



Rat der Gemeinde Neuenkirchen-Vörden

Öffentliche Sitzung

14.07.2022

TOP 1: Eröffnung der Sitzung

- ▶ Eröffnung der Sitzung,
- ▶ Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und der Tagesordnung,
- ▶ Feststellung der anwesenden Ratsmitglieder sowie
- ▶ Feststellung der Beschlussfähigkeit

TOP 2: Vorstellung eines Nutzungskonzepts für einen Campingplatz im Ortsteil Nellinghof

- ▶ Guido Oevermann
- ▶ Frank Oevermann
- ▶ Michael Radziwill



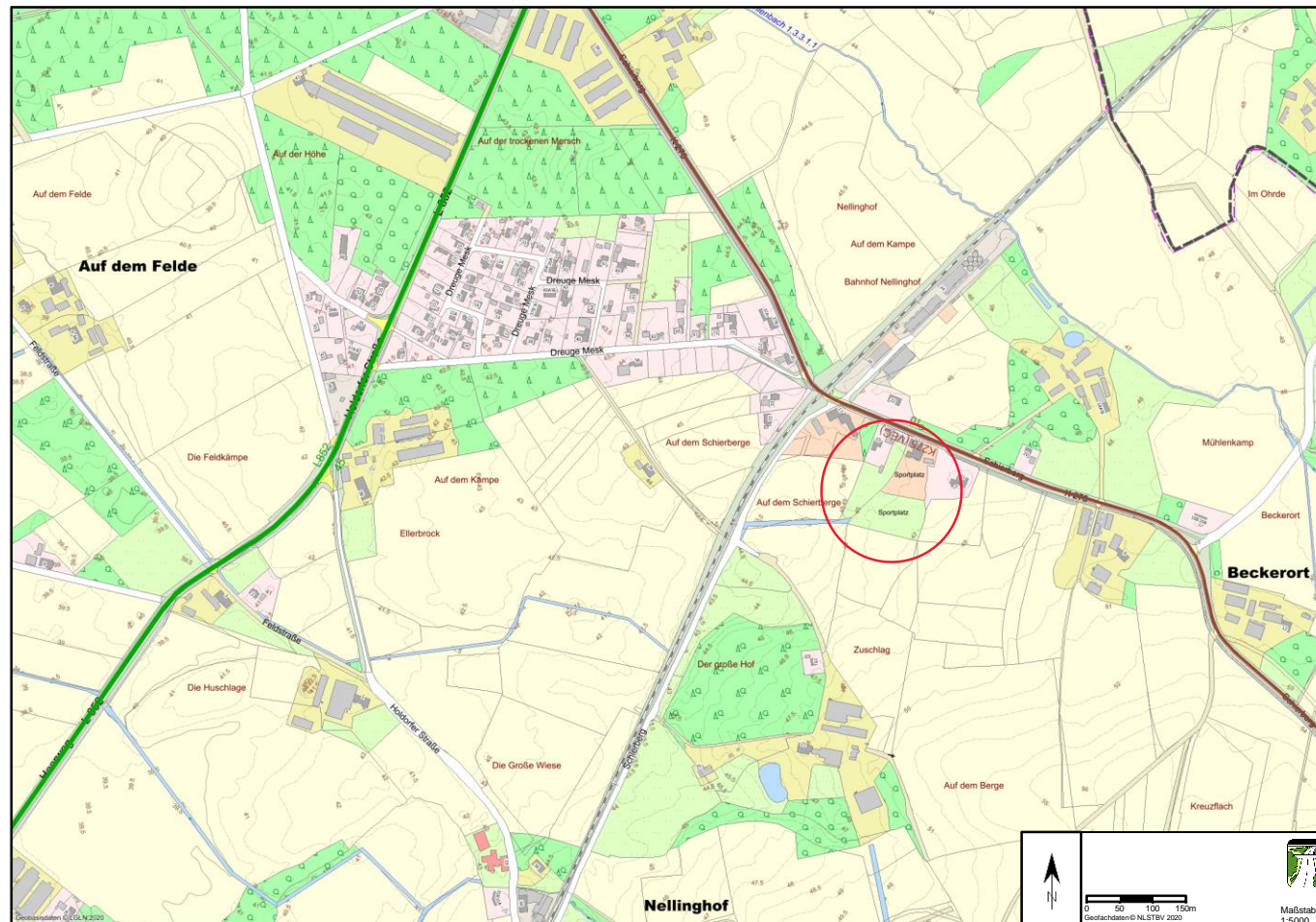
Konzeptplanung

- Projekt : NHN Nutzungsänderung Hödebeck Nellinghof
- Bauvorhaben : Nutzungsänderung eines Wohn- und Geschäftshauses /
Errichtung eines Campingplatzes
- Bauort : Schierberg 13
49434 Neuenkirchen-Vörden
- Bauherr : Guido Oevermann
Dreuge Mesk 43
49423 Neuenkirchen-Vörden
- Planer :



DIPL. ING. (FH) ARCHITEKT
FRANK OEVERMANN

AN DER BLEICHE 13
49434 NEUENKIRCHEN-VÖRDEN
TELEFON: 0 54 93 - 913 273-0
MOBIL: 0160 - 97 85 45 13
info@oevermann-architektur.de
www.oevermann-architektur.de



Lage des Grundstücks:

- Neuenkirchen-Vörden, Nellinghof, landwirtschaftlich geprägter Bereich
- planungsrechtlich Außenbereich
- in unmittelbarer Nachbarschaft entlang der Straße Wohnbebauung
- nördlich des Grundstücks landwirtschaftlich genutzte Fläche.
- südlich ehemaliger Fußballplatz von „Fortuna Nellinghof“, dreiseitig von Ackerflächen umgeben

Geplant ist die Errichtung

- eines Campingplatzes mit Gastronomie
- eines Ladenlokals
- von Gästezimmern und
- drei Wohneinheiten

Der möglicher Betreiber wird im Anschluss sein Konzept vorstellen

Komfort-Campingplatz soll die „Camper-Generation 40+“ ansprechen, die:

- Ruhe und Ursprünglichkeit suchen
- die mobil und solvent sind

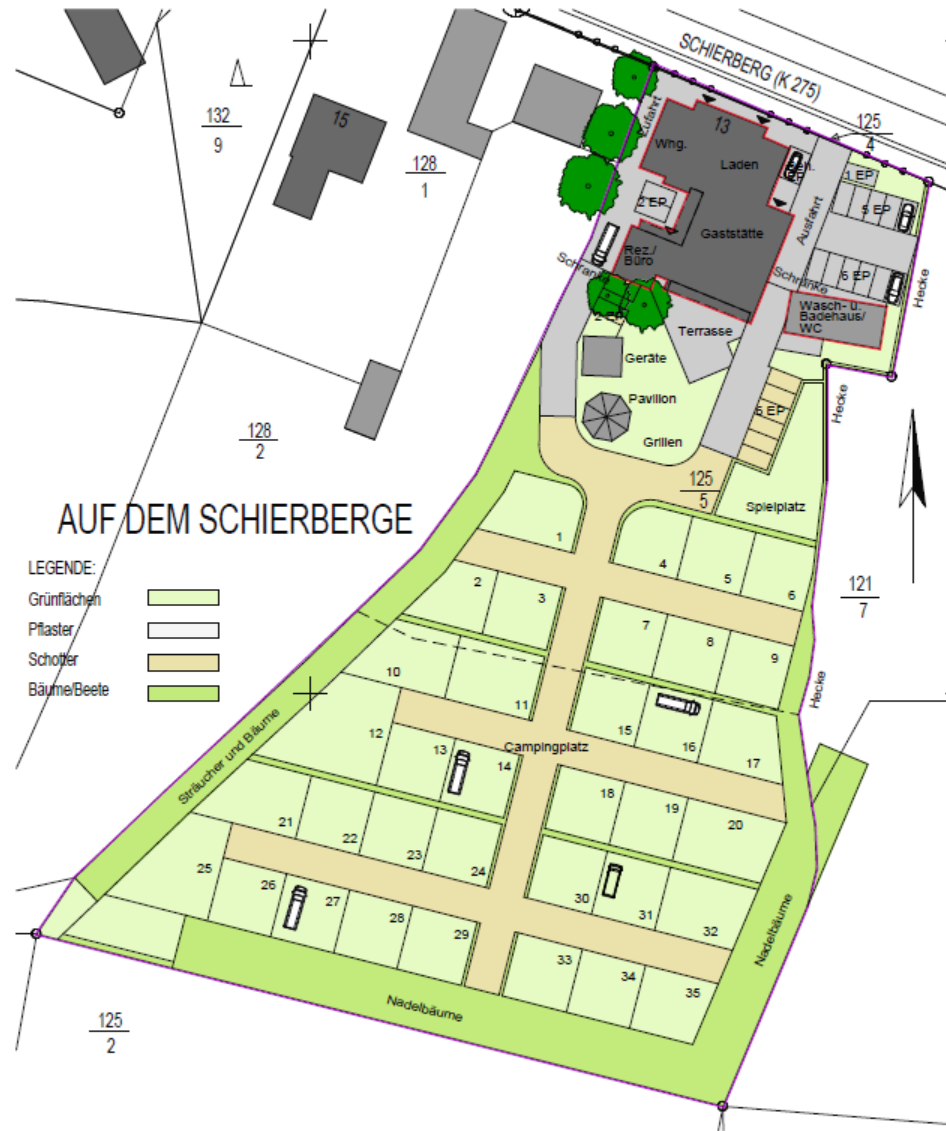
Campingplatz als

- Ausgangspunkt für Erkundungen für das nördliche Osnabrücker Land und den Südkreis Vechta, bzw. das südliche Oldenburger Münsterland

Hervorzuheben ist die Lage zwischen

- Alfsee
 - Heidesee
 - und Dümmer See,
- sowie die unmittelbare Nähe zu den Dammer Bergen

Konzeptlageplan



AUF DEM SCHIERBERGE

- LEGENDE:
- Grünflächen
 - Pflaster
 - Schotter
 - Bäume/Beete

Es ist vorgesehen hier einen Campingplatz mit ca. 35 Stellplätzen zu errichten.

Ein Spielplatz und Personalparkplätze sind südlich des Nebengebäudes geplant.

Die Erschließung des Campingplatzes erfolgt von der Straße „Schierberg“ (K275), im westlichen Grundstücksbereich.

Bis zur Schranke im Bereich der Rezeption ist eine Staustrack von ca. 32 m vorgesehen.

Der Campingplatz ist in eine Hauptachse in Nord-Süd-Richtung und 3 Nebenachsen in Ost-West-Richtung geplant.

Zwischen Aufstellflächen und Hauptgebäude befindet sich Grillplatz mit Pavillon, angrenzend die Terrasse der Gastronomie.

Zum Verlassen der Camper wird eine Fahrspur zwischen dem Hauptgebäude und dem Wasch- und Badehaus angelegt.

Der Bereich der vorhandenen Einstellplätze wird umgeplant, sodass insgesamt 33 PKWs

Konzeptgrundriss EG

SCHIERBERG (K 275)



- *Ladenlokal mit Wohnung (ehemals Verkauf von Schuhwaren und Lebensmitteln)*
 - vorhandene Verkaufsfläche EG als Bioladen nutzen mit Produkten aus der Region
 - Andienung der Bauerschaft und des Campingplatzes
 - eine neue Wohneinheit
- *Büro und Verwaltung (ehemalige Schusterwerkstatt)*
 - Rezeption und Verwaltung
- *Gastronomie und Gästezimmer*
 - Vorhandene Gastronomie soll als Café genutzt werden
- *Waschräume und WC's (ehemaliges Nebengebäude)*
 - Umbau zum Wasch- und Badehaus mit WC-Anlagen



OG

- *Ladenlokal mit Wohnung*
 - bislang nicht genutzter Bereich soll Wohnnutzung zuführen
- *Gastronomie mit Wohnung / Gastronomie und Gästezimmer*
 - vorhandene Wohnung soll zu Gästezimmern umgenutzt werden

Konzeptgrundriss UG

SCHIERBERG (K 275)



UG

- Unterhalb der Gastronomie bleibt bisherige Nutzung erhalten
- Unterhalb der ehemaligen Schusterwerkstatt sind Lagerflächen und WC's geplant

Fazit

Durch die geplante

- Errichtung des Campingplatzes
- Nutzungsänderung der vorhandenen Gebäude
- „Reaktivierung“ des Ladenlokals

erfolgt Aufwertung

- des Grundstücks
- der Immobilien auf dem Grundstück
- der umliegenden Bebauung
- Bauernschaft Nellinghof

Steigerung der Attraktivität der Wohnlage durch

- Gastronomie
- Einkaufsmöglichkeit vor Ort

Das Bauvorhaben ist als positive Entwicklung für die gesamte Bauernschaft anzusehen.

- verkehrsgünstige und zentrale Lage des Platzes
- Umkreis von drei Badeseen
- der Nähe zur Ausgrabungsstätte in Kalkriese
- der Dammer Berge
- und das gut ausgebaute Radwegsystem

bieten ein attraktives, breit gefächertes Freizeitprogram für Camper

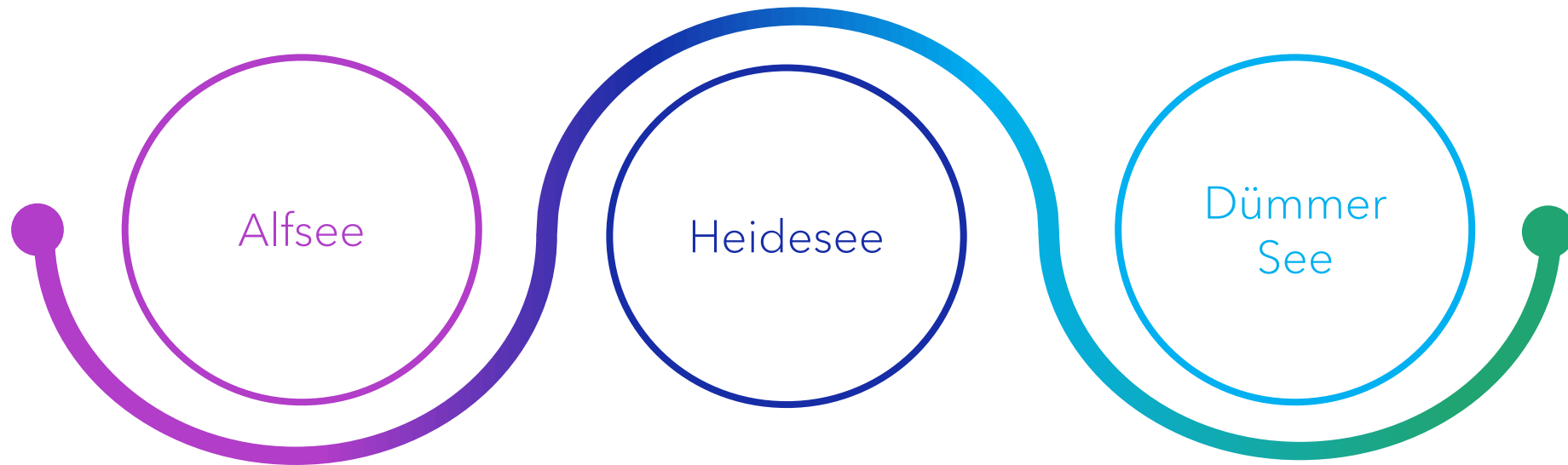
Der Bauherr bittet um:

- Änderung im Flächennutzungsplan
- sowie die Aufstellung eines B-Plans
- nebst der erforderlichen Gutachten

um dieses Projekt realisieren zu können

- Immissionsprognose und Immissionsgutachten der Landwirtschaftskammer Cloppenburg liegen vor
- eine artenschutzrechtliche Beurteilung ebenfalls

5 STERNE KOMFORTCAMPINGPLATZ „3 SEEN“



KOMFORTCAMPING 3 SEEN

Magische Momente für
den Kurzurlaub

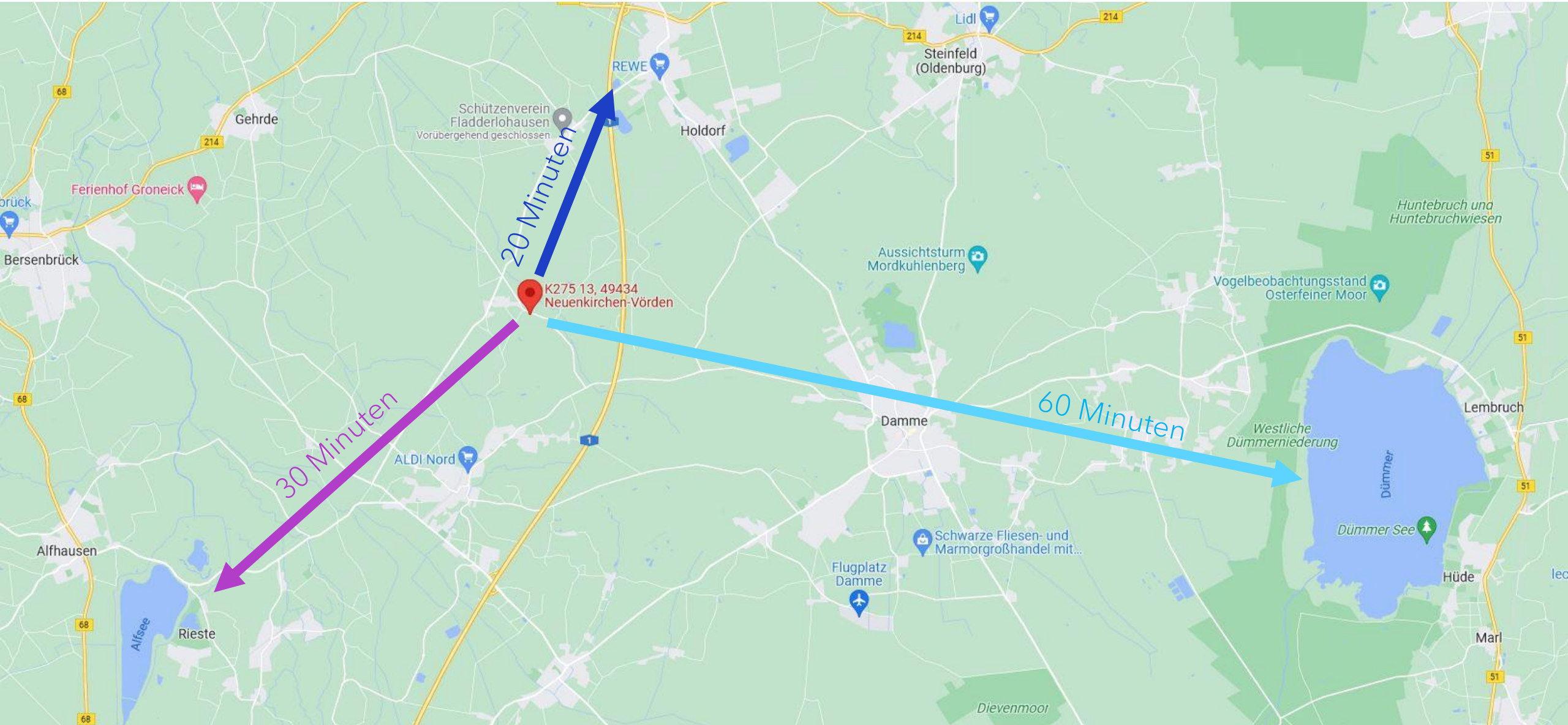
CAFÉ SAHNETÖRTCHEN

Eine kleine Oase am
Campingplatz

BIOLADEN

Bioprodukte aus der Region wie
bei Tante Emma.

STANDORT



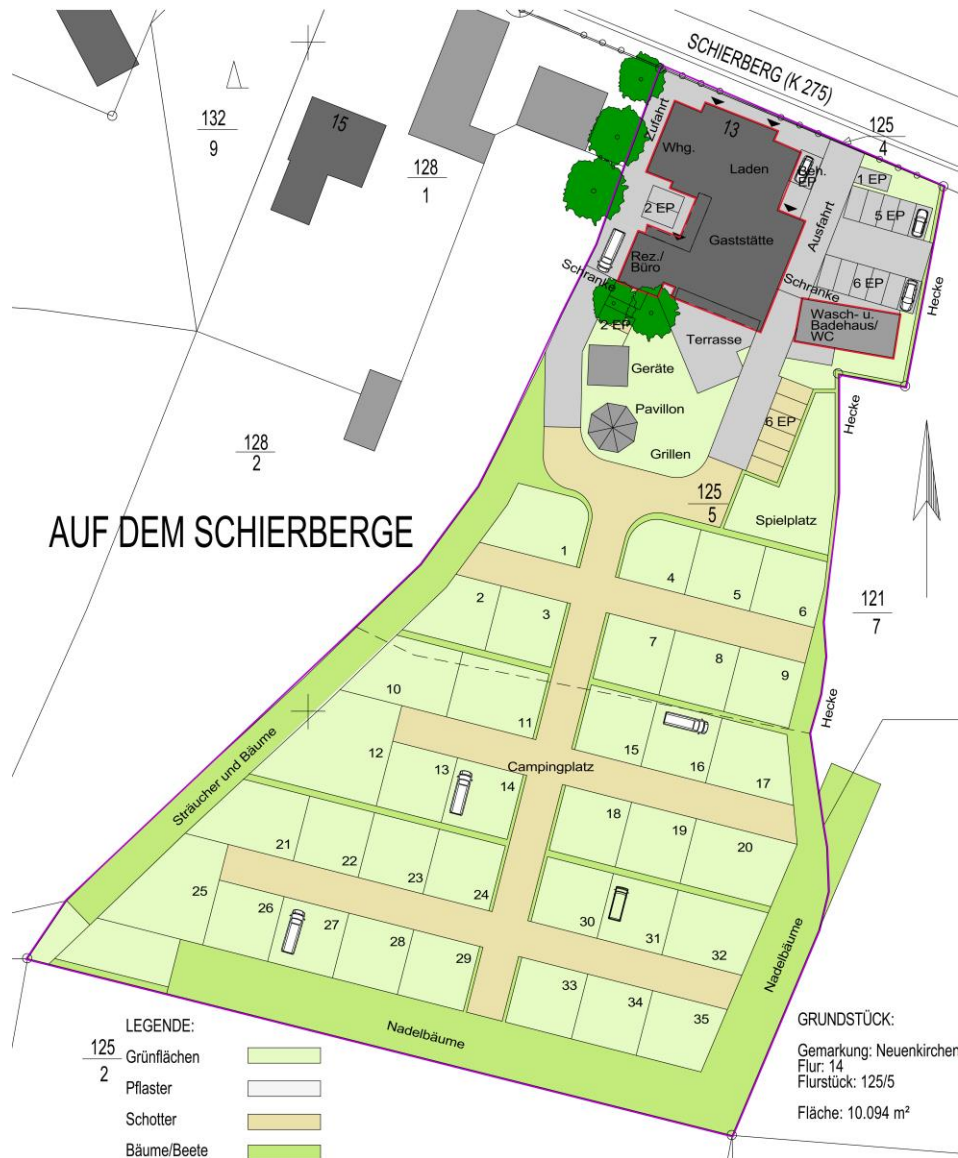
TERRA.VITA



SPORT UND FREIZEITAKTIVITÄTEN



5 STERNE CAMPINGPLATZ 3 SEEN



Wir bieten insgesamt 35 Komfortstellplätze.

Sie wollen Ihre Wochenenden und Kurzurlaube oder gar eine längere Zeit bei uns verweilen.

Für die Dauercamper unter Ihnen bieten wir 10 Komfortstellplätze mit einer Abmessung von 80 - 100 qm mit dem heutigen Komfort. Strom, Frischwasser und Abwasser, freies WLAN.

Moderne sanitäre Anlagen auch behindertengerecht.

CAFÉ SAHNETÖRTCHEN

SCHIERBERG (K 275)



CAFÉ SAHNETÖRTCHEN



Handgemachte Konditorware und Gebäck
Waffeln, Pfannekuchen und Snacks



BIOLADEN

Unser „Tante Emma Laden“ mit Bioprodukten aus der Region. Frische Brötchen und Lebensmittel für den täglichen Bedarf. Ein Laden für die Anwohner in Nellinghof.



TOP 3: Fragen der Zuhörer zum vorgestellten Nutzungskonzept

- ▶ Fragen zum Nutzungskonzept



Rat der Gemeinde Neuenkirchen-Vörden

14.07.2022

Nicht öffentlicher Teil