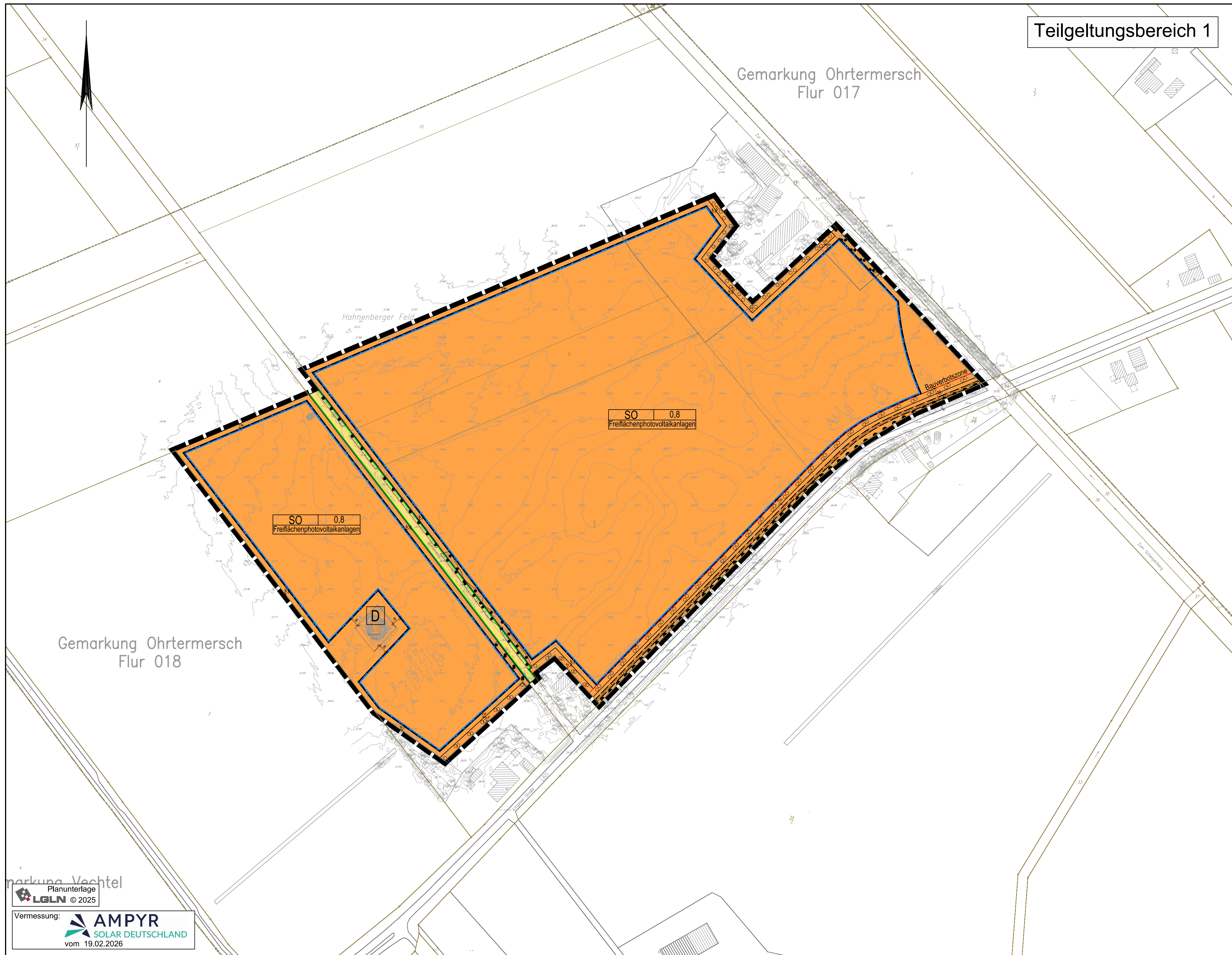




Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenerklärung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) in der aktuell gültigen Fassung und der Bauzeichenerklärung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) in der aktuell gültigen Fassung.

Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i. V. m. §§ 1 bis 11 BauNVO)	
SO Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO) "Freiflächenphotovoltaikanlagen"	
Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i. V. m. §§ 16 bis 21a BauNVO)	
0,8 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)	
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, i. V. m. §§ 22 u. 23 BauNVO)	
Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)	
Verkehrsflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)	

Straßenverkehrsflächen	
Straßenbegrenzungslinie	
Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt	

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)	
--	--

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	

Sonstige Festsetzungen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten des Wasserverbands Bersenbrück	
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes	

Nachrichtliche Übernahmen

Trinkwasserleitung (unterirdisch) Wasserverband Bersenbrück	
Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen	
Bauverbotszone, 20 m vom Fahrbahnrand (gem. § 9 Abs. 1 FStrG u. § 24 Abs. 1 NStrG)	

Planunterlage

Gemarkungsgrenze	
Flurgrenze	
Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzart	
Flurstücknummer	
Wohngebäude mit Hausnummern	
Wirtschaftsgebäude, Garagen	

1 BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gem. § 9 Abs. 1 BauGB

- Sonstige Sondergebiete (SO) "Freiflächenphotovoltaikanlagen"** gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 Abs. 2 BauNVO
 - Die Sonstigen Sondergebiete dienen der Nutzung solarer Strahlungsenergie. Zulässig sind jeweils fest installierte Freiflächenphotovoltaikanlagen (Solarparks) bestehend aus Photovoltaikmodulen und Photovoltaikgestellen (Unterkonstruktionen).
 - Zulässig sind auch Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 Satz 1 und Abs. 2 Satz 1 BauNVO, die dem Hauptnutzungszweck der Freiflächenphotovoltaikanlagen dienen, z.B. Wechselrichterstationen und Transformator-Übertrags- und Netzanschlussstationen, Stromspeicheranlagen, Lagercontainer, Einfriedungen, usw.
- Grundflächenzahl / Grundfläche** gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 19 BauNVO

Eine Überschreitung der in die Planzeichnung eingeschriebenen Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist nicht zulässig.
- Höhe baulicher Anlagen** gem. § 9 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 16 und 18 BauNVO
 - Die Höhe baulicher Anlagen ist auf höchstens 3,00 m über der gewachsenen Geländeoberfläche vor Baueingriff begrenzt. Geländeoberfläche ist die natürliche Geländeoberfläche, im Übrigen die Fläche, die sich aus der Baugenehmigung ergibt.
 - Modulfläche von Freiflächenphotovoltaikanlagen müssen mit ihrer Unterseite einen Mindestabstand von 0,60 m zur Oberkante der Geländeoberfläche halten.
 - Ausnahmsweise ist die Errichtung von Kameramasten und vergleichbarer Anlagen zur Sicherung des Geländes mit einer Höhe von bis zu 8,00 m, gemessen von Oberkante Ursprungsgelände, zulässig.
- Stellung der baulichen Anlagen** gem. § 9 Abs. Nr. 2 BauGB

Zwischen den Modulreihen ist ein Abstand von mindestens 3,50 m einzuhalten.
- Ver- und Entsorgungsleitungen** gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

Im Plangebiet sind die Ver- und Entsorgungsleitungen ausschließlich unterirdisch zu verlegen.
- Flächen für Nebenanlagen und für Garagen** gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 14 Abs. 1 BauNVO

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der Baugrenze und angrenzenden Flächen sind Nebenanlagen in Form von Gebäuden nicht zulässig.
- Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
 - Eine dauerhafte nächtliche Beleuchtung der Plangebietsfläche ist nicht zulässig.
 - Zufahrten, Wege und Stellplätze sind nur in wasser- und luftdurchlässigen Aufbau zulässig.
 - Die unversiegelten Flächen innerhalb der Sonstigen Sondergebiete sind mit einer geeigneten regionalen Gras-Kräutermischung einzusäen (Freiflächen und Bereiche unterhalb der Module; zertifiziert nach RegionZert oder VWW-Regiosaat). Anschließend soll eine extensive Dauergrünlandbewirtschaftung mit eingeschränkter Nutzung durchgeführt werden (12-schürige Mahd oder Weidenutzung). Dabei dürfen kein Grünlandmbruch sowie keine Anwendung von chemischen Pflanzenbehandlungsmitteln und chemischen Insektenvernichtungsmitteln erfolgen. Weiterhin ist auf eine Dürfung zu verzichten, eine begrenzte Erhaltungsdüngung kann im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde ausnahmsweise zugelassen werden. Ein Mähdreh ist maximal alle zwei Jahre zulässig.
 - Die Mahd soll nicht vor dem 15.08. eines Jahres vorgenommen werden. Zudem muss sie zeitlich so erfolgen, dass zuvor ein Abblühen der blühenden Pflanzen (z.B. Disteln, o.ä.) sind ggf. mechanisch vor deren Samenflug vor Samenflug zu beseitigen.
 - Einfriedungen sind für Niederwild, Kleinsäuger und Laufvögel zum Boden hin durchlässig zu gestalten.
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist ein mindestens dreireihige Hecke zu pflanzen.

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 Abs. 3 Nr. 3 und 6 NBauO

- Einfriedungen** gem. § 84 Abs. 3 Nr. 3 NBauO

Einfriedungen durch Zäune sind bis zu einer Höhe von 4,00 m über Geländehöhe zulässig.
- Versickerung, Verregnung oder Verrieselung von Niederschlagswasser** gem. § 84 Abs. 3 Nr. 8 NBauO

Anfallendes Niederschlagswasser ist auf dem Baugrundstück zu versickern.

3 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN gem. § 9 Abs. 6 BauGB und sonstige Hinweise

- Archäologische Bodenfunde**

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleasammungen, Scherben sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der zuständigen Denkmalschutzbehörde 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 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.
- Artenschutz**
 - Baufeldräumung (Brufvögel):** Die Beseitigung von Vegetationsstrukturen oder sonstigen Strukturen und die erste Transportschnittstelle des Bodens, sind nach Abschluss der Brufvögel und vor Beginn der neuen Brutzeit der auf den Eingriffsfällen vorkommenden Brufvögel und somit zwischen dem 01. August und dem 01. März durchzuführen. Sollte die Entfernung von Vegetationsstrukturen oder sonstigen Strukturen oder die Entnahme von Bodens außerhalb des genannten Zeitraumes erforderlich sein, sind unmittelbar vor dem Eingriff diese Bereiche Strukturen durch eine fachkundige Person (z.B. Umweltschutzleitung) auf ein Vorkommen von aktuell besetzten Vogelhester zu überprüfen. Von der Bauzeitenbeschränkung für Brufvögel kann abgesehen werden, wenn durch die Überprüfung der fachkundigen Person festgestellt wird, dass keine Beeinträchtigungen europäischer Vogelarten durch die Baufeldräumung zu befürchten sind. Beim Feststellen von aktuell besetzten Vogelhester ist die Untere Naturschutzbehörde zu benachrichtigen und das weitere Vorgehen abzustimmen. Entsprechende Hinweise sind hierzu im Bebauungsplan vorzusetzen.

- Vorgezogene Ausgleichsmaßnahme Feldlerche (Acsp) - Entwicklungsmaßnahmen im Ackerland:** Der mögliche Verlust von zwei Feldlerchen ist über eine CEF-Maßnahme zu kompensieren. Diese muss vor dem Eingriff in die Lebensstätte funktionsfähig sein. Mittels der vorgezogenen Ausgleichsmaßnahme sind durch entsprechende Maßnahmen im räumlichen Umfeld der Baumaßnahme zusätzliche geeignete Habitatbedingungen für die Art Feldlerche zu schaffen. Die Maßnahmenfläche muss mindestens 1,0 ha betragen, falls streifenförmig: Länge ca. 100-150 m, Breite der Streifen in der Regel 20 m, mind. 10 m. Für die Maßnahmenfläche sind Faktoren wie ein möglichst freier Horizont und ausreichender Abstand zu hohen, geschlossenen Vertikalstrukturen (z. B. große und dichte Gehölzstrukturen, Siedlungsflächen) oder auch Hochspannungsfreileitungen sowie ein Abstand zu Stillquellen und eine Nähe zu weiteren Feldlerchen-Vorkommen zu gewährleisten, um eine hohe Prognosefähigkeit der Wirksamkeit der Maßnahme und damit Abwendung der Verbotstatbestände gewährleisten zu können.

In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Osnabrück ist die Anlage einer Ackerparzelle durch Selbstbegrünung - Ackertrache - vorzuziehen. Hierfür steht das Flurstück 18, Flur 3, der Gemarkung Ohrtermersch zur Verfügung. Die Bewirtschaftungsvorgaben orientieren sich an den Empfehlungen des Landesamtes für Natur, Umwelt und Klima Nordrhein-Westfalen, Artenschutzmaßnahme (O2.1, O2.2) (2019) und dienen der Zielart Feldlerche. Um den Bruthabitatansforderungen der Feldlerche an dauerhaft offenen bis schwachbewachsenen Flächen gerecht zu werden, ist die Anlage und regelmäßige Pflege einer Kurzzeittrache umzusetzen. Um das Entwicklungsziel zu gewährleisten, wird ein Flächenmanagement mit regelmäßiger Bodenbearbeitung erforderlich. Dieses ist wie folgt auszugestalten:

- Entwicklung und Erhalt einer Schwarztrache mit jährlicher Bodenbearbeitung.
- Die Bodenbearbeitung ist in Abhängigkeit der Bodenart und ev. Problemflanzensbewuchs (schwerer Boden/Problemflanzens) durch Pflügen zu gewährleisten.
- Die Bodenbearbeitung kann entweder im Spätsommer/Herbst (ab August) erfolgen, so dass für die Überwinterung noch mindestens 30 % Deckung an Ackerdeckschutt aufliegt oder im Frühjahr bis spätestens zum 31.03.
- In Abhängigkeit der Bodenbeschaffenheit zum Zeitpunkt des Pflügens müsste gegebenenfalls nach wendender Bodenbearbeitung ein weiterer Arbeitsgang zur Herstellung einer feinkrümeligen Oberfläche durchgeführt werden.
- Zur Bekämpfung von Disteln kann ab Mitte Juli eine Hochmahd erfolgen. Die Schnitt- oder Mulchhöhe sollte bei mind. 40 cm liegen.
- In der naturschutzfachlich eher unkultischen Phase (20.09. bis 31.03.) kann (bei starkem Unkrautdruck auf Nachbarkulturen) auch eine wiederholte flache Bodenbearbeitung (eine Arbeitsbreite im Randbereich zu Nachbarkulturen) erfolgen.
- Auf dem brachliegenden Ackerland ist im Zeitraum vom 01.04. bis 30.06. das Mähen oder Zerkleinern des Aufwuchses nicht gestattet.
- Auf der Ackertrache dürfen keine Düngemittel und Biozide eingesetzt werden.
- Ein gelegentliches Befahren der Fläche im Straßenrandbereich (Vorgewende) zur Bearbeitung der angrenzenden Ackerflächenbereiche ist möglich.

Die CEF-Maßnahme ist vor Aufnahme jeglicher Nutzungsänderung bzw. Bautätigkeit fertigzustellen und der Unteren Naturschutzbehörde zur Abnahme zu melden.

- Baudenkmäler**

Im Teilgeltungsbereich 1 befindet sich ein denkmalgeschütztes Bauwerk, das als Einzeldenkmal in der Denkmalliste Niedersachsen geführt wird:

Mühlengelände, Lingener Straße 40, Einzeldenkmal (gem. § 3 Abs. 2 NDSchG), Objekt-ID 45796251, Objekt-Nr. 93

- Rechtliche Grundlagen**

Die dieser Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften) können während der Dienststunden bei der Gemeinde Bippin, Schlossplatz 1, 48684 Friesenau eingesehen werden.

Präambel und Ausfertigung

Aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) in der aktuell gültigen Fassung, des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46) in der aktuell gültigen Fassung und der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576) in der aktuell gültigen Fassung, hat der Rat der Gemeinde Bippin diesen Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 37 "Solarpark Ohrte/Ohrtermersch", bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften, als Sitzung beschlossen.

Bippin, den (SIEGEL) Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Bippin hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden.

Bippin, den Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Gemarkung Ohrtermersch und Ohrte, Flur 18 und 14
Maßstab: 1:1000
Quelle: Auszug aus dem Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © Juli 2025
Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Osnabrück-Meppen

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftsblatts und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen, sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 21.05.2025). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Osnabrück, den
Geschäftsanweisung: L4-0156/2025

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Osnabrück-Meppen
Katasteramt Osnabrück (Dienstsiegel)

Veröffentlichung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde Bippin hat in der Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der Veröffentlichung wurden am ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB veröffentlicht.

Gemäß § 4a Abs. 2 BauGB sind gleichzeitig die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingeholt worden.

Bippin, den Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Bippin hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 BauGB), sowie die Begründung beschlossen.

Bippin, den Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss über den Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 37 "Solarpark Ohrte/Ohrtermersch" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden.

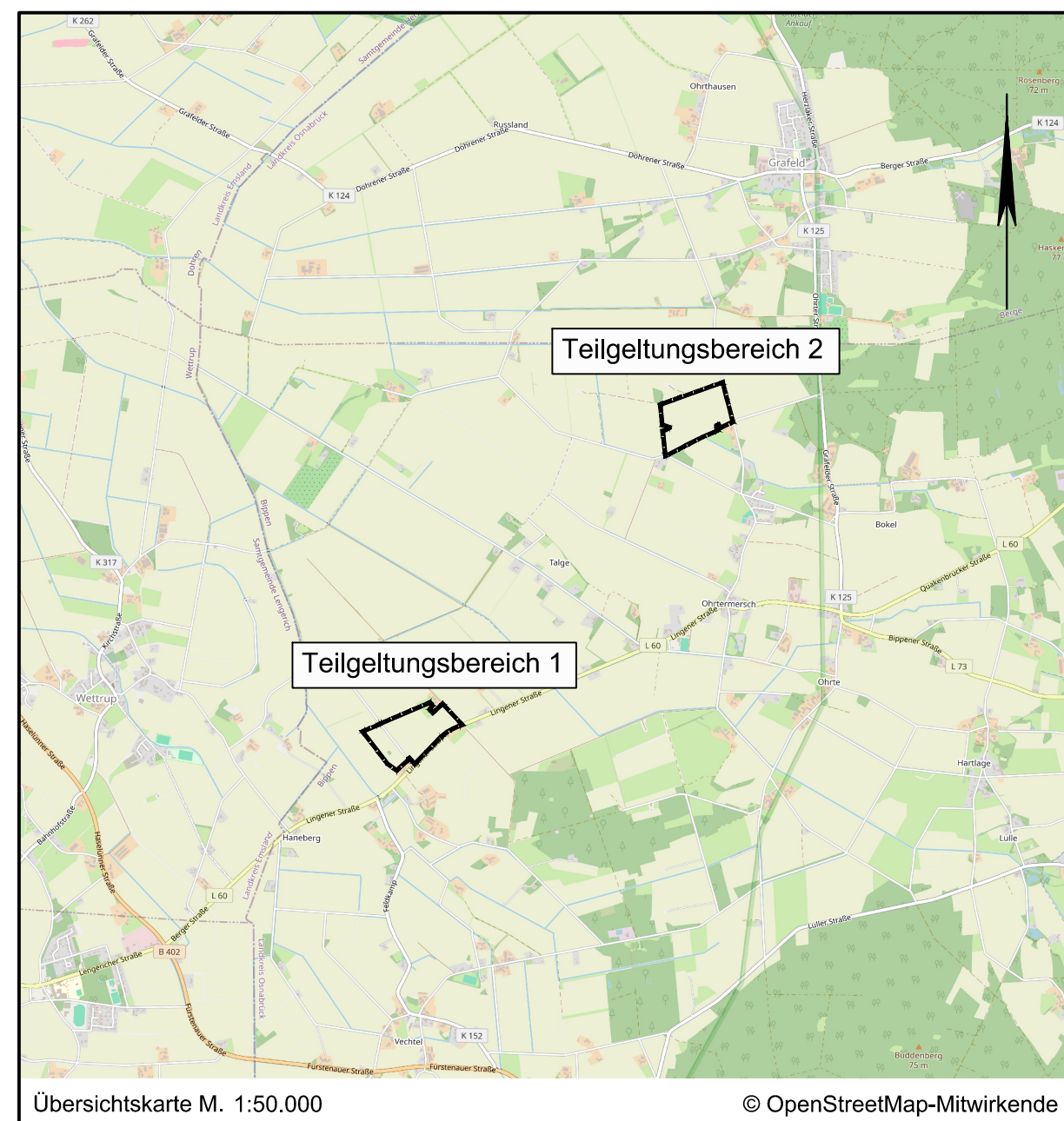
Der Bebauungsplan ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Bippin, den Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplans sind Verletzungen von Verfahrens- und Formvorschriften gemäß § 214 Abs. 1 BauGB oder beachtliche Verletzungen unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB der Vorschriften über das Verfahren des Bebauungsplans und des Flächenutzungsplans oder beachtliche Mängel des Abwägungsverganges gemäß § 214 Abs. 3 BauGB nicht geltend gemacht worden. Entsprechende Verletzungen oder Mängel werden damit unbeachtlich.

Bippin, den Bürgermeister



Lagebezug: ETRS89 UTM 32N

Entwurfsbearbeitung:	IPW	BOGENURPLANUNG GmbH & Co. KG TALSCHEIDTSTR. 4 • 48149 BIEPPIN Tel: 0541 9788-0 • Fax: 0541 9788-10	Datum	Zeichen
			04.2025	Dw
			gezeichnet	Hd
			geprüft	
			freigegeben	

Wallenhorst, 07.04.2025

Plan: H:\BIPPEN\225094\PLAN\BIPPIN_Splan-37_06.dwg(B-Plan)

Gemeinde Bippin
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 37
"Solarpark Ohrte/Ohrtermersch"

mit örtlichen Bauvorschriften

Entwurf

Maßstab: 1:2.000

Probleme: 07.04.2025

Schneidplan: 17.04.2025