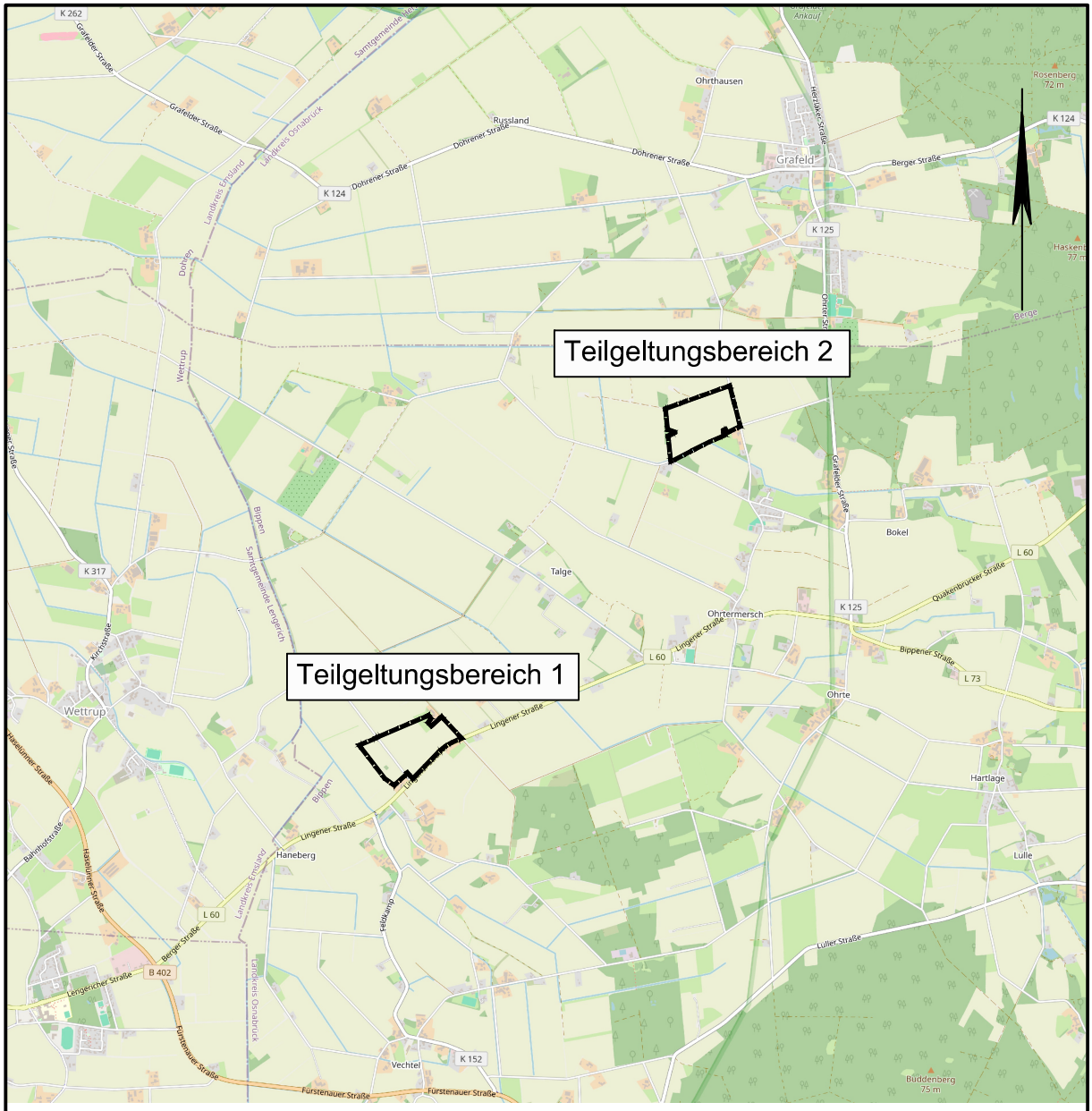

Übersichtskarte M. 1:50.000 © OpenStreetMap-Mitwirkende

Lagebezug: ETRS89 UTM 32N

Entwurfsbearbeitung:

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co.KG
Marie-Curie-Str.4a • 49134 Wallenhorst
Tel.05407/880-0 • Fax05407/880-88

	Datum	Zeichen
bearbeitet	08.2026	Dw
gezeichnet	08.2026	Hd
geprüft		
freigegeben		

Wallenhorst, 27.08.2026

Pfad: H:\BIPPEN\225094\PLAENE\BP\bp_bplan-37_07.dwg(B-Plan)

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

mit örtlichen Bauvorschriften

Entwurf

Maßstab 1:2.000

Teilgeltungsbereich 1

Planunterlage
LGLN © 2025

Vermessung: AMPYR SOLAR DEUTSCHLAND
vom 27.08.2026

Teilgeltungsbereich 2

Gemarkung Ohrte
Flur 014

Gemarkung Ohrte
Flur 013

Gemarkung Ohrtermersch
Flur 015

Gemarkur
Flur

SO	0,8
Freiflächenphotovoltaikanlagen	

15

15

Schafsdrift

Hülfeldstraße

Planunterlage
LGLN © 2025

Vermessung: AMPYR SOLAR DEUTSCHLAND
vom 27.08.2026

Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenverordnung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58) in der aktuell gültigen Fassung und der Baunutzungsverordnung 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

D — 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 Grenzmal

12/3 Flurstücksnummer

20 Wohngebäude mit Hausnummern

Wirtschaftsgebäude, Garagen

1 BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gem. § 9 Abs. 1 BauGB

1.1 Sonstige Sondergebiete (SO) „Freiflächenphotovoltaikanlagen“ gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 Abs. 2 BauNVO

a) Im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind gemäß § 12 Abs. 3a BauGB nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

b) Die Sonstigen Sondergebiete dienen der Nutzung solarer Strahlungsenergie. Zulässig sind jeweils fest installierte Freiflächenphotovoltaikanlagen (Solarparks) bestehend aus Photovoltaikmodulen und Photovoltaikgestellen (Unterkonstruktionen).

c) 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 Transformatoren-/ Übergabe- und Netzeinspeise-Stationen, Stromspeicheranlagen, Lagercontainer, Einfriedungen, usw.

1.2 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.

1.3 Höhe baulicher Anlagen gem. § 9 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 16 und 18 BauNVO

a) Die Höhe baulicher Anlagen ist auf höchstens 3,00 m über der gewachsenen Geländeoberfläche vor Baubeginn begrenzt. Geländeoberfläche ist die natürliche Geländeoberfläche, im Übrigen die Fläche, die sich aus der Baugenehmigung ergibt.

b) Modultische von Freiflächenphotovoltaikanlagen müssen mit ihrer Unterkante einen Mindestabstand von 0,80 m zur Oberkante der Geländeoberfläche halten.

c) 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.

1.4 Stellung der baulichen Anlagen gem. § 9 Abs. Nr. 2 BauGB

Zwischen den Modulreihen ist ein Abstand von mindestens 3,50 m einzuhalten.

1.5 Ver- und Entsorgungsleitungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

Im Plangebiet sind die Ver- und Entsorgungsleitungen ausschließlich unterirdisch zu verlegen.

1.6 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 angrenzender Flächen sind Nebenanlagen in Form von Gebäuden nicht zulässig.

1.7 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

a) Eine dauerhafte nächtliche Beleuchtung der Plangebietsfläche ist nicht zulässig.

b) Zufahrten, Wege und Stellplätze sind nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zulässig.

c) Die unversiegelten Flächen innerhalb der Sonstigen Sondergebiete sind mit einer geeigneten regionalen Gras-Kräutermischung einzusäen (Freiflächen und Bereiche unterhalb der Module; zertifiziert nach RegioZert oder VWW-Regiosaaten). Anschließend soll eine extensive Dauergrünlandbewirtschaftung mit eingeschränkter Nutzung durchgeführt werden (1-2-schürige Mahd oder Weidenutzung). Dabei dürfen kein Grünlandumbruch sowie keine Anwendung von chemischen Pflanzenbehandlungsmitteln und chemischen Insektenvernichtungsmitteln erfolgen. Weiterhin ist auf eine Düngung zu verzichten; eine begrenzte Erhaltungsdüngung kann im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde ausnahmsweise zugelassen werden. Ein Mulchen ist maximal alle zwei Jahre zulässig.

d) Die Mahd soll nicht vor dem 15.06. eines Jahres vorgenommen werden. Zudem muss sie zeitlich so erfolgen, dass zuvor ein Abblühen der Blühpflanzen möglich ist. Sich nachteilig auf benachbarte landwirtschaftliche Flächen auswirkende Pflanzen (z.B. Disteln, o.ä.) sind ggf. mechanisch vor deren Samenflug vor Samenflug zu beseitigen.

e) Einfriedungen sind für Niederwild, Kleinsäuger und Laufvögel zum Boden hin durchlässig zu gestalten.

1.8 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 eine 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 8 NBauO

2.1 Einfriedungen gem. § 84 Abs. 3 Nr. 3 NBauO

Einfriedungen durch Zäune sind bis zu einer Höhe von 4,00 m über Geländeniveau zulässig.

2.2 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

3.1 Archäologische Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken 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.

3.2 Artenschutz

- **Baufeldräumung (Brutvögel)**: Die Beseitigung von Vegetationsstrukturen oder sonstigen Strukturen und die erste Inanspruchnahme des Bodens, sind nach Abschluss der Brutsaison und vor Beginn der neuen Brutsaison der auf den Eingriffsflächen vorkommenden Brutvögel und somit zwischen dem 01. August und dem 01. März durchzuführen. Sollte die Entfernung von Vegetationsstrukturen oder sonstigen Strukturen oder die Erstinanspruchnahme des Bodens außerhalb des genannten Zeitraumes erforderlich sein, sind unmittelbar vor dem Eingriff diese Bereiche/ Strukturen durch eine fachkundige Person (z.B. Umweltbaubegleitung) auf ein Vorkommen von aktuell besetzten Vogelnestern zu überprüfen. Von der Bauzeitenbeschränkung für Brutvögel 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 Vogelnestern ist die Untere Naturschutzbehörde zu benachrichtigen und das weitere Vorgehen abzustimmen. Entsprechende Hinweise sind hierzu im Bebauungsplan vorzusehen.

- **Vorgezogene Ausgleichsmaßnahme Feldlerche (A_{CEF}) – Entwicklungsmaßnahmen im Ackerland:** Der mögliche Verlust von zwei Feldlerchenrevieren ist über eine CEF-Maßnahme zu kompensieren. Diese muss vor dem Eingriff in die Lebensstätte funktionstüchtig 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 Vertikalkulissen (z. B. große und dichte Gehölzstrukturen, Siedlungsflächen) oder auch Hochspannungsfreileitungen sowie ein Abstand zu Störquellen und eine Nähe zu weiteren Feldlerchen-Vorkommen zu gewährleisten, um eine hohe Prognosesicherheit 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 – Ackerbrache – vorzusehen. 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 Bruthabitatanforderungen der Feldlerche an dauerhaft offenen bis schwach/lückig bewachsenen Flächen gerecht zu werden, ist die Anlage und regelmäßige Pflege einer Kurzzeitbrache umzusetzen. Um das Entwicklungsziel zu gewährleisten, wird ein Flächenmanagement mit regelmäßiger Bodenbearbeitung erforderlich. Dieses ist wie folgt auszugestalten:

- Entwicklung und Erhalt einer Schwarzbrache mit jährlicher Bodenbearbeitung.
- Die Bodenbearbeitung ist in Abhängigkeit der Bodenart und ev. Problempflanzenbewuchs (schwerer Boden/Problempflanzen) durch Pflügen zu gewährleisten.
- Die Bodenbearbeitung kann entweder im Spätsommer/Herbst (ab August) erfolgen, so dass für die Überwinterung noch mindestens 30 % Deckung an Ackerwildkräutern aufläuft 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 unkritischen Phase (20.09. bis 31.03.) kann (bei starkem Unkrautdruck auf Nachbarflächen) 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 Ackerbrache 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.

3.3 Baudenkmäler

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

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

3.4 Rechtliche Grundlagen

Die dieser Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften) können während der Dienststunden bei der Gemeinde Bippen, Schlossplatz 1, 49584 Fürstenau eingesehen werden.