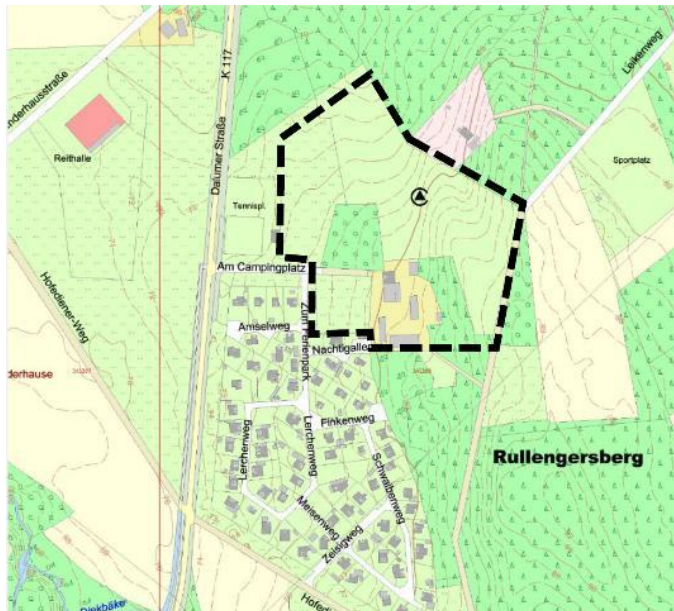




Gemeinde Bippen

Landkreis Osnabrück

Bebauungsplan Nr. 4 „Ferienpark“, 1. Änderung



Vorentwurfsbegründung

für die frühzeitige Beteiligung
der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

sowie

der Behörden und sonstigen Träger öffentli-
cher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Projektnummer: 225023
Datum: 08.04.2025

IPW
INGENIEURPLANUNG
Wallenhorst

INHALTSVERZEICHNIS

1	Planungsanlass / Allgemeines	3
2	Verfahren / Abwägung.....	4
3	Geltungsbereich	4
4	Bestandssituation	4
5	Einordnung der Planung.....	7
5.1	Regionales Raumordnungsprogramm	7
5.2	Flächennutzungsplan	8
5.3	Rechtsverbindlicher Bebauungsplan.....	9
6	Planungserfordernis / Städtebauliche Planungsziele.....	9
7	Art und Maß der baulichen Nutzung / Bauweise.....	10
8	Erschließung	11
8.1	Verkehrliche Erschließung.....	11
8.2	Technische Erschließung	11
9	Immissionsschutz	12
9.1	Schallimmissionen (Verkehr).....	12
9.2	Geruchsimmissionen (Landwirtschaft)	12
10	Berücksichtigung der Umweltbelange.....	13
10.1	Umweltprüfung / Umweltbericht.....	13
10.2	Grünordnung.....	13
10.3	Eingriff / Ausgleich	13
10.4	Artenschutz	13
10.5	Gesamtabwägung der Umweltbelange	14
11	Städtebauliche Zahlen und Werte	14
12	Abschließende Erläuterungen	14
12.1	Altlasten / Altablagerungen.....	14
12.2	Denkmalschutz	14
13	Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk	15

ANLAGEN

- Vorläufiger Umweltbericht („Scoping-Unterlage“) als gesonderter Teil der Begründung, IPW vom
- *Artenschutzbeitrag (wird bis zum förmlichen Beteiligungsverfahren gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB ergänzt)*

Sofern die o.g. Anlagen nicht beigelegt sind, können diese bei der Gemeinde Bippen, Hauptstraße 4, 49626 Bippen (Telefon: 05435/955746, Telefax: 05435/2671, E-Mail: bippen@fuerstenau.de) oder bei der Samtgemeinde Fürstenau, Schlossplatz 1, 49584 Fürstenau (Telefon: 05901/9320-0, Telefax: 05901/9320-12, E-Mail: info@fuerstenau.de) eingesehen bzw. angefordert werden.

Bearbeitung:

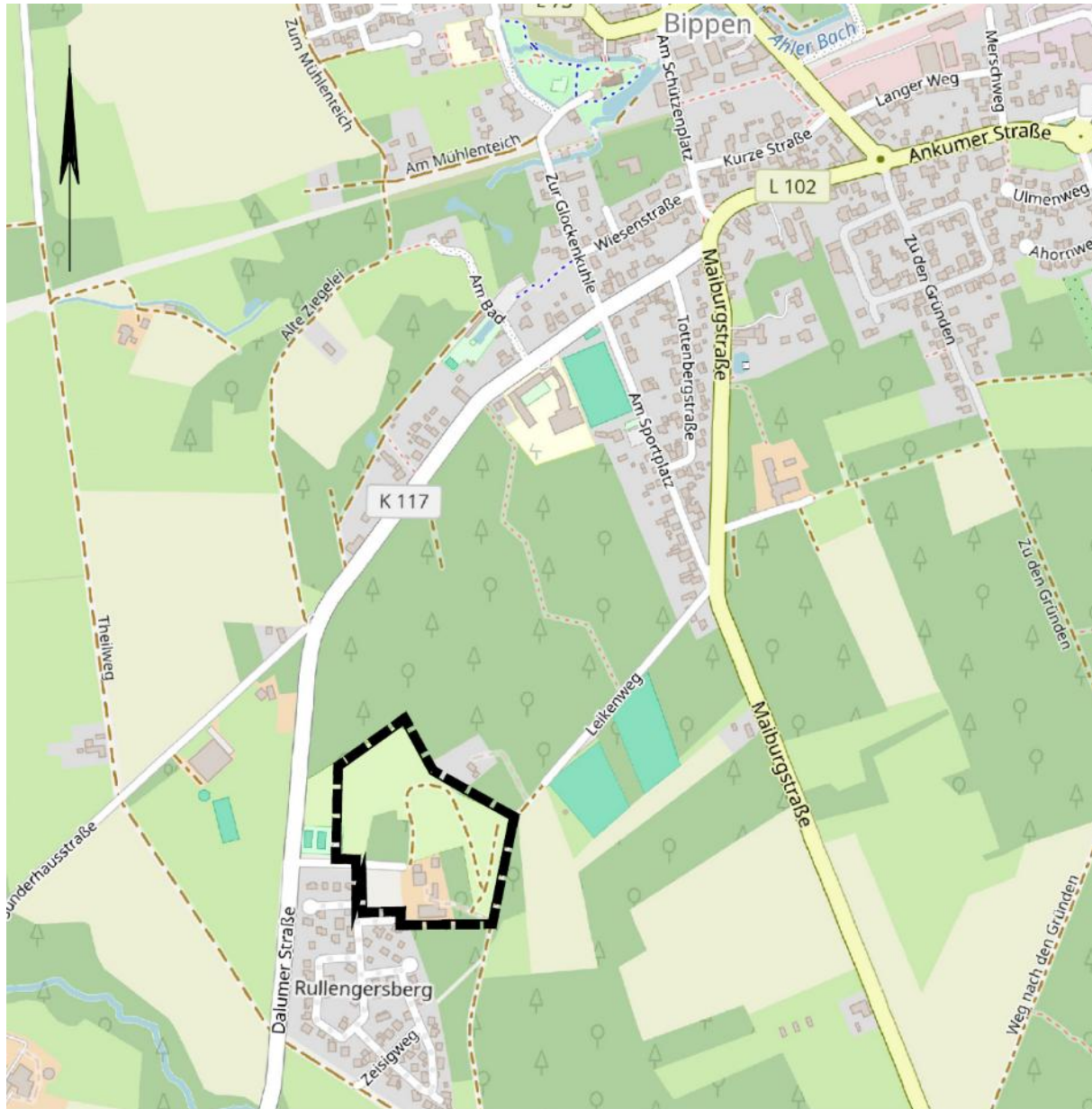
Wallenhorst, 08.04.2025
Proj. Nr. 225023

Dipl. Ing. Matthias Desmarowitz

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

1 Planungsanlass / Allgemeines

Das Plangebiet befindet sich südlich der zusammenhängend bebauten Ortslage von Bippin und wird von der K 117 „Dalumer Straße“ aus über die Straße „Am Campingplatz“ erschlossen.



Übersichtsplan ohne Maßstab (© OpenStreetMap-Mitwirkende)

Planungsanlass ist die Übernahme des Campingplatzes durch einen neuen Eigentümer, der beabsichtigt, die Attraktivität des Platzes durch ein erweitertes Angebot z.B. durch kleine Ferienhäuser, Gastronomie, Wellness / Sauna, u.a. unter der Überschrift „Waldwiesen Maiburg - Naturcamping und Tiny-Houses“ zu verbessern.

Diese Planungsabsichten stehen im Einklang mit den Zielsetzungen der Gemeinde Bippin für einen Ausbau des touristischen Angebots und werden daher seitens der Gemeinde ausgesprochen begrüßt und durch eine entsprechende Anpassung der Bauleitplanung unterstützt.

2 Verfahren / Abwägung

Der Rat der Gemeinde Bippen hat am 03.12.2024 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 4 „Ferienpark“, 1. Änderung aufzustellen.

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 Veröffentlichung nach § 3 Abs. 2 BauGB einschließlich einer Umweltprüfung mit Artenschutzbeitrag durchzuführen.

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Bippen hat daher in seiner Sitzung am die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen.

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

Für die Bürger besteht im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens die Möglichkeit, alle bis dahin vorliegende Unterlagen in der Gemeindeverwaltung der Gemeinde Bippen, Hauptstraße 4, 49626 Bippen, einzusehen und sich schriftlich oder mündlich zur Niederschrift zu äußern.

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. Das Ergebnis der Abwägung kann von jedermann eingesehen werden.

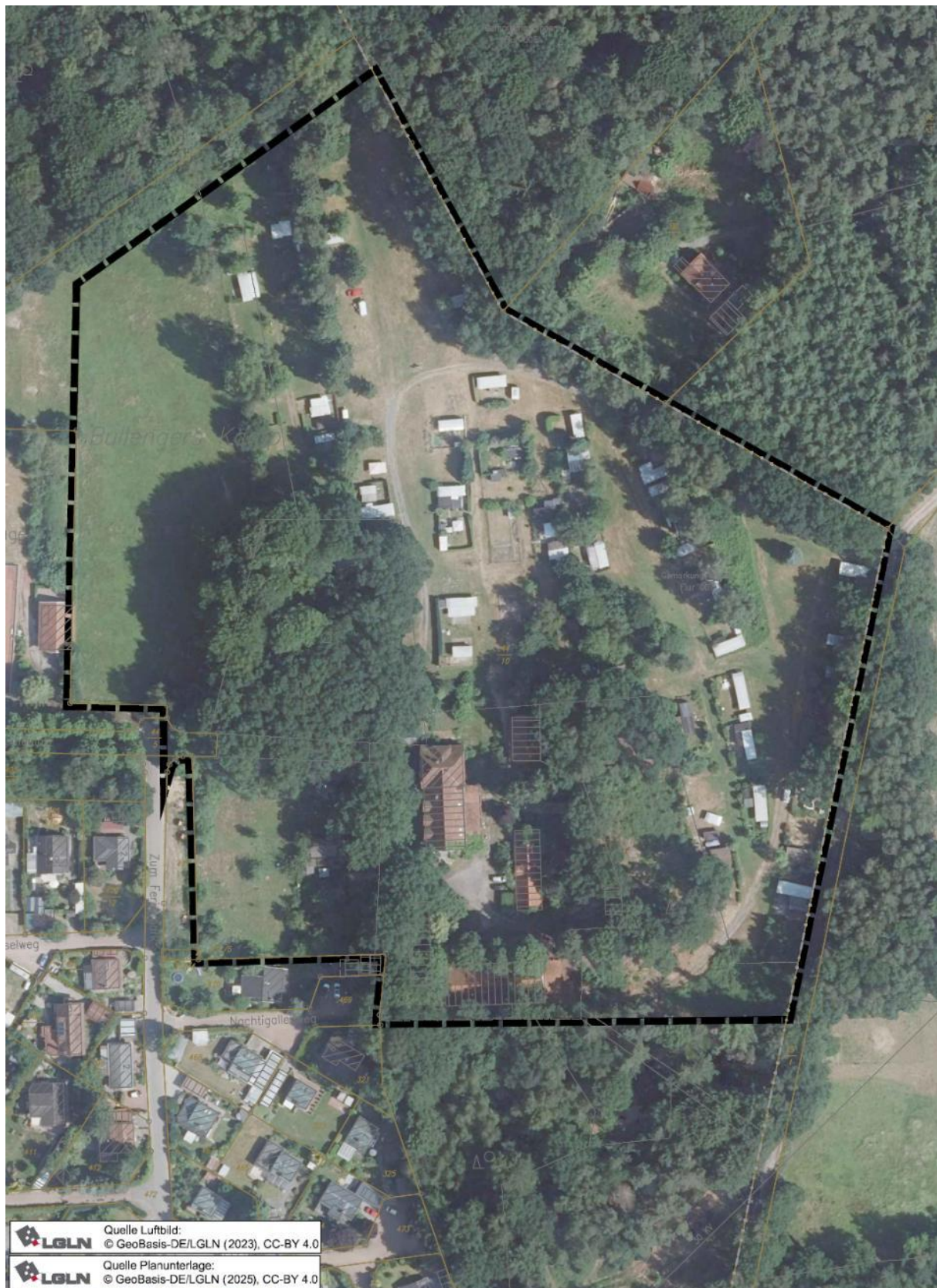
3 Geltungsbereich

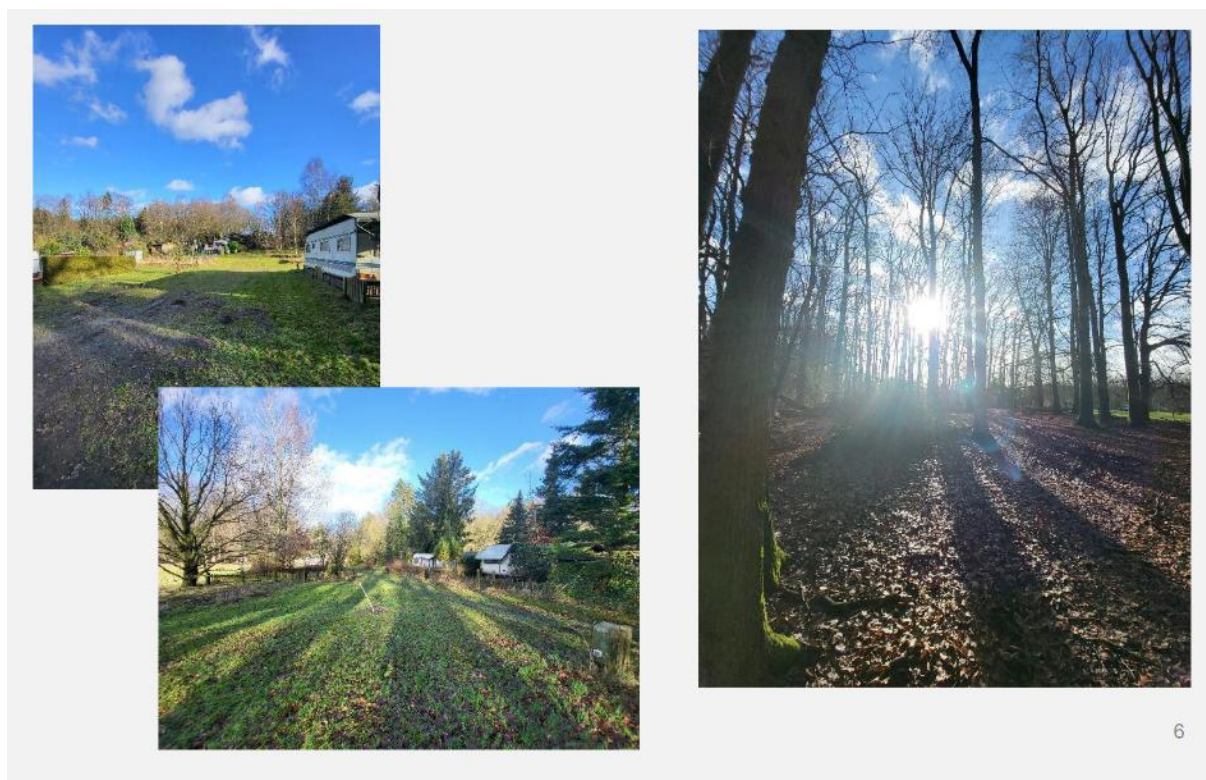
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4 „Ferienpark“, 1. Änderung ist Teil der Gemarkung Bippen, Flur 7 und umfasst die Flurstücke 44/10 und 44/5.

4 Bestandssituation

Das Plangebiet befindet sich südlich der zusammenhängend bebauten Ortslage von Bippen und wird bereits seit vielen Jahren als Campingplatz genutzt.

Das Plangebiet weist eine leicht bewegte Topographie auf: Das Gelände steigt von Norden aus in südöstlicher Richtung um ca. 15,0 m an. Südlich des Plangebiets befindet sich das vorhandene Ferien- und Wochenendhausgebiet.





Innerhalb des Geländes befindet sich eine ehemalige Hofstelle mit der Rezeption / Verwaltung, Sanitärgebäude und Betriebsleiterwohnhaus.



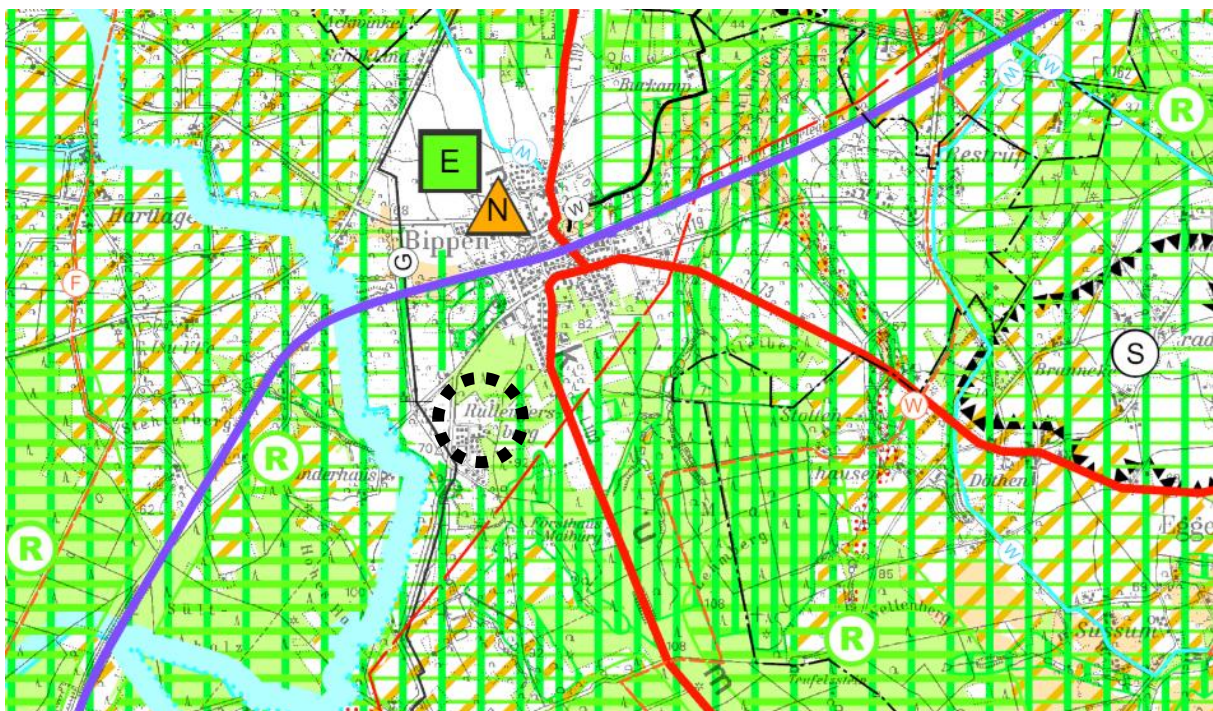
5 Einordnung der Planung

5.1 Regionales Raumordnungsprogramm

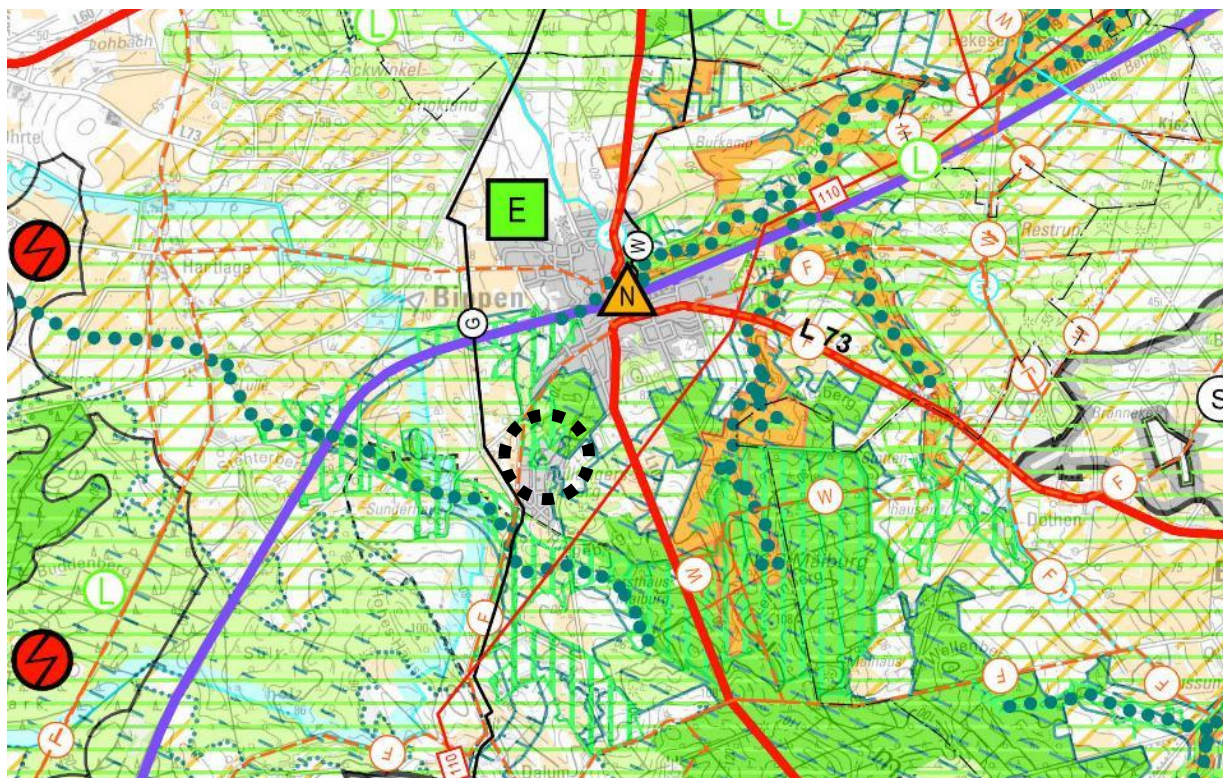
Nach dem derzeit (noch) geltenden Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Osnabrück von 2004 ist der Gemeinde Bippen keine eigene zentralörtliche Funktion zugewiesen. Das nächstgelegene Grundzentrum ist die Stadt Fürstenau im Süden. Bippen ist dem ländlichen Raum zugeordnet. Darüber hinaus fällt der Gemeinde Bippen die besondere Entwicklungsaufgabe „Erholung“ zu.

Zur Verbesserung der Lebens- und Erwerbsbedingungen der ansässigen Bevölkerung des Landkreises Osnabrück sollen besonders im staatlich anerkannten Erholungsort Bippen umweltverträgliche Fremdenverkehrs- und Erholungseinrichtungen entwickelt und durch geeignete Maßnahmen gefördert werden. Ihre räumliche und infrastrukturelle Anbindung an entsprechend leistungsfähige Zentrale Orte ist anzustreben.

Das Plangebiet liegt in einem Bereich ohne konkurrierende Nutzungszuweisungen („weiße Fläche“). Somit stehen einer Beibehaltung und Ergänzung des festgesetzten Sondergebiets gemäß § 10 BauNVO keine raumordnerischen Zielsetzungen entgegen.

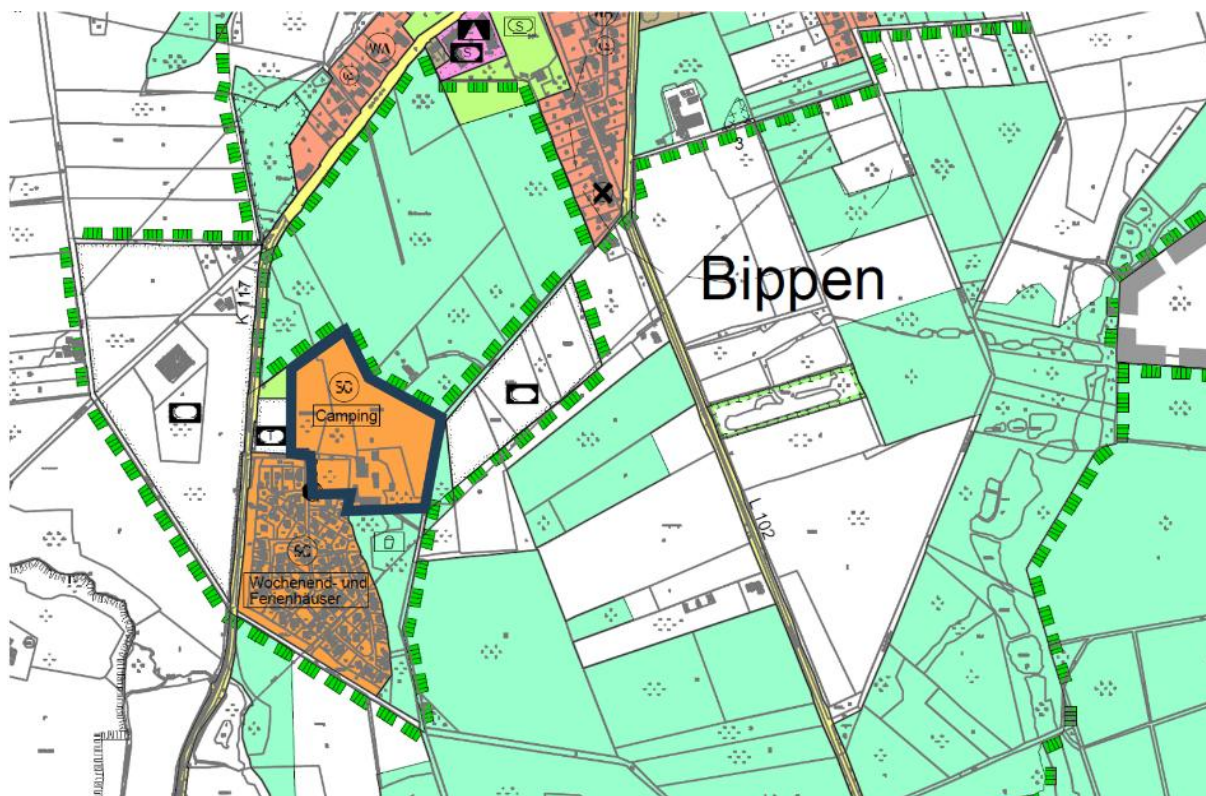


Das Regionale Raumordnungsprogramm wird derzeit neu aufgestellt. Die endgültige Beschlussfassung ist für Ende Juni 2025 vorgesehen. Im derzeit vorliegenden Entwurf des neuen RROPs ist das Plangebiet als „Bauleitplanerisch gesicherter Bereich“ dargestellt.



5.2 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Fürstenau ist das Plangebiet als Sondergebiet (SO) „Camping“ dargestellt, der südlich angrenzende Bereich als Sondergebiet (SO) „Wochenend- und Ferienhäuser“



Da Bebauungspläne gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren im Rahmen einer entsprechenden Änderung um die Zweckbestimmung „Ferienhäuser“ ergänzt.

5.3 Rechtsverbindlicher Bebauungsplan

Für das Plangebiet besteht der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 4 „Ferienpark“. Dieser weist Sondergebiete (SO) „Camping“ – differenziert nach Dauerstandplätzen und Standplätzen für Tagesgäste – aus. Die Standplatzgröße ist jeweils mit mindestens 100 m² festgesetzt.



Durch die 1. Änderung wird der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 4 „Ferienpark“ teilweise überplant. Mit Inkrafttreten der 1. Änderung werden die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans für diesen Teilbereich vollständig aufgehoben.

6 Planungserfordernis / Städtebauliche Planungsziele

Städtebauliches Planungsziel ist es, den Fremdenverkehr und den Tourismus in der Gemeinde Bippen zu stärken und weiterzuentwickeln. Die Erweiterung und Ergänzung der Berbergungsmöglichkeiten auf dem Campingplatz Maiburg dienen diesem Zweck und sind daher von besonderem öffentlichem Interesse. Im Dorferneuerungsplan ist dazu ausgeführt:

„Die Gemeinde Bippen ist ein staatlich anerkannter Erholungsort und gehört dem Tourismusverband Osnabrücker Land an und wird auch von der Hasetal Touristik GmbH vermarktet. Mit der Samtgemeinde Fürstenau gehört Bippen auch zum Natur- und Geopark Terra Vita.

Es gibt in Bippen eine Vielzahl von Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten. Hier schöpft die Gemeinde aus

► *der landschaftlich reizvollen Lage*

- *ausgedehnte Waldbereiche*
- *abwechslungsreiche Topographie im Übergang vom Wiehengebirge zur norddeutschen Tiefebene*

► *dem historischen Erbe*

- *Großsteingräber, historische Kultstätten*
- *Kulturschatz Artland*
- *Heimathaus Bippen*
- *St. Georgs Kirche*
- *Sültemühle*
- *Eisenbahn*
- *Versteinerungen*

► *der Nutzung neuer und alter Erlebnisbereiche*

- *Schwimmbad in Bippen*
- *verschiedene Sportanlagen (z.B. Reiten, Tennis, Hochseilgarten)*
- *Kuhlhoff als Umweltbildungszentrum*
- *Waldsteinskulpturenpark*

7 Art und Maß der baulichen Nutzung / Bauweise

Entsprechend der v.g. städtebaulichen Planungsziele zur Ergänzung der Nutzungs- bzw. Beherbergungsmöglichkeiten auf dem Campingplatz Maiburg wird das bereits ausgewiesene Sondergebiet „Camping“ um die Zweckbestimmung „Ferienhäuser“ gemäß § 10 BauNVO ergänzt. Innerhalb des Plangebiets sind zulässig:

- Campingplätze für Kurzzeit- und Dauercamping mit einer Standplatzgröße von jeweils mindestens 100 m²
- Ferienhäuser mit einer Grundfläche von jeweils maximal 85 m² („Tiny-Houses“)
- Anlagen und Einrichtungen zur Freizeitgestaltung wie z.B. Basketball, Beachvolleyball, Minigolf, Kinderspielplätze, u.ä.

Innerhalb der SO-2-Gebiete im Bereich der Bestandsgebäude der ehemaligen Hofstelle sind ergänzend zulässig:

- Gebäude und Einrichtungen der Platzverwaltung,
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Läden zur Versorgung des Gebiets,
- Sauna- und Wellnesseinrichtungen,
- Sanitäranlagen
- Wohnungen für den Betriebsleiter (auch „Altenteiler“), Platzwart und Mitarbeiter

sowie jeweils die zu den vorgenannten Nutzungen zugehörigen Nebenanlagen.

Die eingeschossige Bauweise und die Begrenzung der zulässigen Grundfläche für die geplanten Ferienhäuser („Tiny-Houses“) auf maximal 85 m² berücksichtigt den natur- bzw. landschaftsprägenden Charakter des Plangebiets. Durch die mit 0,2 festgesetzte Grundflächenzahl wird die Flächenversiegelung auf das unbedingt notwendige Mindestmaß beschränkt.

Die maximale Gebäudehöhe der Ferienhäuser im SO-1-Gebiet ist auf 4,50 m über dem natürlichen / gewachsenen Gelände am jeweiligen Standort begrenzt, um negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu minimieren.

Durch die Zulässigkeit von Anlagen und Einrichtungen zur Freizeitgestaltung wie z.B. Basketball, Beachvolleyball, Minigolf, Kinderspielplätze, u.ä. im SO-1-Gebiet wird eine hohe Aufenthaltsqualität für die Besucher des Ferienparks sichergestellt.

Die im SO-2-Gebiet im Bereich der Bestandsgebäude zulässigen Nutzungen dienen der Verwaltung und der Versorgung des Campingplatz- und Ferienhausgebiets.

8 Erschließung

8.1 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist verkehrlich von der K 117 „Dalumer Straße“ aus über die Straße „Am Campingplatz“ erschlossen.

Die innere Erschließung des Campingplatzes erfolgt - wie bisher - über nur leicht befestigte / geschotterte Wege. Die Bereiche, in denen zukünftig „Tiny-Houses“ errichtet werden, sollen über gepflasterte Zuwegungen erschlossen werden.

8.2 Technische Erschließung

Alle erforderlichen Einrichtungen der technischen Infrastruktur sind vorhanden.

Elektrizitäts-, Gas- und Wasserversorgung

Die Elektrizitäts-, Gas- und Wasserversorgung wird durch Anschlüsse an das jeweilige Netz sichergestellt. Soweit erforderlich wird der Ausbau der Leitungsnetze rechtzeitig mit den jeweiligen Versorgungsträgern abgestimmt. Dies gilt auch für Telekommunikationsleitungen.

Oberflächenentwässerung

Durch den Bebauungsplan wird die planungsrechtliche Voraussetzung geschaffen, bislang unversiegelte natürliche Böden etwas stärker als bisher zu bebauen bzw. zu versiegeln. Auf Grund dieser Flächenversiegelung entsteht ein Mehrabfluss, der vor Einleitung in das Vorflutsystem auszugleichen ist. Es ist davon auszugehen, dass dies ortsnahe durch eine entsprechende Versickerung über flache Mulden innerhalb des Campingplatzgeländes möglich ist.

Schmutzwasserbeseitigung

Das anfallende Schmutzwasser wird über durch Anschluss an die vorhandene Kanalisation dem Klärwerk zugeleitet, das in der Lage ist, auch die zusätzliche Abwassermenge aufzunehmen. Für die ist im Plangebiet ein Ausbau der Schmutzwasserkanalisation erforderlich.

Vorbeugender Brandschutz

Im Zuge nachfolgender Genehmigungs- und Ausführungsplanungen wird die Löschwasserversorgung entsprechend den technischen Regeln und Richtlinien durch abhängige und – sofern möglich - unabhängige Löschwasserstellen sichergestellt.

Die technischen Anforderungen für einen ausreichenden Brandschutz werden mit der zuständigen Brandschutzbehörde sowie der örtlichen Feuerwehr im Zuge der detaillierten Erschließungsplanung abgestimmt.

Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch die AWIGO Abfallwirtschaft Landkreis Osnabrück GmbH, eine Tochtergesellschaft des Landkreises Osnabrück.

9 Immissionsschutz

9.1 Schallimmissionen (Verkehr)

Von der K 117 „Dalumer Straße“ westlich des Plangebiets sowie von dem vorhandenen Tennisplatz wirken Schallimmissionen auf das Plangebiet ein. Diese sind im Zuge der Aufstellung des Ursprungsplanes ermittelt worden und es wurden entsprechende aktive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Dadurch ist nach wie vor ein ausreichender Schutz vor Schallimmissionen gewährleistet. Die im Ursprungsplan festgesetzten Flächen für aktive Schallschutzmaßnahmen verbleiben unverändert und sind nicht Bestandteil des Geltungsbereichs der hier anstehenden 1. Änderung.

9.2 Geruchsmissionen (Landwirtschaft)

Das Plangebiet liegt in einem Bereich, dessen Umfeld durch die landwirtschaftliche Nutzung geprägt ist. Geruchsmissionen sowie mögliche Lärm- und Staubimmissionen sind als ortsüblich zu bewerten und hinzunehmen, sofern sie sich aus einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung benachbarter Ackerflächen ergeben.

In der näheren Umgebung des Plangebiets sind keine landwirtschaftlichen Hofstellen mit Tierhaltung vorhanden, so dass insgesamt keine Beeinträchtigungen der Aufenthaltsqualität bzw. der Erholungsfunktion durch Gerüche auftreten werden.

10 Berücksichtigung der Umweltbelange

10.1 Umweltprüfung / Umweltbericht

Als Bestandteil dieser Begründung wird bis zur öffentlichen Auslegung ein Umweltbericht erstellt. Nach § 2 Abs. 4 BauGB legt die Gemeinde fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Diese Festlegung des Umfangs des Umweltberichtes erfolgt gemäß § 4 Abs. 1 unter Beteiligung der Behörden. Dieses Vorgehen wird Scoping oder auch Antragskonferenz genannt.

Eine erste Bestandsanalyse mit Gliederungs- und Themenübersicht für den Umweltbericht ist anliegend beigelegt („Scoping“-Unterlagen; siehe Anlage). Die vorliegenden „Scoping“-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 der Bauflächen erfolgt außerhalb von Landschafts- und Naturschutzgebieten. Die Vorgaben des Naturschutzgesetzes hinsichtlich der Eingriffsregelung (Vermeidung, Minimierung, Ausgleich und Ersatz) werden durch den Umweltbericht berücksichtigt.

10.2 Grünordnung

Ein wesentliches Element der Grünordnung ist der Erhalt und die Ergänzung der vorhandenen, teils waldartigen Gehölzstrukturen.

Aus ortsgestalterischen Gründen, aber auch um ein Mindestmaß an innerer Durchgrünung sicherzustellen, ist festgesetzt, dass entsprechend der örtlichen Gegebenheiten mindestens 3.500 m² einheimischer Laubgehölzhecken anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten sind. Diese Regelung ist aus dem rechtsverbindlichen Ursprungsplan übernommen worden. Ebenso die festgesetzten Flächen für Wald und Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.

Um negative Auswirkungen auf die Tierwelt zu minimieren ist festgesetzt, dass für die Außenbeleuchtung im Plangebiet ausschließlich insekten- und fledermausfreundliche Leuchtmittel zu verwenden sind. Außerdem sind Lichtkegel nach unten auszurichten und Blendwirkungen durch geschlossene Gehäuse zu minimieren.

10.3 Eingriff / Ausgleich

Wird bis zur öffentlichen Auslegung ergänzt.

10.4 Artenschutz

Wird bis zur öffentlichen Auslegung ergänzt.

10.5 Gesamtabwägung der Umweltbelange

Wird bis zur öffentlichen Auslegung ergänzt.

11 Städtebauliche Zahlen und Werte

1.	Größe des Plangebiets		ca. ha
2.	<u>Flächen für Wald</u>		<u>ca. ha</u>
3.	Bruttobauland	100 %	ca. ha
4.	Öffentliche Straßenverkehrsfläche	... %	ca. ha
5.	Nettobauland (SO-Gebiet)	... %	ca. ha

12 Abschließende Erläuterungen

12.1 Altlasten / Altablagerungen

Nach den Informationen auf dem Geodatenserver des Landkreises Osnabrück sind innerhalb des Plangebiets keine Altablagerungen, Altlasten o.ä. vorhanden.

12.2 Denkmalschutz

Baudenkmale

Im Plangebiet oder in der näheren Umgebung sind keine Baudenkmale vorhanden. Denkmalschutzbelange sind daher nicht berührt.

Archäologische Denkmalpflege / Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Nds. Denkmalschutzgesetz meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Osnabrück unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind gemäß § 14 Nds. Denkmalschutzgesetz bis zum Ablauf von 4 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.

13 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk

Der Bebauungsplan Nr. 4 „Ferienpark“, 1. Änderung einschließlich Begründung wurde im Auftrag und im Einvernehmen mit der Gemeinde Bippen ausgearbeitet.

Wallenhorst, 08.04.2025

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG

.....
Desmarowitz