ((e)WA) mit einer GRZ von 0,3, einer GFZ von 0,6, Einzel- und Doppelhäuser, eine offene Bauweise und eine 2-geschossige Bauweise fest. Darüber hinaus sind nur Sattel- oder Walmdächer mit einer Dachneigung von 43° bis 50° zulässig.

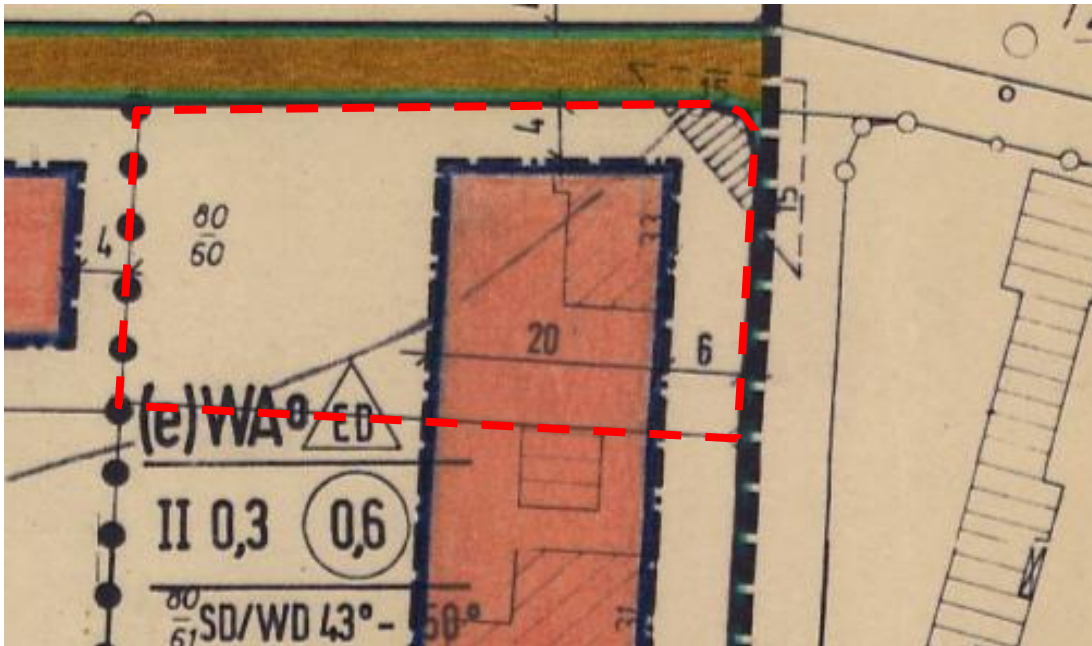


Abb.: Ausschnitt Ursprungsbebauungsplan Nr. 5 (Quelle Stadt Bad Iburg)

Diese Festsetzungen sowie der überbaubare Bereich stehen einer effizienten Nachverdichtung des Grundstückes entgegen und entsprechen nicht der gemeindlichen Zielvorstellung, diese Flächen baulich zu entwickeln, sodass der Bebauungsplan im Rahmen dieses Verfahrens geändert wird.

Westlich grenzt die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Dahlkamp I“ und nördlich der Bebauungsplan Nr. 51 „Nördlich Dahlkamp“ an das Plangebiet an.

## 6.2 Realnutzung

Der Änderungsbereich des Bebauungsplanes ist aktuell als Wohngrundstück genutzt. Der östliche Teil ist mit einem 2-geschossigen Wohngebäude bebaut. Die übrige Fläche wird als Ziergarten genutzt. Östlich grenzt die Straße *Sebastian-Kneipp-Allee* mit Parkplätzen an, woran ein Freibad anschließt. Südlich grenzt ein Wohngrundstück mit dazugehöriger Bebauung an. Westlich grenzen Gebäude zum betreuten Wohnen für Senioren an. Entlang der nördlichen Grenze des Änderungsbereiches verläuft die *Cheruserstraße*, an die sich eine Reha-Klinik anschließt.

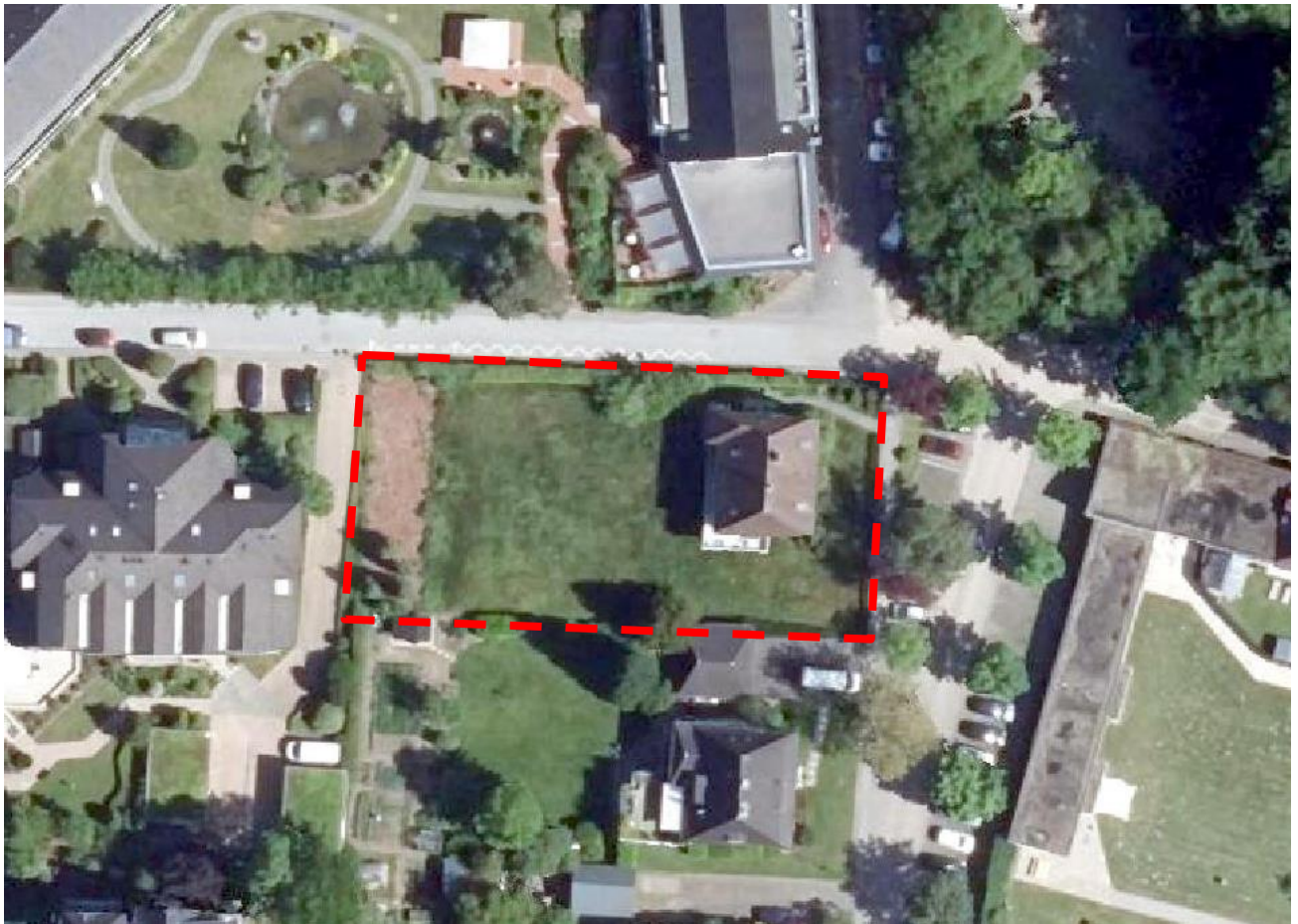


Abb.: Realnutzung im Änderungsbereich (Quelle Luftbild:  
<https://geoinfo.lkos.de/webinfo/synserver?project=ua&client=core>, abgerufen am 18.07.2024)

### 6.3 Eigentumsverhältnisse/Flächenverfügbarkeit

Die Flächen innerhalb des Plangebiets befinden sich im Eigentum einer Stiftung.

### 6.4 Schutzgebiete/-festsetzungen

#### 6.4.1 Natur und Landschaft, Natura 2000

Es liegen keine geschützten Natur- und Landschaftsteile und Natura 2000 Gebiete i. S. d. Kapitels 4 BNatSchG innerhalb des Einwirkungsbereiches der Planung.

Das nächstgelegene Gebiet des Schutzgebietsnetzes Natura 2000 befindet sich  $\geq 0,7$  km südwestlich und ca. 1,2 km südöstlich des Änderungsbereiches, siehe auch Kapitel 5.

#### 6.4.2 Hochwasserrisiko- und Überschwemmungsgebiete

Es liegen keine Hochwasserrisiko- und Überschwemmungsgebiete i. S. d. §§ 73 bzw. 56 WHG innerhalb des Einwirkungsbereiches der Planung.

#### 6.4.3 Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebiete

Es liegen keine Trinkwasserschutz- und Heilquellenschutzgebiete i. S. d. §§ 51 bzw. 53 WHG innerhalb des Einwirkungsbereiches der Planung.

#### 6.4.4 Bau- und Bodendenkmäler, Denkmalzonen

Es liegen keine Bau- und Bodendenkmale sowie Denkmalzonen und Grabungsschutzgebiete innerhalb des Einwirkungsbereiches der Planung.

Bodendenkmale (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) könnten aber bei Ausschachtungsarbeiten entdeckt werden. Daher findet sich ein entsprechender Hinweis auf der Planzeichnung, wodurch einem möglichen Verlust entgegengewirkt wird.

## 6.5 Bergbau

Der Änderungsbereich liegt gemäß dem NIBIS-Kartenserver über dem Bergwerkeigentum Georg-Marie (Eisenerz). Es bestehen historische Abbaurechte/Lizenzen aus der Zeit des Königreiches Hannover. Ob im Planbereich Bergbau stattgefunden hat oder zukünftig bergbauliche Maßnahmen geplant sind, ist nicht bekannt.

Bezogen auf die Erlaubnis wird festgehalten, dass diese Erlaubnis lediglich dem Konkurrenzschutz dient und grundsätzlich in Form einer Lizenz klärt, welcher Unternehmer in diesem Gebiet Anträge auf Durchführung konkreter Aufsuchungsmaßnahmen stellen darf. Eine erteilte Erlaubnis gestattet noch keinerlei konkrete Maßnahmen, wie z. B. Untersuchungsbohrungen, so dass Umweltauswirkungen in diesem Stadium nicht hervorgerufen werden können.

Da es sich bei der vorliegenden Planung lediglich um eine innerörtliche Planung beziehungsweise bauliche Entwicklung handelt und die nähere Umgebung vollständig bebaut ist, erfolgt in Bezug auf die oben genannten Belange keine Auswirkung auf die Planung oder einen möglichen Vollzug im Rahmen der Realisierung des Bebauungsplanes.

Ein entsprechender Hinweis ist in den Bebauungsplan aufgenommen.

## 6.6 Altlasten

Im Änderungsbereich sind lt. NIBIS Kartenserver und Umweltatlas des Landkreises Osnabrück keine Altlasten bekannt. Da es jedoch keine Garantie dafür gibt, dass das Gelände frei von Altlasten ist, wird im Bebauungsplan vorsorglich darauf hingewiesen, dass bei entsprechenden Auffälligkeiten des Bodens unverzüglich die Untere Abfallbehörde (Landkreis Osnabrück) zu benachrichtigen ist.

## 6.7 Kampfmittel

Eine Luftbildauswertung und Kampfmitteluntersuchung haben nicht stattgefunden. Es wird empfohlen, im Rahmen der nachgelagerten Planung eine Luftbildauswertung und ggf. Kampfmitteluntersuchung durchzuführen.

Weist bei Durchführung von Bauarbeiten der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst durch die Ordnungsbehörde der Polizei zu verständigen.

## 6.8 Immissionsschutz

### 6.8.1 Schallimmissionen

Einer Untersuchung von Immissionsbelastungen aufgrund der im Plangebiet festgesetzten Art der baulichen Nutzung bedarf es nicht. Durch das Vorhaben werden keine Belastungen ausgelöst.

Östlich des Plangebietes befindet sich ein bestehendes Freibad. Bereits heute muss das Freibad an den umliegenden Wohngebäuden die Richtwerte der TA-Lärm einhalten. Da für das Plangebiet bereits ein Bebauungsplan vorhanden ist, sich die Art der baulichen Nutzung nicht ändert und durch die hier vorliegende Planung die Wohnbebauung nicht näher an das Freibad heranrückt, kann davon ausgegangen werden, dass es im Änderungsbereich nicht zu einer Überschreitung der Richtwerte kommt. Eine separate Prüfung ist daher im Rahmen der 5. Änderung dieses Bebauungsplanes nicht erfolgt.



## 6.8.2 Sonstige Geruchsmissionen

In unmittelbarer Nähe an den Änderungsbereich befinden sich keine landwirtschaftlich genutzten Flächen. Daher ist nicht von landwirtschaftlichen Geruchs-, Staub- und Lärmmissionen, die auf den Änderungsbereich des Bebauungsplanes einwirken, auszugehen.

## 7. **Planungsrechtliche Festsetzungen**

Die Zulässigkeit baulicher Anlagen wird durch mehrere Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1-3 BauGB gesteuert, um ein attraktives städtebauliches Siedlungsbild und einen geordneten Siedlungskörper sowie eine möglichst geringe negative Beeinträchtigung von Boden, Natur und Landschaft zu erreichen.

### 7.1 Art der baulichen Nutzung

Es wird ein eingeschränktes Allgemeines Wohngebiet ((e)WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind Läden, Schank- und Speisewirtschaften gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO unzulässig.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO werden sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 2, 4 und 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung wird aus Ursprungsbebauungsplan Nr. 5 übernommen. Hierdurch soll sichergestellt werden, dass für diesen Siedlungsbereich eine geordnete Entwicklung erfolgt und keine Nutzungen beziehungsweise Nutzungskonflikte entstehen, die dem bestehenden Wohnsiedlungscharakter entgegenstehen.

### 7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Grundflächenzahl GRZ = 0,4, Geschossflächenzahl GFZ = 1,0 und Zahl der Vollgeschosse Z = III festgesetzt.

Analog zur westlichen 1. Bebauungsplanänderung wird die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 auf 0,4, die Geschossflächenzahl von 0,6 auf 1,0 und die Zahl der Vollgeschosse von Z = II auf Z = III erhöht. Durch die verhältnismäßig hohen Ausnutzungsziffern für Allgemeine Wohngebiete (WA) beziehungsweise eingeschränkte Allgemeine Wohngebiete ((e)WA) soll die für die Nachverdichtung vorgesehene Fläche optimal und effizient genutzt werden können. Diese Option der Flächenentwicklung in Form der Entwicklung von innerörtlichen Flächenpotenzialen ist im Sinne der Schutzgüter ‚Boden‘ und ‚Fläche‘ einer Flächenausweisung in der freien Landschaft oder am Siedlungsrand vorzuziehen und entspricht damit dem Grundsatz eine Innen- vor Außenentwicklung zu verfolgen.

### 7.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Der überbaubare Bereich wird zu der nördlichen *Cheruserstraße* mit einem Abstand von 4,0 m und zu der östlichen *Sebastian-Kneipp-Allee* mit einem Abstand von 6,0 m festgesetzt. Die Abstände der Baugrenzen zur *Cheruserstraße* und *Sebastian-Kneipp-Allee* wurden aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen und sollen einen Mindestabstand der Baukörper zu den beiden Straßen im Sinne eines geordneten Straßen-/Ortsbildes sicherstellen.

Zur westlichen Änderungsbereichsgrenze wird der überbaubare Bereich mit einem Abstand von 6,0 m festgesetzt. Zur südlichen Änderungsbereichsgrenze schließt der überbaubare Bereich an den südlichen überbaubaren Bereich des Ursprungsbebauungsplanes an und wird in südwestlicher Richtung mit einem Abstand von 5,0 m festgesetzt. Hierdurch soll sichergestellt werden, dass sich die im Plangebiet entstehende Bebauung entlang der Straße beziehungsweise in Richtung Nordosten positioniert und damit den dortigen Straßenkreuzungsbereich baulich betont und in Richtung Süden im Kontext mit der umliegenden Bebauung die Anlage von zusammenhängenden Gärten ermöglicht und eine großzügige Durchgrünung des Siedlungsgebietes weiterhin erreicht werden kann. Der Anschluss des überbaubaren Bereiches im Plangebiet an den südlichen überbaubaren Bereich des Ursprungsbebauungsplan erfolgt vor dem Hintergrund, dass keine nichtbaubaren Flächen

beziehungsweise Lücken entstehen und weiterhin eine druchgängige straßenbegleitende Bebauung möglich bleiben soll, sofern in Zukunft Vorhaben geplant sind, die die Bereiche dieser 5. Änderung und des Ursprungsbebauungsplanes tangieren.

Um eine gewisse Flexibilität zu geben, wird festgesetzt, dass Baugrenzen durch Balkone, Überdachungen und Terrassen um bis zu 3,0 m überschritten werden dürfen, sofern die Breite von maximal 7,5 m nicht überschritten wird.

#### 7.4 Bauweise

Die Bauweise wird als offene Bauweise festgesetzt. Mit dieser Festsetzung wird der größtenteils in der Umgebung vorherrschenden Bauweise übernommen und das bestehende Ortsbild entlang der westlichen Seite der *Sebastian-Kneipp-Allee* geschützt.

Um den Charakter der Wohnsiedlung zu gewährleisten sind nur Einzelhäuser zulässig.

#### 7.5 Verkehrsflächen, Erschließung

Das Plangebiet wird weiterhin über die Straßen *Cheruskerstraße* und *Sebastian-Kneipp-Allee* erschlossen. In Hinblick auf die verkehrliche Erschließung erfolgt keine Änderung.

#### 7.6 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Zur Vermeidung und Minderung von möglicher Umweltbeeinträchtigungen werden folgende textliche Festsetzungen getroffen:

Gestaltung von Stellplätzen und Zu- und Abfahrten: Es wird festgesetzt, dass nicht überdachte Pkw-Stellplätze und Zufahrten in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen sind. Als wasserdurchlässig gelten Beläge, deren Spitzenabflussbeiwert lt. DIN 1986-100:2016-9 kleiner 0,7 ist.

Diese Festsetzung verfolgt das Ziel, das auf den privaten Stellplatzflächen anfallende Niederschlagswasser möglichst weitgehend zu versickern und damit die Grundwasserneubildung zu fördern und den Niederschlagswasserabfluss zu minimieren.

Da eine wasserdurchlässige Befestigung einen wertvollen Beitrag zur Verhinderung von Schadensfällen bei Starkregenereignissen leistet, zur Grundwasserneubildung beiträgt und i. d. R. keine großen praktischen Probleme bereitet, ist die Maßnahme gerechtfertigt und für Eigentümer und Benutzer zumutbar.

Im Hinblick auf eine ökologische und optische Wertsteigerung der Flächen wird für die wasserdurchlässigen Stellplatzflächen eine Begrünung durch Ansaat mit geeignetem Saatgut empfohlen (Schotterterrassen, Rasengittersteine).

#### Beleuchtung:

Durch Lichtquellen können Insekten in großen Mengen angelockt werden. Durch undichte Lampenkörper und aufgrund der Anziehung fallen Insekten oftmals diesen Leuchtmitteln mit entsprechenden Schäden für die biologische Vielfalt zum Opfer. Zudem entsteht im Bereich derartiger Lichtquellen nachts eine Art „Überangebot“ an Nahrung für Fledermäuse. Dieses Überangebot führt allerdings an anderer Stelle zu einem geringeren Aufkommen nachtaktiver Insekten und somit zu einem Nahrungsrückgang für Fledermausarten, die ihre Nahrung nicht im Bereich von Beleuchtungen suchen.

Um eine Störung des Lebensumfeldes der im Plangebiet potentiell vorkommenden nachtaktiven Tiere so weit wie möglich zu vermeiden, ist die Außenbeleuchtung im Plangebiet so zu erstellen, dass ein insekten- und fledermausfreundliches Lichtspektrum eingehalten wird.

Es ist daher eine bedarfsgerechte Außenbeleuchtung unter ausschließlicher Verwendung von Leuchtmitteln mit einer Hauptintensität des Spektralbereiches über 500 nm und mit warmweißen Farbtemperaturen unter 3.000 Kelvin (z. B. Natriumdampflampen, LED-Leuchten mit Farbton im insektenfreundlichen Spektralbereich) vorzusehen. Zur Vermeidung von Lichtverschmutzung ist zudem die Abstrahlungsrichtung von Reflektoren ausschließlich nach unten zu richten.

## 7.7 Flächen für Garagen, überdachte Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB sind überdachte Stellplätze und Garagen i. S. d. § 12 BauNVO mindestens 6,5 m entfernt von der erschließenden Verkehrsfläche zu errichten, gemessen ab Straßenbegrenzungslinie. Sie dürfen nicht vor der Straßenzugewandten (vorderen) tatsächlichen Gebäudefront errichtet werden, gemessen zur anbaufähigen Straßenbegrenzung.

Diese Festsetzung wurde in Teilen aus dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 5 übernommen. Diese Regelung ist erforderlich, da sich Garagen und Carports negativ auf den Straßenraum auswirken können. Sie verfolgt das Ziel, die Verortung dieser Bauten stadtbildverträglich zu steuern. Darüber hinaus soll aus Gründen der Verkehrssicherheit das unmittelbare Befahren öffentlicher Verkehrsflächen aus Garagen und überdachten Stellplatzanlagen (Carports) ausgeschlossen werden, da wegen der Sichtbehinderung durch geschlossene Garagen oder konstruktive Elemente bei Carports keine Einsicht der verkehrlichen Situation möglich ist.

Stellplätze hingegen werden auf allen Grundstücksteilen zugelassen. Hintergrund ist hier die Tatsache, dass Stellplatzflächen weniger stark prägen als zum Beispiel Garagen oder Carports.

## 8. **Örtliche Bauvorschriften**

Die Örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung sind gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 NBauO als Festsetzungen in den Bebauungsplan eingeflossen. Über diese Festsetzungen soll ein Rahmen für ein einheitliches, aber nicht uniformes städtebauliches Erscheinungsbild geschaffen werden, um einen Wiedererkennungswert und Quartierszusammenhalt zu schaffen. Die Festsetzungen sind so gewählt, dass den Bauherren ein Spielraum bei der individuellen Gestaltung ihrer Gebäude verbleibt, gleichzeitig aber ein negatives und unerwünschtes Erscheinungsbild vermieden wird.

Ein einheitlicher städtebaulicher Gestaltungsrahmen ist vor allem deshalb erforderlich, weil sich das Plangebiet in einer gewachsenen Siedlung befindet, welche gewisse Gestaltungsmerkmale aufweist.

### 8.1 Dachgestaltung

Die Kubatur der Gebäude sowie die Dächer mit ihren Einschnitten und Aufbauten bestimmen und prägen maßgeblich das Straßen- und Stadtbild. Um ein ruhiges und traditionelles Ortsbild zu schaffen, welches sich an die Umgebung anfügt, wurden diverse Festsetzungen zur Gestaltung definiert.

#### a) Dachform und Dachneigung

Es sind nur Sattel- und Walmdächer zulässig. Die Dachneigung beträgt zwischen 30° und 50°.

Die zulässigen Dachformen wurden aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen und sollen eine gewisse einheitliche gestalterische bauliche Entwicklung in dem Siedlungsbereich sicherstellen. Abweichend vom Ursprungsbebauungsplan beträgt die Dachneigung zwischen 30° und 50°, anstatt der im Ursprungsbebauungsplan festgesetzten 35° bis 50°. Hierdurch soll das Grundstück besser baulich ausgenutzt werden können und bei den nachgeordneten Planungs-/Ausführungsebenen eine größere Flexibilität geben werden.

Untergeordnete Gebäudeteile, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen gemäß § 23 Abs. 5 S. 2 BauNVO sowie Garagen und überdachte Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO sind von dieser Regelung ausgenommen.

Die Festsetzungen beschränken sich damit auf die Hauptanlagen, da untergeordnete Gebäudeteile, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen gemäß § 23 Abs. 5 S. 2 BauNVO sowie Garagen und überdachte Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO das Ortsbild weniger stark prägen und eine solche Festsetzung unverhältnismäßig einschränken würde. Sie sind daher von dieser Regelung ausgenommen.

#### b) Dachaufbauten, -einschnitte

Dachaufbauten, Gauben und Dacheinschnitte sind bis 1/2 der Trauflänge der entsprechenden Gebäudeseite nur bei Gebäuden ab einer Dachneigung von über 43° zulässig.

Die Dachaufbauten und -einschnitte müssen einen Abstand von mindestens 2,0 m vom Ortgang bzw. Walmgrat einhalten.

Diese örtliche Bauvorschrift wurde größtenteils von der westlich angrenzenden 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Dahlkamp I“ übernommen und soll eine gewisse einheitliche gestalterische bauliche Entwicklung in dem Siedlungsbereich sicherstellen. Abweichend von der 1. Änderung werden Dachaufbauten, Gauben und Dacheinschnitte, anstatt 1/3 der Trauflänge, auf bis zu 1/2 der Trauflänge zugelassen, um das Grundstück sinnvoll baulich ausnutzen zu können und eine baulich dichtere Bauweise zuzulassen.

c) Drempel (Kniestock)

Der Sparrenanschnittpunkt (Schnittpunkt Unterkante Sparren mit Außenkante der senkrechten Gebäudeaußenwand) darf das Maß von 0,5 m über Oberkante Rohdecke des Fußbodens des obersten Geschosses (Dachgeschoss) nicht überschreiten.

Diese örtliche Bauvorschrift wurde von der westlich angrenzenden 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Dahlkamp I“ übernommen und soll eine gewisse einheitliche gestalterische bauliche Entwicklung in dem Siedlungsbereich sicherstellen.

## 9. Verwirklichung des Bebauungsplanes

### 9.1 Aufhebung rechtsverbindlicher Festsetzungen

Mit Inkrafttreten dieser 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Dahlkamp I“ treten die diesem Plan entgegenstehenden Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 5 „Dahlkamp I“ für den Bereich der überlagerten Flächen außer Kraft.

### 9.2 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

### 9.3 Verkehrliche Erschließung und infrastrukturelle Ver- und Entsorgung

Die Erschließung erfolgt über das bestehende Straßennetz, die *Cheruskerstraße und Sebastian-Kneipp-Allee*.

Die im Plangebiet sowie dessen Umgebung vorhandenen Leitungen und Anlagen sind in ihrem Bestand grds. zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, mit tiefwurzelnden Gewächsen überpflanzt und anderweitig gefährdet werden. Sollte die Notwendigkeit einer Anpassung bestehen, wie z. B. Änderung, Beseitigung, Neuherstellung, sind die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik zu beachten. Hinsichtlich der weiteren Planung und Ausführung ist eine frühzeitige Beteiligung und Abstimmung mit den Ver- und Entsorgungsträgern erforderlich. Darüber hinaus ist es erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Baubeginn der Arbeiten über die Lage der Bestandsleitungen bei den Versorgungsträgern informieren.

In Bezug auf die Versorgung mit Trinkwasser, die strom- und fernmeldetechnische Versorgung und die Niederschlags- und Abwasserbeseitigung kommt es zu keiner wesentlichen Änderung.

Im Vergleich zur aktuellen Situation werden aufgrund der hier vorliegenden Planung voraussichtlich höhere abzuleitende Niederschlagswassermengen durch den höheren Versiegelungsgrad im Plangebiet ausgelöst. So wird die Grundflächenzahl (GRZ I) von 0,3 (GRZ II = 0,45) auf 0,4 (GRZ II = 0,6) erhöht.

Der Regenwasserkanal an der *Cheruskerstraße / Sebastian-Kneipp-Allee* ist mit DN 300 und in seinem späteren Verlauf mit DN 600 ausreichend dimensioniert. Der Regenwasserkanal leitet in das bestehende Regenrückhaltebecken *Tegelwiese* östlich der *Sebastian-Kneipp-Allee* / westlich des Gewässers *Kolbach* ein. Das Regenrückhaltebecken *Tegelwiese* ist ebenfalls ausreichend dimensioniert, sodass die im Plangebiet anfallenden zusätzlichen Niederschlagswassermengen voraussichtlich abgeleitet werden können.

Der Nachweis einer schadlosen Beseitigung des Niederschlagswassers ist im Rahmen des Entwässerungsantrages bei der Stadt Bad Iburg zu führen.

Sollte wider Erwarten eine Einleitung des zusätzlich anfallenden Oberflächenwassers in den bestehenden Regenwasserkanal nur bedingt/begrenzt möglich sein, ist im Rahmen des Genehmigungsverfahrens für das Grundstück ein Versickerungsnachweis / eine Bodenuntersuchung durchzuführen. Bei geeigneten Bodenverhältnissen ist eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers vorzusehen. Die Versickerungsanlagen müssen auf Grundlage des DWA-Arbeitsblattes 138 ausgelegt und betrieben werden. Wenn eine Versickerung aufgrund der örtlichen Bodenverhältnisse oder eines zu geringen Flurabstandes zum Grundwasser nicht möglich sein sollte, sind auf dem Baugrundstück Flächen für die Regenrückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers oder entsprechende Anlagen (z. B. Zisternen, Rigolen oder Mulden-Rigolen-Systeme) vorzusehen und gedrosselt in den Regenwasserkanal einzuleiten. Entsprechende Abstimmungen haben mit der Stadt und der unteren Wasserbehörde des Landkreises Osnabrück zu erfolgen.

Die schadlose Beseitigung von Niederschlagswasser auf den privaten Wohngrundstücken, solange dies über dezentrale Maßnahmen (Sickermulden, Mulde, Rigole etc.) erfolgt, fällt unter den Gemeingebrauch und erfordert keine Genehmigung der unteren Wasserbehörde des Landkreises Osnabrück. Wird das anfallende Niederschlagswasser in den Regenwasserkanal geleitet, ist die Stadt Bad Iburg zuständig.

Grundsätzlich wird empfohlen, das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser in Zisternen zu sammeln und zur Bewässerung der Vegetationsflächen und/oder als Brauchwasser zu nutzen.

#### 9.4 Bestandsschutz

Aus dem Artikel 14 des Grundgesetzes leitet sich der Bestandsschutz ab. Über dieses Rechtsinstitut ist die rechtmäßig im Plangebiet errichtete Bebauung, bzw. die rechtmäßig ausgeübte Nutzung hinsichtlich der bisherigen Funktion, Nutzung und baulichen Beschaffenheit geschützt. Hiervon erfasst sind Maßnahmen zur Sicherung und Erhaltung des Eigentums im Rahmen des vorhandenen Bestandes (z.B. Modernisierung) sowie kleinere Erweiterungen, sofern sie der funktionsgerechten Nutzung dienen. Der Bestandsschutz umfasst jedoch nicht das „Auswechseln“ ganzer Anlagen bzw. das „Hinzufügen“ weiterer Anlagen ohne Beachtung des neuen Planungsrechts. Neubauten und größere Umbauten/Ergänzungen sind folglich nur unter Beachtung und Anwendung des neuen Planungsrechts möglich.

Hierdurch ist das Eigentum vor einem Anpassungsverlangen der Behörden grds. geschützt und sichergestellt, dass größere Maßnahmen dem neuen Planungsrecht unterfallen und zeitgemäß erfolgen. Ein erweiterter Bestandsschutz (Fremdkörperfestsetzung gem. § 1 Abs. 10 BauNVO) ist nicht erforderlich, da das Eigentum durch die neuen Vorschriften eher erweitert als eingeschränkt wird.

Das Anpassungsverlangen der Planungs- und Bauaufsichtsbehörden bleibt für Ausnahmefälle (z.B. §§ 48-50 VwVfG, §§ 175-179 BauGB und §§ 79 und 85 NBauO) bestehen.

### 10. **Berücksichtigung der Umweltbelange**

Da es sich bei der vorliegenden Bauleitplanung um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB handelt, keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter vorliegen und keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht, wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt und gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend von der Durchführung einer Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichtes abgesehen. Auch die Festlegung und Durchführung von Kompensationsmaßnahmen wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht erforderlich, da Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten.

Unabhängig von diesen planungsrechtlichen Vorgaben zum beschleunigten Verfahren sind die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen und das Gebot zur Vermeidung erheblicher

Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild gemäß § 1a Abs. 3 BauGB weiterhin zu beachten.

Zwingend zu beachten sind ferner die Belange des Besonderen Artenschutzes gemäß §§ 44 ff BNatSchG.

Mögliche Einflussnahmen der Planung auf das Schutzgut Mensch werden unter dem Punkt 6.8 Immissionsschutz behandelt.

### 10.1 Bestehende Verhältnisse

Planungsrecht: Für das Plangebiet besteht bereits geltendes Bauplanungsrecht. Festgesetzt ist ein eingeschränktes Allgemeines Wohngebiet ((e)WA) mit einer GRZ von 0,3 und einer GFZ von 0,6. Eine Überschreitungsmöglichkeit der GRZ gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist zulässig. Demnach ermöglicht das gültige Planungsrecht eine Versiegelung von bis zu 45 % der Grundstücksfläche für Gebäude, Garagen, Carports, Nebenanlagen und unterirdische Bauten. Bezogen auf den ca. 1.250 m<sup>2</sup> umfassenden Änderungsbereich beträgt die maximal mögliche Versiegelungsfläche somit rund 560 m<sup>2</sup>.

Reale Bestandssituation: Aktuell ist der Änderungsbereich lediglich durch das vorhandene Wohnhaus bebaut. Nennenswerte weitere Versiegelungen bestehen nicht, so dass die vorhandene Bebauung das mögliche Versiegelungsmaß deutlich unterschreitet. Der anstehende Boden, eine laut Bodenkarte 1 : 50.000 (BK50)<sup>2</sup> aufgrund ihrer Fruchtbarkeit potentiell schutzwürdige Parabraunerde, dürfte damit noch weitgehend unbeeinträchtigt sein. Die überwiegende Fläche des Grundstückes ist von artenarmem Zierrasen geprägt. Gehölze weist der Änderungsbereich nur in sehr geringem Maße auf. Hierbei handelt es sich um eine Gruppe kleinerer Ziergehölze im Südwesten des Grundstücks sowie eine Schnitthecke und vereinzelt, in der Hauptsache immergrüne Sträucher entlang der *Cheruserstraße* (siehe auch Luftbild Kapitel 6.2). Nennenswerte Habitatfunktionen des Änderungsbereiches für Vögel oder Fledermäuse bestehen aufgrund des fehlenden habitatgeeigneten Gehölzbestandes und der ansonsten monostrukturierten und artenarmen Gestaltung der Freiflächen nicht. Als nächstgelegene Gehölze im Umfeld befinden sich ein Baumbestand im Bereich der nordwestlich gelegenen Stellplatzfläche und straßenbegleitende Gehölze an der gegenüberliegenden Seite der *Cheruserstraße*. Nicht auszuschließen ist ein Vorkommen gebäudebewohnender Vogel- oder Fledermausarten im Bestandgebäude. Nähere Untersuchungen hierzu haben bislang nicht stattgefunden. Im Hinblick auf die Schutzgüter Wasser, Klima (Siedlungsklima) und Ortsbild bestehen keine hervorzuhebenden Funktionen. Das Vorkommen von Kulturgütern oder planungsrelevanter Sachgüter ist nicht bekannt.

### 10.2 Berücksichtigung der Grundsätze zur nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung

#### Bodenschutz gem. § 1a Abs. 2 BauGB/Berücksichtigung des Gebotes der Innenentwicklung gem. § 1 Abs. 5 BauGB

Die Grundsätze der sogenannten Bodenschutzklausel des § 1a Abs. 2 BauGB fordern einen sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden ein. Vor dem Hintergrund der BauGB-Novellierung aus dem Jahre 2013 sind Kommunen zudem gehalten, gemäß § 1 Abs. 5 BauGB eine städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung zu betreiben. Demnach erfordert es eine gesonderte Begründung, wenn Flächenbedarfe nicht durch Maßnahmen der Innenentwicklung befriedigt werden können und daher Flächen, die land- oder fortwirtschaftlich genutzt werden, in Anspruch genommen werden müssen.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Siedlungsbereiches der Stadt Bad Iburg. Das verhältnismäßig große und tiefe Baugrundstück ist durch ein 2-geschossiges Wohngebäude bebaut. Im Plangebiet soll bauplanungsrechtlich die Voraussetzung die Errichtung eines 3-geschossigen Gebäudes, welches zum betreuten Wohnen genutzt werden soll, geschaffen werden. Durch die Vergrößerung des überbaubaren Bereiches sowie der Erhöhung der Ausnutzungsziffern (GRZ, GFZ, Anzahl der Vollgeschosse) wird diesem Planungsziel mit dieser Bebauungsplanänderung Rechnung getragen.

<sup>2</sup> <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/public/ogc.ashx?NodeId=989&Service=WMS&Request=GetCapabilities&> (Abruf 08/2024)

Da die Ressourcen ‚Boden‘ und ‚Fläche‘ begrenzt sind, ist die Nachverdichtung in einem bereits vollständig erschlossenen und bebauten Gebiet erklärtes städtebauliches Ziel der Stadt Bad Iburg. Diese Option der Flächenentwicklung in Form der Entwicklung von innerörtlichen Flächenpotenzialen ist einer Flächenausweisung in der freien Landschaft oder am Siedlungsrand vorzuziehen und entspricht damit dem Grundsatz, eine Innen- vor Außenentwicklung zu verfolgen.

#### Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung gem. § 1 Abs. 5 BauGB/§ 1a Abs. 5 BauGB

Im Hinblick auf eine nachhaltige Stadtentwicklung integriert der § 1 Abs. 5 BauGB seit der BauGB-Novelle 2011 die Förderung des Klimaschutzes und der Klimaanpassung in das städtebauliche Leitbild und verleiht diesen Themen damit eine hervorzuhebende abwägungsrelevante Bedeutung. Gemäß der sog. Klimaschutzklausel des § 1a Abs. 5 BauGB soll den abwägungsrelevanten Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Durch die Überbauung des Ziergartenbereiches kommt es zu einem Verlust kaltluftproduzierender Flächen zu Gunsten neuer wärmespeichernder Flächen. Der Bebauungsplan sieht als Festsetzungen zum Klimaschutz/-anpassung vor, dass nichtüberdachte Stellplätze mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen sind. Es wird im Bebauungsplan empfohlen, die Flachdächer von Nebenanlagen, Garagen und Carports zu begrünen sowie Solaranlagen und Zisternen herzustellen und damit den Erfordernissen einer Klimaanpassung Rechnung zu tragen. Die Einhaltung aktueller Wärme-standards bei Neubauvorhaben im Sinne des Klimaschutzes kann vorausgesetzt werden.

#### 10.3 Auswirkungen durch Umsetzung der Planung

Durch die Planung werden keine für den Naturraum wertvollen Bereiche in Anspruch genommen.

Durch die 5. Änderung des Bebauungsplanes wird eine Erweiterung des überbaubaren Bereiches, eine Erhöhung der Grundflächenzahl sowie der Geschossflächenzahl und eine Erhöhung der Anzahl von Vollgeschossen vorgenommen. Die höchstzulässige Versiegelung wird dadurch erhöht. Statt bisher bis zu 45 % können infolge der 5. Bebauungsplanänderung künftig bis zu 60 % der Grundstückfläche versiegelt werden, was einer Flächengröße von 750 m<sup>2</sup> und damit einer zusätzlichen Versiegelung von 190 m<sup>2</sup> entspricht.

Zwar handelt es sich im Plangebiet laut BK50 um einen schützenswerten Boden, dieser ist allerdings bereits jetzt Bestandteil von Siedlungsraum. Zudem ist die Flächengröße der durch die Planung ermöglichten zusätzliche Versiegelung so gering, dass sie als unerheblich einzustufen ist.

Für die neue Bebauung im Rahmen der Erhöhung der zulässigen Grundflächenzahl werden lediglich Zierrasen sowie Heckenstrukturen, die als Einfriedung dienen, und damit keine für den Naturraum wertvolle Fläche in Anspruch genommen. Höherwertige Biotopstrukturen bestehen mit dem nordöstlich ca. 8 m entfernten Baumbestand. Dieser wird von der Planung nicht berührt. Da ein Vorkommen gebäudebewohnender Vögel oder Fledermäuse im Bestandsgebäude nicht auszuschließen ist, besteht bei einem Abriss die Gefahr einer Tötung von Individuen oder einer Beseitigung von Lebensstätten. Um dies zu vermeiden, sind entsprechende Vorkehrungen im Rahmen einer fachgutachterlichen Begleitung der Abrissarbeiten zu treffen (siehe auch nachfolgendes Kapitel zum Artenschutz).

Das geänderte Maß der baulichen Nutzung entspricht weiterhin dem Charakter der umgebenden Siedlungsstrukturen und verursacht keine erheblichen Beeinträchtigungen des Ortsbildes. Auch alle anderen Schutzgüter erfahren keine nennenswerten Beeinträchtigungen.

Insgesamt ist nicht von erheblichen Umweltauswirkungen durch Umsetzung der vorliegenden Bebauungsplanänderung auszugehen. Demgegenüber sorgt das Vorhaben für eine Nachverdichtung im Siedlungsbestand, welche den Schutzgütern Boden und Fläche zu Gute kommt.

#### 10.4 Artenschutzrechtliche Belange

Mit Einführung der Bestimmungen zum besonderen Artenschutz gemäß §§ 44 ff BNatSchG gelten auch für bauleitplanerisch zulässige Vorhaben im Sinne des § 18 Abs. 2 Satz 1 die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG. Hierzu zählen das Tötungsverbot gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG, das Störungsverbot gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG und das Schädigungsverbot gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 und 4 BNatSchG. Somit ist auch in Bauleitplanverfahren die

Betroffenheit streng geschützter Arten nach Anhang IV FFH-Richtlinie und europäischer Vogelarten zu prüfen.

Von einer essentiellen Bedeutung als Lebensraum für geschützte Tierarten entsprechend § 44 Abs. 5 BNatSchG bzw. einer Zerstörung relevanter Tierlebensräume und einem Verstoß gegen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ist nicht auszugehen aufgrund fehlender Strukturen im Plangebiet.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände können ausgeschlossen werden sofern folgende Vorgaben zu Fäll- und Schnitzeitpunkten bestehender Gehölze und Gebäudeabrissen beachtet werden:

Die Beseitigung von Bäumen außerhalb des Waldes oder gärtnerisch genutzten Grundflächen, Hecken, lebenden Zäunen, Gebüsch und anderen Gehölzen ist aus Gründen des allgemeinen Artenschutzes gemäß § 39 BNatSchG im Zeitraum zwischen dem 1. März und dem 30. September nicht zulässig.

Es wird darauf hingewiesen, dass im Zuge geplanter Abriss- oder Sanierungsarbeiten die artenschutzrechtlichen Belange zu beachten sind. Im Vorfeld der Maßnahmen ist durch einen Fachgutachter sicherzustellen, dass keine geschützten Tierarten wie gebäudebewohnende Vogel- und Fledermausarten durch das Vorhaben in Mitleidenschaft gezogen werden. Im Falle einer Besiedlung oder eines Auffindens von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde erforderliche Maßnahmen wie z. B. Festlegung von Abbruchzeiten, Umsiedlung, Schaffung von Ersatzquartieren festzulegen.

## 11. Flächenbilanz

|                                                |                |
|------------------------------------------------|----------------|
| eingeschränktes Allgemeines Wohngebiet ((e)WA) | 0,12 ha        |
| <b>Gesamt</b>                                  | <b>0,12 ha</b> |



## II. VERFAHRENSVERMERKE

---

### 1. Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Bad Iburg hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Dahlkamp I“, 5. Änderung (beschleunigtes Verfahren gem. §13 a BauGB) beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.

### 2. Beteiligung

Der Rat der Stadt Bad Iburg hat in seiner Sitzung am ..... die Veröffentlichung des Bebauungsplans Nr. 5 „Dahlkamp I“, 5. Änderung sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschlossen.

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... veröffentlicht. Ort und Dauer der Veröffentlichung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB und der Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom ..... Ihnen wurde Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum ..... gegeben.

Das Ergebnis der Abwägung eingegangener Anregungen und Bedenken ist in den Bebauungsplan bzw. die Begründung eingeflossen. Eine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB war nicht erforderlich.

### 3. Satzungsbeschluss

Nach Prüfung der Anregungen und Bedenken hat der Rat der Stadt Bad Iburg in seiner Sitzung am ..... diesen Bebauungsplan Nr. 5 „Dahlkamp I“, 5. Änderung einschließlich Begründung beschlossen.

### 4. Ausfertigung

Am ..... hat der Bürgermeister bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplans mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des jeweils zuständigen gemeindlichen Gremiums übereinstimmen und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

### 5. Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss wurde gem. § 10 Abs. 3 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Stadt Bad Iburg, den .....

Der Bürgermeister

.....  
(Daniel Große-Albers)

**Bearbeitung und Verfahrensbetreuung:**

Osnabrück, den 21. August 2024  
Mi/Su/KI -9401.011

.....  
(Der Bearbeiter)

**Ingenieure + Planer**  
Infrastruktur und Stadtentwicklung  
GmbH & Co. KG