



Gemeinde Wipplingen, Landkreis Emsland

Bebauungsplan Nr. 23 „Zweite Erweiterung Haskamps Esch“

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB

Grundzüge der Planung

1. Grundsätzliche Vorgaben

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 23 „Zweite Erweiterung Haskamps Esch“ der Gemeinde Wipplingen befindet sich südöstlich der Ortslage der Gemeinde Wipplingen und südwestlich der Kreisstraße 114 (K114). Das Plangebiet umfasst die Flurstücke Nr. 97/17, 49/2 (teilweise), 102/4 (teilweise), 102/7 (teilweise), 103/5 (teilweise), 104/5 (teilweise), 102/5, 104/6 und 102/6 (teilweise) der Flur 11, Gemarkung Wipplingen, in einer Größe von ca. 2,2 ha.

Die genaue Lage und Abgrenzung des Plangebietes ergibt sich aus der Darstellung in der Planzeichnung.

2. Planungsanlass und Ziele

In der Gemeinde Wipplingen besteht bei vorhandenen Betrieben der Bedarf nach Erweiterungsmöglichkeiten. In dem bestehenden Gewerbegebiet südwestlich der K 114 liegen jedoch keine verfügbaren Flächen mehr vor. Aus diesem Grund ist es erforderlich, dieses Gebiet im südwestlichen Geltungsbereich zu überplanen und in Richtung Südwesten zu erweitern.

Die Gemeinde plant daher, direkt angrenzend zum bestehenden Gewerbegebiet im nördlichen Plangebiet eine Waldfläche und im Bereich des Ursprungsbebauungsplanes zwei festgesetzte Flächen zum Anpflanzen bzw. zum Erhalten von Bäumen und Sträuchern zu überplanen. Diese Flächen werden dabei vorwiegend für die Erweiterung bestehender Betriebe benötigt und dienen damit der Eigenentwicklung der Gemeinde.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Dörpen inklusive der 137. Änderung ist das Plangebiet als gewerbliche Baufläche dargestellt. Der Bebauungsplan wird demzufolge aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3. Bestehende Nutzungsstruktur und Rahmenbedingungen

Bestehende Nutzungsstruktur

Das nördliche Plangebiet stellt sich zurzeit als Wald dar. Das südliche Plangebiet betrifft überwiegend Bereiche, die derzeit im rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 14 „Erweiterung Haskamps Esch“ als Flächen zum Anpflanzen bzw. zum Erhalten von Bäumen und Sträuchern festgesetzt sind. Die Pflanzflächen sind in der Örtlichkeit jedoch nicht vorhanden. Im südwestlichen Plangebiet wird am Plangebietsrand ein schmaler Streifen integriert, in dem Gehölz vorhanden ist.

Östlich des Plangebiets befindet sich das bestehende Gewerbegebiet im Geltungsbereich der Bebauungspläne Nr. 7 und 14. Nordöstlich des bestehenden Gewerbegebiets verläuft die Kreisstraße 114 von Nordwesten nach Südosten. Nördlich der Kreisstraße sind vereinzelt Wohnhäuser im Außenbereich und ein ehemals landwirtschaftlicher Betrieb vorhanden. Südlich der Kreisstraße befindet sich ein weiterer landwirtschaftlicher Betrieb mit Tierhaltung. Südlich des Plangebietes schließen landwirtschaftlich genutzte Flächen (Ackerbau) und westlich Waldflächen an.

Das bestehende Gewerbegebiet „Haskamps Esch“ ist vollständig bebaut. Flächen für Erweiterungen oder Neuansiedlungen sind nicht mehr vorhanden.

Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreis Emsland

Im RROP 2010 des Landkreises Emsland wurde für den bestehenden Gewerbebestandort die Darstellung als bauleitplanerisch gesicherter Bereich übernommen. Südwestlich des bestehenden Gewerbegebiets ist ein Vorbehaltsgebiet für Wald dargestellt.

Das nördliche Plangebiet ist nachrichtlich als vorhandene Bebauung bzw. bauleitplanerisch gesicherter Bereich dargestellt.

4. Geplante Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung richtet sich nach den Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans Nr. 14.

Vergnügungsstätten und Einzelhandelsnutzungen sollen im Plangebiet ausgeschlossen werden. Betriebe dieser Art passen nicht zur Eigenart der bereits im Plangebiet vorhandenen Nutzungen (produzierende und verarbeitende Betriebe sowie Lohn- und Fuhrunternehmen).

Für die Erweiterungsflächen werden zum Schutz der nächstgelegenen schützenswerten Nutzungen Emissionskontingente festgesetzt. Zusätzlich werden richtungsabhängige Zusatzkontingente ausgewiesen, um den Gewerbebetreibenden durch abschirmende Gebäudestellungen mehr Möglichkeiten einzuräumen.

5. Erschließung und Versorgung

Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes kann weiterhin über die Gemeinestraße „Eichenkamp“ und über die K 114 bzw. bei den Erweiterungsflächen für die vorhandenen Betriebe über die gewerblichen Flächen erfolgen.

Durch die Planung wird der Versiegelungsgrad im Plangebiet erhöht. Das zusätzlich anfallende Oberflächenwasser soll nach Möglichkeit im Plangebiet versickert werden. Es wird davon ausgegangen, dass die Beschaffenheit des Bodens eine Versickerung zulässt. Eine entsprechende Prüfung erfolgt im Zuge des Verfahrens durch Bodenuntersuchungen.

Weitere Fragen der technischen Ver- und Entsorgung werden ebenfalls im weiteren Verfahren geklärt.

6. Umweltsituation und Auswirkungen der Planung

Natur und Landschaft

Mit Umsetzung der Planung werden Wald- und im Bebauungsplan festgesetzte Pflanzflächen in bebaute Flächen umgewandelt. Die im Plangebiet nicht ausgleichbaren Eingriffe in Natur und Landschaft werden außerhalb des Plangebietes auf entsprechenden Kompensationsflächen ausgeglichen.

Für die in Anspruch genommenen Waldflächen wird das Niedersächsische Waldgesetz berücksichtigt. Es wurden bereits faunistische Untersuchungen gemäß Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde für die überplanten Waldflächen durchgeführt. Weitere faunistische Erhebungen sind nach Aussage der Unteren Naturschutzbehörde nicht erforderlich.

Immissionssituation

Um die aus dem Plangebiet zu erwartenden gewerblichen Schallemissionen zu beschränken, werden Emissionskontingente für das Plangebiet derart festgesetzt, dass die Richtwerte an den maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden oder sich keine erheblichen Erhöhungen ergeben. Ein schalltechnischer Bericht des Büros für Lärmschutz aus Papenburg bezüglich der geplanten Emissionskontingentierung, in dem unter anderem die vorliegenden Flächen berücksichtigt werden, wurde bereits erarbeitet. Wie bereits beschrieben, sollen zudem richtungsabhängige Zusatzkontingente ausgewiesen werden.

In der Nachbarschaft zum Plangebiet sind landwirtschaftliche Betriebe mit Tierhaltungsanlagen vorhanden. Aus diesem Grund wurde ein Geruchsgutachten erstellt. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass die im Plangebiet auftretende Geruchsbelastung den Immissionswert der Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) für Gewerbegebiete von 0,15 einhält bzw. unterschreitet.

Sonstige erhebliche Emissionen sind aus dem Plangebiet nicht zu erwarten.

7. Weiteres Verfahren

Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden von der vorliegenden Bauleitplanung unterrichtet und gemäß § 4 Abs.1 BauGB zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert.

In diesem Rahmen erfolgt auch die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.1 BauGB über die Ziele und Zwecke der Planung sowie sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung des Gebiets in Betracht kommen.

Anschließend erfolgt mit dem Planentwurf einschließlich der Begründung mit Umweltbericht die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

Folgende Untersuchungen und Fachbeiträge sind vorgesehen bzw. liegen vor:

- Schalltechnischer Bericht des Büro für Lärmschutz, Papenburg
- Naturschutzrechtliche Eingriffsbilanzierung
- Biotoptypenkartierung
- faunistische Untersuchungen
- Bodenuntersuchung
- Geruchsimmissionsgutachten