

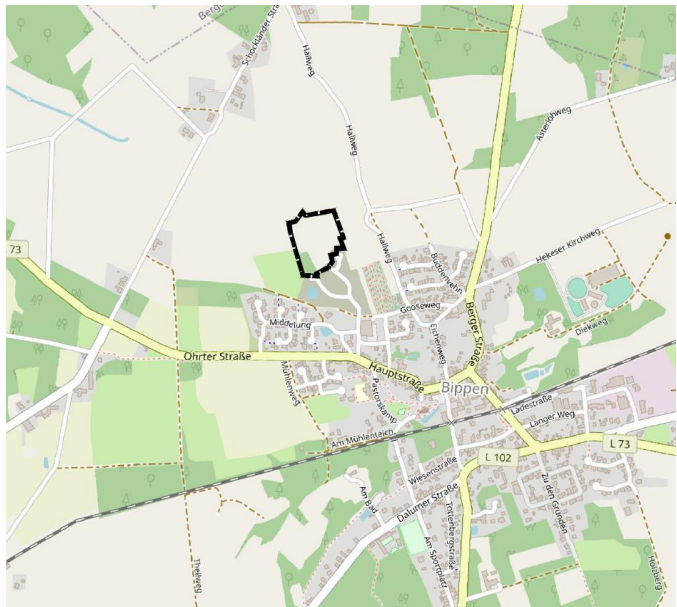


Gemeinde Bippen

Landkreis Osnabrück

Bebauungsplan Nr. ... „Bippen Nord-West II“

mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung



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: 221265
Datum: 2021-11-09

IPW
INGENIEURPLANUNG
Wallenhorst

INHALTSVERZEICHNIS

1	Planungsanlass / Allgemeines	3
2	Verfahren / Abwägung.....	4
3	Geltungsbereich	4
4	Bestandssituation	4
5	Einordnung der Planung.....	6
5.1	Regionales Raumordnungsprogramm	6
5.2	Flächennutzungsplan	6
5.3	Bebauungspläne.....	7
5.4	Städtebauliche Voruntersuchung	7
6	Innenentwicklung.....	8
7	Klimaschutz / Klimawandel.....	8
8	Planungserfordernis / Standortbegründung	9
9	Städtebauliches Konzept / Planungsziele	9
10	Art und Maß der baulichen Nutzung / Bauweise.....	10
11	Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung	11
12	Erschließung	12
12.1	Verkehrliche Erschließung.....	12
12.2	Technische Erschließung	15
13	Immissionsschutz	16
13.1	Schallimmissionen (Verkehr).....	16
13.2	Geruchsimmissionen (Landwirtschaft)	16
14	Berücksichtigung der Umweltbelange.....	16
14.1	Umweltprüfung / Umweltbericht.....	16
14.2	Grünordnung.....	17
14.3	Eingriff / Ausgleich	17
14.4	Artenschutz	17
14.5	Gesamtabwägung der Umweltbelange	17
15	Abschließende Erläuterungen	17
15.1	Bodenkontaminationen/ Altablagerungen	17
15.2	Denkmalschutz	17
15.3	Bodenordnung und Realisierung	18
16	Städtebauliche Zahlen und Werte	18
17	Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk	19

GESONDERTER TEIL DER BEGRÜNDUNG

- *Vorläufiger Umweltbericht („Scoping-Unterlage“; wird nachgereicht)*

ANLAGEN

- *Wasserwirtschaftliche Vorplanung (wird bis zur öffentlichen Auslegung erstellt)*

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, 2021-11-09
Proj. Nr. 221265

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 nordwestlich der zusammenhängend bebauten Ortslage von Bippen. Es wird von der Gemeindestraße „Zum Hohen Esch“ aus erschlossen und derzeit landwirtschaftlich genutzt.



Übersichtsplan ohne Maßstab (© OpenStreetMap-Mitwirkende)

Das Plangebiet bildet den zweiten Bauabschnitt der geplanten Wohnsiedlungserweiterung „Bippen Nord-West“. Das Plangebiet umfasst eine Größe von ca. 2,55 ha. Das im Jahr 2014 durch das Büro IPW Ingenieurplanung GmbH & Co. KG aus Wallenhorst erarbeitete städtebauliche Gesamtkonzept ist Grundlage für die städtebauliche Entwicklung dieses ca. 12,30 ha großen Gesamtbereichs und die Aufstellung einzelner Bebauungspläne.

Die Gemeinde Bippen beabsichtigt, mit der Umsetzung des städtebaulichen Gesamtkonzepts die Grundlage für die weitere Siedlungsentwicklung der kommenden Jahrzehnte zu legen. Die Bebauung und Erschließung des Baugebiets „Bippen Nord-West“ soll in mehreren Bauabschnitten durchgeführt werden. Insgesamt sollen ca. 110 Wohngebäude in vier Baustufen entstehen. Ein erster Abschnitt wird derzeit auf der Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 31 „Bippen Nord-West I“ erschlossen und bebaut. In diesem Gebiet sind keine freien Bauplätze mehr verfügbar.

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Fürstenau bereits als Wohnbaufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO ausgewiesen.

2 Verfahren / Abwägung

Der Rat der Gemeinde Bippen hat am beschlossen, den Bebauungsplan Nr. ... „Bippen Nord-West II“ mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung aufzustellen. Grundlage ist das städtebauliche Gesamtkonzept für die Wohnsiedlungsentwicklung „Bippen Nord-West“ (Planungsvariante C) vom Juli 2014.

Das Bebauungsplanverfahren ist als zweistufiges „Normalverfahren“ mit einer frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach den §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB sowie einer anschließenden einmonatigen öffentlichen Auslegung 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. ... „Bippen Nord-West II“ ist Teil der Gemarkung Bippen, Flur 1 und umfasst die Flurstücke 107/1, 382/112, 254/3, 115/1 und 117/1.

4 Bestandssituation

Das Plangebiet befindet sich nordwestlich der zusammenhängend bebauten Ortslage von Bippen und wird derzeit überwiegend landwirtschaftlich als Acker und als Grünland genutzt.



Luftbild (Esri, DigitalGlobe, GeoEye, i-cubed, USDA, USGS, AEX, Getmapping, Aerogrid, IGN, IGP, swisstopo, and the GIS User Community)

Im Plangebiet befinden sich keine öffentlichen Straßen. Am Rand und im Umfeld verlaufen einige Feldwege. Diese werden von den Bewohnern der angrenzenden Wohngebiete durchaus intensiv genutzt und weisen damit eine hohe Bedeutung für die landschaftsbezogene Naherholung auf.

Das Plangebiet weist eine leicht bewegte Topographie auf: Das Gelände steigt von Südwesten aus in nordöstlicher Richtung an.

Südöstlich des Plangebiets befindet sich ein Lebensmittelmarkt, der nach zwischenzeitlicher Betriebseinstellung im Frühsommer 2014 den Betrieb im April 2017 wiederaufgenommen hat. Insofern kann auch die Nahversorgung der künftigen Bewohner des Plangebietes sichergestellt werden.

5 Einordnung der Planung

5.1 Regionales Raumordnungsprogramm

Nach dem 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.

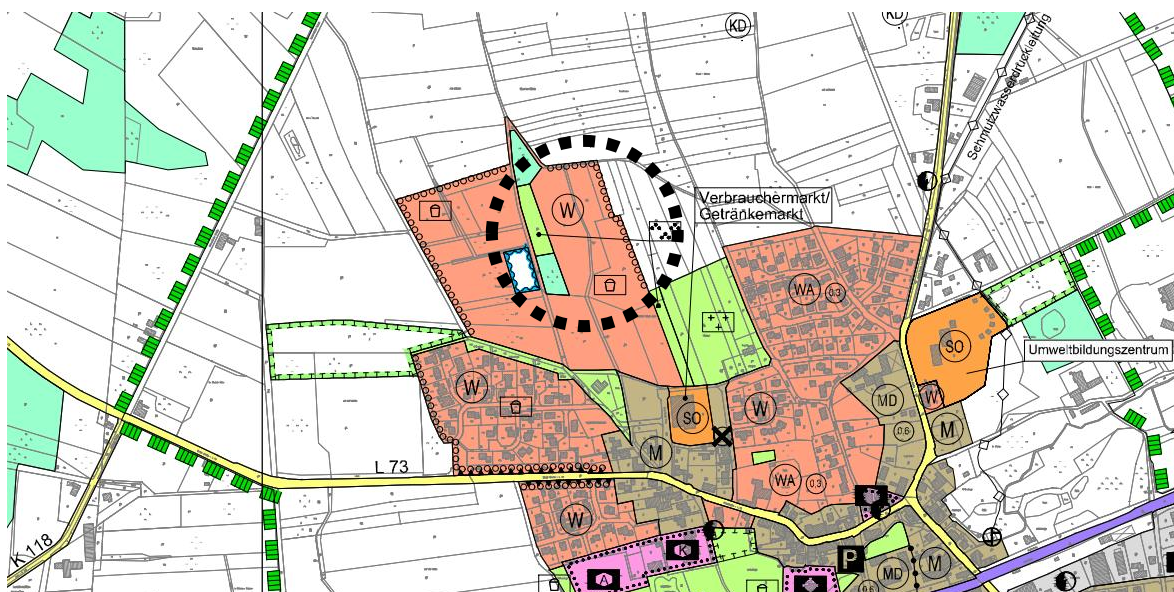


Zur Verbesserung der Lebens- und Erwerbsbedingungen der ansässigen Bevölkerung des Landkreises Osnabrück sollen besonders im staatlich anerkannten Erholungsort Bippen umweltverträgliche Fremdenverkehrs- und Erholungseinrichtungen entwickelt und durch geeignete Maßnahmen gefördert werden. Ihre räumliche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

Das Plangebiet liegt in einem Bereich ohne konkurrierende Nutzungszuweisungen („weiße Fläche“). Somit stehen einer Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO keine regionalplanerischen Zielsetzungen entgegen.

5.2 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Fürstenau ist das Plangebiet überwiegend als Wohnbaufläche dargestellt. Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets ist gemäß § 8 Abs. 2 BauGB „aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.“



5.3 Bebauungspläne

Für das Plangebiet liegt kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vor.

Im Süden grenzt das Plangebiet unmittelbar an den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 32 „Bippen Nord-West I“.

5.4 Städtebauliche Voruntersuchung

Die Gemeinde Bippen hat im Jahr 2014 ein städtebauliches Gesamtkonzept für die im wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Fürstenau ausgewiesene Wohnbaufläche im Bereich „Bippen Nord-West“ erarbeiten lassen.

Für diesen Wohnsiedlungsbereich ist in Alternativen die Grundkonzeption für die Bebauung und Erschließung einschließlich der Ver- und Entsorgung sowie die Grünordnung erarbeitet worden. Die Alternativüberlegungen beziehen sich insbesondere auf die innere Straßenführung sowie auf die Anordnung der Gebäude. Die Bearbeitung berücksichtigte bereits die im nachfolgenden Bebauungsplan zu beachtenden gesetzlichen Bestimmungen des Baugesetzbuches (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) einschließlich der dazu geltenden landesrechtlichen Vorschriften. Alle Planungsvarianten greifen mit dem zentralen Grünzug, den vorhandenen Wegebeziehungen und der Lage des Regenrückhaltebeckens die zentralen städtebaulichen Planungsziele auf.

Als Grundlage für die weitere Planung ist die Planungsvariante C beschlossen worden.



6 Innenentwicklung

Nach der BauGB-Novellierung 2013 ist im § 1 Abs. 5 BauGB der Planungsgrundsatz ergänzt worden, dass *„die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll.“*

Da innerhalb des Siedlungsgefüges von Bippen keine Brachflächen, Gebäudeleerstände, Baulücken oder andere Nachverdichtungspotentiale mehr vorhanden sind, die für die Entwicklung eines ca. 2,56 ha großen Wohngebiets zur Verfügung stehen, kann auf die Inanspruchnahme bzw. die Umwandlung landwirtschaftlicher Flächen an dieser Stelle nicht verzichtet werden.

7 Klimaschutz / Klimawandel

Mit der BauGB-Novelle 2011 sind der Klimaschutz und die Anpassung an den Klimawandel in Anknüpfung an den Nachhaltigkeitsgrundsatz in § 1 Abs. 5 BauGB sozusagen als Programmsatz in das städtebauliche Leitbild integriert worden. Dabei *„soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.“* Die Belange des Klimaschutzes sind daher bei der Aufstellung von Bauleitplänen verstärkt in die Abwägung einzustellen.

Grundsätzlich wird hier im Rahmen der Abwägung dem primären Planungsziel, ein neues Wohngebiet für die Eigenentwicklung der Gemeinde zu schaffen, der Vorrang eingeräumt.

Allerdings greift die Gemeinde mit der Grundsatzentscheidung für die Weiterentwicklung der vorhandenen Wohnsiedlungsbereiche nordwestlich der zusammenhängend bebauten Ortslage von Bippen hier das Konzept der „Stadt der kurzen Wege“ auf, da die öffentlichen und privaten Versorgungseinrichtungen im Ortskern sowie viele der innerörtlichen Arbeitsplätze von hier aus gut zu Fuß oder mit dem Fahrrad zu erreichen sind.

Auch die evangelische Kindertagesstätte an der Straße „Pastors Kamp“ sowie die Maiburg-Grundschule an der „Dalumer Straße“ sind auf kurzem Wege zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar. Das Verkehrsaufkommen und damit der dadurch verursachte CO₂-Ausstoß können dadurch minimiert werden.

Die festgesetzten Eingrünungen an den Plangebietsrändern sowie die weiteren gründordnerischen Maßnahmen tragen zu einer ökologischen Vernetzung und Verbesserung des Kleinklimas bei. Den Belangen des Klimaschutzes wird durch diese Festsetzungen Rechnung getragen.

8 Planungserfordernis / Standortbegründung

In Bippen besteht die Nachfrage nach Baugrundstücken für die Errichtung von Einfamilienhäusern, die innerhalb der bestehenden Baugebiete nicht mehr abgedeckt werden kann. Daher besteht das Erfordernis, ein weiteres Wohngebiet zu erschließen.

Die Siedlungsentwicklung der Gemeinde Bippen ist eingeschränkt, da die zusammenhängend bebaute Ortslage Bippen im Süden und Osten unmittelbar an wertvolle und schützenswerte Landschaftsstrukturen heranreicht. Künftige Siedlungsentwicklungen sind daher nur in nördlicher und westlicher Richtung möglich.

Vor diesem Hintergrund ist die Wohnbaufläche „Bippen Nord-West“ in der 38. Änderung des Flächennutzungsplans als wesentliche Siedlungserweiterungsfläche für die Ortslage Bippen festgelegt worden.

Die Lagekriterien dieses geplanten Wohnsiedlungsbereichs sind als sehr gut zu bezeichnen:

- Hochwertige Einfamilienhausbebauung im Süden
- Landschaftlich reizvolle Umgebung mit vielfältigen Naherholungsmöglichkeiten
- Leichter Südwesthang
- Kurze Entfernung zum Ortszentrum / Nahversorgung
- Gute Infrastrukturausstattung im Umfeld (Schule, Kindergarten, Gemeindebüro sowie private Dienstleistungen)
- Keine störenden Immissionen durch Gewerbe- oder Verkehrslärm

9 Städtebauliches Konzept / Planungsziele

Städtebauliches Planungsziel ist es, im Anschluss an die bestehenden Wohnsiedlungsbereiche nahe dem Ortskern von Bippen ein qualitativ hochwertiges neues Baugebiet zu schaffen. Hierzu soll nunmehr der zweite Bauabschnitt des geplanten Baugebiets „Bippen Nord-West“, entsprechend dem städtebaulichen Gesamtkonzept (Planungsvariante C), realisiert werden.

Die speziellen örtlichen Gegebenheiten des Baugebiets „Bippen Nord-West“ sollen Berücksichtigung finden, damit in mehreren Bauabschnitten ein Baugebiet mit einem individuellen, unverwechselbaren Charakter entsteht:

- Lage am Südwesthang
- Zentraler Grünzug mit kleinen Waldflächen und Einzelbäumen
- Vorhandene Wegebeziehungen
- Angrenzende Wohnsiedlungsbereiche mit Einfamilienhäusern im Süden

Außerdem orientiert sich die Planung an den allgemeinen Grundsätzen des Städtebaurechts:

- Eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und
- eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende
- sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten,

- eine menschenwürdige Umwelt sichern und
- die natürlichen Lebensgrundlagen schützen und entwickeln.

Der städtebauliche Ansatz des Gesamtkonzepts führt zu einer individuellen, charakteristischen Siedlungsstruktur, die das Baugebiet „Bippen Nord-West“ von anderen Baugebieten in der Region deutlich unterscheidet. Die leicht geschwungenen Planstraßen und Stichwege tragen der landschaftlichen Prägung des Standorts Rechnung und greifen mit ihren Aufweitungen das traditionelle dörfliche Motiv des Dorfgangers auf, der hier als Wohnhof und Nachbarschaftstreffpunkt interpretiert wird.

Entsprechend der Nachfrage und in Anlehnung an die vorhandenen Wohnsiedlungsbereiche sind im Plangebiet überwiegend freistehende Einfamilienhäuser in ein- bis zweigeschossiger Bauweise vorgesehen. In Bippen werden vornehmlich Einfamilienhausgrundstücke mit Grundstücksgrößen zwischen 600 m² und 800 m² nachgefragt. Zusätzlich besteht eine vereinzelte Nachfrage nach Mehrfamilienhausgrundstücken mit Grundstücksgrößen zwischen 1.200 m² und 1.600 m². Insgesamt können innerhalb des Plangebiets ca. 22 Grundstücke entstehen.

Die Führung der Erschließungsstraßen sowie die Anordnung der Gebäude orientieren sich an der vorhandenen Topographie. Die topographisch günstige Lage des Plangebiets am Südwesthang wesentlich zu einem individuellen Charakter des Baugebiets bei. Die überwiegend mögliche Ausrichtung der Wohnräume sowie Gärten und Terrassen nach Süden bzw. Südwesten führt zu einem qualitativ hochwertigen neuen Baugebiet.

Wesentlicher Bestandteil des städtebaulichen Gesamtkonzepts ist ein zentraler Grünzug, mit dem die vorhandenen Wegebeziehungen, die kleinen Waldflächen sowie die beiden ortsbildprägenden alten Eichen aufgegriffen werden. In diesen zentralen Grünzug werden darüber hinaus das Regenrückhaltebecken sowie später - weiter nördlich - ein Spielplatz integriert.

Gemäß dem städtebaulichen Gesamtkonzept soll später im Umfeld der beiden ortsbildprägenden alten Eichen nördlich des Plangebiets ein grüner Quartiersmittelpunkt und Nachbarschaftstreff geschaffen werden. In Verbindung mit einem Spielplatz können weiteren Gemeinschaftseinrichtungen wie z.B. ein Grillplatz, eine Boulebahn u.ä. an dieser Stelle entstehen.

10 Art und Maß der baulichen Nutzung / Bauweise

Entsprechend der städtebaulichen Planungsziele zur Wohngebietserweiterung ist für das Plangebiet ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Die ausnahmsweise in Allgemeinen Wohngebieten zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind ausgeschlossen. Diese Nutzungen sind an diesem Standort nicht erforderlich und außerdem in anderen Siedlungsbereichen von Bippen ausreichend vorhanden. Weitere Gründe sind der Flächenbedarf dieser Nutzungen, potentielle Störungen der Wohnruhe sowie der damit verbundene Kfz-Verkehr.

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist gemäß der Obergrenze der Baunutzungsverordnung mit 0,4 festgesetzt, um den Bauherren eine optimale bauliche Ausnutzung der Grundstücke zu ermöglichen.

Damit sowohl ein sinnvoller und wirtschaftlicher Ausbau der Dachgeschosse als auch kompakte Baukörper möglich sind, sind zwei Vollgeschosse zulässig. Insofern entspricht die Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 der festgesetzten Grundflächenzahl in Verbindung mit der zulässigen zweigeschossigen Bauweise.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung ermöglichen gegenüber dem südlich angrenzenden Wohnsiedlungsbereich eine leichte Verdichtung, die heute durchaus als ortsüblich bezeichnet werden kann. In der Folge kann damit auf die Inanspruchnahme weiterer Flächen in der freien Landschaft verzichtet werden.

Die Überbaubarkeit ist großflächig zusammenhängend festgesetzt, um den Bauherren einen Spielraum bei der Platzierung der Gebäude auf dem jeweiligen Grundstück zu gewähren.

Im gesamten Plangebiet gilt die offene Bauweise, wodurch seitliche Grenzabstände und eine Gebäudelänge von maximal 50 m vorgegeben sind. Die Grenzabstände zu den öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sowie zu den Plangebietsgrenzen sind durch die Baugrenzen vorgegeben und richten sich im Übrigen nach den Vorgaben der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO).

Um zu vermeiden, dass einzelne Gebäude innerhalb des geplanten Wohngebiets untypisch hoch aus dem Siedlungsgefüge herausragen und damit das Ortsbild stören, ist die maximale Gebäudehöhe festgesetzt. Die festgesetzten Höhen über Normalhöhennull (NHN) ermöglichen die Errichtung von zweigeschossigen Wohngebäuden mit Traufhöhen von etwa 6,5 bis 7 m und einer Gesamthöhe von etwa 9 bis 10 m über dem gewachsenen Gelände (Angaben zu Bestandshöhen im Kapitel „Bestandssituation“).

Entsprechend der überwiegenden Nachfrage nach Baugrundstücken für die Errichtung von freistehenden Einfamilienhäusern sind im gesamten Plangebiet Einzelhäuser zugelassen. Um eine leichte Verdichtung zu ermöglichen, sind ergänzend dazu auch Doppelhäuser zulässig.

Um den Charakter einer Ein- und Zweifamilienhausbebauung zu erzielen und um die Struktur der vorhandenen Bebauung in den angrenzenden Wohnsiedlungsbereich innerhalb des Plangebiets fortzusetzen, ist die Anzahl der Wohnungen je Gebäude auf maximal zwei bei freistehenden Einzelhäusern bzw. eine bei Doppelhaushälften begrenzt. Diese Festsetzung ist erforderlich, um ein unkontrolliertes Nebeneinander von Eigenheimen und Geschosswohnungen zu vermeiden.

11 Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung

Zur Umsetzung der angestrebten gestalterischen Qualität ist ein Mindestmaß an baugestalterischen Vorgaben für das Baugebiet „Bippen Nord-West“ unerlässlich. Der Bebauungsplan

Nr. ... enthält daher eine Gestaltungssatzung mit Regelungen zu Vorgärten und Einfriedungen. Diese Regelungen orientieren sich an den baugestalterischen Vorgaben der angrenzenden Bebauungspläne nordöstlich des Ortskerns von Bippen.

Städtebaulich wirksam sind Festsetzungen, die auf das Erscheinungsbild des Baugebiets insgesamt Einfluss haben. Diese Festsetzungen sollen den Rahmen für eine einheitliche, aber nicht uniforme städtebauliche Gestaltung setzen. Die Festsetzungen sind so gewählt, dass den Bauherren ein ausreichender Spielraum bei der individuellen Gestaltung ihrer Gebäude verbleibt. Die Gestaltungsvorschriften sind gemäß § 84 NBauO als Festsetzungen in den Bebauungsplan eingeflossen.

Vorgärten - festgesetzt als die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen erschließender öffentlicher Verkehrsfläche und Gebäudefront, verlängert bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen - beeinflussen das Erscheinungsbild des Baugebiets „Bippen Nord-West“ ebenfalls erheblich. Daher sind die Vorgärten gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Ziel dieser Regelung ist, die Vorgärten von den öffentlichen Straßen aus nicht durch ein Übermaß an versiegelten Flächen negativ zu beeinflussen und um die Durchgrünung zu fördern. Aus funktionalen Gründen darf der Vorgarten für die notwendigen Zuwegungen und Zufahrten unterbrochen werden.

Einfriedungen - gebildet durch Mauern, Zäune oder lebende Hecken - können zur Abgrenzung privater Bereiche im Vorgarten und Garten gegenüber Nachbarn und öffentlich zugänglichen Flächen genutzt werden. Die Baugrundstücke können straßenseitig eingefriedet werden durch Mauern bis max. 0,40 m Höhe oder lebende Hecken bis max. 0,80 m; gartenseitige Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,80 m in Form von Zäunen oder lebenden Hecken bzw. Kombinationslösungen zulässig.

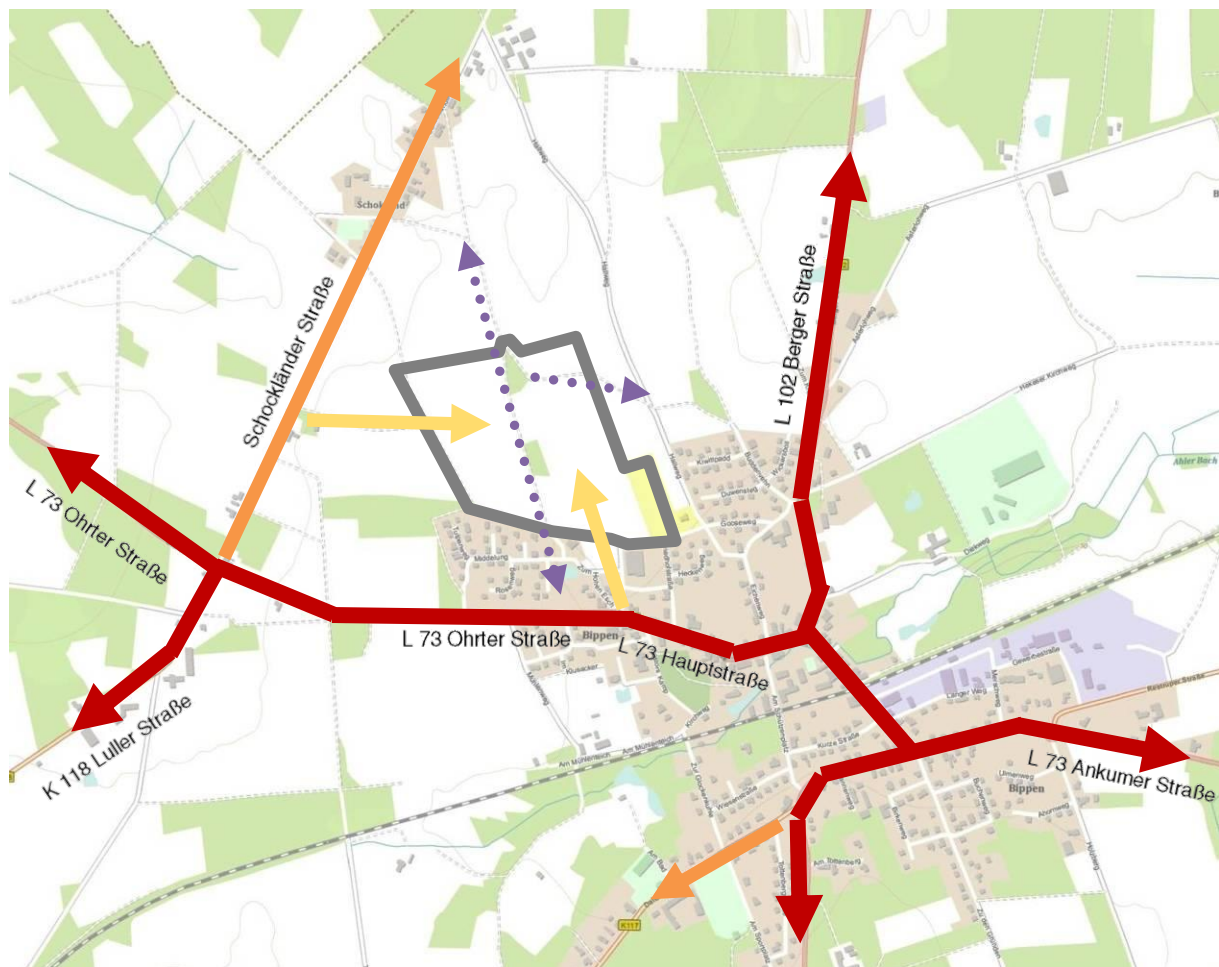
12 Erschließung

12.1 Verkehrliche Erschließung

Anbindung an das bestehende Verkehrsnetz

Auch die verkehrliche Erschließung basiert auf dem städtebaulichen Gesamtkonzept für diesen Siedlungsbereich. Die Anbindung des Plangebiets an das bestehende Verkehrsnetz erfolgt im Süden über die Straße „Zum Hohen Esch“.

Im Rahmen der 38. Flächennutzungsplanänderung ist die Notwendigkeit festgestellt worden, den Gesamtbereich über mindestens eine weitere Zufahrt zu erschließen. Darüber hinaus ist es aus verkehrsplanerischer Sicht bei einem Baugebiet mit etwa 110 Grundstücken generell erforderlich, mindestens zwei Anbindungen an das bestehende Verkehrsnetz vorzusehen. Insbesondere mit Blick auf die Erreichbarkeit im Notfall z.B. durch die Feuerwehr oder durch Rettungsfahrzeuge ist eine zweite Zufahrtmöglichkeit unverzichtbar. Zur Umfahrung möglicher Zufahrtshindernisse z.B. durch (falsch) parkende oder defekte Fahrzeuge, durch Baustellen oder aber auch durch bereits im Einsatz befindliche Feuerwehr- oder Rettungsfahrzeug muss eine Erschließungsalternative gegeben sein.



Verkehrliche Anbindung des Baugebiets „Bippen Nord-West“ (Kartengrundlage: Esri, DeLorme, HERE, TomTom, Intermap, increment P Corp., GEBCO, USGS, FAO, NPS, NRCAN, GeoBase, IGN, Kadaster NL, Ordnance Survey, Esri Japan, METI, Esri China (Hong Kong), swisstopo, and the GIS User Community)

Legende:

-  Baugebiet „Bippen Nord-West“
-  Bebauungsplangebiet Nr: 31 (erster Bauabschnitt)
-  Klassifizierte Hauptverkehrsstraßen
-  Sammelstraßen / örtliche Verbindungsstraßen und -wege
-  Wohnstraßen und -wege
-  Fuß- und Radweg

Die Erschließung über die Straße „Zum Hohen Esch“ bildet die kürzeste Verbindung zur Ortsmitte von Bippen und L 73 „Ohrter Straße“ / „Hauptstraße“. Deshalb soll die Haupteerschließung des Gesamtbereichs auch langfristig über diese Straße erfolgen.

Voraussichtlicher Mehrverkehr durch das Plangebiet

Nach dem städtebaulichen Gesamtkonzept (Planungsvariante C) können innerhalb des zweiten Bauabschnitts ca. 22 Grundstücke für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser entstehen. Bei durchschnittlich angenommenen 1 ½ Wohneinheiten pro Einfamilienhausgrundstück ist somit von insgesamt etwa 33 Wohneinheiten (WE) auszugehen. In Anlehnung an die niedersächsische Bauordnung (NBauO) wird von 1,5 Stellplätzen (Pkw) / WE ausgegangen ($33 \times 1,5 = \text{ca. } 50 \text{ Stellplätze / Kfz}$). Unter der Annahme, dass von jedem Stellplatz 2 Fahrten täglich unternommen werden, ergeben sich bei somit 4 Fahrbewegungen pro Stellplatz / 24 h: $50 \times 4 = \text{ca. } 100 \text{ Kfz-Bewegungen / 24 h}$.

Bei der Abwägung zu berücksichtigen ist, dass - abgesehen vom Müllfahrzeug, einigen Lieferfahrzeugen u.ä. - praktisch kein LKW-Verkehr auftritt. Auch während der Nachtstunden finden so gut wie keine Fahrzeugbewegungen statt.

Innere Erschließung

Die Führung der Planstraßen ist vor dem Hintergrund des städtebaulichen Gesamtkonzepts (Planungsvariante C) zu sehen, dass durch eine landschaftlich inspirierte, leicht mäandrierende / „organische“ Straßenführung gekennzeichnet ist. Dieser konzeptionelle Ansatz trägt in besonderer Weise der landschaftlichen Prägung des Standorts Rechnung, berücksichtigt die Topographie und ist so gewählt, dass der Kfz-Verkehr auf kurzen, überschaubaren Abschnitten langsam fahren kann.

Es ist vorgesehen, die Planstraßen als verkehrsberuhigte Wohnstraßen ohne Trennung von Fahrbahn und Gehweg auszubauen. Durch die Straßenführung und durch den verkehrsberuhigten Ausbau wird gebietsfremder Durchgangsverkehr weitgehend ausgeschlossen.

Die festgesetzten Straßenbreiten von 7,50 m bzw. 6,00 m ermöglichen im gesamten Plangebiet den Begegnungsverkehr von Lkw, so auch von Einsatzfahrzeugen der Feuerwehr. Innerhalb der Straßenquerschnitte besteht die Möglichkeit, öffentliche (Besucher-)Parkplätze in Verbindung mit Baumpflanzungen anzulegen. Damit wird die Verkehrsberuhigung durch eine optische Einengung des Straßenraums unterstützt.

Die Wendeanlage des „Stichwegs A.2“ ist mit einem Durchmesser von 18,00 m so dimensioniert, dass ein zweiachsiger Lkw ohne Rangieren wenden kann.

Fuß- und Radwege

Der Verlauf der Fuß- und Radwege ist aus der Bestandssituation entwickelt und greift die vorhandenen Wegebeziehungen auf.

Der in Verlängerung des Stichwegs A.2 festgesetzte Fuß- und Radweg vernetzt das Plangebiet mit den angrenzenden Siedlungs- und Freiraumbereichen und trägt damit zu einer hohen Wohnqualität bei. Die separaten, autofreien Fuß- / Radwege in diesem Gesamtbereich stellen – insbesondere für Schul- und Kindergartenkinder - eine sichere Alternative zur Benutzung der Erschließungsstraßen dar.

Darüber hinaus dient der Fuß- und Radweg in Verlängerung des Stichwegs A.2 auch als zusätzlicher Not- und Rettungsweg z.B. für Feuerwehr- oder Rettungsfahrzeuge.

12.2 Technische Erschließung

Das Plangebiet grenzt im Süden an bereits vollständig erschlossene Siedlungsflächen an. Alle erforderlichen Einrichtungen der technischen Infrastruktur sind in den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen vorhanden.

Elektrizitäts-, Gas- und Wasserversorgung

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

Oberflächenentwässerung

Aus den bereits vorliegenden wasserwirtschaftlichen Planungen zum Gesamtkonzept sowie zum südlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 31 „Bippen Nord-West II“ ist abzuleiten, dass das südlich des Plangebiets vorhandene Regenrückhaltebecken für die hier anstehende Ausweisung weiterer Bauflächen erweitert werden muss. Einzelheiten hierzu werden im weiteren Verfahren – bis zur öffentlichen Auslegung – im Rahmen einer wasserwirtschaftlichen Vorplanung erarbeitet.

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. Hierfür 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 und Hochbauplanung abgestimmt.

Abfallbeseitigung

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

13 Immissionsschutz

13.1 Schallimmissionen (Verkehr)

Im Rahmen der 38. Flächennutzungsplanänderung wurden die Verkehrslärmimmissionen der L 73 „Ohrter Straße“ und der „Schockländer Straße“ ermittelt, die auf das Plangebiet einwirken. Aufgrund der Entfernung zwischen diesen Straßen und dem Plangebiet von mindestens 150 m sind von dort aus keine unzulässigen Verkehrslärmimmissionen im Plangebiet zu erwarten.

Es wurde auch nachgewiesen, dass sich unter Berücksichtigung einer Aufteilung des Ziel- und Quellverkehrs auf zwei Zufahrtstraßen keine unzulässigen Schallimmissionspegel an den vorhandenen und geplanten Gebäuden durch den zusätzlichen Verkehr aus dem geplanten Baugebiet ergeben.

Schallschutzmaßnahmen gegenüber verkehrlichen Schallimmissionen sind nicht erforderlich.

13.2 Geruchsimmissionen (Landwirtschaft)

Das geplante Baugebiet liegt in einem Bereich, dessen Umfeld durch die landwirtschaftliche Nutzung geprägt ist. Geruchsimmissionen 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 Wohnqualität durch Gerüche auftreten werden.

14 Berücksichtigung der Umweltbelange

14.1 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.

14.2 Grünordnung

Ein wesentliches Element des städtebaulichen Gesamtkonzepts ist ein zentraler Grünzug, der sich in Nord-Süd-Ausrichtung durch das gesamte Baugebiet „Bippen Nord-West“ erstreckt und das Plangebiet mit dem Ortskern der Gemeinde Bippen verbindet. Die im Bebauungsplangebiet Nr. ... festgesetzten Grün- und Waldflächen sind Bestandteil dieses zentralen Grünzugs.

Zur Eingrünung gegenüber der freien Landschaft sowie zur optischen Abschirmung gegenüber dem Bippener Friedhof ist auf den Baugrundstücken entlang der östlichen Plangebietsgrenze (an der östlichen Grundstücksgrenze) eine Rotbuchenhecke anzulegen und als geschlossene Sichtschutzpflanzung dauerhaft zu erhalten.

Aus ortsgestalterischen Gründen, aber auch um ein Mindestmaß an innerer Durchgrünung sicherzustellen, ist festgesetzt, dass auf jedem Baugrundstück ein großkroniger standortgerechter Laubbaum anzupflanzen ist. Außerdem sind mindestens 10 % der Grundstücksflächen mit naturraumtypischen Gehölzen zu bepflanzen, z.B. als Heckenpflanzung entlang der Grundstücksgrenzen.

14.3 Eingriff / Ausgleich

Wird bis zur öffentlichen Auslegung ergänzt.

14.4 Artenschutz

Wird bis zur öffentlichen Auslegung ergänzt.

14.5 Gesamtabwägung der Umweltbelange

Wird bis zur öffentlichen Auslegung ergänzt.

15 Abschließende Erläuterungen

15.1 Bodenkontaminationen/ Altablagerungen

Nach den Informationen auf dem Geodatenserver des Landkreises Osnabrück sind innerhalb des Plangebiets keine Altablagerungen, Altlasten o.ä. vorhanden. In einer Entfernung von ca. 100 m ist an der „Friedhofstraße“ eine Altlastenverdachtsfläche angegeben. Der Gemeinde Bippen sind keine Auswirkungen bekannt, die einer baulichen Nutzung des Plangebietes entgegenstehen.

15.2 Denkmalschutz

Baudenkmale

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

Archäologische Denkmalpflege / Bodenfunde

Das Plangebiet, in dessen Nachbarschaft bereits einige archäologische Fundstellen lokalisiert sind, ist flächig mit Plaggenesch (mittelalterliche bis neuzeitliche Auftragsböden zur Bodenverbesserung) bedeckt. Unter Eschböden können bislang unerkannte vor- und frühgeschichtliche Fundstellen erhalten sein, die bei den anstehenden Erdarbeiten zerstört würden. Die Stadt- und Kreisarchäologie Osnabrück muss daher vorab vom Beginn der Erschließungsarbeiten informiert werden, um diese in Form archäologischer Prospektionen begleiten zu können. Ggf. hat anschließend die vollständige Ausgrabung und Dokumentation von dabei angetroffenen archäologischen Fundstellen zu erfolgen. Die entstehenden Kosten (für Material-, Maschinen- und Personaleinsatz) werden nicht von der Archäologischen Denkmalpflege übernommen, sondern sind vom Planungs-/ Vorhabenträger als Verursacher zu tragen (§ 6 Abs. 3 Nds. Denkmalschutzgesetz).

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.

15.3 Bodenordnung und Realisierung

Zur Realisierung der Planung ist eine Neuordnung der Eigentumsverhältnisse erforderlich. Die Gemeinde Bippen geht davon aus, dass die Neuregelung der Eigentumsverhältnisse einvernehmlich möglich ist.

16 Städtebauliche Zahlen und Werte

1.	Größe des Plangebiets (= Bruttobauland)	100 %	2,55 ha
2.	Öffentliche Straßenverkehrsfläche	10 %	0,26 ha
	davon:		
	2.1 Wohnstraßen	0,25 ha	
	2.2 Fuß- und Radwege	0,01 ha	
3.	Öffentliche Grünflächen	11 %	0,28 ha
4.	Waldfläche	8 %	0,21 ha
5.	Nettobauland (WA-Gebiet)	71 %	1,80 ha

17 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk

Der Bebauungsplan Nr. ... „Bippen Nord-West II“ mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung einschließlich Begründung wurde im Auftrag und im Einvernehmen mit der Gemeinde Bippen ausgearbeitet.

Wallenhorst, 2021-11-09

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG

.....
Desmarowitz