



Bekanntmachung

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Ferienpark“- Neufassung, 1. Änderung der Gemeinde Bippen und Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.03.2026 bis einschließlich 24.04.2026.

Der Gemeinderat der Gemeinde Bippen hat in seiner Sitzung am 03.12.2024 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 4 „Ferienpark“- Neufassung, 1. Änderung beschlossen. Mit Beschluss vom 18.02.2026 hat der Gemeinderat nunmehr dem vorgelegten Planentwurf nebst Begründung und Umweltbericht mit den zugehörigen Anlagen zugestimmt und dessen Veröffentlichung zur vorgesehenen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange i.S.d. §§ 3 Abs. 2 u. 4 Abs. 2 Baugesetzbuches (BauGB) beschlossen.

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.

Das Plangebiet befindet sich südlich der zusammenhängend bebauten Ortslage von Bippen und wird von der K 117 „Dalumer Straße“ aus über die Straße „Am Campingplatz“ erschlossen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4 „Ferienpark“- Neufassung, 1. Änderung ist Teil der Gemarkung Bippen, Flur 7 und umfasst die Flurstücke 44/10 (teilweise) und 44/5 (teilweise). Aufgrund einer Anregung des Landkreises Osnabrück in Bezug auf das im Genehmigungsverfahren befindliche Regionale Raumordnungsprogramm ist der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung im nordwestlichen Bereich so angepasst bzw. reduziert worden, dass keine Überschneidung mit den im RROP-Entwurf dargestellten Vorranggebieten 1.) für Natur und Landschaft sowie 2.) für Biotopverbund mehr gegeben ist. Damit wird die Bauleitplanung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung angepasst.

Im wirksamen Flächennutzungsplan wird das Plangebiet aktuell als Sondergebiet (SO) „Camping“ dargestellt, der südlich angrenzende Bereich als Sondergebiet (SO) „Wochenend- und Ferienhäuser“. Da Bebauungspläne gem. § 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.

Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4 „Ferienpark“- Neufassung, 1. Änderung (unmaßstäblich):



Die Veröffentlichung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB werden zeitgleich durchgeführt.

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Ferienpark“- Neufassung der Gemeinde Bippin wird mit der Begründung, dem Umweltbericht nebst Anlagen (Anlage 1 – Artenschutzbeitrag) und dem Abwägungsvorschlag zu den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB im Zeitraum vom **18.03.2026 bis einschließlich 24.04.2026** im Internet auf der Homepage der Samtgemeinde Fürstenau unter <https://www.fuerstenau.de/Bekanntmachungen/> veröffentlicht. Zusätzlich werden die Unterlagen im genannten Zeitraum, im Hinblick auf eine leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeit, im Verwaltungsgebäude der Gemeinde Bippin Hauptstraße 4,49626 Bippin, während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt.

Eine persönliche Einsichtnahme in der Gemeindeverwaltung der Gemeinde Bippin sollte nach vorheriger telefonischer Terminabstimmung erfolgen (Frau Hausfeld, Telefon-Nr.: 05435/955746). Fragen zu den Planunterlagen können ebenfalls telefonisch unter der v. g. Telefonnummer gestellt werden.

Neben dem Entwurf des Plans einschließlich des nach Maßgabe der Anlage 1 zum BauGB u. a. nach den Umweltschutzgütern i. S. d. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB gegliederten Umweltberichts sind folgende Arten umweltbezogener Informationen verfügbar und Bestandteil der Veröffentlichungsunterlagen:

9 Stellungnahmen mit Umweltbezug von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange aus der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB betreffend folgende Themen:

1. Landkreis Osnabrück vom 21.08.2025
 - Regionalplanung:
 - Beachtung Ziele Darstellung RROP 2004 Vorsorgegebiet Forstwirtschaft (reinreichende Waldfläche)
 - Vorliegen des Vorranggebietes Biotopverbund gem. RROP
 - Beachtung Zielsetzung des in Aufstellung befindlichen RROP
 - Vermeidung Begriff „Tiny House“
 - Bauleitplanung
 - Hinweis Kennzeichnung der Nutzungsschablone des SO-2
 - Korrektur Verfahrensleiste
 - Untere Denkmalschutzbehörde

- Gesetzliche Melde- und Sicherungspflicht archäologischer und paläontologischer Bodenfunde
- Landwirtschaftlicher Immissionsschutz
 - Berücksichtigung Geruchsmissionen sowie mögliche Lärm- und Staubmissionen durch landwirtschaftliche Flächennutzung (Anwendung der im Vorentwurfsbegründung vom 24.04.2025 in Kap. 9.2 Seite 12 angegebenen Immissionsschutz)
- Untere Wasserbehörde
 - Beschreibung Versickerungsfähigkeit vor Ort
 - Entwässerung: erforderlicher Wasserrechtsantrag gem. §§ 8-10 WHG
- Untere Naturschutz- und Waldbehörde
 - Erfordernis Umweltbericht inkl. Aussagen zum Artenschutz
 - Einhaltung der nach § 44 BNatSchG artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände
 - Einhaltung Eingriffs- und Kompensationsreglung innerhalb des Gemeindegebietes
 - Verwendung ausschließlich heimische, standortgerechte Gehölze Hinweise und Anregungen bzgl. Umsetzung möglicher ökologischer Maßnahmen
- Fachdienst Kreisstraßen
 - Veröffentlichung der digitalen Ausfertigung der Bauleitplanung nach Bekanntmachung auf der Internetplattform
- 2. Landwirtschaftskammer Nds. Außenstelle Bersenbrück und Forstamt Weser Ems vom 25.08.2025
 - Darstellung externer Kompensationsmaßnahmen (§ 15 Abs. 3 BNatSchG)
 - Umsetzung Grünordnung
- 3. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie vom 14.08.2025
 - Baugrundverhältnisse lt. NIBIS-Kartenserver
 - Hinweis auf geotechnische Baugrunderkundungen /-untersuchungen sowie Erstellung geotechnischen Berichts
 - Ausgleichs- und Kompensationsflächen nach RROP
- 4. Westnetz vom 12.08.2025
 - Mitteilung der Planungsfortschritte zur internen Planung
 - Weiterleitung der Information an die zuständige Fachabteilung Glasfaserleitungen
 - Vorbehaltung der Änderung und Erweiterung der Vorsorgeeinrichtungen
 - Möglichkeit zum Anschluss an das Erdgasversorgungsnetz
 - Berücksichtigung vorhandener Versorgungseinrichtungen
- 5. Wasserverband Bersenbrück vom 30.07.2025
 - Öffentliche Trinkwasserversorgung u. Abwasserbeseitigung
 - Sicherstellung Löschwasserversorgung
 - Beachtung bestehender Trinkwasserversorgungs- und Abwasserentsorgungsleitungen
- 6. Vodafone Kabel Deutschland S01437570 vom 14.08.2025
 - Keine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen derzeit geplant
- 7. Feuerwehr SG Fürstenau vom 21.08.2025
 - Möglichkeit der Errichtung einer unterirdischen Löschwasserzisterne oder alternativ Nutzung eines geeigneten Tiefenbrunnens
- 8. Stadt und Kreisarchäologie Osnabrück 18.07.2025
 - Gesetzliche Melde- und Sicherungspflicht von archäologischen Bodenfunden
- 9. Stadt Bramsche 20.08.2025
 - Korrektur Planzeichenerklärung
 - Nachweis Oberflächenentwässerung

1 Fachgutachten, betreffend folgende Themen mit Umweltbezug:

1. Artenschutzbeitrag (ASB) zum B-Plan Nr. 4 „Ferienpark“- Neufassung, 1. Änderung der Gemeinde Bippin

Alle im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (§§ 3 / 4 Abs. 1 BauGB) eingegangenen Stellungnahmen wurden geprüft, - soweit planungsrechtlich relevant – berücksichtigt und in den Umweltbericht aufgenommen.

Während der Veröffentlichungsfrist können bei der Samtgemeinde Fürstenau Stellungnahmen abgegeben werden. Diese sollen möglichst elektronisch übermittelt werden. Die E-Mail-Adresse hierzu lautet: feldker@fuerstenau.de . Bei Bedarf können Stellungnahmen auch auf anderem Wege abgegeben werden. Es wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Ferienpark“ - Neufassung der Gemeinde Bippen unberücksichtigt bleiben können.

Diese Bekanntmachung ist auch im Internet unter <https://www.fuerstenau.de/Bekanntmachungen/> abrufbar.


T. Olsdorf
Bürgermeister

