



Gemeinde Wipplingen

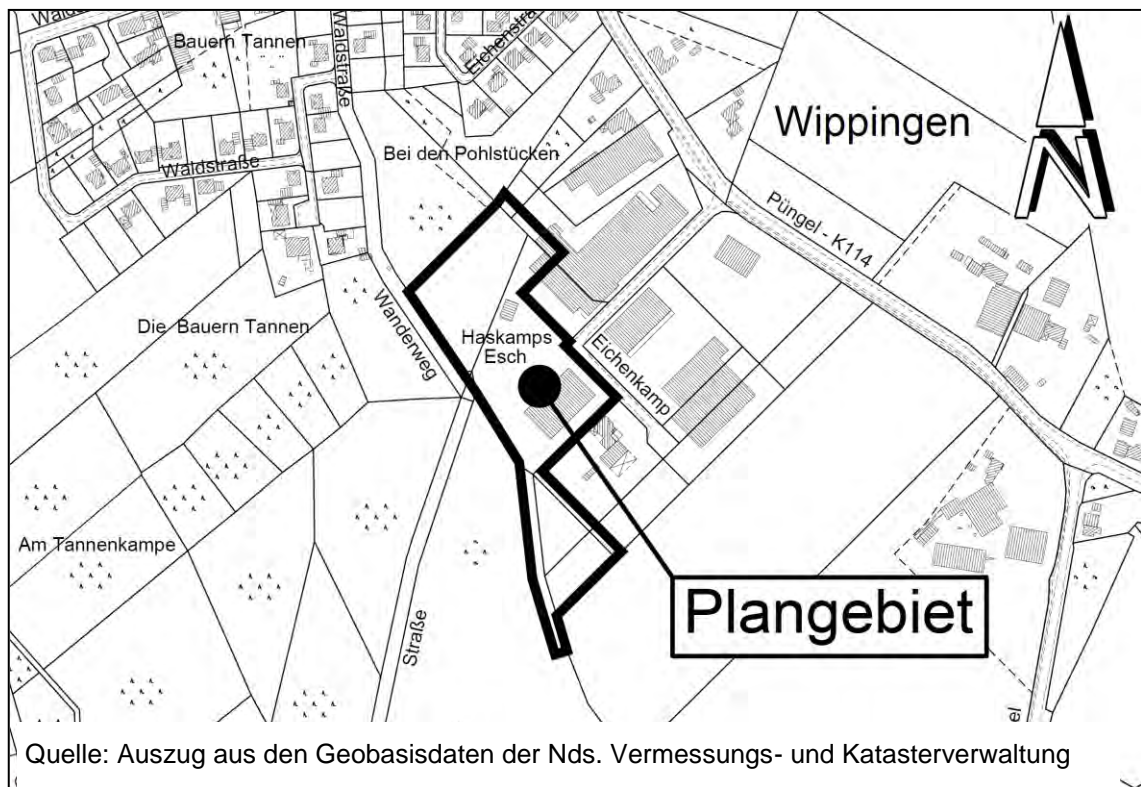
Landkreis Emsland

BAULEITPLANUNG

Bebauungsplan Nr. 23 „Zweite Erweiterung Haskamps Esch“ der Gemeinde Wipplingen

Begründung mit Umweltbericht

- Entwurf -



Datum: 23.10.2023

Büro für Stadtplanung
Gieselmann und Müller GmbH
Raddeweg 8
49757 Werlte
Tel.: 05951 - 951012
e-mail j.mueller@bfs-werlte.de

Telefon: 04963/402-408 Telefax: 04963/402-420
E-Mail: Kunz@doerpen.de

Gemeinde Wipplingen

Postfach 1140

26888 Dörpen

Inhalt	Seite
1 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	4
1.1 GELTUNGSBEREICH.....	4
1.2 ANLASS UND ERFORDERNIS.....	4
1.3 STÄDTEBAULICHE ZIELE	4
2 RAHMENBEDINGUNGEN	5
2.1 REGIONALES RAUMORDNUNGSPROGRAMM (RROP)	5
2.2 DERZEITIGE DARSTELLUNG IM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	5
2.3 ÖRTLICHE GEGEBENHEITEN.....	5
4 INHALT DES PLANES	6
4.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG	6
4.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG.....	7
4.3 BAUWEISE UND BAUGRENZEN.....	8
4.4 GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN	8
4.6 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT GEM. § 84 NBAUO	9
4.7 ERSCHLIEßUNG, VER- UND ENTSORGUNG	9
4.7.1 Verkehrliche Erschließung.....	9
4.7.2 Wasserwirtschaftliche Erschließung.....	9
4.7.3 Energieversorgung	10
4.7.4 Abfallbeseitigung	11
4.7.5 Telekommunikation	11
4.7.6 Denkmalpflege.....	11
5 UMWELTBERICHT	12
5.1 EINLEITUNG	12
5.1.1 Kurzdarstellung des Planinhaltes	12
5.1.2 Ziele des Umweltschutzes.....	12
5.1.3 FFH- und Vogelschutzgebiete	17
5.2 BESTANDSAUFNAHME	17
5.2.2 Beschreibung von Natur und Landschaft	18
5.2.2.1 Naturraum	18
5.2.2.2 Landschaftsbild.....	19
5.2.2.3 Boden / Wasserhaushalt / Altlasten	20
5.2.2.4 Klima / Luft.....	21
5.2.2.5 Arten und Lebensgemeinschaften.....	22
5.2.3 Kultur- und sonstige Sachgüter	25
5.3 NULLVARIANTE.....	25
5.4 PROGNOSE UND MAßNAHMEN.....	26
5.4.1 Auswirkungen auf den Menschen / Immissionsschutz.....	26
5.4.2 Auswirkungen auf Natur und Landschaft / Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen.....	29
5.4.2.1 Landschaftsbild / Ortsbild.....	29
5.4.2.2 Fläche / Boden / Wasser.....	30
5.4.2.3 Klima / Luft.....	31
5.4.2.4 Arten und Lebensgemeinschaften.....	32
5.4.2.5 Wirkungsgefüge	37
5.4.3 Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter/Risiken für das kultur. Erbe	37

5.4.4	Wechselwirkungen	38
5.4.6.2	Besonderer Artenschutz.....	39
5.5.5	Maßnahmen nach sonstigen umweltbezogenen Regelungen	46
5.6	AUSWIRKUNGEN I.S.D. § 1 ABS. 6 NR. 7, BUCHSTABE J BAUGB	47
5.7	ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN (ALTERNATIVPRÜFUNG)	47
5.8	ZUSÄTZLICHE ANGABEN IM UMWELTBERICHT	48
5.8.1	Methodik	48
5.8.2	Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)	49
5.8.3	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	49
5.8.4	Referenzliste/Quellenverzeichnis	50
6	ABWÄGUNGSERGEBNIS	51
7	VERFAHREN	52
	ANLAGEN.....	53

1 Anlass und Ziel der Planung

1.1 Geltungsbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 23 „Zweite Erweiterung Haskamps Esch“ der Gemeinde Wipplingen befindet sich südöstlich der Ortslage der Gemeinde Wipplingen und südwestlich der Straße „Püngel“ (K 114). Das Plangebiet umfasst die Flurstücke Nr. 97/10 (tlw.), 97/17, 99/4 (tlw.) 102/5, 102/7 (tlw.), 102/6 (tlw.), 104/6 und 104/5 (tws.) der Flur 11, Gemarkung Wipplingen, in einer Größe von ca. 2,23 ha.

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

1.2 Anlass und Erfordernis

In der Gemeinde Wipplingen bestehen im vorhandenen Gewerbegebiet südwestlich der K 114 bei bestehenden Betrieben Erweiterungsabsichten. Diese können auf den vorhandenen und als Gewerbegebiet festgesetzten Flächen nicht mehr umgesetzt werden, sodass weitere Flächenentwicklungen erforderlich sind. Ein Ausweichen auf alternative Standorte hätte zur Folge, dass weitere Außenbereichsflächen, die ggf. noch nicht durch bauliche Entwicklungen vorbelastet sind, in Anspruch genommen werden müssten. Dieses ist aus Gründen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden jedoch nicht sinnvoll. Aus diesem Grund ist es erforderlich, das bestehende Gebiet in Richtung Norden und Südwesten zu erweitern.

Die Gemeinde plant daher, das Plangebiet des Ursprungsbebauungsplanes um die direkt nördlich angrenzende Waldfläche und südwestlich um einen ca. 10 m breiten Streifen (ebenfalls Waldfläche) zu erweitern. Diese Flächen werden dabei vorwiegend für die Erweiterung bestehender Betriebe benötigt und dienen damit der Eigenentwicklung der Gemeinde.

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Die in Anspruch zu nehmenden Waldflächen werden in Abstimmung mit der Unteren Waldbehörde im Verhältnis 1:1,4 ersetzt.

Da die Erweiterungsflächen im Außenbereich gemäß § 35 BauGB liegen und im Außenbereich eine gewerbliche Nutzung in der Regel nicht zulässig ist, ist für die geplante Erweiterung die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

1.3 Städtebauliche Ziele

Generelles Planungsziel der Gemeinde ist es, mit dem vorliegenden Bebauungsplan die Voraussetzungen für eine städtebaulich sinnvolle Erweiterung des Gewerbebestandes „Haskamps Esch“ in Wipplingen zu schaffen.

Neben der Berücksichtigung der allgemeinen Belange gem. § 1 Abs. 5 BauGB wird mit der vorliegenden Bauleitplanung insbesondere folgendes Ziel verfolgt:

- Die Berücksichtigung der Belange der Wirtschaft sowie die Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen durch die Erweiterung eines vorhandenen Gewerbestandes unter Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft sowie des Immissionsschutzes.

2 Rahmenbedingungen

2.1 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

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

Das Plangebiet selbst ist im Bereich der nördlichen Erweiterungsfläche nachrichtlich als vorhandene Bebauung bzw. bauleitplanerisch gesicherter Bereich dargestellt; die südwestliche Erweiterung ist ohne besondere Darstellung.

2.2 Derzeitige Darstellung im Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Samtgemeinde Dörpen ist der bestehende Gewerbestandort als gewerbliche Baufläche bzw. als Gewerbegebiet dargestellt. Die geplante nördliche Erweiterung und die Erweiterung im Südwesten wurden im Zuge der 137. Änderung des Flächennutzungsplanes als gewerbliche Baufläche dargestellt. Der Bebauungsplan Nr. 23 wird daher gemäß § 8 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2.3 Örtliche Gegebenheiten

Das Plangebiet umfasst Teilflächen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 14 „Erweiterung Haskamps Esch“, rechtskräftig seit dem 30.07.1999. Die Flächen dieses Bebauungsplanes sind überwiegend bebaut und zu Lagerzwecken befestigt. Westlich des bestehenden Gewerbestandortes sind im Geltungsbereich Waldflächen vorhanden und südöstlich davon werden die Flächen ackerbaulich genutzt. Nordwestlich des Gewerbestandortes sind Waldflächen vorhanden, die das weiter nördlich angrenzende Wohngebiet von der Gewerbenutzung trennt.

Nordöstlich des Gewerbestandortes 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 in einem Abstand von ca. 170 m zum Gewerbestandort ein weiterer landwirtschaftlicher Betrieb mit Tierhaltung.

Weitere Angaben zu den bestehenden Nutzungen und den naturräumlichen Gegebenheiten finden sich im Umweltbericht in den Kapiteln 5.2.1. „Bestehende Nutzungsstruktur“ und 5.2.2 „Beschreibung von Natur und Landschaft“.

3 Konzept zur Standortausweisung

Wie bereits ausgeführt, befindet sich das Plangebiet südwestlich angrenzend zum bestehenden großflächigen Gewerbestandort „Haskamps Esch“. Um der bestehenden Nachfrage nach Erweiterungsmöglichkeiten und Gewerbegrundstücken nachkommen zu können, soll mit der vorliegenden Planung der Gewerbestandort nach Südwesten erweitert werden. Das Plangebiet ist im wirkungsvollen Flächennutzungsplan bereits als gewerbliche Baufläche berücksichtigt und konkretisiert daher die mittelfristige Entwicklungsplanung der Gemeinde. Die vorliegende Planung stellt daher eine städtebaulich sinnvolle Gewerbegebietsentwicklung für die Gemeinde Wipplingen dar.

4 Inhalt des Planes

4.1 Art der baulichen Nutzung

Aufgrund des vorliegenden konkreten Bedarfes zur Erweiterung eines Gewerbebetriebes sowie zur Ansiedlung weiterer Betriebe wird im Plangebiet ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Diese Festsetzung entspricht den Anforderungen der bestehenden Betriebe im bisherigen Gewerbegebiet Haskamps Esch der Gemeinde Wipplingen.

Die Gemeinde geht somit davon aus, dass die Ausweisung eines Gewerbegebietes gemäß § 8 BauNVO auch den Anforderungen entspricht, die für die Erweiterung erforderlich ist.

Das Plangebiet wird jedoch hinsichtlich der Art der Betriebe bzw. ihres Emissionsverhaltens gegliedert und es werden Emissionskontingente (L_{EK}) festgesetzt. Damit werden die Belange des Schallschutzes für die vorhandene Wohnnachbarschaft angemessen berücksichtigt.

Im Plangebiet werden folgende Emissionskontingente von Norden nach Süden festgesetzt:

tags/nachts 59/44 und 63/48 dB(A)/qm

Die DIN 45691 ermöglicht über den Anhang A. 2, dass in Gebieten für einzelne Richtungssektoren die Kontingente erhöht werden können. Diese Möglichkeit soll für den Bebauungsplan Nr. 23 zum Tragen kommen und es sollen für Richtungssektoren Zusatzkontingente festgesetzt werden.

Folgende Zusatzkontingente sollen festgesetzt werden:

L EK, tags / nachts

Sektor A	+	2	/	+	2	dB (A)
Sektor B		0	/		0	dB (A)
Sektor C	+	10	/	+	10	dB (A)
Sektor D	+	4	/	+	4	dB (A)
Sektor E		0	/		0	dB (A)
Sektor F	+	6	/	+	6	dB (A)

In Richtung Norden (Sektor B) und Osten (Sektor E) dürfen keine Zusatzkontingente ausgeschöpft werden, hier sind von künftigen Gewerbetreibenden entsprechende Konzepte (z.B. durch Stellung der Gebäude), die das Grundstück nach Norden und Osten hin abschirmen, zu entwickeln.

Vergnügungsstätten

Gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO sind Vergnügungsstätten in einem Gewerbegebiet ausnahmsweise zulässig. Diese werden jedoch im Plangebiet ausgeschlossen, da das Plangebiet in erster Linie dem verarbeitenden und produzierenden Gewerbe vorbehalten bleiben soll und die festgesetzten Emissionskontingente Nutzungen, die erhebliche nächtliche Lärmimmissionen verursachen (z.B. Diskothek), ohnehin nicht zulassen.

Einzelhandelsbetriebe

Gemäß § 8 BauNVO sind in einem Gewerbegebiet Gewerbebetriebe aller Art zulässig. Hierbei ist nicht entscheidend, ob in einem solchen Gebiet wirklich derartige Betriebe vorhanden sind oder sich voraussichtlich ansiedeln werden. Maßgebend ist, dass sich solche Betriebe dort ansiedeln können. Damit sind grundsätzlich auch Einzelhandelsbetriebe zulässig, sofern sie nicht gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO in ein entsprechendes Sondergebiet gehören.

Im vorliegenden Fall soll das Gewerbegebiet überwiegend der Erweiterung eines bereits ansässigen produzierenden Betriebes dienen. Der Verkauf von Produkten an Endverbraucher ist in diesem Gebiet nicht vorgesehen. Aus diesem Grund werden gemäß § 1 (5) in Verbindung mit (8) BauNVO Einzelhandelsbetriebe im Plangebiet ausgeschlossen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl (GRZ) regelt neben der Nutzungsdichte hauptsächlich das Maß der möglichen Bodenversiegelungen. Sie bestimmt damit auch den zu erwartenden Eingriff in Natur und Landschaft.

Im Plangebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt. Die Gemeinde möchte mit der Ausschöpfung des Orientierungswertes für Obergrenzen gem. § 17 BauNVO eine möglichst optimale Ausnutzung der Grundstücke gewährleisten und damit einem weitergehenden Landschaftsverbrauch vorbeugen. Dieser Wert entspricht auch der im östlich angrenzenden Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 14 „Erweiterung Haskamps Esch“ festgesetzten Grundflächenzahl.

Um unvermeidbare Eingriffe in das Landschaftsbild zu vermeiden, wird im Plangebiet die höchst zulässige Anzahl der Vollgeschosse mit zwei Vollgeschossen festgesetzt. Mit dieser Festsetzung kann davon ausgegangen werden, dass Gebäudehöhen entstehen, die durch die bestehenden Bäume und eine zukünftige Bepflanzung eingegrünt werden. Insgesamt wird dadurch der Eingriff in Natur und Landschaft minimiert.

Zusätzlich soll, entsprechend der Festsetzung im angrenzenden Bebauungsplan Nr. 14, eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,6 festgesetzt werden. Diese Festsetzung korrespondiert mit der zulässigen Zweigeschossigkeit.

Durch die Festsetzung der GRZ, der GFZ und der höchst zulässigen Anzahl der Vollgeschosse ist das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO dreidimensional und damit hinreichend konkret bestimmt.

4.3 Bauweise und Baugrenzen

Eine Bauweise wird nicht festgesetzt. Dies bedeutet, dass auch Baukörper mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig sind. Weil sich die Baukörper in dem festgesetzten Gewerbegebiet nach den betrieblichen Notwendigkeiten richten sollen, wird die Länge der Gebäude nicht eingeschränkt.

Durch die Festsetzung der Baugrenzen soll einerseits eine städtebauliche Ordnung (u.a. ausreichende Sichtverhältnisse im Bereich der Verkehrsanlagen, Schutz von Anpflanzungen) gewährleistet werden, andererseits soll durch die großzügigen überbaubaren Bereiche ein größtmögliches Maß an Gestaltungsfreiheit im Hinblick auf die Anordnung der Gebäude auf den Grundstücken ermöglicht werden.

Entlang der Straße „Eichenkamp“ wird ein Abstand von 5 m als ausreichend erachtet. Entlang der nordwestlichen und westlichen Plangebietsgrenze wird die Baugrenze entsprechend den Festsetzungen aus dem angrenzenden Bebauungsplan Nr. 14 in einem Abstand von 5 m festgesetzt. Im südwestlichen Plangebiet wird zum Waldrand hin ein Abstand mit der Baugrenze von 15 m eingehalten. In diesem Bereich kann bei Bedarf eine private Zuwegung zu den rückwärtigen Grundstücksbereichen erfolgen.

4.4 Grünordnerische Festsetzungen

Die grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans haben die Grundfunktion, die landschaftliche Einbindung des Plangebietes in das Orts- und Landschaftsbild sicherzustellen, Beeinträchtigungen von Arten und Lebensgemeinschaften sowie des Bodens zu minimieren und gleichzeitig die Eingriffe in den Naturhaushalt, soweit möglich und sinnvoll, innerhalb des Plangebietes zu kompensieren bzw. auszugleichen.

Da die Plangebietsfläche in nördlicher, westlicher und südwestlicher Richtung durch bestehende Waldflächen abgegrenzt wird und sich das bestehende Gewerbegebiet unmittelbar östlich anschließt, ist die Plangebietsfläche zu diesen Seiten optimal landschaftlich eingebunden. Lediglich in südöstliche Richtung schließt sich die offene Landschaft an. In diesem Bereich wird ein 10 m breiter Streifen als Fläche zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern festgesetzt und mit standortgerechten heimischen Laubgehölzen bepflanzt. Mit diesem Gehölzstreifen ist das Plangebiet dann zu allen Seiten landschaftlich eingebunden. Darüber hinaus stellen diese Siedlungsgehölze einen wertvollen

Nahrungs-, Rückzugs- und Lebensraum für die Arten des Siedlungsrandes dar.

Zusätzlich wird entlang des Wanderweges in südliche Verlängerung des Waldweges ein drei Meter breiter Pflanzstreifen festgesetzt, um das Gewerbegebiet zum bestehenden Weg hin abzugrenzen.

Die innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes verbleibenden Freiflächen tragen überdies zu einer Vermeidung der durch die Planung verursachten Eingriffe in den Naturhaushalt bei.

4.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Ausgehend von der Straße „Eichenkamp“ im östlichen Geltungsbereich wird in südwestliche Richtung eine 10 m breite Trasse als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde festgesetzt. Mit der Festsetzung soll sichergestellt werden, dass zukünftig eine rückwärtige Erschließung des Gewerbegebietes bei Bedarf umgesetzt werden kann. Allein durch die Festsetzung wird das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht jedoch nicht begründet, sondern muss dem Begünstigten zum Beispiel durch einen Eintrag ins Grundbuch ermöglicht werden.

4.6 Örtliche Bauvorschrift gem. § 84 NBauO

Um zu gewährleisten, dass das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser nicht auf angrenzende Flächen (z.B. Straßenraum) abgeleitet wird, ist festgesetzt, dass das anfallende Oberflächenwasser im Plangebiet auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern ist. Nicht versickerbares Oberflächenwasser muss in einer Regenrückhalteanlage zurückgehalten und gedrosselt der nächsten Vorflut zugeleitet werden.

4.7 Erschließung, Ver- und Entsorgung

4.7.1 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt von der östlich angrenzend verlaufenden Kreisstraße 114 aus. Das bestehende Gewerbegebiet und die zukünftige Erweiterung werden über die Straße „Eichenkamp“ erschlossen. Die Anbindung des Plangebietes an das überörtliche Straßennetz ist damit gewährleistet und die verkehrliche Erschließung gesichert.

4.7.2 Wasserwirtschaftliche Erschließung

a) Wasserversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Trink- und Brauchwasser in ausreichender Qualität und Menge ist gewährleistet. Die geplante Bebauung kann zu den bekannten Bedingungen, die sich aus der Satzung der Wasserbezugs- und

Beitragsordnung des Wasserverbandes "Hümming" ergeben, an die zentrale Wasserversorgung angeschlossen werden.

b) Abwasserbeseitigung

Für das Plangebiet ist die zentrale Abwasserbeseitigung vorgesehen. Das Plangebiet wird an die Schmutzwasserkanalisation der Samtgemeinde Dörpen angeschlossen. Die ordnungsgemäße Schmutzwasserbeseitigung ist damit gewährleistet. Ausreichende Kapazitäten sind vorhanden.

Auf eine ordnungsgemäße Ausbildung der Kanalisation (Abnahme, Einhaltung der Abwassersatzung) wird geachtet. Soweit erforderlich, wird eine Vorreinigung (Ölabscheider o.ä.) vorgeschaltet. Gegebenenfalls sind besondere Vermeidungsmaßnahmen für gefährliche Abwasserinhaltsstoffe im Sinne der Indirekteinleiterverordnung zu treffen.

Es ist nicht auszuschließen, dass auf den befestigten Außenflächen der Betriebsgrundstücke auch stark verschmutztes Oberflächenwasser anfällt. Mögliche Anfallstellen sind z.B. Be- und Entladestellen und Lagerplätze. Derartig verschmutztes Oberflächenwasser ist der Schmutzwasserkanalisation zuzuführen.

c) Oberflächenentwässerung

Bei der Oberflächenentwässerung sollen Auswirkungen der geplanten Flächenversiegelung auf den Grundwasserstand möglichst gering gehalten sowie eine Verschärfung der Abflusssituation vermieden werden.

Im Plangebiet ist daher das anfallende Oberflächenwasser auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern. Nicht versickerbares Oberflächenwasser muss in einer Regenrückhalteanlage zurückgehalten und gedrosselt der nächsten Vorflut zugeleitet werden.

Hierfür und für die weiteren geplanten wasserwirtschaftlichen Maßnahmen sind die entsprechenden Genehmigungen und/oder Erlaubnisse nach dem Wasserhaushaltsgesetz in Verbindung mit dem Niedersächsischen Wassergesetz bei der zuständigen Wasserbehörde zu beantragen.

d) Brandschutz

Die erforderliche Löschwasserversorgung wird nach den technischen Regeln Arbeitsblatt W 405 (aufgestellt vom DVGW) und in Absprache mit der zuständigen Feuerwehr erstellt.

4.7.3 Energieversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit der notwendigen Energie kann durch die Energieversorgung Weser-Ems (EWE) sichergestellt werden. Im Plangebiet und angrenzend vorhandene Leitungen und Anlagen dürfen weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden.

4.7.4 Abfallbeseitigung

Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den Bestimmungen sowie den jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises Emsland. Träger der öffentlichen Abfallentsorgung ist der Landkreis Emsland. Die Beseitigung der festen Abfallstoffe ist damit gewährleistet.

Eventuell anfallende Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

4.7.5 Telekommunikation

Die Versorgung mit Telekommunikationsanlagen kann durch die Deutsche Telekom AG erfolgen.

4.7.6 Denkmalpflege

Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde, der Samtgemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege anzuzeigen (§ 14 Abs. 1 NDSchG).

Bodenfunde und Fundstellen sind 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 (§ 14 Abs. 2 NDSchG).

5 Umweltbericht

5.1 Einleitung

5.1.1 Kurzdarstellung des Planinhaltes

Entsprechend den Ausführungen in Kap. 1.2 dient die vorliegende Planung der Erweiterung des bestehenden Gewerbestandortes von Wipplingen. Für die nördliche Erweiterung wird eine Waldfläche in einer Größe von 0,66 ha und für die westliche Erweiterung eine Waldfläche in einer Größe von 0,16 ha in Anspruch genommen. Die übrigen Flächen liegen überwiegend innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 14 „Haskamps Esch“. Im Ursprungsbebauungsplan festgesetzte Flächen zum Erhalten von Bäumen und Sträuchern und zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern, insgesamt ca. 0,55 ha, werden zugunsten von überbaubaren Gewerbeflächen überplant. Zukünftig können auch diese Flächen durch Gebäude bebaut sowie durch Lager-, Wege- und Verkehrsflächen bis zu 80 % versiegelt werden.

Der wesentliche Planinhalt ist in Kapitel 4 dargestellt. Auf die Umwelt sind dabei insbesondere folgende Auswirkungen möglich:

Im Plangebiet ist, aufgrund der geplanten gewerblichen Nutzung, von einer hohen Beanspruchung der Flächen auszugehen. Durch den hohen Versiegelungsgrad aufgrund der geplanten Bebauung und deren Nebenanlagen können insbesondere auf die Schutzgüter Landschaftsbild, Wasser, Boden, Pflanzen und Tiere erhebliche Auswirkungen entstehen.

Auf das Schutzgut Mensch sind im vorliegenden Fall insbesondere Umweltauswirkungen auf benachbarte stöempfindliche Wohnnutzungen möglich. Darüber hinaus sind auch Umwelteinwirkungen durch Verkehrslärm sowie durch landwirtschaftliche Betriebe bzw. Tierhaltungsanlagen in den Blick zu nehmen.

Hinsichtlich der Höhenentwicklung wird im Bebauungsplan eine maximale Zweigeschossigkeit festgesetzt, sodass sich unter Berücksichtigung der Festsetzung zur Einbindung in die freie Landschaft keine wesentlichen Auswirkungen auf das Landschaftsbild ergeben werden.

5.1.2 Ziele des Umweltschutzes

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

§ 1 BNatSchG nennt die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Danach sind Natur und Landschaft so zu schützen, dass die biologische Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind. Der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft.

In der Bauleitplanung werden diese Ziele u.a. durch die Anwendung des § 14 (Eingriffe in Natur und Landschaft), des § 15 (Verursacherpflichten, Unzulässigkeit von Eingriffen) und des § 18 (Verhältnis zum Baurecht) berücksichtigt.

Artenschutzrechtliche Bestimmungen des BNatSchG

Die relevanten speziellen artenschutzrechtlichen Verbote der nationalen Gesetzgebung sind in § 44 Abs. 1 BNatSchG formuliert. Hiernach ist es verboten:

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen, zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- und Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Nach § 44 Abs. 5 BNatSchG gelten unter bestimmten Voraussetzungen Einschränkungen der speziellen artenschutzrechtlichen Verbote:

Für nach § 15 BNatSchG zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft sowie für Vorhaben im Sinne des § 18 Absatz 2 Satz 1, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig sind, gelten für die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote folgende Maßgaben: Sind in Anhang IVa der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 1 nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden. Für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IVb der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten gelten diese Maßgaben entsprechend. Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens kein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz oder Vermarktungsverbote vor.

Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG)

Das NAGBNatSchG bezieht sich zum Schutz der wild lebenden Tier- und Pflanzenarten, ihrer Lebensstätten und Biotope auf das BNatSchG.

Die rechtlichen Grundlagen zum Schutz wildlebender Tier- und Pflanzenarten sind in den §§ 38 (zum allgemeinen Arten-, Lebensstätten- und Biotopschutz), 39 (allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen) und 44 (besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten) des BNatSchG festgelegt. Danach ist es verboten, ohne vernünftigen Grund Lebensstätten wild lebender Tier- und Pflanzenarten zu zerstören oder sonst erheblich zu beeinträchtigen oder wild lebende Tiere mutwillig zu beunruhigen, zu fangen, zu verletzen oder zu töten.

Die Naturschutzbehörde führt ein Verzeichnis der im Sinne der §§ 23 bis 26 und §§ 28 bis 30 BNatSchG geschützten Teile von Natur und Landschaft, einschließlich der Wallhecken im Sinne von § 22 Abs. 3 Satz 1, der Flächen im Sinne von § 22 Abs. 4 Satz 1 und der gesetzlich geschützten Biotope im Sinne des § 24 Abs. 2 sowie der Natura 2000-Gebiete in ihrem Bereich.

Das Plangebiet ist nicht als schutzwürdiger oder nach dem BNatSchG geschützter Bereich gekennzeichnet.

Niedersächsisches Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG)

Gemäß dem § 8 (2) des NWaldLG bedarf es für eine Waldumwandlung, die aufgrund einer Regelung in einem Bebauungsplan oder städtebaulichen Satzung erforderlich wird, keiner Genehmigung der Waldbehörde. In diesem Fall haben Bau- oder Naturschutzbehörde zu entscheiden, ob eine Genehmigung aufgrund der Sicherung von Schutzfunktionen versagt werden soll oder Belange der Allgemeinheit eine Waldumwandlung rechtfertigen.

Nach § 8 (4) ist eine Waldumwandlung nur mit der Auflage einer Ausgleichs- oder Ersatzaufforstung zu genehmigen.

Landschaftsplan (LP) nach § 11 BNatSchG

Die für die örtliche Ebene konkretisierten Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden auf der Grundlage des Landschaftsrahmenplanes im Landschaftsplan dargestellt. Der Landschaftsplan enthält Angaben über den vorhandenen und den zu erwartenden Zustand von Natur und Landschaft, die konkretisierten Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege, die Beurteilung des vorhandenen und zu erwartenden Zustands von Natur und Landschaft und die Erfordernisse und Maßnahmen zur Umsetzung der konkretisierten Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege.

Die Gemeinde Wipplingen bzw. die Samtgemeinde Dörpen haben keinen Landschaftsplan aufgestellt, es gelten daher die Vorgaben des LRP.

Landschaftsrahmenplan (LRP) nach § 10 BNatSchG

Im Landschaftsrahmenplan werden gem. § 10 BNatSchG die überörtlichen konkretisierten Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege für Teile des Landes dargestellt. Dabei sind die Ziele der Raumordnung zu beachten sowie die Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung zu berücksichtigen. Landschaftsrahmenpläne sind für alle Teile des Landes aufzustellen. Gemäß § 3 NAGBNatSchG ist die Naturschutzbehörde für die Aufstellung des Landschaftsrahmenplanes zuständig.

Im Landschaftsrahmenplan (LRP) des Landkreises Emsland (2001) ist der überwiegende Teil der Plangebietsfläche als Raum mit sekundärer Planungspriorität gekennzeichnet. In solchen Bereichen sollten laut LRP allgemein gültige Maßnahmen zur Verbesserung sowie zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft vorgesehen werden. Von den vorgeschlagenen Maßnahmen treffen „Erweiterung des Heckennetzes“ und „Anreicherung der Feldflur mit Kleinstrukturen“ auf den Bereich des Plangebietes zu. In Siedlungsgebieten sollte auf eine „Durchlässigkeit“ für Arten und Lebensgemeinschaften geachtet werden (extensive Pflege der Grünflächen, Verwendung standortgerechter, einheimischer Gehölze).

Die am südwestlichen Plangebietsrand liegende Waldfläche ist als regional schutzwürdiger Bereich „Bauerntannen“ gekennzeichnet und als „*Alter Laubmischwald auf Dünen mit Stieleichen-Birkenwald und Eichen-Buchenwald*“ beschrieben. *Der Wald ist niederwaldartig und durchsetzt mit Relikten der ehemaligen Nutzung, nämlich mit gut entwickelter Sandheide und Wacholdergebüsch*“ (LRP Landkreis Emsland (2001) S. 281).

Die Aussagen des LRP werden im Rahmen der vorliegenden Planung zugrunde gelegt.

Bundesimmissionsschutzgesetz

Nach § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) sind raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Gewerbliche Lärmimmissionen

Maßgeblich für die Bewertung der Lärmbelastung in der Bauleitplanung ist die DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“ (Stand: Juni 2002). Im Beiblatt 1 der DIN 18005-1 sind bezogen auf Gewerbelärm Orientierungswerte genannt, die bei der Planung anzustreben sind.

Orientierungswerte der DIN 18005-1			
	Gewerbegebiet	Misch-Dorfgebiet (Außenbereich)	Allgemeines Wohngebiet
Tags	65 dB(A)	60 dB(A)	55 dB (A)
nachts	50 dB (A)	45 dB (A)	40 dB (A)

Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005-1 sind nicht als Grenzwerte definiert.

Bezogen auf Anlagen i.S.d. BImSchG entsprechen die Orientierungswerte der DIN 18005-1 im Wesentlichen den Richtwerten in der technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA-Lärm).

Verkehrslärm (Vorsorgewerte)

Hinsichtlich des Verkehrslärms finden sich Bewertungsmaßstäbe neben der DIN 18005-1 auch in der 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV vom 12.06.1990). Die Verordnung gilt unmittelbar jedoch nur für den Neubau oder die wesentliche Änderung von Verkehrswegen. In ihr sind folgende Immissionsgrenzwerte (IGW) genannt, die nach der Verkehrslärmschutzrichtlinie 1997 als Werte der „Lärmvorsorge“ zu verstehen sind:

Immissionsgrenzwerte (IGW) der 16. BImSchV für Verkehr			
	Gewerbe- und Industriegebiet	Mischgebiet	Allgemeines Wohngebiet
Tags	69 dB (A)	64 dB (A)	59 dB (A)
nachts	59 dB (A)	54 dB (A)	49 dB (A)

Geruchsimmissionen

Die GIRL 2008 enthielt für verschiedene Baugebietsarten Richtwerte zur Beurteilung einer im Regelfall erheblichen Belästigung gemäß § 3 Abs. 1 BImSchG. Der GIRL-Richtwert für Gewerbe- und Industriegebiete betrug eine Geruchseinheit (GE) pro cbm Luft (erkennbarer Geruch) an bis zu 15 % der Jahresstunden (Immissionswert IW = 0,15). Für ein Dorfgebiet wurden ebenfalls 15 % d.J.-Std. (IW = 0,15) als Richtwert genannt, wobei nach Einzelfallbeurteilung (z.B. im Übergang zum Außenbereich) höhere Werte möglich waren. Für den Außenbereich nach § 35 BauGB war das Wohnen mit einem immissionsrechtlich geringeren Schutzanspruch verbunden. Vor diesem Hintergrund ermöglichte die GIRL 2008 im Außenbereich unter Prüfung der speziellen Randbedingungen des Einzelfalles einen Richtwert von bis zu 25 % d.J.-Std (IW= 0,25, Auslegungshinweise zur GIRL).

Seit dem 18. August 2021 gilt die Neufassung der TA Luft 2021, die die GIRL ersetzt hat. Im Rahmen der Neufassung wurde die GIRL formell angepasst und inhaltlich nahezu unverändert als Anhang 7 in die TA Luft aufgenommen. Die Systematik der GIRL wurde dabei beibehalten und die Ergänzungen entsprechen teilweise den Ergänzungen aus den Auslegungshinweisen und den Zweifelsfragen der GIRL.

Teilweise sind Gutachten noch vor der Einführung der neuen TA Luft erstellt worden für Planungen, die sich noch im Verfahren befinden. Da die alte GIRL als Anlage 7 in die TA Luft überführt wurde und die Immissionsgrenzwerte für die einzelnen Baugebietsarten gleich geblieben sind, sollen diese Gutachten für noch im Verfahren befindliche Planungen weiterhin herangezogen werden.

Sonstige Immissionen

Schädliche Umwelteinwirkungen wie z.B. Geruch, Lärm, Luftverunreinigungen, Erschütterungen, Licht und Wärme, sind zu berücksichtigen, wenn sie gemäß § 3 Abs. 1 BImSchG nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen.

Sind bezüglich der Luftqualität maßgebliche Werte, insbesondere die der 39. BImSchV, überschritten, sind Luftreinhaltepläne zu erstellen. In Gebieten, in denen kein Luftreinhalteplan erstellt wurde oder erforderlich ist, ist der Erhalt der bestmöglichen Luftqualität als Belang zu berücksichtigen (§1a (6) Nr. 7 h BauGB).

5.1.3 FFH- und Vogelschutzgebiete

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb oder angrenzend zu einem Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiet) oder einem EU-Vogelschutzgebiet. Auswirkungen auf die Erhaltungsziele und Schutzzwecke solcher Gebiete sind daher nicht zu erwarten. Eine Überprüfung der Verträglichkeit gemäß § 34 (1) BNatSchG ist somit nicht erforderlich.

5.2 Bestandsaufnahme

Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden

5.2.1 Beschreibung der bestehenden Nutzungsstruktur (Schutzgut Mensch)

5.2.1.1 Wohn- und Arbeitsumfeld / Schutzbedürftigkeit

Im nördlichen und westlichen Plangebiet befinden sich Waldflächen direkt angrenzend zum bestehenden Gewerbestandort der Gemeinde Wipplingen. Das übrige Plangebiet umfasst im Wesentlichen eine Fläche innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 14, in dem Pflanzflächen festgesetzt wurden.

Mit der vorliegenden Planung sollen die betroffenen Wald- und Pflanzflächen in gewerbliche Bauflächen umgenutzt werden, um die Erweiterung des bestehenden Gewerbestandortes zu ermöglichen.

Die nächstgelegenen Wohnnutzungen außerhalb von Gewerbegebieten liegen nördlich des Plangebiets in ca. 54 m Entfernung an der Waldstraße und in ca. 60 m Entfernung an der Eichenstraße. Östlich des Plangebiets befindet sich das nächste Wohnhaus ca. 250 m entfernt im planungsrechtlichen Außenbereich.

Diese Wohnnutzungen stellen die maßgebliche Bebauung dar, auf die sich die geplanten Gewerbeflächen auswirken könnten.

5.2.1.2 Immissionssituation

a) Bestehende Gewerbelärsituation sowie planerische Vorbelastung

Das überwiegende Plangebiet liegt innerhalb des bestehenden Gewerbestandes der Gemeinde Wipplingen. Mit der vorliegenden Planung wird dieser Gewerbestandort in nördliche und westliche Richtung erweitert.

Zur Ermittlung der Gewerbelärsituation wurde ein schalltechnischer Bericht des Büros für Lärmschutz (Anlage 1) erstellt. Es wurde dabei zunächst die Vorbelastung durch den vorhandenen Gewerbestandort betrachtet und bewertet.

b) Verkehrsimmissionen

Mit der Straße „Püngel“ (K 114) verläuft die nächstgelegene Hauptverkehrsstraße ca. 150 m nordöstlich des Plangebiets. Aufgrund der Entfernung sind keine unzumutbaren Verkehrslärmeinwirkungen auf das Plangebiet zu erwarten.

c) Geruchsimmissionen aus Tierhaltungsanlagen

Die nächstgelegene Tierhaltungsanlage liegt in einer Entfernung von ca. 250 m östlich des Plangebietes. Zur Ermittlung der Geruchsimmissionen wurde ein entsprechendes Gutachten erarbeitet (Anlage 3). Es wurde festgestellt, dass im Plangebiet der Immissionsrichtwert für Gewerbegebiete von 0,15 eingehalten bzw. unterschritten wird.

d) Sonstige Immissionen

Im Umfeld des Plangebietes sind keine sonstigen Anlagen (z.B. Sportanlagen) vorhanden, deren Auswirkungen oder deren Belange zu beachten sind.

5.2.1.3 Erholungsfunktion

Das Plangebiet ist zu einem großen Teil bebaut bzw. versiegelt. Im nördlichen und westlichen Plangebiet wurden kleine Bereiche der Waldfläche einbezogen. Beide Waldflächen grenzen unmittelbar an den bestehenden Gewerbestandort an.

Die Umgebung wird bereits derzeit durch die vorhandene gewerbliche Bebauung geprägt (Visuelle Beeinträchtigungen) und ist in Bezug auf mögliche Immissionen vorbelastet. Aufgrund der Lage der Teilbereiche direkt angrenzend zum bestehenden Gewerbestandort, ist die Naherholungsfunktion des Plangebietes von nur geringer Bedeutung.

5.2.2 Beschreibung von Natur und Landschaft

5.2.2.1 Naturraum

Das Plangebiet liegt im Übergangsbereich des **Aschendorfer Talsandgebietes** zum **Melstruper Dünen-Talsandgebiet**, welche sich beide innerhalb der Haupteinheit der **Hunte-Leda-Moor-Niederung** befinden.

Beim Aschendorfer Talsand-Gebiet handelt es sich um ein zwischen den Mooren der Hunte-Leda-Niederung und dem Emstal sich ausdehnendes Talsandgebiet, in dem flache, grundfeuchte Talsandplatten mit breiten, flachmoorerfüllten Niederungen wechseln. Während auf den feuchten Podsolböden der flachen Sandplatten ausgedehnte Nadelforste mit einzelnen Ackerflächen wechseln, sind die Niederungen fast reines Grünland. Die einzigen Ortschaften des fast siedlungsfreien Gebietes sind die lockeren randlich liegenden Streusiedlungen Wipplingen und Neu-Dörpen.

Beim Melstruper Dünen-Talsandgebiet handelt es sich um eine fast vollkommen von Flugsand überschüttete Talsandplatte am rechten Rand des Emstales, die im Süden in die kleine, isoliert gelegene Lathener Geestinsel übergeht. Ein Wechsel von stark kuppierten Dünenfeldern, flachwelligen Sandplatten und breiten, anmoorigen, z.T. in kleine Flachmoore übergehende Niederungen charakterisieren diesen Landschaftsraum. Mit Ausnahme der Dünenfelder und der südlichen Geestinseln sind die meist stark podsolierten Böden durch Grundwassereinfluss feucht. Sie wurden z.T. am Rande des Emstales durch eine Eschauflage erhöht. Von den natürlichen feuchten Stieleichen-Birkenwäldern dieser feuchten Standorte sind nur Überreste anzutreffen. Sie sind nach vorübergehender Verheidung von Äckern oder Nadelforsten, in besonders feuchten Lagen von Grünland abgelöst worden. Die Dünenfelder tragen ebenfalls Nadelforste und selbst auf der südlichen Geestinsel nehmen diese neben Ackerland verhältnismäßig breiten Raum ein. Hier ersetzen sie jedoch meist Buchen-Traubeneichenwälder. Die versumpften, ehemals natürliche, anspruchsvollere Erlenbrücher oder selbst Birkenbrücher, selten jedoch anspruchsvollere nässeliebende Waldgesellschaften bergenden Niederungen sind heute fast reines Grünlandgebiet. Die alten Haufen-Wegedörfer liegen in dieser Landschaft fast unabhängig vom Standort am Emstal-Rand auf Geest, Dünen, aber auch auf grundfeuchten Talsandplatten. Entscheidend für ihre Lage dürfte die Nähe des Emstales und die an dessen Rand verlaufende alte Nord-Süd-Verbindungsstraße (heute Bundesstraße 70, Eisenbahn) gewesen sein. Das Ackerland liegt hier meist auf alten Eschböden. Das übrige Gebiet ist siedlungsarm und wird nur von einigen jungen Streusiedlungen durchsetzt.

(Quelle: Sophie Meisel; Die naturräumlichen Einheiten auf Blatt 70/71, Cloppenburg/Lingen, 1959)

5.2.2.2 Landschaftsbild

Das Plangebiet liegt südwestlich der Straße „Püngel“ (K 114) am südöstlichen Rand der Ortslage von Wipplingen und schließt unmittelbar südwestlich an den hier vorhandenen Gewerbestandort an.

Das Landschaftsbild im Bereich des Plangebietes wird im Nordosten durch die vorhandenen gewerblichen Gebäude und Anlagen und im Südwesten durch die vorhandenen Waldflächen geprägt. Südöstlich des vorhandenen Gewerbegebietes schließen sich intensiv ackerbaulich genutzte Flächen an.

Der vorhandene Gewerbestandort, der über die nordöstlich angrenzende Kreisstraße 114 erschlossen ist, wird in südwestliche Richtung durch die vor-

handenen Waldflächen landschaftlich eingebunden. Mit der vorliegenden Planung wird nur geringfügig in diese vorhandenen Waldflächen eingegriffen, so dass die landschaftliche Einbindung weiterhin durch die verbleibenden Waldflächen gesichert ist.

Die vorhandenen Waldflächen sind als wertvolle Elemente des Landschaftsbildes zu bewerten.

5.2.2.3 Boden / Wasserhaushalt / Altlasten

a) Boden

Gemäß § 2 BBodSchG übernimmt der Boden natürliche Funktionen als Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen, als wesentlicher Bestandteil des Naturhaushaltes und als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen auf Grund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers. Darüber hinaus erfüllt er Funktionen als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte sowie verschiedene Nutzungsfunktionen als Rohstofflagerstätte, Fläche für Siedlung und Erholung, als Standort für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung und als Standort für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung.

Gemäß Kartenserver des LBEG (Bodenkarte von Niedersachsen 1 : 50.000) ist im überwiegenden Teil der Plangebietsfläche als Bodentyp ein sehr tiefer podsolierter Regosol vorherrschend. Lediglich im äußersten nördlichen Teil und im äußersten südöstlichen Planbereich ist als Bodentyp ein mittlerer Plaggenesch unterlagert von Podsol anzusprechen.

Der Regosol ist ein flachgründiger Boden, der sich in einem frühen Stadium der Bodenentwicklung auf kalkfreiem bis kalkarmem Lockermaterial bildet, dies ist klassischerweise Sand. Sand kann kaum Wasser und Nährstoffe speichern. Von daher sind Regosole Risikostandorte für Trockenstress und Nährstoffmangel. Wegen des Einzelkorngefüges von Sand ist das Material sehr erosionsanfällig. Vorteile von Sand sind eine gute Bearbeitbarkeit, Durchwurzelbarkeit, Durchlüftung und Erwärmbarkeit. Der pH-Wert kann stark schwanken. Sobald sich eine Besiedlung mit Pflanzen einstellt, kommt es zur Bildung von Humus. Wenn der humose Horizont eine Mächtigkeit von über 2 cm erreicht, ist der Boden ein Regosol.

Der Plaggenesch ist ein fast ausschließlich auf den nordwestdeutschen Raum beschränkter Bodentyp, der durch eine über Jahrhunderte durchgeführte Plaggendüngung entstand und sich in besonderem Maße durch eine Anreicherung von Humus und Nährstoffen auszeichnet.

Der Plaggenesch gehört zu den besonders schutzwürdigen Böden aufgrund seiner hohen natürlichen Bodenfruchtbarkeit und seiner hohen kulturgeschichtlichen Bedeutung. Er besitzt eine besonders hohe Leistungsfähigkeit im Hinblick auf die Lebensraumfunktion und besondere Archivfunktionen.

Der Plaggenesch ist tiefgründig humos, besitzt ein mittleres Ertragspotenzial, ein mittleres Nährstoff- und Wasserspeichervermögen und eine geringe Pufferkapazität. Seine Eigenschaften bezüglich Durchlüftung, Wasserdurchlässigkeit und Erwärmung werden als gut bewertet. Weiterhin ist er wenig verdichtungsempfindlich und besitzt eine hohe Auswaschungsgefährdung.

(Quelle: www.lbeg.niedersachsen.de) NIBIS

b) Wasserhaushalt

Innerhalb und angrenzend zum Plangebiet befinden sich keine natürlich oder anthropogen entstandenen Oberflächengewässer.

Gemäß Kartenserver des LBEG (Hydrogeologische Karte von Niedersachsen 1 : 50.000) liegt im Bereich des Plangebietes eine Grundwasserneubildungsrate von 150 – 300 mm im Jahr vor. Das Schutzpotential gilt aufgrund der Beschaffenheit der anstehenden Gesteine und ihrer Mächtigkeit im Hinblick auf ihr Vermögen, den oberen Grundwasserleiter vor der Befruchtung mit potenziellen Schadstoffen zu schützen, als „gering“. Das Grundwasser gilt dort als gut geschützt, wo gering durchlässige Deckschichten über dem Grundwasser die Versickerung behindern und wo große Flurabstände zwischen Gelände und Grundwasseroberfläche eine lange Verweilzeit begünstigen.

Beim Schutzgut Wasser ist ein besonderer Schutzbedarf gegeben, da die Grundwasserneubildungsrate im langjährigen Mittel über 200 mm/a liegt.

(Quelle: www.lbeg.niedersachsen.de) NIBIS

c) Altlasten

Der Gemeinde Wipplingen liegen zurzeit keine Hinweise oder Erkenntnisse vor, dass sich im Plangebiet Böden befinden, die erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Auch im näheren Umfeld des Plangebietes sind Altablagerungen o.ä. nicht vorhanden.

5.2.2.4 Klima / Luft

Das Plangebiet liegt klimatisch in der maritimen Flachlandregion und ist der grundwasserfernen, ebenen bis welligen Geest zuzuordnen. Mittlere Jahresniederschläge von durchschnittlich 650 - 800 mm sind zu erwarten. Die relative Luftfeuchte liegt im Mittel bei 83%. Die durchschnittliche Jahrestemperatur ist etwa 8.5°C, bei mittleren Jahrestemperaturschwankungen von 15.8°C.

Die klimatische Wasserbilanz weist einen hohen Überschuss von 300 - 400 mm im Jahr auf, wobei ein geringes bis sehr geringes Defizit im Sommerhalbjahr besteht. Die mittlere Vegetationszeit von etwa 225 Tagen ist relativ lang.

(Quelle: Karten des Naturraumpotentials von Niedersachsen und Bremen; Bodenkundliche Standortkarte, M. 1 : 200.000, Blatt Oldenburg, 1975)

Im Emsland herrschen westliche Winde vor. Im Herbst und Winter überwiegt eine südwestliche und im Frühjahr und Sommer eine westliche bis nordwestliche Windrichtung.

Die Luftqualität gilt im Emsland als vergleichsweise gut bzw. unterscheidet sich wenig von anderen ländlichen Gebieten in Niedersachsen. Lokal erzeugte Emissionen erreichen die Grenzwerte (nach Technischer Anleitung zur Reinhaltung der Luft) auch nicht annähernd. Kleinräumige Belastungen durch vielbefahrene Straßen oder hohe Tierkonzentrationen können aber vorkommen.

(Quelle: Landschaftsrahmenplan Landkreis Emsland, 2001)

5.2.2.5 Arten und Lebensgemeinschaften

Heutige potenziell natürliche Vegetation (PNV)

Nach der Karte der potenziell natürlichen Vegetationslandschaften Niedersachsens auf der Grundlage der Bodenübersichtskarte (1:50.000) würde sich das Plangebiet bei einer vom Menschen unbeeinflussten Entwicklung zu einem Drahtschmielen-Buchenwald des Tieflandes mit Übergängen zum Flattergras-Buchenwald entwickeln.

Als Baumarten der Sukzessionsphasen oder Begleiter der von der Rot-Buche dominierten Schlussgesellschaft kämen Hänge-Birke, Hainbuche, Stiel-Eiche, Trauben-Eiche, Zitterpappel, Eberesche und Winterlinde natürlicherweise im Plangebiet vor.

(Quelle: Heutige potenzielle natürliche Vegetationslandschaften Niedersachsens auf Basis der Bodenkundlichen Übersichtskarte 1 : 50.000, Inform. d. Naturschutz Niedersachsen 2003)

Biotoptypen

Die Bestandsaufnahme erfolgte auf Grundlage des Kartierschlüssels für Biotoptypen in Niedersachsen (Drachenfels, 2021). Der jeweilige Biotopcode ist analog dem Kartierschlüssel. Eine kartographische Darstellung erfolgt in der Anlage 3.

Sonstiger Kiefernwald, armer, trockener Sandböden (WKS)

Der nördliche Teil der Plangebietsfläche stellt sich als sonstiger Kiefernwald, armer trockener Sandböden dar. Neben Kiefern sind Eichen und Birken vorhanden. Vereinzelt kommen Ilex und am Rand Brombeeren vor. Der Wald ist zudem moosreich. Diese Waldfläche wird aufgrund ihrer Lage unmittelbar angrenzend zum vorhandenen Gewerbegebiet und ihrer Kleinflächigkeit nach dem Städtetagmodell mit dem **Wertfaktor 4 WF** bewertet.

Gemäß Bebauungsplan Nr. 7 „Haskamps Esch“ festgesetzte Flächen

Am nordöstlichen Rand greift der vorliegende Bebauungsplan in die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 7 ein. Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt in diesem Bereich nicht überbaubare Gewerbegebietsflä-

chen fest. Im vorliegenden Bebauungsplan ist dieser Bereich als überbaubare Gewerbegebietsfläche ausgewiesen.

Gemäß Bebauungsplan Nr. 8 „Am Eichenkamp I“ festgesetzte Flächen

Ebenfalls am nordöstlichen Rand greift der vorliegende Bebauungsplan auch in die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 8 ein. Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt in diesem Bereich ebenfalls nicht überbaubare Gewerbegebietsflächen fest. Im vorliegenden Bebauungsplan ist dieser Bereich überwiegend als überbaubare Gewerbegebietsfläche ausgewiesen.

Gemäß Bebauungsplan Nr. 14 „Erweiterung Haskamps Esch“ festgesetzte Flächen

Der überwiegende Teil des vorliegenden Bebauungsplanes ist Bestandteil des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 14. Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt in diesen Bereichen Gewerbegebietsflächen und Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern fest. Im vorliegenden Bebauungsplan werden diese Bereiche zum überwiegenden Teil als Gewerbegebietsfläche festgesetzt. Am südöstlichen Rand des vorliegenden Geltungsbereichs wird zur landschaftlichen Einbindung ein 10 m breiter Streifen als Fläche zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern ausgewiesen.

Eichenmischwald armer, trockener Sandböden (WQT)

Der südwestliche Bereich des vorliegenden Plangebietes stellt sich nach DRACHENFELS (2021) als ein Eichenmischwald artenarmer, trockener Sandböden dar. Die Waldfläche ist sehr alt. Neben Eichen kommen auch Ilex, Eberesche und Faulbaum vor. Im LRP (2001) des Landkreises Emsland ist der Wald als ein alter Laubmischwald auf Dünen mit Stieleichen-Birkenwald und Eichen-Buchenwald beschrieben und als ein regional schutzwürdiger Bereich gekennzeichnet. Aufgrund seiner Wertigkeit für den Naturhaushalt wird die Fläche nach dem Städtetagsmodell mit dem **Wertfaktor 5 WF** bewertet.

Fauna (Artenschutz)

Situation im Plangebiet

Zur Beurteilung der Bedeutung des Plangebietes für die Fauna wurde in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Emsland eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (UsaP) entsprechend den §§ 44 und 45 BNatSchG, für die Artengruppen Vögel (Brutvögel) und Fledermäuse durchgeführt (s. Anlage 4). Die Brutvögel wurden mittels sieben Begehungen während des Frühjahrs und Sommers 2016 und die Fledermäuse in sechs Begehungen zwischen Mai und September 2016 erfasst. Dabei wurde das Plangebiet selbst und das Umfeld in einem 100 m Radius (Untersuchungsgebiet = UG) untersucht.

Zusätzlich zur Untersuchung 2016 wurden, in Abstimmung mit dem Landkreis Emsland, im Sommer 2023 zwei Begehungen zur Ergänzung der vorliegenden Fauna- und Habitatpotenzialerfassung durchgeführt. Dabei wurde der Schwer-

punkt auf die Erfassung der, im Vergleich zum Jahr 2016 veränderten Habitatstrukturen gelegt.

Brutvögel

Im Rahmen der Erfassung 2016 und den beiden zusätzlichen Begehungen 2023 wurden im UG 34 Vogelarten festgestellt. Drei dieser Arten stehen in einer der Gefährdungskategorien und zwei Arten in der Vorwarnliste der Roten Liste Niedersachsens/Tiefland West bzw. Deutschlands. Mit dem Star wurde 2016 eine gefährdete Art in der Vorhabenfläche des BBP Nr. 23 nachgewiesen. Da die zwei zusätzlichen Begehungen zur Erfassung der Habitatstruktur in 2023 im Juni stattfanden, ist kein vollständiger aktueller Datensatz des Arteninventars vorhanden, der methodisch nach Südbeck et al. erfasst wurde. Da sich die Vorhabenfläche aber seit 2016 von der Habitatstruktur und der Umgebung her nicht verändert hat, ist die Artenliste aus 2016 mit den Ergänzungen aus 2023 als solide Datenbasis anzunehmen, um das Vorhaben artenschutzrechtlich zu bewerten. Es befanden sich keine erkennbaren Nester von Groß- oder Greifvögeln innerhalb der Vorhabenfläche des BBP Nr. 23. Der nächste bekannte Horst befindet sich im südlichen UG von 2016 im Pufferradius. Mit dem Grünspecht wurde eine nach BArtSchV streng geschützte Art als Brutvogel im Bereich der Vorhabenfläche des BBP Nr. 23 nachgewiesen.

Die übrigen mit Revieren erfassten Arten sind überwiegend häufige, anpassungsfähige Vogelarten, das UG stellt aber kein Schwerpunkt-vorkommen oder Dichtezentrum dieser ubiquitären Arten dar.

Fledermäuse

Es konnten 2016 fünf Fledermausarten jagend im Untersuchungsgebiet nachgewiesen werden. Dabei konzentrierten sich die Kontakte auf Wege und den Waldrand sowie den Siedlungsbereich im Nordwesten des Untersuchungsgebietes. Es konnten im Bereich der Vorhabenfläche des BBP Nr. 23 Spechthöhlen entdeckt werden, die geeignete Strukturen als Quartier für baumbewohnende Fledermäuse bieten. Im Süden des 2016 erfassten Bereichs steht eine vergleichsweise große Zahl alter Eichen und anderer Altbäume mit verschiedenen Altersschäden, wie Ausfaltungen und Rindenspalten und damit hohem Habitatpotenzial für Fledermäuse und Höhlenbrüter.

Das Artenspektrum entspricht den, in regelmäßiger Häufigkeit im nordwestdeutschen Tiefland angetroffenen Arten.

Andere artenschutzrechtlich relevante Artengruppen

Bei der Artengruppe der **Säuger** (außer den Fledermäusen) lässt sich aufgrund von Verbreitungsdaten (BfN) und Habitatansprüchen ein Vorkommen von gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten im UG oder im Wirkungsbereich der Vorhabenfläche ausschließen.

Bei der Artengruppe der **Reptilien** deckt der Verbreitungs-Großraum der in Deutschland weit verbreiteten FFH-Anhang-4-Art Zauneidechse (*Lacerta agilis*) auch die Vorhabenfläche ab. In detaillierter Darstellung der Verbreitung (BfN) sind für den relevanten TK-25-Quadranten keine Nachweise von 1990-2014 erfolgt. Die Art bevorzugt trockene Bereiche mit Mosaiken aus Offenbo-

den, Versteckmöglichkeiten und niedriger Vegetation (Heideflächen) oder z.B. Gleisbetten als sekundärer Lebensraum. Aufgrund der im UG gegebenen Habitatstrukturen lässt sich ein Vorkommen auch in den Säumen und damit eine Notwendigkeit der artenschutzrechtlichen Betrachtung ausschließen.

Bei der Artengruppe der **Amphibien** lässt sich aufgrund der Habitatansprüche (geeignete Reproduktionsgewässer) ein Vorkommen von gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten im UG oder im Wirkungsbereich der Vorhabenfläche ausschließen.

Bei der Artengruppe der **Insekten** lässt sich aufgrund von Verbreitungsdaten (BfN) und Habitatansprüchen ein Vorkommen im UG oder im Wirkungsbereich der Vorhabenfläche ausschließen. Alle Insektenarten des Anhang 4 der FFH-Richtlinie, die in Niedersachsen verbreitet sind, sind auf spezielle Habitate wie z.B. Trockenrasen, Uraltbäume oder ursprüngliche und saubere Gewässer mit besonderer Wasserqualität angewiesen, die im UG nicht vorkommen.

Der faunistische Fachbeitrag ist als Anlage 4 und die Ergänzung als Anlage 5 der vorliegenden Begründung beigelegt.

5.2.3 Kultur- und sonstige Sachgüter

Der Gemeinde Wipplingen sind im Plangebiet keine Bodendenkmale bzw. keine sonstigen wertvollen Kultur- oder Sachgüter bekannt. Bauliche Anlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen könnten, sind nicht vorhanden.

5.3 Nullvariante

Bei Nichtdurchführung der Planung würden die Waldflächen erhalten bleiben. Die festgesetzten Pflanzflächen innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 14 „Haskamps Esch“ müssten entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes hergestellt werden, die bestehenden Betriebe könnten sich am Standort nicht erweitern.

Das Orts- und Landschaftsbild und das bestehende Wirkungsgefüge der Schutzgüter von Natur und Landschaft untereinander blieben in der jetzigen Form erhalten.

Die derzeitige Immissionssituation für die nächstgelegenen Wohnnutzungen würde unverändert bestehen bleiben.

Da Kultur- und sonstige Sachgüter im Plangebiet nicht bekannt sind, sind veränderte Auswirkungen bei Nichtdurchführung der Planung nicht zu erwarten.

5.4 Prognose und Maßnahmen

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung (Auswirkungen der Bau- und der Betriebsphase)

5.4.1 Auswirkungen auf den Menschen / Immissionsschutz

Bei der Bewertung der Auswirkungen der Planung auf den Menschen ist zu unterscheiden zwischen den Auswirkungen, die durch das geplante Baugebiet in der Nachbarschaft, d.h. insbesondere an benachbarten Wohnnutzungen, zu erwarten sind und den Auswirkungen, die durch vorhandene Immissionen auf die geplante Nutzung einwirken. Von Belang sind dabei, bezogen auf das Schutzgut Mensch, insbesondere die Wohn- und Arbeits- sowie die Erholungsfunktionen.

5.4.1.1 Einwirkungen auf das Plangebiet

Verkehrslärmimmissionen

Wie bereits beschrieben verläuft mit der Straße „Püngel“ (K 114) die nächstgelegene Hauptverkehrsstraße ca. 150 m nordöstlich des Plangebiets. Aufgrund der Entfernung sind keine unzumutbaren Verkehrslärmeinwirkungen auf das Plangebiet zu erwarten.

Gewerbliche Immissionen

Nordöstlich des Plangebietes und zum Teil auch im Plangebiet befindet sich der Gewerbestandort der Gemeinde Wippingen. In den bestehenden Bebauungsplänen Nr. 7, Nr. 8 und Nr. 14 wurden keine Emissionspegel festgesetzt. Da es sich bei den Bebauungsplänen allerdings um Gewerbegebiete handelt und im Plangebiet ebenfalls ein Gewerbegebiet festgesetzt werden soll, wird davon ausgegangen, dass auf das Plangebiet keine unzumutbaren Immissionen, ausgehend vom bestehenden Standort, einwirken.

Landwirtschaftliche Geruchsmissionen

Aufgrund der im Umfeld des Plangebietes bestehenden Betriebe bzw. Tierhaltungsanlagen wurde ein Geruchsmissionsgutachten erstellt (Anlage 2). Im Ergebnis wurde festgestellt, dass der maßgebliche Immissionswert für Geruch von 15 % der Jahresstunden im Plangebiet eingehalten bzw. unterschritten wird.

Sonstige Immissionen

Das Plangebiet befindet sich in der Nähe des Schießplatzes der WTD 91. Von dem dortigen Erprobungsbetrieb gehen nachteilige Immissionen, insbesondere Schießlärm, auf das Plangebiet aus. Es handelt sich um eine bestandsgebundene Situation mit ortsüblicher Vorbelastung. Für die in Kenntnis dieses Sachverhaltes errichteten baulichen Anlagen können gegen die Betreiber des Platzes (WTD 91 Meppen) keinerlei Abwehr- und Entschädigungsansprüche geltend gemacht werden. Es wird empfohlen, den Immissionen durch geeignete Gebäudeanordnung sowie durch bauliche Schallschutzmaßnahmen zu begegnen.

Weitere sonstige Anlagen (z.B. Sportanlagen), deren Auswirkungen oder deren Belange zu beachten sind, sind im Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden. Es sind im Plangebiet daher keine sonstigen Beeinträchtigungen im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 c BauGB, die von anderen potenziell störenden Anlagen ausgehen könnten, zu erwarten.

5.4.1.2 Auswirkungen auf das Wohn- und Arbeitsumfeld

Gewerbliche Immissionen

Bauphase

Während der Bauphase ist insbesondere mit akustischen Auswirkungen und im Einzelfall mit Staubemissionen zu rechnen. Solche Immissionen sind regelmäßige Begleiterscheinungen bei der Entwicklung urbaner und gewerblich/industrieller Standorte. Sie sind jedoch während der Entstehungsphase (Bautätigkeit, Bauverkehr) unvermeidbar und nur zeitlich begrenzt zu erwarten. Zur Vermeidung unzumutbarer Lärmbelastungen ist die „Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm – Geräuschimmissionen“ (August 1970) zu beachten.

Betriebsphase

Optisches Erscheinungsbild

Durch die entstehenden Baukörper ergeben sich für den Menschen optische Auswirkungen. Das Plangebiet ist jedoch vom bestehenden Gewerbebestandort und der dort vorhandenen Bebauung vorgeprägt. Außerdem ist geplant, die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung an die umliegend vorhandenen Festsetzungen anzupassen. Erhebliche negative Auswirkungen sind daher nicht zu erwarten.

Das Plangebiet befindet sich zum Teil innerhalb des bestehenden Gewerbebestandes und wird nördlich und westlich direkt angrenzend erweitert. Unzumutbare Auswirkungen auf die Nachbarschaft in Folge des Erscheinungsbildes (erdrückende Wirkung) oder die Verschattung durch Baukörper sind somit ebenfalls nicht anzunehmen.

Lärmimmissionen (Anlage 1)

Durch die Ausweitung des Gewerbegebietes und die damit verbundene gewerbliche Nutzung der Flächen im Plangebiet sind für den Menschen insbesondere Auswirkungen aufgrund von Lärmeinwirkungen möglich.

Zur Bewertung der Lärmimmissionen, die durch die geplante Nutzung in der Nachbarschaft des Plangebietes hervorgerufen werden, ist vom Büro für Lärmschutz ein schalltechnischer Bericht gemäß der DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“ i.V. mit der DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“ erarbeitet worden (Anlage 1).

In diesem schalltechnischen Bericht wurde zunächst die Vorbelastung durch die vorhandenen Gewerbegebietsflächen bzw. durch gewerbliche Anlagen betrachtet. Für die Gewerbeflächen sind in den textlichen Festsetzungen der Be-

bauungspläne Nr. 7, Nr. 8 und Nr. 14 keine Geräuschkontingente festgesetzt worden. Es wird aber davon ausgegangen, dass durch diese Vorbelastung die für die nächstgelegene Wohnbebauung außerhalb der Gewerbegebietsflächen erlaubten Immissionswerte bereits ausgeschöpft werden.

Gemäß TA-Lärm ist in der Regel ein Immissionsbeitrag als nicht relevant anzusehen, wenn die Zusatzbelastung die Immissionsrichtwerte an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 6 dB unterschreitet.

Die nächstgelegenen Wohnnutzungen außerhalb von Gewerbegebieten liegen in ca. 54 m Entfernung westlich (Waldstraße IP 04) und ca. 60 m nördlich (Eichenstraße IP 03) des Plangebietes im allgemeinen Wohngebiet. Diese Wohnnutzungen stellen die maßgebliche Bebauung dar, auf die sich das geplante Gewerbegebiet auswirken könnte.

Die schalltechnische Beurteilung kommt zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung der empfohlenen Emissionskontingente eine Ausweisung als Gewerbegebiet möglich ist. Die Kontingente werden so bemessen, dass an den nächstgelegenen Immissionspunkten die Immissionsrichtwerte der TA Lärm tags und nachts um mindestens 6 dB unterschritten werden. Damit wird durch die Erweiterungsfläche unter Berücksichtigung der Emissionskontingente kein relevanter Beitrag zur Gesamtlärmbelastung geleistet.

Gemäß dem Gutachten können für verschiedene Richtungssektoren Zusatzkontingente zugelassen werden. Diese wurden vom Gutachter so bemessen, dass die Immissionsrichtwerte an den entsprechenden Immissionsorten eingehalten bzw. ausgeschöpft werden.

Die errechneten Emissionskontingente werden mit den richtungsabhängigen Zusatzkontingenten festgesetzt. An den maßgeblichen Immissionsorten sind daher keine Beeinträchtigungen durch gewerbliche Lärmimmissionen zu erwarten.

Sonstige gewerbliche Immissionen

Sonstige Immissionen (z.B. durch Licht, Strahlung, Erschütterungen) sind in erheblichem Umfang aus dem Plangebiet nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht zu erwarten. Da solche Immissionen bei Gewerbebetrieben in der Regel nur im Einzelfall auftreten, können sie sinnvoll aber auch ausreichend auf der Ebene der Anlagengenehmigung beurteilt werden.

5.4.1.3 Erholungsfunktion

Die Umgebung des Plangebietes wird bereits derzeit durch die vorhandene gewerbliche Bebauung geprägt (Visuelle Beeinträchtigungen) und ist in Bezug auf mögliche Immissionen vorbelastet. Aufgrund der Lage der nördlichen und westlichen Erweiterungsflächen direkt angrenzend zum bestehenden Gewerbebestandort ist die Naherholungsfunktion der Erweiterungsflächen von nur geringer Bedeutung.

5.4.1.4 Risiken für die menschliche Gesundheit

Das Plangebiet befindet sich weder innerhalb des Achtungsabstandes von Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung - 12. Bundesimmissionsschutzverordnung (12. BImSchV), noch sind im Plangebiet derartige Betriebe vorgesehen. Es ist daher nicht davon auszugehen, dass es durch die vorliegende Planung zu einer Zunahme der Gefährdung der Bevölkerung kommt.

5.4.2 Auswirkungen auf Natur und Landschaft / Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen

5.4.2.1 Landschaftsbild / Ortsbild

Bauphase

Während der Bauphase ist mit Beeinträchtigungen durch Baumaschinen bzw. Baugeräten oder -hilfsmitteln wie z.B. Baukränen oder auch Baugerüsten zu rechnen. Auch durch die Lagerung verschiedener Baumaterialien kann es zu Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes kommen. Diese Beeinträchtigungen sind jedoch regelmäßige Begleiterscheinungen bei der Erschließung und Entwicklung derartiger Baugebiete. Sie sind während der Entstehungsphase (Bautätigkeit) unvermeidbar und auch zeitlich begrenzt zu erwarten.

Betriebsphase

Das Landschaftsbild im Bereich des Plangebietes weist keine besondere Bedeutung hinsichtlich Vielfalt, Eigenart und Schönheit auf. Auch in seiner Erholungseignung ist das Plangebiet durch die angrenzenden Gewerbegebietsflächen und die südöstlich davon vorherrschende intensive landwirtschaftliche Nutzung stark eingeschränkt. Wertvolle Elemente des Landschaftsbildes sind jedoch die vorhandenen Waldflächen. Der im südwestlichen Randbereich bestehende Wald wird nur in geringem Maße durch die Planung in Anspruch genommen. Im nördlichen Teil des vorliegenden Geltungsbereichs wird ein Kiefernwald zugunsten einer gewerblichen Baufläche überplant.

Diese für das Landschaftsbild prägenden Waldstrukturen werden jedoch nur in geringem Maße in Anspruch genommen. So verbleibt im nördlichen Geltungsbereich zwischen dem Wohngebiet an der Waldstraße und der Gewerbegebietsfläche eine ausreichend breite Waldfläche, die die Funktion einer Pufferzone übernehmen kann und gleichzeitig die landschaftliche Einbindung sowohl des künftigen Gewerbegebietes als auch des bestehenden Wohngebietes sicherstellt.

Das Plangebiet soll zukünftig als Gewerbegebiet genutzt werden.

Der Eingriff in das Landschaftsbild wird in erster Linie durch die Rodung der in Anspruch genommenen Waldflächen, durch die künftig entstehenden Baukörper und durch die damit verbundene großflächige Versiegelung hervorgerufen.

Aufgrund der Kleinflächigkeit der in Anspruch genommenen Waldflächen und dem damit verbundenen Erhalt der bestehenden Waldfunktionen im verbleibenden Wald wird die vorliegende Erweiterung des vorhandenen Gewerbe-

standortes als städtebaulich sinnvoll bewertet und an diesem Standort insgesamt keine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes verursacht.

Die im Plangebiet nicht ausgleichbaren Eingriffe in Natur und Landschaft sollen, unter Berücksichtigung des Niedersächsischen Waldgesetzes (NWaldLG), außerhalb des Plangebietes auf entsprechenden Kompensationsflächen ersetzt werden.

5.4.2.2 Fläche / Boden / Wasser

Fläche

Es wird eine Fläche in der Größe von ca. 2,3 ha überplant. Von dieser Fläche ist jedoch bereits ein Anteil von 1,4 ha Bestandteil rechtskräftiger Bebauungspläne. Durch die Planung wird der vorhandene Gewerbestandort städtebaulich sinnvoll erweitert und ergänzt. Bereits baulich genutzte Flächen bzw. Baulücken stehen in Wipplingen für eine gewerbliche Bebauung nicht zur Verfügung.

Boden/Wasser

Bauphase

Durch die Überplanung der Waldflächen, insbesondere durch die Beseitigung des Baumbestandes und durch die künftige Versiegelung gehen bestehende Bodenfunktionen, wie z.B. Filter- und Produktionsfunktionen, verloren.

Die Überplanung dieses Waldbestandes stellt eine erhebliche Beeinträchtigung dar.

Diese, aufgrund der Größe der versiegelbaren Fläche und der Überplanung von Waldflächen verursachten erheblichen Beeinträchtigungen des Bodens müssen durch externe Kompensationsmaßnahmen bzw. Ersatzaufforstungen kompensiert bzw. ausgeglichen werden.

Im Bereich der Plangebietsfläche können sich Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Boden und Wasser durch das Freimachen der Baufelder und das damit verbundene Abschieben des vorhandenen Oberbodens sowie durch evtl. kurzzeitig erforderliche Wasserhaltungsmaßnahmen ergeben. Die Beeinträchtigungen sind jedoch regelmäßige Begleiterscheinungen bei der Erschließung und Entwicklung derartiger Baugebiete. Die mit der vorliegenden Planung verursachten Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden werden durch entsprechende externe Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen und kompensiert.

Mit der zukünftig möglichen Bebauung geht darüber hinaus Versickerungsfläche verloren. Die Grundwasserneubildung wird in diesen überbauten Abschnitten generell verringert.

Da im angrenzend vorhandenen Gewerbegebiet das anfallende Oberflächenwasser auf den privaten Grundstücken versickert wird und die Bodenverhältnisse im vorhandenen Gewerbegebiet gemäß der Bodenkarte den Bodenverhältnissen im vorliegenden Geltungsbereich entsprechen, soll das anfallende

Oberflächenwasser auch im vorliegenden Plangebiet dezentral versickert werden.

Betriebsphase

Der Eingriff in den Boden- und Wasserhaushalt wird in erster Linie durch die künftige Versiegelung hervorgerufen. Mit der Versiegelung der vorhandenen Waldflächen gehen bestehende Bodenfunktionen wie z.B. Filter- und Pufferfunktionen verloren.

Die verbleibenden Freiflächen innerhalb der künftigen Gewerbefläche können nur zu einem geringen Anteil zur Kompensation der Eingriffe in das Schutzgut Boden beitragen. Die aufgrund der Größe der versiegelbaren Fläche und der Überplanung einer Waldfläche verursachten erheblichen Beeinträchtigungen des Bodens müssen durch externe Kompensationsmaßnahmen bzw. Ersatzaufforstungen kompensiert bzw. ausgeglichen werden.

Mit der zukünftig möglichen Bebauung geht darüber hinaus Versickerungsfläche verloren. Die Grundwasserneubildung wird in diesen überbauten Abschnitten generell verringert.

Da die vorherrschenden Bodenverhältnisse eine vollständige Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers zulassen, können durch den vollständigen Verbleib des Oberflächenwassers innerhalb der Plangebietsfläche erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser vermieden werden.

Dem besonderen Schutzbedarf des Schutzgutes Wasser wird durch die vollständige Versickerung des Oberflächenwassers innerhalb des Plangebietes und dem damit verbundenen weitgehenden Erhalt der Grundwasserneubildungsrate ausreichend Rechnung getragen.

Durch die Bereitstellung externer Kompensationsflächen, die u.a. als Ersatzaufforstungsflächen hergerichtet werden, werden sich zusätzlich positive Auswirkungen für das Schutzgut Wasser ergeben, sodass insgesamt durch die Planung keine erheblichen negativen Beeinträchtigungen verbleiben.

5.4.2.3 Klima / Luft

Bauphase

In der Bauphase wird sich kurzzeitig z.B. für die Anlieferung von Baustoffen und für die notwendigen Bauarbeiten ein erhöhtes Verkehrsaufkommen einstellen. Dieses kann grundsätzlich den Klimawandel begünstigen. Aufgrund der Kleinflächigkeit des Plangebietes sind hier erhebliche Auswirkungen auf das Klima jedoch nicht zu erwarten.

Betriebsphase

Der durch das eigene Bestandsinnenklima des Waldes hervorgerufene Luftaustausch (Frischluftproduktionsstätte) wird mit der Beseitigung der Waldflächen reduziert. Durch die Versiegelung des Bodens und dem damit verbundenen Verlust an Vegetationsfläche kommt es kleinräumig zu einer größeren und schnelleren Erwärmung.

Die innerhalb des Plangebietes verbleibenden Freiflächen leisten ihren, wenn auch nur kleinflächigen Beitrag zur Erhaltung der örtlichen und regionalen Klimaverhältnisse. Darüber hinaus erfolgt auf externen Kompensationsflächen eine Neuaufforstung. Diese geplanten Aufforstungsmaßnahmen, in erster Linie zum Ausgleich der Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden, führen auch zu einer Aufwertung für das Schutzgut Klima/Luft. Insgesamt verbleiben somit keine erheblichen Beeinträchtigungen.

5.4.2.4 Arten und Lebensgemeinschaften

Der Eingriff in das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften wird im Wesentlichen durch die Überplanung einer Kiefernwaldfläche verursacht.

Artenschutzprüfung

Die Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes zum speziellen Artenschutz unterscheiden zwischen besonders geschützten Arten und streng geschützten Arten, wobei alle streng geschützten Arten zugleich zu den besonders geschützten Arten zählen (d.h. die streng geschützten Arten sind eine Teilmenge der besonders geschützten Arten).

Welche Arten zu den besonders geschützten Arten bzw. den streng geschützten Arten zu rechnen sind, ist in § 7 Abs. 2 Nrn. 13 und 14 BNatSchG geregelt:

- besonders geschützte Arten:
 - a) Tier- und Pflanzenarten, die in Anhang A oder Anhang B der Verordnung (EG) Nr. 338/97 des Rates vom 9. Dezember 1996 über den Schutz von Exemplaren wildlebender Tier- und Pflanzenarten durch Überwachung des Handels (Abl. L 61 vom 3.3.1997, S. 1, L 100 vom 17.4.1997, S. 72, L 298 vom 1.11.1997, S. 70, L 113 vom 27.4.2006, S. 26), die zuletzt durch die Verordnung (EG) Nr. 318 / 2008 (Abl. L 95 vom 8.4.2008, S. 3) geändert worden ist, aufgeführt sind,
 - b) Nicht unter Buchstabe a fallende
 - aa) Tier- und Pflanzenarten, die in Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführt sind,
 - bb) europäische Vogelarten,
 - c) Tier- und Pflanzenarten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 aufgeführt sind;
- streng geschützte Arten:
 - besonders geschützte Arten, die
 - a) in Anhang A der Verordnung (EG) Nr. 338/97,
 - b) in Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG,
 - c) in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 2 aufgeführt sind;

Den europäischen Vogelarten – das sind alle einheimischen Vogelarten – kommt im Schutzregime des § 44 Abs. 1 BNatSchG eine Sonderstellung zu: Gemäß den Begriffsbestimmungen zählen sie zu den besonders geschützten Arten, hinsichtlich der Verbotstatbestände sind sie jedoch den streng geschützten Arten gleichgestellt. Weiterhin sind einzelne europäische Vogelarten über die Bundesartenschutzverordnung oder Anhang A der EG-Verordnung 338/97 als streng geschützte Arten definiert.

- Ausnahme- und Befreiungsmöglichkeiten

Gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG können im Einzelfall von den nach Landesrecht zuständigen Behörden weitere Ausnahmen von den Verboten des § 44 Abs. 1 BNatSchG zugelassen werden. Dies ist u. a. aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses einschließlich solcher sozialer und wirtschaftlicher Art möglich.

Eine Ausnahme darf jedoch nur zugelassen werden, wenn zumutbare Alternativen nicht gegeben sind und sich der Erhaltungszustand der Populationen einer Art nicht verschlechtert, soweit nicht Artikel 16 Abs. 1 der Richtlinie 92/43/EWG weitergehende Anforderungen enthält.

Bauphase

Während der Bauphase kann es insbesondere durch die Bodenarbeiten sowie den Baustellenverkehr und den damit verbundenen Störungen durch Verlärmung, Lichtemissionen und optische Störreize zu Beeinträchtigungen für die Fauna kommen und Individuen können verletzt oder getötet werden. Um diese Störungen bzw. Beeinträchtigungen für die Fauna des Gebietes zu vermeiden, dürfen die Bauflächenvorbereitungen und die Gehölzentfernung nur außerhalb des Zeitraums vom 1. März bis zum 30. September erfolgen.

Artenschutzrechtliche Prüfung

Brutvögel

Aufgrund der unmittelbaren und langjährig bestehenden Nähe zu Gewerbegebiet und Siedlung und damit zu Menschen, Fahrzeugen und Lärm, besteht eine Vorprägung bzw. Gewöhnung der im UG lebenden Arten.

Der Vorhabenfläche selbst kommt keine besondere Bedeutung für Brutvögel zu. Der überwiegende Teil der in/an der Vorhabenfläche erfassten Arten - auch die in einer der Gefährdungskategorien geführte Art Star ist weit verbreitet und häufig. Alle weiteren gefährdeten Brutvogelarten wurden 2016 nicht in der Vorhabenfläche und der unmittelbaren Umgebung erfasst. Trotzdem stellt die für das geplante Vorhaben notwendige Baufeldräumung innerhalb der Vorhabenfläche eine erhebliche Beeinträchtigung im Sinne der Eingriffsregelung für die dort vorkommenden Brutvogelarten dar. Vögel (besonders Eier und Jungtiere), die sich in Nestern befinden, können bei den Arbeiten zur Baufeld-

vorbereitung verletzt oder getötet werden, wodurch ein Verbotstatbestand nach den Zugriffsverboten des § 44 BNatSchG zutrifft.

Baubedingte Störungen durch Schallimmissionen und visuelle Wahrnehmung sind aufgrund der Vorbelastung durch Immissionen benachbarter Siedlungsteile im Norden und dem Gewerbegebiet im Osten der Vorhabenfläche nicht zu erwarten. Nördlich, südlich und westlich der Vorhabenfläche finden sich identische Habitate in die von Immissionen gestörte Individuen der Vorhabenfläche ausweichen können. Weiterhin entsteht durch die dauerhafte Inanspruchnahme von Lebensräumen durch die Baufeldvorbereitung, Bebauung ein Verlust von Lebensstätten im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG.

Zur Vermeidung der Erfüllung des Verbotstatbestandes gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Tötung) werden folgende Maßnahmen notwendig:

- Die Baufeldräumung und Gehölzentfernung hat außerhalb des Zeitraumes 1. März bis zum 30. September (Allgemeiner Schutz wildlebender Tiere und Pflanzen gem. § 39 BNatSchG) zu erfolgen (Bauzeitenbeschränkung).
- Erfolgen die Baufeldräumung und Gehölzentfernung während der Brutzeit, hat vor Beginn der Arbeiten zur Vermeidung der Erfüllung des Verbotstatbestandes gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Tötung) für brütende Vogelarten eine Überprüfung auf Nester bzw. nistende Brutvögel im Vorhabenbereich durch eine ökologische Baubegleitung zu erfolgen.

Bei euryöken, landes- und bundesweit ungefährdeten und ubiquitären Arten, wie z.B. Amsel, Singdrossel oder Mönchsgrasmücke sind vorhabenbedingt keine populationsrelevanten Beeinträchtigungen zu erwarten. Auch die gefährdeten Arten Gartengrasmücke, Grauschnäpper und Star sind Kulturfolger und Immissionen einer Siedlung gegenüber tolerant. Ebenso verhält es sich mit dem Grünspecht (streng geschützt nach BArtSchV).

In Bezug auf die in Distanz zur Vorhabenfläche erfassten streng geschützten Arten Waldkauz und Waldohreule sind vorhabenbedingt Störungen durch bauzeitliche Schallimmissionen und visuelle Wahrnehmung möglich aber unwahrscheinlich, da durch die Vorbelastung durch das bestehende Gewerbegebiet Gewöhnungseffekte zu erwarten sind. Die Reviere befanden sich 2016 westlich der Vorhabenfläche in etwa 100 m (Waldkauz) und 300 m Distanz zur Vorhabenfläche (Waldohreule). Unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen Vorbelastung in Form der Geräuschkulisse durch die Siedlung, den Straßenverkehr und Passanten sind daher keine populationsrelevanten Auswirkungen zu erwarten.

Für die im UG erfassten Brutvogelarten, die in einer der Gefährdungskategorien gelistet sind, wurde auch in der überplanten Waldfläche ein Brutverdacht ausgesprochen (Star). Von einem Lebensstättenverlust muss für die Art und alle weiteren Gehölzbrüter in dem Bereich ausgegangen werden.

Für alle weiteren Arten einer Gefährdungskategorie ändert sich die Habitatstruktur nicht. Auch Scheueffekte, die in der Bau- oder Betriebsphase zu

erwarten sind, erreichen durch Vorbelastung (Gewöhnung) und Abstand keine populationsrelevante Erheblichkeit.

Zur Vermeidung der Erfüllung des Verbotstatbestandes gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Lebensstättenverlust) werden folgende Maßnahmen notwendig:

- Als kurzfristiger Ausgleich für den Verlust von Brutplätzen von Gehölzbrütern sind Höhlenbrüternistkästen (10 Kästen Star, Schlupflochdurchmesser 45 mm und 10 Kästen Blaumeise/Sumpfmehlschäfer, Schlupflochdurchmesser 26 mm) in der nicht überplanten Umgebung (ab etwa 50 m Abstand zum Baufeld in geeigneten Gehölzstrukturen) anzubringen. Es muss darauf geachtet werden, dass die Kästen den jeweiligen Bedürfnissen der Arten entsprechen.

Fledermäuse

Eine Nutzung geeigneter Leitstrukturen im UG ist durch die Erfassungsergebnisse von 2016 nachgewiesen. Die für das geplante Vorhaben notwendige Baufeldvorbereitung betrifft die in der Vorhabenfläche wachsenden Gehölze. Die dort angetroffene Waldstruktur entspricht zum größten Teil Wirtschaftswald, der ökologisch und von der Habitatbaumausstattung weniger Eignung für Fledermäuse aufweist, als z.B. der lichte, alte Laubwald südlich der Vorhabenfläche. Ein kleinerer Teil des Waldes auf der Vorhabenfläche setzt sich aus unterschiedlich alten Laubbäumen zusammen, was gerade im Zusammenhang des dort verlaufenden Waldwegs ein hochwertiges Jagdgebiet darstellt. In Nutzung befindliche Quartiere wurden 2016 nicht nachgewiesen, aber es muss davon ausgegangen werden, dass sich im Jahresverlauf an jeglicher geeigneten Struktur temporär Quartiere bilden und sich nach einer Nutzungsphase wieder auflösen. Eine erhebliche Beeinträchtigung liegt nach Breuer (1994) dann vor, wenn ein Quartier, ein Nahrungsgebiet oder eine Flugstraße von den Fledermäusen nicht mehr in dem Maße genutzt werden kann, wie dies ohne die Umsetzung des Vorhabens der Fall wäre. Ein Verlust von Lebensstätten nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG ist daher nicht auszuschließen. Dies betrifft ebenso die vorhabenbedingte Tötung im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG, da diese in Bezug auf die Vorhabenwirkungen besonders im Bereich von Quartieren eintreten kann. Populationsrelevante Störungen und Habitatverluste durch Störungen durch bau-, anlage- und betriebsbedingte Wirkungen sind durch die Vorbelastung durch die nördlich der Vorhabenfläche liegende Siedlung und das östlich angrenzend bestehende Gewerbegebiet nicht zu erwarten.

Zur Vermeidung der Erfüllung des Verbotstatbestandes gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Tötung) werden folgende Maßnahmen notwendig:

- Die Baufeldräumung und Gehölzentfernung hat außerhalb des Zeitraumes 1. März bis zum 30. September (Allgemeiner Schutz wildlebender Tiere und Pflanzen gem. § 39 BNatSchG) zu erfolgen (Bauzeitenbeschränkung).

- Erfolgen die Baufeldräumung und Gehölzentfernung während der Hauptaktivitätszeit der Baumquartiere bewohnenden Fledermausarten (01.03. bis 30.09.), hat vor Beginn der Arbeiten zur Vermeidung der Erfüllung des Verbotstatbestandes gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Tötung) eine endoskopische Überprüfung auf potenziell in Baumquartieren befindliche Fledermäuse im Vorhabenbereich durch eine ökologische Baubegleitung zu erfolgen.

Bei gebäudebewohnenden, kulturfolgenden Arten wie der Breitflügel- und der Zwergfledermaus sind keine populationsrelevanten Beeinträchtigungen durch anlage- und betriebsbedingte Vorhabenwirkungen zu erwarten. Ebenso beim Großen Abendsegler, dessen Flugaktivität sich im strukturierten Raum auf Luftschichten oberhalb der Baumwipfel beschränkt, die nur in geringerem Maß von bodennahen Emissionen wie Licht und Schall beeinflusst sind. Bei den Arten Rauhaut- und Kleiner Bartfledermaus ist von Störungen und einer damit verbundenen Meidung der, durch Beleuchtung und Schallemissionen betroffenen Bereiche, auszugehen, da sich ihre Jagdflüge unmittelbar entlang der geplanten Vorhabenfläche erstrecken (westliche Gehölzränder am Waldweg).

Zur Vermeidung der Erfüllung des Verbotstatbestandes gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (Störung) werden folgende Maßnahmen notwendig:

- Reduzierung der Wege- und Außenbeleuchtung an den Vorhabenflächenanteilen, die dem Waldweg zugewandt sind, auf ein Minimum.
- Wahrung eines ausreichenden Puffers zwischen Bebauung und den Jagdgebieten. Ca. 5 m sind ausreichend, da die Fledermäuse nur in der unmittelbaren Umgebung der Gehölze erfasst wurden.
- Sofern die erheblichen Beeinträchtigungen nicht vermieden bzw. vermindert werden können, sind diese zu kompensieren, d.h. es darf nach Beendigung des Eingriffes keine erhebliche Beeinträchtigung der betrachteten Arten zurückbleiben (siehe auch folgenden Absatz zu § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Lebensstättenverlust)).

Von einem Lebensstättenverlust nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (überplantes Jagdgebiet, potenzielle Quartierstätten in den Gehölzen) der im Bereich der Vorhabenflächenteile und UG erfassten Arten ist auszugehen.

Zur Vermeidung der Erfüllung des Verbotstatbestandes gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Lebensstättenverlust) werden folgende Maßnahmen notwendig:

- Für den Verlust des Jagdgebietes und des Quartierpotenzials sind Kompensationsmaßnahmen möglichst in angrenzenden Flächen oder Flächen in naher Umgebung notwendig. Hierzu sollten Hecken und Baumreihen in der nahen Umgebung durch Lückenschließungen mit heimischen Baum- und Wildsträucherarten aufgewertet werden. Diesem Sachverhalt wird durch die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern am südlichen und am nordwestlichen Plangebietsrand entsprochen.

- Als kurzfristiger Ausgleich für den Verlust von Fledermausquartieren sind 10 Fledermaushöhlen (selbstreinigende Kleinfledermaushöhle aus Holzbeton) in der Umgebung (ab etwa 50 m Abstand zum Baufeld in geeigneten Gehölzstrukturen) anzubringen.

Der faunistische Fachbeitrag ist als Anlage 4 und die Ergänzung als Anlage 5 der vorliegenden Begründung beigelegt.

5.4.2.5 Wirkungsgefüge

Die o.g. Schutzgüter stehen in Beziehung zueinander. Die getroffenen Festsetzungen und Maßnahmen können daher auf das eine Schutzgut positive, auf das andere jedoch negative Auswirkungen haben. Nachfolgend wird das aus der vorliegenden Planung resultierende Wirkungsgefüge beschrieben.

Mit der Planung gehen im Wesentlichen Waldflächen verloren.

Das Landschaftsbild wird vor allem durch die künftige Bebauung verändert. Durch die Versiegelung werden die Grundwasserneubildung und damit auch die Verdunstungsrate reduziert. Die derzeitigen Waldflächen stehen nicht mehr als Nahrungs- und Lebensraum für die Fauna des Gebietes zur Verfügung.

Unter Berücksichtigung der Lage der Plangebietsfläche im und angrenzend zum bestehenden Gewerbebestandort, der mit der Planung städtebaulich sinnvoll erweitert wird, sind erhebliche Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes jedoch nicht zu erwarten. Der Verlust von Waldflächen und deren Funktionen für das Schutzgut Klima/Luft wird durch die Neuanlage von Wald auf externen Kompensationsflächen ausgeglichen, dieses wirkt sich auch positiv auf alle übrigen Schutzgüter aus.

Insgesamt wird daher mit der vorliegenden Planung das Wirkungsgefüge der Schutzgüter von Natur und Landschaft aufgrund der vorgesehenen Maßnahmen nicht erheblich beeinträchtigt.

5.4.2.6 Risiken für die Umwelt

Mit der Festsetzung eines Gewerbegebiets am vorliegenden Standort und der damit verbundenen geplanten Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben sind Betriebe, die ein erhöhtes Unfall- und Katastrophenrisiko beinhalten, eher unwahrscheinlich. Eine Prüfung erfolgt auf der Ebene der Anlagenehmigung.

5.4.3 Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter / Risiken für das kulturelle Erbe

Im Plangebiet sind keine Objekte von kulturgeschichtlicher Bedeutung oder sonstige wertvolle Sachgüter bekannt.

In den Bebauungsplan wird folgender Hinweis aufgenommen:

„Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten jedoch ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde, der Samtgemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege anzuzeigen (§ 14 Abs. 1 NDSchG). Die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Emsland ist telefonisch unter der Rufnummer (05931) 44-0 zu erreichen.

Bodenfunde und Fundstellen sind 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 (§ 14 Abs. 2 NDSchG).“

5.4.4 Wechselwirkungen

Bei der Prüfung der Wechselwirkungen ist entsprechend den Anforderungen von § 1 (6) Nr. 7 i BauGB das übergreifende Verhältnis zwischen Naturhaushalt und Landschaft, den Menschen sowie den Sach- und Kulturgütern, soweit sich diese durch die Planung wechselseitig beeinflussen, zu erfassen.

Wie aus den vorangegangenen Kapiteln hervorgeht, entstehen durch die Planung, insbesondere bei Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen auf den überwiegenden Teil der zu betrachtenden Bestandteile der Umwelt keine erheblichen negativen Auswirkungen.

Mit der vorliegend geplanten Erweiterung eines Gewerbestandortes entstehen somit keine neuen weitergehenden Beeinträchtigungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes (Naturhaushalt und Landschaft, Mensch, Sach- und Kulturgüter) die sich so auswirken, dass negative Rückwirkungen zu erwarten wären. Erhebliche Wechselwirkungen treten damit nicht auf.

5.4.5 Kumulierung mit Auswirkungen anderer Vorhaben / benachbarter Plangebiete

Das Plangebiet befindet sich südwestlich im und angrenzend zum bestehenden Gewerbestandort der Gemeinde Wipplingen. Durch die dort ansässigen bzw. möglichen Nutzungen ist im Plangebietsbereich, insbesondere hinsichtlich möglicher Lärmemissionen, eine Vorbelastung gegeben. Durch die vorliegende Planung ist mit weiteren Lärmemissionen zu rechnen.

Im vorliegenden Fall wurde für das Plangebiet eine schalltechnische Untersuchung unter Berücksichtigung der Vorbelastung durchgeführt (Anlage 1, schalltechnischer Bericht). Ergebnis dieser Untersuchung ist, dass unter Berücksichtigung der vorgeschlagenen Emissionskontingente und den Zusatzkontingenten in Abhängigkeit der Richtungssektoren im Plangebiet sichergestellt werden kann, dass sich aus der Zusatzbelastung für die maßgeblichen Immissionspunkte keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen ergeben. Eine Kumulierung mit Auswirkungen benachbarter Gebiete ergibt sich somit nicht.

5.4.6 Berücksichtigung fachgesetzlicher Vorschriften

5.4.6.1 Schutzgebiete i.S.d. BNatSchG / FFH-Gebiet (Natura 2000)

Für das Plangebiet sind gemäß den Umweltkarten von Niedersachsen des Ministeriums für Umwelt, Energie und Klimaschutz keine Schutzgebiete i.S.d. BNatSchG dargestellt. Das Plangebiet liegt nicht innerhalb oder angrenzend zu einem Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiet) oder einem EU-Vogelschutzgebiet.

5.4.6.2 Besonderer Artenschutz

Unter Berücksichtigung, dass die Rodungs- und Fällungsarbeiten nicht in der Zeit vom 1. März bis 30. September erfolgen dürfen, kann der Verbotstatbestand der Tötung gemäß § 44 Abs.1 BNatSchG ausgeschlossen werden. Als kurzfristiger Ausgleich für den Verlust von Brutplätzen von Gehölzbrütern sind Höhlenbrüternistkästen (10 Kästen Star, Schlupflochdurchmesser 45 mm und 10 Kästen Blaumeise/Sumpfmehle, Schlupflochdurchmesser 26 mm) in der nicht überplanten Umgebung (ab etwa 50 m Abstand zum Baufeld in geeigneten Gehölzstrukturen) anzubringen. Es muss darauf geachtet werden, dass die Kästen den jeweiligen Bedürfnissen der Arten entsprechen.

Für den Verlust des Jagdgebietes und des Quartierpotenzials sind Kompensationsmaßnahmen möglichst in angrenzenden Flächen oder Flächen in naher Umgebung notwendig. Hierzu sollten Hecken und Baumreihen in der nahen Umgebung durch Lückenschließungen mit heimischen Baum- und Wildsträucherarten aufgewertet werden. Diesem Sachverhalt wird durch die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern am südlichen und am nordwestlichen Plangebietsrand entsprochen.

Als kurzfristiger Ausgleich für den Verlust von Fledermausquartieren sind 10 Fledermaushöhlen (selbstreinigende Kleinfledermaushöhle aus Holzbeton) in der Umgebung (ab etwa 50 m Abstand zum Baufeld in geeigneten Gehölzstrukturen) anzubringen.

5.4.7 Sonstige Belange des Umweltschutzes

Der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern (§ 1 (6) Nr. 7 e BauGB) wird durch den Landkreis bzw. die Entsorgungsträger gewährleistet.

Gebäudeenergiegesetz (GEG)

Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) zur Umsetzung der europäischen Vorgaben zur Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und zur Vereinheitlichung des Energieeinsparrechts für Gebäude ist am 1. November 2020 in Kraft getreten. Das Gesetz hat das bis dahin gültige Energieeinsparungsgesetz (EnEG), die Energieeinsparverordnung (EnEV) und das Erneuerbare-Energien Wärme-gesetz (EEWärmeG) ersetzt.

Das GEG enthält Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden, die Erstellung und die Verwendung von Energieausweisen sowie an den Einsatz erneuerbarer Energien in Gebäuden.

Seit dem 31.12.2022 sind gemäß § 32 a der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) bei der Errichtung von überwiegend gewerblich genutzten Gebäuden, die mindestens eine Dachfläche von 50 m² aufweisen, mindestens 50 Prozent der Dachfläche mit Photovoltaikanlagen auszustatten. Bei Wohngebäuden gilt dieses nach dem 31.12.2024 und bei sonstigen Gebäuden ab dem 31.12.2023.

Im Übrigen ist der weitergehende Einsatz spezieller Technologien jedem Grundstückseigentümer, soweit es unter Berücksichtigung der jeweiligen Gebietsfestsetzung und nachbarschaftlicher Interessen möglich ist, freigestellt.

Gemäß § 1 (6) Nr. 7 h BauGB ist die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaft festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden dürfen, als Belang im Sinne des Vorsorgeprinzips, zu berücksichtigen. Durch die vorliegende Planung sind wesentliche Veränderungen der Luftqualität jedoch nicht zu erwarten.

Besondere Auswirkungen auf die Erfordernisse des Klimaschutzes (§ 1 Abs. 5 BauGB) ergeben sich durch die Planung nicht bzw. die geplante Bebauung muss entsprechend den einschlägigen Gesetzen und Richtlinien zum Klimaschutz errichtet werden (z.B. GEG).

5.5 Maßnahmen

Zusammenfassung der geplanten Maßnahmen, mit denen Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert und ausgeglichen werden sollen

5.5.1 Immissionsschutzregelungen

Zur Vermeidung von unzumutbaren Lärmbelastungen im Bereich der nächstgelegenen maßgeblichen Wohnbebauung, die durch den Betrieb der geplanten Anlagen sowie durch das Zusammenwirken mit anderen am Gewerbeort bestehenden gewerblichen Anlagen entstehen könnten, werden Emissionskontingente (L_{EK}) festgesetzt.

Die konkreten Anlagen sind dann so zu errichten und zu betreiben, dass an den jeweiligen Immissionsorten die von den jeweiligen Flächen ausgehende tatsächliche Schallbelastung nicht höher ist als der zulässige Immissionsanteil, der sich aus den festgesetzten Emissionskontingenten ergibt.

5.5.2 Vermeidungsmaßnahmen bzgl. Natur und Landschaft

Die Versiegelung wird auf das erforderliche Maß reduziert. Die verbleibenden Freiflächen innerhalb des geplanten Gewerbegebietes tragen ebenfalls zu einer Vermeidung von Beeinträchtigungen bei. Um nicht gegen die Verbote nach § 44 Abs.1 Nr. 1 Nr. 2 und 3 BNatSchG zu verstoßen, ist ein Zeitfenster für die Bauflächenvorbereitung einzuhalten. Die Rodungs- und Fällungsarbeiten sind außerhalb der Brutzeit von gehölbewohnenden Arten sowie außerhalb der Hauptaktivitätsphase der Fledermäuse, d.h. nicht in der Zeit vom 1. März bis 30. September durchzuführen. Vor den Rodungsmaßnahmen sind Baumhöhlen auf Besatz zu prüfen.

Als Ausgleich für den Verlust potentieller Brutplätze sind Höhlenbrüternistkästen und für den Verlust von Quartierstätten Fledermauskästen anzubringen und auf die Funktionalität zu kontrollieren (vgl. saP Anlage 4 und Anlage 5).

5.5.3 Abhandlung der Eingriffsregelung

a) Zulässigkeit des Eingriffs

Durch die Bauleitplanung werden im Plangebiet Maßnahmen vorbereitet bzw. ermöglicht, deren Durchführung den Eingriffstatbestand gemäß § 14 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) erfüllen. Die Eingriffe stellen z.T. erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes dar.

Nach § 15 (1) und (2) BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vorrangig auszugleichen oder zu ersetzen.

Der § 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) regelt das Verfahren bei Eingriffen in Natur und Landschaft im Verhältnis zum Baurecht. Sind auf Grund der Aufstellung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Na-

tur und Landschaft zu erwarten, ist gemäß § 18 BNatSchG über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden.

Das Baugesetzbuch (BauGB) stellt in § 1a (ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz) die entsprechenden Vorschriften auf. Danach heißt es in § 1a Abs. 3 BauGB: „Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen“ und „ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.“

Die Ermittlung des Eingriffs und des erforderlichen Ausgleichs im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung erfolgt nach diesen Vorschriften.

Die durch diese Planung entstehenden Eingriffe werden durch verschiedene, in den vorherigen Kapiteln schutzgutbezogen aufgelistete Maßnahmen z.T. vermieden bzw. ausgeglichen, sodass die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und des Naturhaushaltes auf ein unbedingt notwendiges Maß reduziert wird.

Grundsätzlich ist ein Eingriff unzulässig, wenn die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes überwiegen. Dieses ist in der Regel in Gebieten der Fall, in denen die Voraussetzungen eines Schutzes nach den §§ 23 – 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) erfüllt sind. Das Plangebiet erfüllt nicht diese Voraussetzungen.

Weil auch andere für den Naturschutz wertvolle Elemente, die als selten oder gefährdet einzustufen sind, nicht in Anspruch genommen werden und die Belange der Wirtschaft mit der Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen bedeutsame öffentliche Belange darstellen, sind nach Überzeugung der Gemeinde Wipplingen die hier vorbereiteten Eingriffe letztendlich zulässig.

b) Eingriffsbilanzierung

Im Folgenden werden die sich aus der Planung ergebenden Eingriffe und Maßnahmen mit dem Bestand verglichen und bewertet, um die Plausibilität nachvollziehbar, also auch zahlenmäßig vergleichbar zu machen.

Hierfür wird die "Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung des Niedersächsischen Städtetages" (2013) zugrunde gelegt. Nachfolgend gilt die Formel:

Fläche in m² x Wertfaktor (WF) = Werteinheiten (WE)

Der Eingriff in Natur und Landschaft wird bei der vorliegenden Planung u.a. durch die Überplanung und Beseitigung von Wald im Sinne des Niedersächsischen Gesetzes über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG) verursacht. Gemäß § 8 (4) NWaldLG soll eine Waldumwandlung nur mit der Auflage einer Ersatzaufforstung genehmigt werden, die den in § 1 Nr. 1 NWaldLG

genannten Waldfunktionen (Nutz-, Schutz- und Erholungsfunktion) entspricht, mindestens jedoch den gleichen Flächenumfang hat.

Werden Ersatzmaßnahmen nach Absatz 4 (Ersatzaufforstung) vorgenommen oder durch Maßnahmen nach Absatz 5 (Walderhaltungsabgabe) ersetzt, entfallen daneben Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach dem Naturschutzrecht (§ 8 (6) NWaldLG).

c) Ermittlung des Eingriffsflächenwertes

In der folgenden Tabelle werden alle Biotopie aufgeführt, die durch die Planung unmittelbar beeinträchtigt werden. Die Biotopie sind in den vorangegangenen Kapiteln beschrieben. Entsprechend dem Städtetagmodell wird den Biotopie des Plangebietes der jeweilige Wertfaktor zugeordnet.

Werden die Biotopflächen mit ihren Wertfaktoren multipliziert, ergeben sie in der Summe den Eingriffsflächenwert.

Nutzungsart / Biotopie	Fläche	Wertfaktor	Werteeinheit
Gem. BBP Nr. 7 festges. Flächen	561 qm	-	-
Gewerbegebiet (GRZ 0,8)	561 qm	-	-
versiegelt (100 %) (BauNVO 77/86)	561 qm	0 WF	0 WE
unversiegelt (0 %)	0 qm	1 WF	0 WE
Gem. BBP Nr. 8 festges. Flächen	168 qm	-	-
Eingeschr. Gewerbegebiet (GRZ 0,8)	168 qm	-	-
versiegelt (100 %) (BauNVO 77/86)	168 qm	0 WF	0 WE
unversiegelt (0 %)	0 qm	1 WF	0 WE
Gem. BBP Nr. 14 festges. Flächen	13.367 qm	-	-
Gewerbegebiet (GRZ 0,8)	7.879 qm	-	-
versiegelt (80 %)	6.303 qm	0 WF	0 WE
unversiegelt (20 %)	1.576 qm	1 WF	1.576 WE
Fläche z.Erh.v.Bäumen u. Str.	1.425 qm	3 WF	4.275 WE
Fläche z.Anpfl. von Bäumen u.Str.	4.063 qm	3 WF	12.189 WE
Kiefernwald armer trockener Sandböden	6.603 qm	4 WF	26.412 WE
Eichenmischw. armer trock.Sandböden	1.650 qm	5 WF	8.250 WE
Gesamtfläche:	22.349 qm		
Eingriffsflächenwert:			52.702 WE

Bewertung der Waldflächen

Kiefernwald armer, trockener Sandböden (nördliche Erweiterung)

Im Bereich des Kiefernwaldes im nordwestlichen Planbereich (6.603 m²) sind neben der dominanten Baumart der Kiefer auch die Baumarten Eiche und Birke vertreten. Vereinzelt kommen Ilex und am Rand Brombeeren vor. Der Wald ist zudem moosreich. Diese Waldfläche wird aufgrund ihrer Lage unmittelbar angrenzend zum vorhandenen Gewerbegebiet und ihrer Kleinflächigkeit nach dem Städtetagmodell mit dem Wertfaktor 4 WF bewertet.

Eichenmischwald armer trockener Sandböden (westliche Erweiterung)

Der südwestliche Planbereich stellt sich als Eichenmischwald (1.650m²) artenarmer, trockener Sandböden dar. Neben Eichen kommen auch Ilex, Eberesche und Faulbaum vor. Im LRP (2001) des Landkreises Emsland ist der Wald als ein alter Laubmischwald auf Dünen mit Stieleichen-Birkenwald und Eichen-Buchenwald beschrieben und als ein regional schutzwürdiger Bereich gekennzeichnet. Aufgrund seiner Wertigkeit für den Naturhaushalt wird die Fläche nach dem Städtetagmodell mit dem Wertfaktor 5 WF bewertet.

Der im Plangebiet vorhandene Waldbestand ist gemäß Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Emsland (Untere Waldbehörde) im Zuge der frühzeitigen Behördenbeteiligung im Verhältnis 1 : 1,4 zu ersetzen, so dass eine Waldersatzaufforstung in der Größe von insgesamt 11.554 m² erforderlich wird.

Kompensation der Waldbestände nach NWaldLG (Anlage 6)

Für die Waldersatzaufforstung steht das folgende Flurstück zur Verfügung:

- Flurstück 13/2, Flur 17, Gemarkung Steinbild (Anl. 6, Seite 1)

Das Flurstück befindet sich südwestlich der Ortsmitte von Wipplingen, westlich des Sportplatzes, südlich der Straße „Kapellenweg“.

Das Flurstück 13/2 mit einer Gesamtgröße von 34.226 m² wird derzeit als Ackerfläche intensiv genutzt. Die westlich und südlich angrenzenden Flächen stellen sich als Waldflächen dar und setzen sich nahezu vollständig aus Nadelgehölzen zusammen. Der Eigentümer des Flurstücks stellt der Gemeinde Wipplingen eine Teilfläche zur Größe von 12.000 m² als Waldersatzfläche zur Verfügung. Die Gemeinde Wipplingen wird diese Fläche bis spätestens zum 31.12.2023 mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen bepflanzen und mit einem Wildschutzzaun einzäunen. Die Fläche wird über die Eintragung einer persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten des Landkreises Emsland im Grundbuch als Waldersatzfläche abgesichert. Die Ackerfläche wird gemäß dem Städtetagmodell im heutigen Zustand mit dem Wertfaktor 1 WF bewertet. Nach der Herrichtung als Waldersatzfläche kann sie dem Wertfaktor 3 WF zugeordnet werden. Diese zur Verfügung stehenden 12.000 m² werden vollständig dem vorliegenden Bebauungsplan als Waldersatzfläche zugeordnet.

Mit der Bereitstellung und Zuordnung dieser aufgeführten Waldersatzfläche in einer Größe von 12.000 m² ist der im Plangebiet vorhandene Wald im Verhältnis 1 : 1,4 gemäß Abstimmung mit der Unteren Waldbehörde des Landkreises Emsland ersetzt.

d) Ermittlung des Kompensationsbedarfes

In den vorangegangenen Kapiteln wurden Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich des Eingriffs schutzgutbezogen beschrieben. Zusammengefasst sind dieses: die geplante Anlage von randlichen Gehölzstreifen sowie der Verbleib von Freiflächen innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes.

Den geplanten Festsetzungen wird entsprechend ihrer künftigen Wertigkeit ein Wertfaktor nach dem Städtetagmodell zugeordnet. Sie sind in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt. Die Flächen der aufgeführten Nutzungsarten / Bio-
toptypen werden mit den zugeordneten Wertfaktoren multipliziert und ergeben dann addiert den Kompensationswert:

Nutzungsart / Biototyp	Fläche	Wertfaktor	Werteinheit
Gewerbegebiet (GRZ 0,8)	22.349 qm	-	-
versiegelt (80%), (X)	17.879 qm	0 WF	0 WE
unversiegelt (20%), davon	3.536 qm	1 WF	3.536 WE
Siedlungsgehölz (HSE)	934 qm	3 WF	2.802 WE
Gesamtfläche:	22.349 qm		
Kompensationswert:			6.338 WE
<i>Waldersatzfl. (Flst.13/2,Fl.17,Gem.Steinbild)</i>	<i>12.000 qm</i>	<i>2 WF</i>	<i>24.000 WE</i>
Gesamtkompensationswert:			30.338 WE

Innerhalb des Plangebietes entsteht, unter Berücksichtigung der externen Waldersatzfläche (12.000 m²) durch Vermeidungsmaßnahmen und interne Ausgleichsmaßnahmen ein Kompensationswert von **30.338 WE**. Gegenüber dem Eingriffsflächenwert (**52.702 WE**) verbleibt noch ein Kompensationsdefizit von **22.364 WE**, so dass noch weitere externe Kompensationsmaßnahmen erforderlich werden.

e) Externe Kompensation nach Naturschutzrecht (Anlage 6)

Zur Kompensation des noch verbleibenden Defizits in Höhe von 22.364 WE wird folgendes Flurstück in Anspruch genommen:

- Flurstück 50/1, Flur 56, Gemarkung Rhede (Anl. 6, Seite 2)

Das Flurstück befindet sich ca. 16 km nordwestlich von Wipplingen, südlich der Ortslage von Rhede, südlich vom Flaarsee.

Das Flurstück 50/1 mit einer Gesamtgröße von 126.552 m² wurde früher als Grünlandfläche intensiv genutzt. Inzwischen wurde diese Fläche in eine Feuchtgrünlandfläche mit Blänken umgewandelt. Die Untere Naturschutzbehörde beim Landkreis Emsland hat für die Durchführung der Maßnahmen mit Schreiben vom 10.03.2021 die Gutschrift von insgesamt 188.828 WE in einen Flächenpool gemäß § 16 BNatSchG zugesichert.

Der Eigentümer verkauft aus diesem Flächenpool insgesamt 23.720 WE an die Gemeinde Wipplingen und verpflichtet sich, die Verbuchung dieser Werteinheiten für die Gemeinde Wipplingen beim Landkreis Emsland zu veranlassen.

Von dieser zur Verfügung stehenden Kompensation werden entsprechend dem noch verbleibenden Defizit dem vorliegenden Bebauungsplan 22.364 WE zugeordnet.

Im Bereich des Flurstücks 50/1 stehen somit noch 1.356 WE für eine Kompensation anderweitiger Eingriffe zur Verfügung.

f) Schlussbetrachtung

Im Rahmen der vorliegenden Planung werden Eingriffe nach dem Landeswaldgesetz und nach dem Naturschutzgesetz verursacht. Zur Kompensation der Eingriffe nach dem Landeswaldgesetz werden 12.000 m² Ersatzaufforstungsflächen zur Verfügung gestellt. Für die notwendige Kompensation nach Naturschutzrecht wird eine Kompensationsfläche südlich von Rhede in Anspruch genommen. Hier stehen gemäß Zusicherung der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Emsland insgesamt 188.828 WE zur Verfügung. Aus diesem Flächenpool hat die Gemeinde Wipplingen 23.720 WE gekauft. Von diesen Werteinheiten werden 22.364 WE dem vorliegenden Bebauungsplan zugeordnet, so dass hier noch 1.356 WE für die Kompensation anderweitiger Eingriffe zur Verfügung stehen.

Unter Berücksichtigung der Vermeidungs-, Ausgleichs- sowie der externen Kompensationsmaßnahmen geht die Gemeinde Wipplingen davon aus, dass der durch den Bebauungsplan Nr. 23 ermöglichte Eingriff in das Landschaftsbild und den Naturhaushalt ausgeglichen und somit den Belangen von Natur und Landschaft gemäß § 1 (6) Ziffer 7 BauGB entsprochen ist.

5.5.4 Maßnahmen nach sonstigen umweltbezogenen Regelungen

5.5.4.1 Bodenschutzklausel - § 1a (2) Satz 1 und 2 BauGB

Gemäß § 1a (2) Satz 1 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen und insbesondere sollen die Möglichkeiten der Städte und Gemeinden zur Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung genutzt werden. Landwirtschaft-

lich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.

Mit der vorliegenden Planung strebt die Gemeinde die Ergänzung des bestehenden Gewerbestandortes in Wippingen an, um der bestehenden Nachfrage nach Gewerbeflächen Rechnung zu tragen. Es wird ein vorhandener Gewerbestandort städtebaulich sinnvoll erweitert. Für die Planung werden insgesamt ca. 2,23 ha des bestehenden Gewerbestandortes aber auch kleinere Waldflächen in Anspruch genommen. Durch Maßnahmen der Innenentwicklung kann die erforderliche Fläche für die Erweiterung des Gewerbestandortes nicht bereitgestellt werden.

Die Ausweisung eines neuen Gewerbestandortes für die Umsiedlung bestehender Gewerbebetriebe ist vor dem Hintergrund des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden nicht sinnvoll. Die Gemeinde ist daher der Auffassung, dass durch die geplante Ergänzung des vorhandenen Gewerbestandortes auch der Bodenschutzklausel ausreichend Rechnung getragen wird.

5.6 Auswirkungen i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 7, Buchstabe j BauGB

Das Plangebiet befindet sich weder innerhalb des Achtungsabstandes von Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung - 12. Bundesimmissionsschutzverordnung (12. BImSchV), noch sind im Plangebiet derartige Betriebe vorgesehen. Im Plangebiet sind daher keine Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten.

5.7 Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativprüfung)

Bei der Alternativprüfung sind die Ziele und der Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu berücksichtigen. Der Gesetzgeber hat damit klargestellt, dass es im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung nicht um Standortalternativen an Standorten außerhalb des Plangebietes geht. Zu prüfen sind nur plankonforme Alternativen, ob die Planungsziele auch in anderer oder schonenderer Weise umgesetzt werden könnten (vgl. Muster Einführungserlass zum EAG-Bau Fachkommission Städtebau am 1. Juli 2004 oder Bishopink / Külpmann / Wahlhäuser, Der sachgerechte Bebauungsplan, RN 1243, VHW-Verlag, 5. Aufl., Juni 2021).

Wie in Kap. 1.2 und 3 beschrieben, soll mit der vorliegenden Planung der bestehende Gewerbestandort von Wippingen in westliche und nördliche Richtung erweitert werden.

Planungsanlass ist im Wesentlichen die Schaffung von Erweiterungsmöglichkeiten für nordöstlich des Plangebietes bestehende Betriebe. Eine Erweiterung dieser Betriebe kann nur mit einer Inanspruchnahme der Waldflächen erfolgen, es sei denn, die Betriebe werden ausgesiedelt. Dieses ist vor dem Hintergrund eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden jedoch nicht sinnvoll.

Die für die Erweiterung vorgesehene Fläche mit einer Größe von ca. 2,23 ha befindet sich innerhalb des Gewerbestandortes bzw. schließt daran an. Aufgrund dieser Lage bietet das Gebiet günstige Voraussetzungen für eine gewerbliche Entwicklung.

Insgesamt ergänzt das Plangebiet städtebaulich sinnvoll das vorhandene Gewerbegebiet in Wipplingen und rundet es ab. Die Planung beugt damit einer nicht gewollten, unnötigen Zersiedelung der Landschaft vor.

Zur Vermeidung unzumutbarer Gewerbelärmbelastungen wird das Gewerbegebiet durch Emissionskontingente so eingeschränkt, dass diese an den nächstgelegenen Immissionsorten keinen relevanten Lärmbeitrag liefern.

Auch die Ausweisung einer geringeren Baufläche oder eine stärkere Begrenzung der Bodenversiegelung ist unter Berücksichtigung des Bedarfs nicht sinnvoll. Das naturschutzrechtliche Kompensationsdefizit kann außerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden.

Der in Anspruch genommene Wald wird an anderer Stelle im Gemeindegebiet von Wipplingen ersetzt.

Grundsätzliche Alternativen zur vorliegenden Planung, mit denen die Planungsziele mit weniger Umweltbelastungen erreicht werden könnten, drängen sich nach Auffassung der Gemeinde daher nicht auf.

Im Ergebnis ist die gewählte Fläche somit eine sinnvolle und angemessene Lösung zur gewerblichen Entwicklung in Wipplingen.

5.8 Zusätzliche Angaben im Umweltbericht

5.8.1 Methodik

Die Beurteilung der Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft erfolgte verbalargumentativ. Die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen wurden anhand der „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung des Niedersächsischen Städtetages“ (2013) ermittelt.

Die Beurteilung der Bedeutung des Plangebietes für Arten und Lebensgemeinschaften wurde auf Grundlage faunistischer Untersuchungen und einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung vorgenommen.

Zur Ermittlung der zulässigen Gewerbelärmemissionen wurde ein schalltechnischer Bericht auf Grundlage der DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“ (Dezember 2006) angefertigt. Die zulässigen Lärmemissionen werden entsprechend des Lärmgutachtens durch die Festsetzung von Emissionskontingenten (L_{EK}) definiert. Das heißt, den Gewerbeflächen werden, bezogen auf die einzelnen Flächen, bestimmte Schallkontingente zugeordnet. Die Immissionsbelastung wurde anhand der DIN 18005-1 bewertet.

Die landwirtschaftlichen Immissionen wurden durch ein Gutachten unter Berücksichtigung der Geruchsimmisions-Richtlinie (GIRL) ermittelt und dargestellt.

Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen haben sich nicht ergeben.

5.8.2 Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)

Die Einhaltung der Emissionskontingente (L_{EK}) kann im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigung nachgewiesen werden. Die Genehmigungsbehörde kann die Genehmigung mit der Forderung verbinden, dass bei Bedarf bzw. wenn Anhaltspunkte die Nichteinhaltung der Emissionskontingente vermuten lassen, Überwachungsmessungen durchgeführt werden und ggf. die Umsetzung von Lärmschutzmaßnahmen anordnen.

Die Durchführung der Kompensationsmaßnahmen erfolgt auf externen Flächen, die der Gemeinde Wipplingen dauerhaft zur Verfügung stehen. Auf diesen Flächen wird die Gemeinde die Durchführung der Maßnahmen sichern.

Die Umsetzung und ordnungsgemäße Herstellung der geplanten Anpflanzungen im Plangebiet wird von der Gemeinde Wipplingen durch Inaugenscheinnahme überwacht. Die Dauer der erforderlichen Fertigstellungs- und Entwicklungspflege sollte 3 Jahre betragen.

Die Gemeinde wird die Durchführung der Maßnahmen sicherstellen und regelmäßig, d.h. alle 5 Jahre, eine Überprüfung der Maßnahmen vornehmen.

5.8.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Im Nachfolgenden werden die aus der Planung resultierenden Auswirkungen in Bezug auf die Umwelt und ihre Erheblichkeit zusammengefasst dargestellt.

Durch die geplante Festsetzung eines Gewerbegebietes ergeben sich Veränderungen der Gestalt oder Nutzung der Grundflächen. Diese sind jedoch bei Städtebauprojekten i.d.R. immer gegeben.

Durch die Planung kommt es zum Verlust von unbebauter Landschaft. Für Natur und Landschaft (Arten und Lebensgemeinschaften, Boden, Wasser, Landschaftsbild) gehen im Wesentlichen Waldflächen verloren. Durch die Bebauung wird bisher belebter Oberboden versiegelt.

Es wird somit Versickerungsfläche reduziert und die Grundwasserneubildungsrate, bei gleichzeitiger Beschleunigung des Oberflächenwasserabflusses, verringert.

Das anfallende Oberflächenwasser soll, wenn möglich, oberirdisch versickert werden, damit das Oberflächenwasser vollständig innerhalb des Plangebietes verbleibt. In dem bestehenden Gewerbegebiet wird dieses problemlos praktiziert. Dadurch werden eine Verringerung der Grundwasserneubildungsrate und Beeinträchtigungen des Grundwasserhaushaltes vermieden.

Artenschutzrechtliche Belange stehen der geplanten gewerblichen Nutzung, unter Berücksichtigung der angegebenen Zeitfenster nicht entgegen.

Die durch die mögliche Bebauung und Versiegelung hervorgerufenen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind nach einem anerkannten Bewer-

tungsmodell bewertet worden und können durch Maßnahmen auf externen Flächen ausgeglichen werden.

Durch die Bereitstellung einer externen Kompensationsfläche, die als Ersatzaufforstungsfläche hergerichtet wird, können die Eingriffe in Natur und Landschaft, insbesondere die Waldbeseitigung, kompensiert werden. Die Anpflanzungen wirken sich positiv auf den Boden- und Wasserhaushalt aus und können den Auswirkungen des Klimawandels entgegenwirken (z.B. Bindung von CO₂). Mit der Anlage dieser Waldersatzfläche wird gleichzeitig dem Niedersächsischen Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG) entsprochen.

Das noch verbleibende Kompensationsdefizit wird durch eine weitere Kompensationsmaßnahme auf einer externen Fläche kompensiert.

Den Erfordernissen des Klimaschutzes wird zudem durch die bei der Errichtung von Gebäuden einzuhaltenden Gesetze und Richtlinien zur Energieeinsparung entsprochen.

Durch die Festsetzung von Emissionskontingenten (L_{EK}) und richtungsabhängigen Zusatzkontingenten können die Lärmemissionen des Plangebietes so kontingentiert werden, dass diese an den nächstgelegenen Immissionsorten keinen relevanten Lärmbeitrag liefern. Es gehen vom Plangebiet damit keine unzumutbaren Lärmemissionen aus. Damit kann sichergestellt werden, dass benachbarte schützenswerte Wohnnutzungen angemessen berücksichtigt werden und eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet ist.

Aufgrund des geringen Verkehrsaufkommens auf der K 114 sind erhebliche Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm im Plangebiet nicht zu erwarten.

Im Plangebiet wird der Immissionswert für Geruch von 0,15 eingehalten bzw. unterschritten.

Andere Emissionen, wie Licht oder Staub, sind je nach Art der zukünftigen Betriebe nur im Einzelfall zu erwarten und können daher sinnvoll aber auch ausreichend auf Ebene der Anlagenplanung beordnet werden.

Da wertvolle Kultur- oder Sachgüter im Plangebiet nicht bekannt sind, ergeben sich diesbezüglich keine erheblichen Beeinträchtigungen. Sofern ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, werden diese unverzüglich der Denkmalbehörde gemeldet.

Erhebliche Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern (Mensch, Natur und Landschaft, Kultur- und Sachgüter) sind im Plangebiet und der Umgebung nicht zu erwarten.

5.8.4 Referenzliste/Quellenverzeichnis

- DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“ (Dez. 2006)
- DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“ (Ausgabe Juli 2002)
- Bleiblatt 1 zur DIN 18005 -1, Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung – Berechnungsverfahren, Ausgabe Mai 1987

- Sechste allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundesimmissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm), Ausgabe August 1998
- Geruchsimmissionsrichtlinie Niedersachsen (GIRL 2008)
- Sophie Meisel: Geographische Landesaufnahme M 1 : 200.000, Naturräumliche Gliederung Deutschlands; Die naturräumlichen Einheiten auf Blatt 70/71, Cloppenburg / Lingen, 1959)
- Landschaftsrahmenplan (LRP) des Landkreises Emsland (2001)
- Umweltkarten Niedersachsen des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie und Klimaschutz
- Karten des Naturraumpotenzials von Niedersachsen und Bremen; Bodenkundliche Standortkarte, M. 1 : 200.000, Blatt Oldenburg, 1977)
- NIBIS® KARTENSERVEN, Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie
- Heutige potenzielle natürliche Vegetationslandschaften Niedersachsens auf Basis der Bodenkundlichen Übersichtskarte 1 : 50.000, Inform. d. Naturschutz Niedersachsen 2003)
- Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen (Drachenfels, 2021)
- Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung des Niedersächsischen Städtetages (2013)

6 Abwägungsergebnis

Im Rahmen der Bauleitplanung sind insgesamt die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gemäß § 1 Abs. 7 BauGB gerecht abzuwägen. Im Rahmen des Abwägungsvorganges sind gemäß § 2 Abs. 3 BauGB bei der Bauleitplanung die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind, zu ermitteln und zu bewerten. Diese sind im Rahmen der vorliegenden Begründung dargelegt.

Wie die Umweltprüfung (Kap. 5 Umweltbericht) gezeigt hat, ergeben sich durch die Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen von Schutzgütern, die nicht ausgeglichen werden können.

Die überplante Waldfläche wird an anderer Stelle im Verhältnis 1:1,4 ersetzt.

Die durch die mögliche Bebauung und Versiegelung hervorgerufenen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind nach einem anerkannten Bewertungsmodell bewertet worden und können auf den zur Verfügung stehenden externen Kompensationsflächen ausgeglichen werden.

Artenschutzrechtliche Belange stehen der geplanten gewerblichen Nutzung, unter Berücksichtigung der angegebenen Zeitfenster für die Bauflächenvorbereitung nicht entgegen.

Unzumutbare Beeinträchtigungen durch Gewerbelärm sind unter Berücksichtigung der Festsetzung der Emissionskontingente (L_{EK}) und der richtungsabhängigen Zusatzkontingente nicht zu erwarten.

Geruchsbelastungen durch Tierhaltungsanlagen, die über dem für ein Gewerbegebiet maßgeblichen Richtwert von 0,15 liegen, sind im Plangebiet nicht zu erwarten.

Den Erfordernissen des Klimaschutzes wird durch Gehölzanpflanzungen auf den Ersatzflächen (Bindung von CO_2) sowie durch die Berücksichtigung der Gesetze und Richtlinien zur Energieeinsparung, die bei der Errichtung von Gebäuden einzuhalten sind, Rechnung getragen.

Wesentliche andere Belange als die in der Begründung, insbesondere im Umweltbericht dargelegten, sind nicht zu berücksichtigen. Nach Abwägung aller vorgenannten Belange kann die vorliegende Planung daher durchgeführt werden.

7 Verfahren

a) Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Gemeinde Wipplingen hat gemäß § 3 (1) BauGB frühzeitig die allgemeinen Ziele und voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich dargelegt und Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

b) Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 BauGB an der Planung beteiligt und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert.

c) Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde gemäß § 3 (2) BauGB zusammen mit der dazugehörigen Begründung mit Umweltbericht in der Zeit vom bis im Internet veröffentlicht. Gleichzeitig haben die Unterlagen öffentlich im Rathaus der Gemeinde Dörpen (Samtgemeindesitz) ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden mit dem Hinweis bekannt gemacht, dass Anregungen während dieser Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

d) Satzungsbeschluss

Die vorliegende Fassung war Grundlage des Satzungsbeschlusses vom
.....

Wipplingen, den

.....
Bürgermeister

Anlagen

1. Lärmschutzgutachten
2. Geruchsimmissionsgutachten
3. Plangebiet –Biototypen-
4. Untersuchung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (2016)
5. Ergänzung der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung
6. Darstellung der externen Kompensationsmaßnahmen