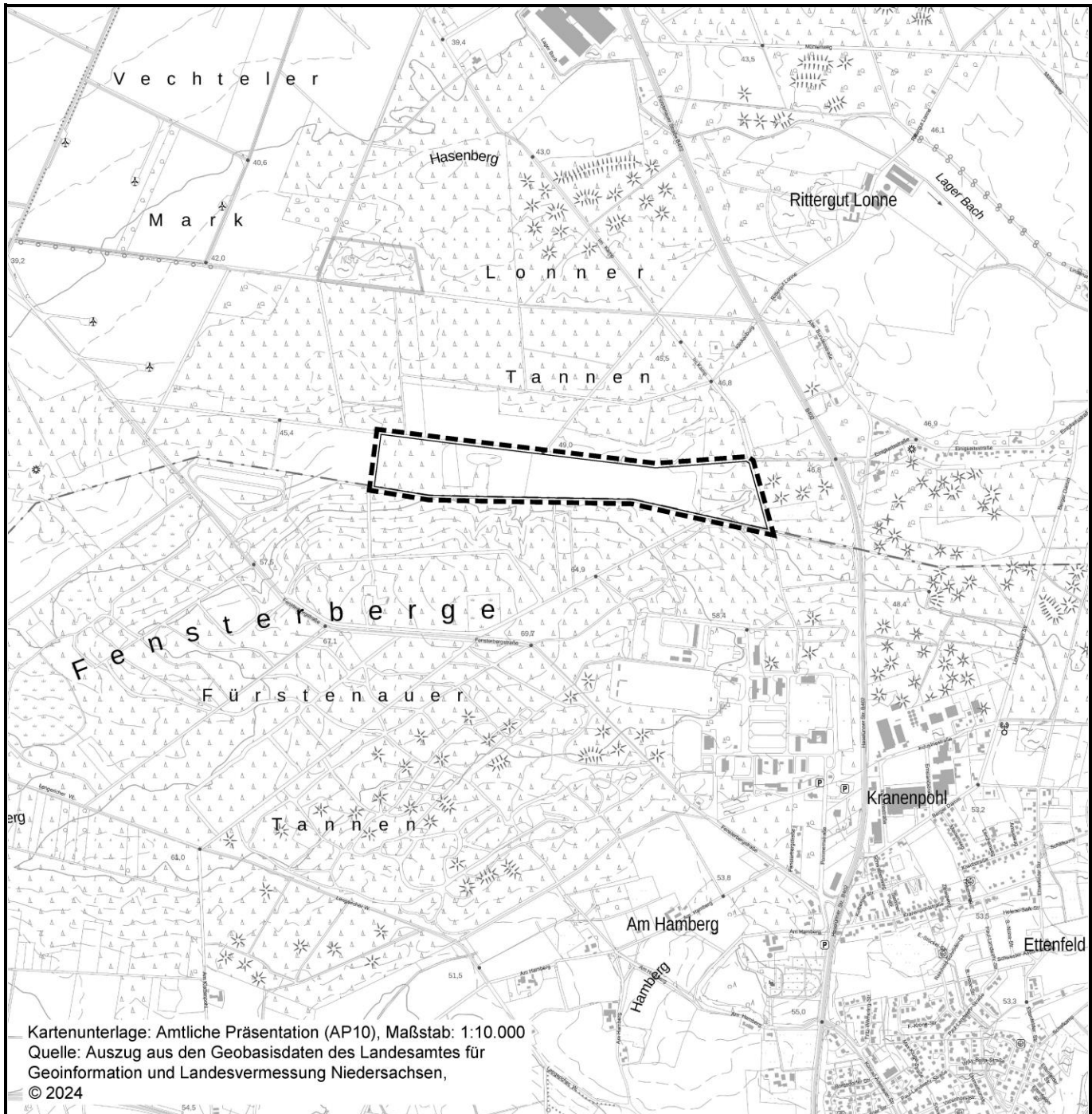




Gemeinde Bippen

Bebauungsplan Nr. 27 "Motorsportanlage" - Aufhebung

Begründung zum Vorentwurf



Beratung • Planung • Bauleitung

Am Tie 1
49086 Osnabrück

E-Mail: osnabrueck@pbh.org

Telefon (0541) 1819 – 0
Telefax (0541) 1819 – 111

Internet: www.pbh.org

pbh
PLANUNGSBÜRO HAHM

Gemeinde Bippen –
Bebauungsplans Nr. 27 „Motorsportanlage“
- Aufhebung

Begründung zum Vorentwurf

Planungsbüro Hahm

Am Tie 1

49086 Osnabrück

Telefon (0541) 1819-0

Telefax (0541) 1819-111

E-Mail: osnabrueck@pbh.org

Internet: www.pbh.org

Bg/We-24170011-02 / 19.03.2025

Inhalt:

I.	Begründung zum Bauleitplan	3
1.	Aufstellungsbeschluss / räumlicher Geltungsbereich	3
2.	Planungsanlass / Planungserfordernis / Verfahren	3
3.	Anpassung an die Ziele der Raumordnung / Planungsvorgaben	4
3.2	Darstellungen des Flächennutzungsplanes	4
3.3	Bestehendes Planungsrecht	4
4.	Ausgangssituation.....	5
5.	Konzeption.....	6
6.	Erschließung	6
6.1	Verkehrerschließung / Grundstückerschließung.....	6
6.2	Ver- und Entsorgung	6
7.	Umweltverträglichkeit.....	6
7.1	Immissionsschutz.....	6
7.2	Altlasten / Kampfmittel.....	7
7.3	Natur und Landschaft / Begrünung	7
8.	Hochwasserschutz.....	7
9.	Denkmalschutz / Denkmalpflege	9
10.	Planverwirklichung / Bodenordnung	9
11.	Flächenbilanz.....	9

I. Begründung zum Bauleitplan

1. Aufstellungsbeschluss / räumlicher Geltungsbereich

Der Rat der Gemeinde Bippen hat am 05.07.2023 gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB die Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 27 „Motorsportanlage“ beschlossen. Gemäß § 1 Abs. 8 BauGB gelten die Vorschriften des BauGB über die Aufstellung unter anderem auch für die Aufhebung von Bauleitplänen.

Der Geltungsbereich befindet sich in der Gemarkung Vechtel, Flur 7 und 8. Der Aufhebungsbereich wird durch die Flurstücke Nr. 4/1 (Flur 7), 66 (tlw., Flur 8) und 67 (Flur 8) gebildet.

Der räumliche Geltungsbereich erstreckt sich auf etwa 20 ha und im Übersichtsplan des Deckblattes dargestellt. Ebenso ist dieser in der zugehörigen Planzeichnung verbindlich festgesetzt.

Plangrundlage bildet die aktuelle Liegenschaftskarte, welche im Dezember 2024 vom Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen bereitgestellt wurde.

2. Planungsanlass / Planungserfordernis / Verfahren

Die Gemeinde Bippen hat nach § 1 Abs. 3 BauGB Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Durch den Beschluss des Rates vom 25.09.2017 wurde der Bebauungsplan Nr. 27 „Motorsportanlage“ als Satzung beschlossen. Ziel des Bebauungsplanes ist es, den bis dahin im Rahmen befristeter Genehmigungen nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz geregelten Betrieb des Geländewagenparks im Freizeit- und Ferienpark Fürstenau planungsrechtlich abzusichern. Auf Grundlage des Bebauungsplans hat der Landkreis Osnabrück am 22.12.2017 eine dauerhafte Genehmigung für den Geländewagenpark ausgesprochen. Diese Genehmigung wurde vom Umweltforum Osnabrück angefochten. Insbesondere aufgrund naturschutzfachlicher Widersprüche wurde die Genehmigung durch Urteil des Verwaltungsgerichtes Osnabrück vom 30.08.2022 aufgehoben. Das Gericht stellte gleichzeitig die Rechtswidrigkeit des Bebauungsplanes Nr. 27 fest.

Der Geländewagenpark wurde bis zum Verkauf des gesamten Geländes im Dezember 2021 durch die Freizeit- und Ferienpark Fürstenau GmbH betrieben. Nach der von dem jetzigen Eigentümer im Februar 2022 vorgestellten Konzeptplanung, soll auf dem Gelände nunmehr eine Nutzung mit den Schwerpunkten Natur, Freizeit und Energie erfolgen. Die Fläche soll demnach für sanften Tourismus und Naherholung sowie für die Erzeugung regenerativer Energien verwandt werden. Der Offroad-Park wurde zwischenzeitlich aufgegeben. Es besteht somit kein öffentliches Interesse am Fortbestand des Bebauungsplanes Nr. 27 „Motorsportanlage“, weshalb dieser aufgehoben wird.

3. Anpassung an die Ziele der Raumordnung / Planungsvorgaben

Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind bei Bauleitplanverfahren zu beachten bzw. zu berücksichtigen. Das Baugesetzbuch verpflichtet die Gemeinden, ihre Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB). Planungsvorgabe für die örtliche Ebene ist der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Fürstenau.

3.2 Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan (FNP) dient gemäß § 1 Abs. 5 BauGB i.V.m. § 5 Abs. 1 BauGB dazu, eine geordnete städtebauliche Entwicklung und Ordnung sowie eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozial gerechte Bodenordnung zu gewährleisten. Der Bauleitplan soll die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde vorbereiten und in den Grundzügen darstellen.

Am 14.12.2023 ist im Samtgemeinderat die Aufhebung der 51. Änderung des FNPs beschlossen worden. In seiner 51. Änderung stellt der FNP für den Bereich des Offroad-Parks „Sonderbauflächen“ mit der Zweckbestimmung „Motorsport“ sowie „Flächen für Wald“ dar. Es handelt sich bei der Darstellung des FNPs um eine Verbindung zweier Darstellungsarten gemäß § 2 Abs. 1 S. 3 PlanZV.

Infolge der Aufhebung der 51. Änderung gilt nunmehr die 43. Änderung. Der FNP stellt in dieser 43. Änderung für den Bereich ehem. Kaserne / Standortübungsplatz unterschiedliche Sondergebiete dar. Für den Geltungsbereich dieser Aufhebung wurde eine Darstellung als „Sondergebiet – Freizeitmotorsport“ gewählt.

In seiner Sitzung am 14.12.2023 hat der Samtgemeinderat neben der Aufhebung der 51. Änderung auch die Aufstellung der 65. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Die 65. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB zur Aufhebung dieses Bebauungsplanes. Ziel der 65. Flächennutzungsplanänderung ist die Ausweisung eines „Sondergebietes Windenergieanlagen“ im Bereich des früheren Motorsportgeländes.

3.3 Bestehendes Planungsrecht

Mit dem aufzuhebenden Bebauungsplan Nr. 27 „Motorsportanlage“ sollten, die im nördlichen Bereich des Freizeit- und Ferienparkes Fürstenau und zum Zeitpunkt der Aufstellung bereits ausgeübten Motorsportnutzungen planungsrechtlich ermöglicht und die westlich bzw. östlich angrenzenden Flächen rechtlich abgesichert werden. Sie wurden als „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ sowie als „Flächen für Wald“ festgesetzt. Das Zentrum des Plangeltungsbereiches ist durch eine „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung“ gekennzeichnet, welche als „Gelände für Kfz (außer Kettenfahrzeuge)“ festgesetzt ist.

Ein Befahren von Flächen des Geltungsbereiches zu Motorsportzwecken wurde mittels der getroffenen Festsetzungen für Freizeitsportler ausschließlich auf den Bereich der „Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung“ beschränkt.

Zum Schutz des innerhalb des Plangeltungsbereiches vorhandenen nach § 30 BNatSchG geschützten Biotopes enthält der Bebauungsplan eine Festsetzung zur Erhaltung und Entwicklung der Umgebungsfläche. Auf den „Flächen für Wald“ sind Maßnahmen des Waldumbaus von Nadelholzbeständen zu Eichenmischwald vorgesehen.

Von der planungsrechtlich ermöglichten Nutzung können Schallimmissionen auf die Umgebung ausgehen. Um eine verbindliche Einhaltung von Lärmwerten gewährleisten zu können wurde daher die Lärmkontingentierung des östlich gelegenen Bebauungsplanes Nr. 61 „Freizeit- und Ferienpark“ fortgeschrieben und festgesetzt.

4. Ausgangssituation

Nordwestlich des Stadtzentrums befindet sich am Nordrand des frühen Übungsgeländes der aufgegeben Pommernkaserne der ehemalige Offroad-Park Fursten Forest. Der Plangeltungsbereich ist in seinem östlichen Teilbereich durchgängig bewaldet. Das Zentrum präsentiert sich als tief liegende ehemalige Sandabgrabungsfläche, mit offenen Bodenflächen, die intensiv mit Geländefahrzeugen befahren worden ist. Der westliche Teil unterliegt der Sukzession und ist stellenweise mit Feuchtbereichen versehen. Im westlichen Bereich sind diese Bereiche Teil eines nach § 30 BNatSchG geschützten Biotops.

Südlich des Plangeltungsbereiches verläuft (als Bestandteil des ehemaligen Truppenübungsplatzes) eine Verkehrsfläche. Diese ist als Teil des ehemaligen Offroad-Parks motorsportlich genutzt worden. Nördlich des Plangeltungsbereiches befindet sich der „Höner Weg“, der in östlicher Richtung eine Verbindung zum „Vechtelner Kirchweg“ sowie zur „Fürstenauer Straße“ (B 402) herstellt. Die Straße „Im Kamp“ stellt die östliche Grenze des Geltungsbereiches dar.

Im Jahr 2011 wurde ein Pflege- und Entwicklungskonzept für alle nach § 30 BNatSchG geschützten Biotope aufgestellt. Dieses umfasst auch die Biotope, welche sich in dem südlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 63 „Motorsportanlage“ der Stadt Fürstenau befinden. Das Pflege- und Entwicklungskonzept ist langjährig angelegt und wird auch vom aktuellen Flächeneigentümer umgesetzt.

Die Fläche wird im Bestand von den Anwohnern vielfältig zur Freizeitgestaltung genutzt, beispielsweise zum Spaziergehen mit ihren Hunden.

Nur der östlich gelegene bewaldete Teil des Plangeltungsbereiches weist mit ca. 48 bis 51 m über Normalhöhennull (NHN) die ursprüngliche Geländehöhen auf. Der zentral gelegene Bereich hat Geländehöhen von etwa 47 m ü. NHN im Norden bis 54 m ü. NHN im Süden, wodurch in der Mitte ein Tal entsteht. Der westlich angrenzende Bereich weist demgegenüber eine Tieflage von bis zu 46 m ü. NHN auf.

5. Konzeption

Das städtebauliche Konzept sieht die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 27 „Motorsportanlage“ vor. Als Folge der Aufhebung werden zukünftige Bauvorhaben planungsrechtlich nach § 35 BauGB (Außenbereich) beurteilt. Bauvorhaben sind dann nur noch unter den dort genannten Bedingungen zulässig.

Eine städtebauliche Anforderlichkeit für eine Neuaufstellung bzw. grundsätzliche Änderung des bestehenden Bebauungsplanes besteht aktuell nicht.

6. Erschließung

6.1 Verkehrserschließung / Grundstückerschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangeltungsbereiches erfolgt derzeit ausschließlich über die ehemalige Kaserne bzw. das Gelände der Motorsportanlage. Zum nördlich (außerhalb des Geltungsbereiches gelegenen) verlaufenden Weg existiert eine Notfallzufahrt. Im Zuge von Sandabbaumaßnahmen ist dieser Weg tiefer gelegt worden. Dadurch konnten frühere Höhenunterschiede reduziert werden.

Sowohl der Wald als auch die ursprünglich festgesetzte Maßnahmenfläche sind unter anderem von dem nördlich an das Plangebiet angrenzenden „Höner Weg“ unterhalten worden.

6.2 Ver- und Entsorgung

Mit der Aufhebung werden keine über den Bestand hinausgehenden Bodeninanspruchnahmen ermöglicht. Das anfallende Niederschlagswasser kann, wie in der Vergangenheit, unmittelbar versickern.

Innerhalb des Plangeltungsbereiches sind keine Ver- oder Entsorgungsleitungen vorhanden

7. Umweltverträglichkeit

7.1 Immissionsschutz

Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes sind keine zusätzlichen Emissionen zu erwarten, die sich auf angrenzende Bereiche auswirken könnten. Gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan wird eine Reduzierung der Geräuschimmissionen bewirkt. Die Flächen können zukünftig der Bestandssituation entsprechend genutzt werden. Die Beurteilung der Flächen sowie der auf Ihnen zulässigen Nutzungen richtet sich in Zukunft nach § 35 BauGB.

7.2 Altlasten / Kampfmittel

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 27 „Motorsportanlage“ sind zur Erfassung und Bewertung von potenziellen Kontaminationen verschiedene Begutachtungen durchgeführt worden. In diesen sind jedoch keine Gefährdungen für den Direktpfad Boden-Mensch, Grundwasser-Verunreinigungen durch Bodenkontamination sowie größere schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten dokumentiert worden.

Die innerhalb des Plangebietes vorhandenen Kampfmittel sind vor Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 27 vollständig geräumt worden.

7.3 Natur und Landschaft / Begrünung

Die im Bebauungsplan Nr. 27 „Motorsportanlage“ als Biotop gemäß § 30 BNatSchG gekennzeichnete Fläche wird im Umweltatlas des Landkreises Osnabrück (Stand: 02/2025) nicht mehr als Biotop geführt.

Aufgrund der geltenden forstrechtlichen Bestimmungen ist eine planungsrechtliche Sicherung der im ursprünglichen Bebauungsplan festgesetzten Waldflächen zu dessen Erhalt nicht erforderlich. Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung dieser Flächen führen können, sind verboten.

Bereits zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 27 „Motorsportanlage“ sind innerhalb des Plangeltungsbereiches verschiedene artenschutzrechtlich relevante Arten dokumentiert worden. Im Rahmen des damaligen Planverfahrens ist daher ein besonderes Augenmerk auf eine grundsätzliche Sicherung und Entwicklung der teils sensiblen Umweltstrukturen gelegt worden.

8. Hochwasserschutz

Im Rahmen der Bauleitplanung sind die Ziele und Grundsätze des Bundesraumordnungsprogrammes Hochwasserschutz zu beachten bzw. zu berücksichtigen. Insbesondere im Hinblick auf die Auswirkungen des Klimawandels ist eine Gefährdung durch Hochwasserereignisse von oberirdischen Gewässern sowie Starkregen zu prüfen.

Innerhalb des Plangebietes verläuft kein offenes Gewässer.

Nach der Starkregengefahrenhinweiskarte für Niedersachsen im GeoPortal (Stand: 02/2025) befinden sich innerhalb des Plangeltungsbereiches mehrere größere zusammenhängende Sammelflächen. Das anfallende Niederschlagswasser sammelt sich infolge der Geländeneigung mittig im Plangebiet und weist dessen Form entsprechend eine Ausdehnung in Ost-West-Richtung auf. Diese fließen in Richtung Osten ab und sammeln sich dort ohne einen weiteren Abfluss. Infolge der anzunehmenden Aufstauung werden Wasserhöhen von bis zu 1,7 m erreicht. Die westlich angrenzenden Sammelflächen erreichen

Wassertiefen zwischen ca. 0,24 m und ca. 1,2 m. Die Flächen werden ausgehend von der Kartendarstellung über die südlich des Plangebietes gelegenen Waldwege gespeist.

Es werden Fließgeschwindigkeiten zwischen 0,21 m/s und 1,7 m/s erreicht. Die höchsten Fließgeschwindigkeiten sind dabei im Osten des Plangebietes festzustellen. Jedoch sind der Kartendarstellung auch im Zentrum des Plangebietes erhöhte Fließgeschwindigkeiten zu entnehmen. Die Bereiche, in welchen erhöhte Fließgeschwindigkeiten dargestellt werden, sind voraussichtlich auf bestehende Engstellen zurückzuführen.

Durch die Aufhebung wird es nicht mehr erlaubt sein, die Flächen zu Freizeit Zwecken zu befahren, wodurch auch die damit verbundene Bodenverdichtung vermieden wird. Die ehemals befahren Flächen werden überwiegend der natürlichen Entwicklung überlassen, wodurch eine leichte Erhöhung der Versickerungsfähigkeit der anstehenden Böden angenommen werden kann. Der Oberflächenabfluss kann hierdurch voraussichtlich geringfügig reduziert werden. Die grundsätzliche Situation bleibt aufgrund der topographischen Gegebenheiten jedoch bestehen.

Unter Berücksichtigung des „Arbeitsblattes DWA-A 118“ wird die Sturzgefahr innerhalb des Plangebietes als erhöht eingestuft. Es besteht somit eine Gefährdung beim Betreten der Flächen bei Starkregen. Bedingt durch die Art der Nutzung ist jedoch nicht von einem allgemeinen Betretungsrecht auszugehen. Dem Grundstückseigentümer wird dennoch empfohlen Maßnahmen zur Verkehrssicherung vorzusehen.

Der nördliche Teil des Plangebietes befindet sich gemäß dem Umweltkarten des Landes Niedersachsen innerhalb des Einzugsgebietes (2. Unterteilung) 367 mit dem Gewässer „Hase“ im Abschnitt „vom Zusammenfluss Große Hase-Hahnenmoorkanal bis Mittelradde“. (gem. § 3 Nr. 13 WHG)

Raumbedeutsame Maßnahmen zum Hochwasserschutz sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden bzw. nicht vorgesehen.

Eine grenzüberschreitende Koordinierung der Planung und Maßnahmen zum Hochwasserschutz zur Minimierung der Hochwasserrisiken ist aufgrund der Lage des Geltungsbereiches nicht erforderlich.

Die Hochwasserrisikomanagementplanung des Landes Niedersachsen sieht für die Stadt Fürstenau keine Maßnahmen vor.

Einrichtungen der kritischen Infrastruktur sind im Plangeltungsbereich nicht vorhanden.

Der vorliegende Bauleitplan entspricht damit den Zielen und Grundsätzen des Bundesraumordnungsplanes Hochwasserschutz.

9. Denkmalschutz / Denkmalpflege

Innerhalb des Plangeltungsbereiches oder unmittelbar angrenzend befinden sich weder Baudenkmäler noch sonstige Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes. Blickbeziehungen und Fernwirkungen von und zu Baudenkmälern werden nicht beeinträchtigt.

10. Planverwirklichung / Bodenordnung

Mit dem ursprünglichen Bebauungsplan wurde ein Eingriff in Natur und Landschaft ermöglicht. Die dafür vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen sind in einem Rahmenvertrag über einen Kompensationspool von 27.09.2011 festgeschrieben worden. Eine konkrete Ermittlung der aufgrund der Aufhebung anzunehmenden Werteinheiten erfolgt im Rahmen des Umweltberichtes.

11. Flächenbilanz

Die Geltungsbereichsgröße beträgt ca. 20 ha.

Aufgestellt:
Osnabrück, 19.03.2025
Bg/We-24170011-02

Planungsbüro Hahm GmbH