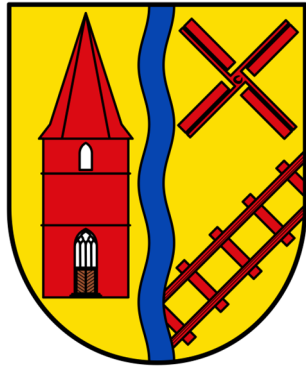




Gemeinde Kluse

Samtgemeinde Dörpen
Landkreis Emsland

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 32 „NÖRDLICH KOOPSWEG“

MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN (GEM. §84 NBAUO)

Stand: Entwurf

(Fassung zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB)

Fassung vom: 01.04.2026

Büro für Landschaftsplanung, Dienstleistung und Projektmanagement
Dipl.-Ing. Thomas Honnigfort
Nording 21 * 49733 Haren/Ems

Inhalt

1.	ANLASS UND ZIEL DER PLANAUFSTELLUNG.....	4
2.	DARSTELLUNG DER DERZEITIGEN NUTZUNGEN.....	5
3.	DARSTELLUNG DER GEPLANTEN NUTZUNG.....	6
3.1	Städtebauliche Ziffern und Werte.....	6
3.2	Begründung der Festsetzungen und sonstigen Planinhalte des Bebauungsplans	6
3.2.1	Rechtliche Vorgaben, übergeordnete Planungen	6
3.2.1.1	Rechtsgrundlagen	6
3.2.1.2	Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017 (LROP)	6
3.2.1.3	Regionales Raumordnungsprogramm Landkreis Emsland	6
3.2.1.4	Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Dörpen	7
3.2.1.5	Schutzgebiete.....	7
3.2.1.6	Landschaftsrahmenplan Landkreis Emsland (2001)	7
3.2.1.7	Landschaftsplan	7
3.2.1.8	Überschwemmungsgebiet / Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten (§ 78 b WHG).....	7
3.2.2	Art der baulichen Nutzung.....	11
3.2.3	Maß der baulichen Nutzung; Bauweise, Baugrenzen	11
3.2.4	Textliche Festsetzung	11
3.2.5	Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung.....	13
3.2.6	Hinweise.....	13
4.	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES.....	14
4.1	Die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung bei Vermeidung einseitiger Bevölkerungsstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Bevölkerungsentwicklung.....	15
4.1.1	Immissionen	15
4.1.1.1	Landwirtschaftliche Immissionen.....	15
4.1.1.2	Lärm	16
4.1.1.3	Schadstoffe	16
4.1.2	Altlasten	16
4.2	Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes.....	17
4.3	Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege.....	17
4.4	Belange der Ver- und Entsorgung.....	17
4.5	Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes.....	18
4.7	Technischer Umweltschutz und Klimaschutz.....	19
4.7.1	Lärmschutz.....	19
4.7.2	Klimaschutz.....	19
4.7.3	Luftschadstoffe	19
4.7.4	Bodenschutz	20
4.7.5	Hochwasserschutz	21
4.7.5.1	Überschwemmungsgebiete	21
4.7.5.2	Hochwasserrisikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten	21
4.8	Belange der Land- und Forstwirtschaft	21
4.9	Belange der Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie	21
4.10	Darstellungen von Landschaftsplänen und sonstigen Pläne	22
4.11	Belange des Verkehrs	22
4.12	Sonstige Belange und Hinweise	22
5.	UMWELTBERICHT	23
5.1	Einleitung.....	23
5.1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes	23
5.1.2	Ziele des Umweltschutzes und die Art ihrer Berücksichtigung bei der Aufstellung des Bebauungsplanes	23
5.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen der Planung.....	24
5.2.1	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands einschließlich der Merkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden	24
5.2.1.1	Untersuchungsgebiet.....	24
5.2.1.2	Fläche.....	24
5.2.1.3	Boden	25
5.2.1.4	Wasser	25
5.2.1.4.1	Grundwasser.....	25
5.2.1.4.2	Oberflächengewässer	25
5.2.1.4.3	Überschwemmungsgebiet	25

5.2.1.4.4	Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten (§ 78 b WHG).....	27
5.2.1.5	Biotopkartierung, Biologische Vielfalt	29
5.2.1.6	Tiere, Pflanzen, Artenschutz	30
5.2.1.7	Orts- und Landschaftsbild.....	32
5.2.1.8	Schutzgebiete.....	32
5.2.1.9	Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlung, Verursachung von Belästigungen	32
5.2.1.10	Altlasten.....	33
5.2.1.11	Menschliche Gesundheit, kulturelles Erbe	33
5.2.1.12	Kumulierung von Umweltproblemen benachbarter Gebiete / Plangebiete.....	33
5.2.1.13	Klima/Luft	33
5.2.2	Die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	33
5.2.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	34
5.2.3.1	Bau und Vorhandensein der geplanten Vorhaben einschließlich Abrissarbeiten.....	34
5.2.3.2	Fläche.....	34
5.2.3.3	Boden	34
5.2.3.4	Wasser	34
5.2.3.5	Biotopbewertung und Bilanzierung des Eingriffs	34
5.2.3.6	Pflanzen, Tiere, Artenschutz	35
5.2.3.7	Orts- und Landschaftsbild.....	37
5.2.3.8	Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlung, Verursachung von Belästigungen	37
5.2.3.9	Art und Menge erzeugter Abfälle.....	38
5.2.3.10	Menschliche Gesundheit, kulturelles Erbe	38
5.2.3.11	Bestehende Umweltprobleme, benachbarte umweltrelevante Plangebiete	39
5.2.3.12	Klima/Luft	39
5.2.3.13	Eingesetzte Techniken und Stoffe.....	40
5.2.3.14	Wechselwirkungen und Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes (§1Abs.6 Nr.7a & i BauGB)	40
5.3	Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Minimierung oder Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen	41
5.4	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	43
5.5	Auswirkungen schwerer oder katastrophaler Unfälle durch das Vorhaben	43
5.6	Zusätzliche Angaben	43
5.6.1	Merkmale der verwendeten technischen Verfahren.....	43
5.6.2	Geplante Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen des Bebauungsplans	44
5.6.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	44
5.6.4	Quellenangaben.....	46
6.	VERFAHRENSVERMERKE	47
7.	SCHLUSSBEMERKUNG/ABWÄGUNG	47
8.	BEARBEITUNGS- UND VERFAHRENSVERMERK.....	48

Anlagen:

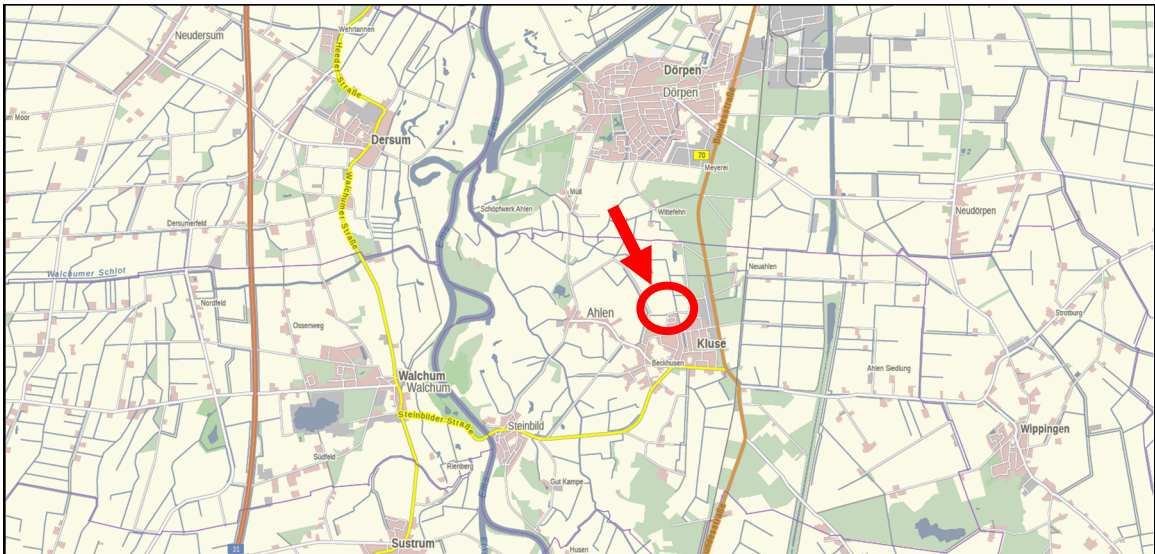
- Anlage 1) Bebauungsvorschlag zum BG nördlich Koopsweg
- Anlage 2) Lage der Ersatzflächen
- Anlage 3) Baugrunduntersuchung „Baugebiet nördlich Koopsweg“ in der Gemeinde Kluse Projekt-Nr.: 5904; Ulpts
Geotechnik, Bockhorst 10.01.2022
- Anlage 4) Geruchstechnischer Bericht Nr. G24243.1/01 - Geruchstechnische Untersuchung für die 153. Änderung des
Flächennutzungsplanes - Darstellung einer Wohnbaufläche in der Mitgliedsgemeinde Kluse - in der
Samtgemeinde Dörpen; Fides Immissionsschutz & Umweltgutachter GmbH, 11.11.2024
- Anlage 5) Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) für den Bebauungsplan Nr. 32 „Nördlich Koopsweg“,
Gemeinde Kluse und die 153.Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Dörpen nach §44
BNatSchG; Arbeitsgemeinschaft COPRIS, Marienmünster, November 2024

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 32 „NÖRDLICH KOOPSWEG“, GEMEINDE KLUSE

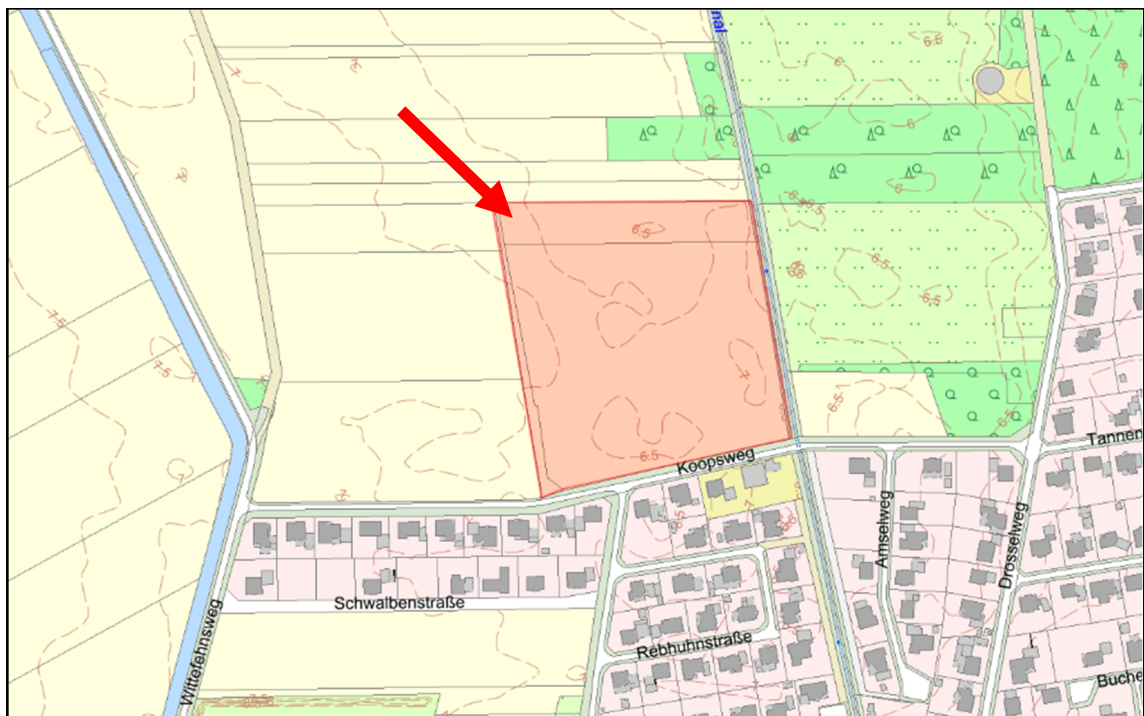
1. Anlass und Ziel der Planaufstellung

In der Gemeinde Kluse stehen derzeit faktisch keine Baugrundstücke (Bereich 1. Erweiterung Südlich Koopsweg) mehr zur Verfügung. Aufgrund der stetigen Entwicklung der Gemeinde Kluse und der damit verbundenen hohen Nachfrage nach Baugrundstücken, beabsichtigt die Gemeinde Kluse die wohnbauliche Entwicklung nördlich an die vorhandene Bebauung angrenzend zu erweitern.

Im Süden schließen sich die Baugebiete Nr. 24 „Südlich Koopsweg“ (2009) und Nr. 29 „1. Erweiterung Südlich Koopsweg“ (2018) an, deren Grundlage die 96. Änderung des Flächennutzungsplans ist.



Quelle Karten und Luftbilder: www.geobasis.niedersachsen.de, Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) Hannover



Ziel der Gemeinde Kluse ist der Erhalt einer dörflichen Gemeinschaftsstruktur und das Verhindern von Abwanderungen junger Familien. Gleichzeitig ist es aber auch das Bestreben, neue Gemeindemitglieder zu gewinnen. Die Gemeinde Kluse liegt an der Ems zehn Kilometer östlich der niederländischen Grenze

etwa auf der Hälfte der Strecke zwischen der Kreisstadt Meppen im Süden und der Stadt Papenburg im Norden. Die Gemeinde ist landwirtschaftlich geprägt.

Verkehrlich liegt Kluse direkt an der B 70 und nahe der A 31 sowie westlich der Bahnstrecke Rheine - Norddeich Mole. Die Gemeinde Kluse entstand durch den Zusammenschluss der ehemals selbständigen Gemeinden Steinbild und Ahlen bei der am 1. Januar 1973 in Kraft getretenen Gebietsreform in Niedersachsen.

Der Bedarf an Wohnbaugrundstücken wird auch anhand der Entwicklung der verkauften Grundstücke deutlich. Seit 2000 hat die Gemeinde Kluse insgesamt 128 Wohngrundstücke verkauft, im Durchschnitt somit rund 6 Grundstücke pro Jahr. Der Geltungsbereich hat eine Größe von etwa 3,0413 ha, wovon 2,3345 ha für Wohnbauflächen anzusetzen sind. Das sind unter Zugrundelegung von etwa 750 m² Grundstücksfläche und bei Annahme des möglichen Baukonzeptes (vgl. Anlage 1) dann 31 Baugrundstücke, die dann für etwa 5 Jahre den Bedarf decken könnten.

Da in der Gemeinde für dieses Baugebiet Interessenten vorhanden sind, die sich bewusst im Ortsteil Ahlen ansiedeln wollen, und keine entsprechenden Baugrundstücke zur Verfügung stehen, besteht dringender Handlungsbedarf zur Schaffung eines weiteren Wohnquartiers, wenn man die Abwanderung vor allem der jungen Generation verhindern und die vorhandene soziale und wirtschaftliche Infrastruktur im Ortsteil Ahlen erhalten und stärken will. Trotzdem lange Zeit der frühere Bauboom aufgrund Inflation und der Baupreisentwicklung fast zum Erliegen gekommen ist, ist die Gemeinde Kluse angesichts der bisher bekannten Anfragen davon aus, dass die Nachfrage in 2026 in konkreten Kaufabsichten anziehen wird.

Die Gemeinde Kluse möchte aus städtebaulichen Gründen die vorhandene soziale und wirtschaftliche Infrastruktur stärken, für die Zukunft sichern und insbesondere der nachwachsenden Generation Bauplätze zu sozial verträglichen Preisen anbieten. Ziel ist der Erhalt der dörflichen Gemeinschaftsstruktur und das Verhindern von Abwanderungen junger Familien. Gleichzeitig ist es aber auch das Bestreben, neue Gemeindemitglieder zu gewinnen. Hierzu wurde in der Vergangenheit eine angemessene und den Bedürfnissen entsprechende Bauleitplanung für Wohngebiete vorgenommen.

Die Samtgemeinde Dörpen teilt diese städtebaulichen Anliegen und ist immer bemüht, für alle Mitgliedsgemeinden ausreichend Wohnbauflächen für die lokale Entwicklung vorbereitend im Flächennutzungsplan darzustellen. Hierzu werden im Rahmen der 153. Änderung des Flächennutzungsplans für das Plangebiet Wohnbauflächen dargestellt.

Die Gemeinde Kluse hat immer wieder Alternativen für die weitere wohnbauliche Entwicklung geprüft und hinterfragt. Insbesondere waren die Nichtverfügbarkeit von Flächen sowie das Vorhandensein landwirtschaftlicher Betriebe (Geruchsimmissionen) hinderlich für weitere Überlegungen. Aus diesen Überlegungen heraus hat sich das nun vorgesehene Plangebiet als sinnvoll und umsetzbar herausgestellt.

Die jetzt angestrebte nachhaltige Baulandentwicklung ist städtebaulich sinnvoll, konsequent und nachvollziehbar. Grundlage der verbindlichen Bauleitplanung ist die 153. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Dörpen.

2. Darstellung der derzeitigen Nutzungen

Die Flächen des Geltungsbereiches werden ackerbaulich genutzt. Entlang der südlichen Grenze verläuft der „Koopsweg“ und im Osten der „Ahleener Müllkanal“. Nördlich und westlich angrenzend befinden sich Ackerflächen, vereinzelte linienhafte Gehölze und eine kleinere Waldfläche.

Die Fläche steht für die vorgesehene wohnbauliche Entwicklung zur Verfügung. Das Plangebiet liegt außerhalb von Landschafts- oder Naturschutzgebieten. Es werden keine forstwirtschaftlich genutzten Flächen oder naturschutzfachlich wertvollen Bereiche in Anspruch genommen oder berührt.

3. Darstellung der geplanten Nutzung

3.1 Städtebauliche Ziffern und Werte

Die folgenden Werte des Änderungsbereiches wurden aus der CAD-Zeichnung ermittelt.

	Zweckbest.	m²	anteilig %
1.	Geltungsbereich Gesamtfläche	30.413	100%
2.	WA - Allgemeines Wohngebiet	23.345	76,76%
	davon: innerhalb der Baugrenzen überbaubar	19.502	
	überbaubar bei GRZ 0,4 plus 50%Überschreitung = 0,6	14.007	
	Verkehrsflächen	5.752	18,91%
	Grünfläche, öffentlich	325	1,07%
	Grünfläche Räumstreifen	786	2,6%
	Fläche für Versorgungsanlagen	205	0,7%
3.	Versiegelbare (=überbaubare) Baugebietsfläche GE	14.007	
	Unversiegelbare Baugebietsfläche GE	9.338	
	Voraussichtlich versiegelte Verkehrsfläche (Ansatz 70%)	4.026	
	unversiegelbare Verkehrsfläche	1.726	

3.2 Begründung der Festsetzungen und sonstigen Planinhalte des Bebauungsplans

3.2.1 Rechtliche Vorgaben, übergeordnete Planungen

3.2.1.1 Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen für diese Bauleitplanung sind:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)

3.2.1.2 Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017 (LROP)

Die Gemeinde Kluse ist im LROP dem ländlichen Raum zuzuordnen. Im ländlichen Raum sind Maßnahmen durchzuführen, die dazu beitragen, dass eine ausgewogene Struktur des Landes erreicht wird. Im LROP in der Fassung der Fortschreibung 2022 wird in Nummer 2.1 Ziffer 01 ausgeführt: „In der Siedlungsstruktur sollen gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild, die Lebensweise und Identität der Bevölkerung prägende Strukturen sowie siedlungsnahen Freiräume erhalten und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse weiterentwickelt werden.“ Diese Verordnung enthält keine der Planung entgegenstehende Darstellungen.

3.2.1.3 Regionales Raumordnungsprogramm Landkreis Emsland

Das Regionale Raumordnungsprogramm 2010 für den Landkreis Emsland (RROP) bestehend aus Beschreibender und Zeichnerischer Darstellung ist mit Verfügung vom 01.04.2011 genehmigt und am 31. Mai 2011 in Kraft getreten.

Das Plangebiet liegt dem Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Emsland (2010) zufolge in einem als „Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft“ dargestellten Bereich.

Es ist gerechtfertigt, von den Darstellungen im RROP 2010 abzuweichen, zumal es sich um eine Fläche handelt, die im Süden unmittelbar an im RROP 2010 als „Vorhandene Bebauung / Bauleitplanerisch

gesicherter Bereich“ dargestellte Flächen grenzt. Die Flächen sind für die Landwirtschaft entbehrlich, da sie nicht zur Sicherung der Existenz einer landwirtschaftlichen Hofstelle erforderlich sind.

3.2.1.4 Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Dörpen

Die Samtgemeinde Dörpen hat mit der 153. Änderung des Flächennutzungsplans für den Geltungsbereich Wohnbauflächen dargestellt. Die Flächennutzungsplanänderung wurde am 02.03.2026 genehmigt. Damit wird dem Entwicklungsgebot Rechnung getragen.

3.2.1.5 Schutzgebiete

Den digitalen Umweltkarten des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie und Klimaschutz zufolge liegt der Geltungsbereich innerhalb eines für Gastvögel wertvollen Bereichs (2018). Allerdings werden im Rahmen des niedersächsischen Vogelarten-Erfassungsprogramms keine landesweit flächendeckenden regelmäßigen Kartierungen durchgeführt, sondern es handelt sich um eine Auswertung von Datensammlungen ehrenamtlicher und z. T. beauftragter Bestandserfassungen. Dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zufolge kommt dem Lebensraum für Gastvögel keine besondere Bedeutung zu. Es handelt sich um eine Fläche mit allgemeiner Bedeutung für die lokale Fauna. Insofern kann von keinem wertvollen Bereich für Gastvögel ausgegangen werden.

Geschützte Biotope, Vogelschutzgebiete oder FFH-Gebiete sind innerhalb des Geltungsbereiches sowie in der Umgebung nicht vorhanden. Insgesamt gesehen ist der Standort aus städtebaulicher Sicht für die geplanten Nutzungen als geeignet anzusehen.

3.2.1.6 Landschaftsrahmenplan Landkreis Emsland (2001)

Im Landschaftsrahmenplan (LRP) des Landkreises Emsland (2001) sind für das Plangebiet und die Umgebung keine Darstellungen vorhanden. Naturschutzrechtliche Vorgaben sowie schutzwürdige Bereiche sind für das Plangebiet nicht ausgewiesen.

3.2.1.7 Landschaftsplan

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

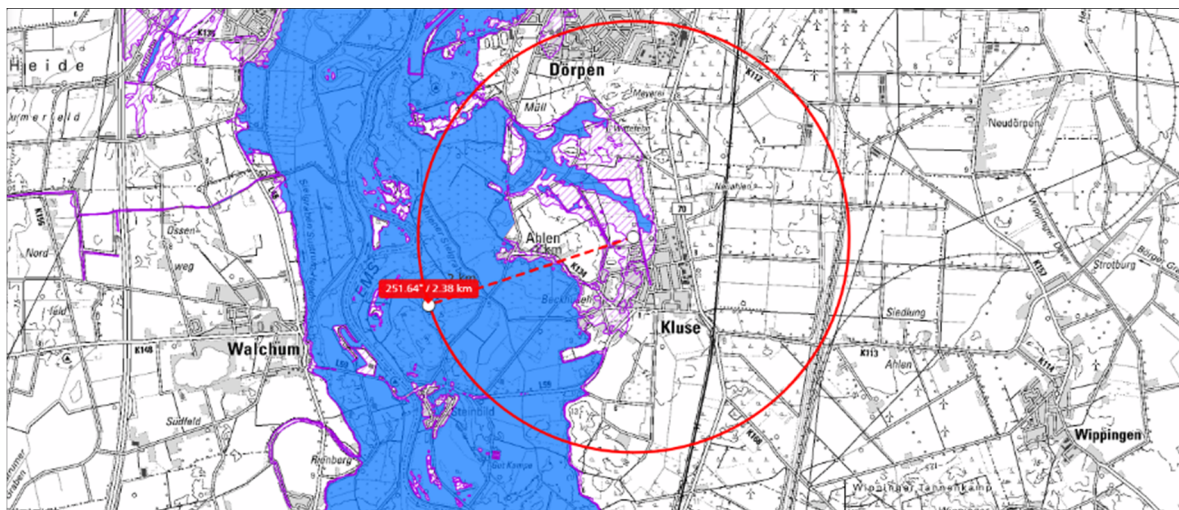
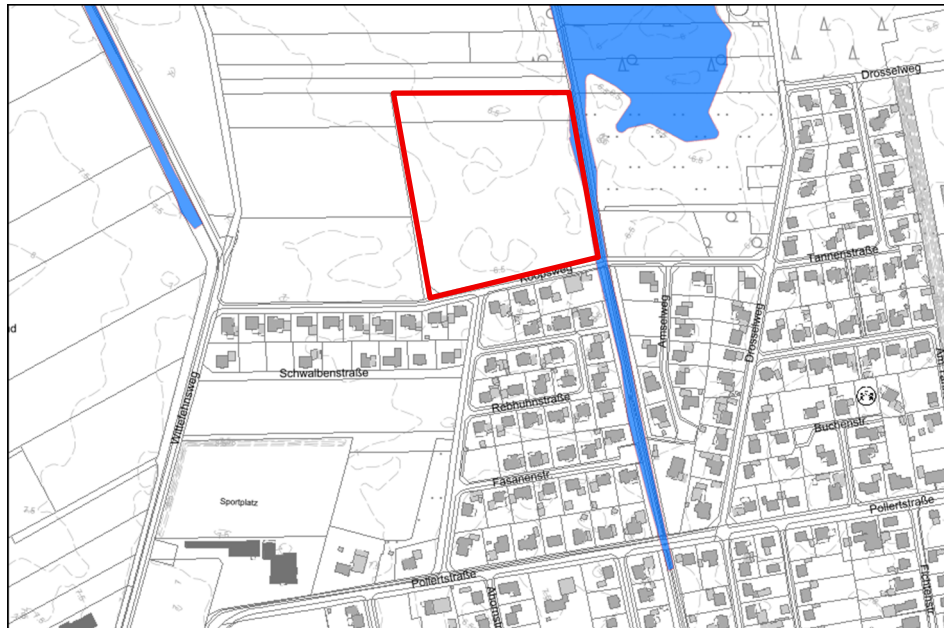
3.2.1.8 Überschwemmungsgebiet / Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten (§ 78 b WHG)

a) Überschwemmungsgebiet 678 Ems

Am östlichen Rand des Geltungsbereiches verläuft der „Ahlener Müllkanal“ als Entwässerungsgraben. Im Bereich dieses Grabens ist in einer Breite von 10-16 m ein Überschwemmungsgebiet festgesetzt (siehe nachfolgende Abbildung blau dargestellt). Durch Verordnung sind als Überschwemmungsgebiete die Gebiete festzusetzen, in denen ein Hochwasserereignis statistisch einmal in 100 Jahren (Bemessungshochwasser) zu erwarten ist (nach NWG, §115, Absatz 2).

Der Geltungsbereich liegt am äußersten östlichen Rand mit rund 585 m² innerhalb eines Überschwemmungsgebietes (Verordnungsbereich 678 Ems) am Rand des „Ahlener Müllkanals“. Der maßgebliche Wert HQ100 liegt in diesem Bereich bei 6,39 m üNN. Das Plangebiet selbst liegt ca. ~ 6,50 bis 7,00 m über NN. Dies bedeutet bei einem Hochwasser, wie es statistisch alle 100 Jahre auftritt, einen Wasseranstieg von höchstens rund 0,60 m im Plangebiet. Überplant werden rund 381 m² geplante Grünfläche (Räumstreifen), 27 m² geplante Straßenfläche, 147 m² Wohngebiet WA (nicht überbaubarer Bereich) und 30 m² überbaubare WA-Fläche.

Für das geplante Wohngebiet soll die zur Verfügung stehende Fläche optimal ausgenutzt werden. Dieser Grundsatz wurde bei der Projektierung des Baugebietes berücksichtigt. So können für alle potenziellen Baugrundstücke Zuschnitte erreicht werden, die neben einer städtebaulich sinnvollen Grundordnung noch ausreichend Gestaltungsspielraum für die Bauherren belassen.



Lage des Geltungsbereiches

Quelle: www.umweltkarten-niedersachsen.de

Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz, Hannover

Auflaufendes Hochwasser drückt von Westen und Norden in die angeschlossenen bzw. betroffenen Gräben und Gewässer bis hin in die Randbereiche des Plangebietes. Aufgrund der Lage des Geltungsbereichs im Binnenland sowie der emsoberliegenden Städte Haren, Meppen und Lingen ist eine ausreichende Vorwarnzeit zur Ergreifung eventuell erforderlicher Hochwasserschutzmaßnahmen anzunehmen.

Gemäß § 78 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) kann abweichend von § 78 Abs. 1 Satz 1 die Ausweisung neuer Baugebiete ausnahmsweise zugelassen werden, wenn (*die jeweilige Einschätzung der Gemeinde Kluse kursiv und in Klammern*)

1. keine anderen Möglichkeiten der Siedlungsentwicklung bestehen oder geschaffen werden können,

(*ist hier der Fall: aufgrund der bestehenden Immissionssituation stehen keine anderen ortsnahe Bauflächen zur Verfügung*)

2. das neu auszuweisende Gebiet unmittelbar an ein bestehendes Baugebiet angrenzt,

(*ist hier der Fall: der Geltungsbereich des Bebauungsplans grenzt im Süden an vorhandene Wohngebiete an: Bebauungspläne Nr. 24 „Südlich Koopsweg“ 2009 und Nr. 29 „1. Erweiterung Südlich Koopsweg“ 2018*)

3. eine Gefährdung von Leben oder Gesundheit oder erhebliche Sachschäden nicht zu erwarten sind,

(nicht zu erwarten: eine Gefährdung von Leben oder Gesundheit oder erhebliche Sachschäden sind nicht zu erwarten. Bei dem Geltungsbereich handelt es sich um einen Bereich, der im Hochwasserfall langsam eingestaut wird. Größere Gewässer wie z.B. die Ems sind in der Umgebung nicht vorhanden. Im Hochwasserfall (HQ₁₀₀) werden keine Häuser oder empfindliche Anlagen betroffen, sondern lediglich eine – für eine evtl. östliche Erweiterung vorgesehene – Straßenverkehrsfläche sowie Gartenland und der als Grünfläche vorgesehene Räumstreifen.)

4. der Hochwasserabfluss und die Höhe des Wasserstandes nicht nachteilig beeinflusst werden,
(geringfügige Überplanung: es werden 408 m² als öffentliche Fläche (Räumstreifen, Planstraße) überplant, für die jedoch keine Veränderung des Geländeprofiles oder der vorhandenen Geländeoberkante geplant oder erforderlich ist. Insofern bleibt der Status Quo erhalten und es kann hier wie bisher Wasser ungehindert eingestaut werden. Bei den restlichen 177 m² (WA-Fläche) liegt die Hochwassereinstautiefe bei etwa i.M. 50-75 cm, was einem Einstauvolumen von rund 89 m³ bzw. 133 m³ entspricht.)

5. die Hochwasserrückhaltung nicht beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird,
(Retentionsausgleich: eine Kompensation des wegfallenden Retentionsraums von 133 m³ ist aufgrund der Geringfügigkeit nicht erforderlich)

6. der bestehende Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt wird,
(keine Beeinträchtigung: der bestehende Hochwasserschutz wird durch die geringfügige Überplanung des Retentionsraumes nicht beeinträchtigt)

7. keine nachteiligen Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger zu erwarten sind,
(keine Beeinträchtigung: nachteilige Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger sind aufgrund der Geringfügigkeit nicht erkennbar und nicht zu erwarten)

8. die Belange der Hochwasservorsorge beachtet sind und
(werden beachtet: die Belange der Hochwasserfürsorge werden beachtet. Entsprechende Ausführungen und Festsetzungen sind im Bebauungsplan und der Begründung vorgesehen)

9. die Bauvorhaben so errichtet werden, dass bei dem Bemessungshochwasser nach § 76 Absatz 2 Satz 1, das der Festsetzung des Überschwemmungsgebietes zugrunde liegt, keine baulichen Schäden zu erwarten sind.

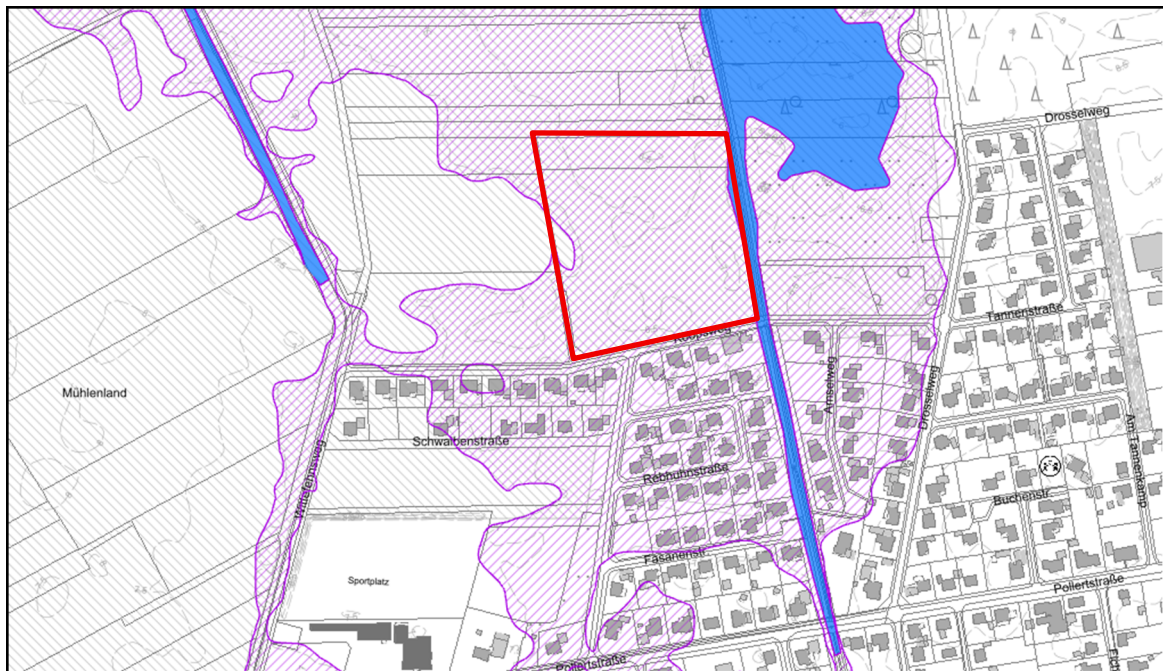
(unter Beachtung und Berücksichtigung der Ausführungen und zeichnerischen und textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan und der Begründung sind keine baulichen Schäden zu erwarten)

Die Gemeinde Kluse sieht die Voraussetzungen als gegeben an, dass abweichend von § 78 Absatz 1 Satz 1 die Ausweisung neuer Baugebiete in diesem Fall ausnahmsweise zugelassen werden kann.

b) Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten (§ 78 b WHG)

Gemäß § 9 Abs. 6a Satz 2 BauGB wird darauf hingewiesen, dass der größte Teil des Plangebietes bzw. Geltungsbereichs als Risikogebiet im Sinne § 73 Abs. 1 Satz 1 Wasserhaushaltsgesetz gilt.

Das Vorhaben liegt zu einem großen Teil in einem Risikogebiet (§ 78b WHG) außerhalb des gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes. Ein Risikogebiet ist ein Gebiet, welches bei einem Hochwasser mit sehr niedriger Wahrscheinlichkeit oder bei Extremereignissen überflutet werden kann. Der für das Risikogebiet maßgebliche Wasserstand (Extremhochwasser) liegt bei HW_{ext} ~7,08 m ü. NHN. Genaue Angaben bzgl. der Abgrenzung des Hochwasser-Risikogebietes und den potenziellen Wassertiefen sind im Internet abrufbar (<https://www.umweltkarten-niedersachsen.de>).



Quelle: www.umweltkarten-niedersachsen.de, Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz, Hannover

Bauliche Anlagen in Risikogebieten (§ 78b WHG) sollen in einer dem Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet oder wesentlich erweitert werden, soweit eine solche Bauweise nach Art und Funktion der Anlage technisch möglich ist. Bei den Anforderungen sollen auch die Lage des Grundstücks und die Höhe des möglichen Schadens angemessen berücksichtigt werden.

Gem. § 5 Abs. 2 WHG ist jede Person, die durch Hochwasser betroffen sein kann, im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor Hochwassergefahren und zur Schadensminderung zu treffen. Hierzu ist insbesondere die Nutzung von Grundstücken den möglichen Gefährdungen von Mensch, Umwelt und Sachwerten durch Hochwasser anzupassen.

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 16 c BauGB können Gebiete, in denen bei der Errichtung baulicher Anlagen bestimmte bauliche oder technische Maßnahmen getroffen werden müssen, die der Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden einschließlich durch Starkregen dienen sowie die Art dieser Maßnahmen, festgesetzt werden. Bauliche Maßnahmen sind z. B. Vorkehrungen wie Fundamente (z. B. Wannengründungen), Bodenplatten oder die Verortung von Heizölanlagen oder ähnlichen technischen Anlagen in einem hochwassersicheren Obergeschoss und nicht im Keller sowie die Größe von Wandöffnungen für Fenster und Türen im Kellerbereich oder die Höhe, in der sie realisiert werden dürfen. Weiterhin können auch Maßnahmen, die den Rückstau von Hochwasser zu Lasten von benachbarten Gebäuden verhindern, wie die Errichtung von Gebäuden auf Stelzen, festgesetzt werden. Technische Maßnahmen können insbesondere Verschluss- und Abschottungsmaßnahmen im Bereich von Fenster-, Tür- und sonstigen Wandöffnungen (Stichwort: wasserdichte Kellerfenster) sein.

Der Bebauungsplan sieht in Bezug auf das Überschwemmungs- und Risikogebiet folgende Festsetzungen vor:

- 1.3 *Maximale Höhe des Erdgeschossfußbodens (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO): Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens muss bei mindestens bei 7,08 mNNH liegen und darf diesen Wert bis maximal 30 cm übersteigen.*
- 1.4 *Maximale Gebäudehöhe (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO): Die maximale Gebäudehöhe (= Firsthöhe) beträgt, gemessen ab dem Höhenbezugspunkt (textliche Festsetzung Nr. 1.5), 10,0 m.*
- 1.5 *Höhenbezugspunkt (§ 18 Abs. 1 BauNVO): Bezugspunkt für die textlichen Festsetzungen zur Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen ist 7,08 mNNH.*
- 1.6 *Lagerung wassergefährdender Stoffe: Die Lagerung wassergefährdender Stoffe sowie die Errichtung und der Betrieb von Heizölverbraucheranlagen sind unterhalb der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens nicht zulässig.*

- 1.7 *Schutz gegen aufsteigende Feuchtigkeit: Bauliche Anlagen sind unterhalb der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens gegen aufsteigende Feuchtigkeit und drückendes Wasser zu schützen. Dies gilt entsprechend für Ver- und Entsorgungsleitungen (Strom, Gas, Wasser und Abwasser) sowie für elektrische Einrichtungen und Anlagen. Elektrische Einrichtungen und Anlagen sind außerhalb des Gebäudes unterhalb der Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens nicht zulässig.*
- 1.8 *Heizölverbrauchsanlagen in Risikogebieten: Die Neuerrichtung von Heizölverbraucheranlagen ist gemäß § 78c Abs. 2 WHG im gesamten Geltungsbereich unzulässig, wenn andere, weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen oder die Anlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann.*
- 1.9 *Wohnräume in Kellergeschossen unzulässig: Im Allgemeinen Wohngebiet sind Wohnräume zum dauernden Aufenthalt in Kellergeschossen nach § 9 Abs. 3 S. 2 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 7 Nr. 2 BauNVO und § 1 Abs. 9 BauNVO unzulässig.*
- 1.10 *Garagen und Nebenanlagen: Zwischen der vorderen Grundstücksgrenze (=Straßenbegrenzungslinie) und der Baugrenze (=vordere Bauflucht) sind Garagen, Carports sowie Nebenanlagen i. S. d. §§ 12 und 14 BauNVO unzulässig. Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO zulässig. Innerhalb des Überschwemmungsgebietes sind bauliche Anlagen, Nebenanlagen (Garagen, Carports sowie Nebenanlagen i. S. d. §§ 12 und 14 BauNVO) sowie Geländeaufschüttungen unzulässig.*

Mit diesen Festsetzungen zur hochwasserangepassten Bauweise und zum baulich-technischen Hochwasserschutz wird den Belangen des Überschwemmungsgebietes und des Risikogebietes ausreichend Rechnung getragen.

3.2.2 Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind Festsetzungen als **Allgemeines Wohngebiet (WA)** nach § 4 BauNVO getroffen worden, um die Bebauung des Geltungsbereichs mit Wohngebäuden zu ermöglichen. Weiterhin ist aus städtebaulichen Gründen die Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude beschränkt worden. Es sind maximal 2 Wohnungen pro Einzelhaus zulässig. Bei Doppelhäusern ist maximal 1 Wohnung pro Wohngebäude (=Doppelhaushälfte) zulässig.

Mit diesen Festsetzungen soll der gewollte Wohncharakter dieses Gebietes gesichert und eine Einbindung an die bestehende Struktur der angrenzenden Wohnquartiere erreicht werden. Die Festsetzungen ergeben sich aus den grundsätzlichen und machbaren Planungsvorstellungen unter Berücksichtigung der gemeindlichen Belange.

3.2.3 Maß der baulichen Nutzung; Bauweise, Baugrenzen

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes erfolgt die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 sowie einer Geschossflächenzahl von max. 0,6 bei offener Bauweise als Einzel- und Doppelhäuser. Zulässig sind im Gebäude mit höchstens II Vollgeschossen, um auch verschiedene Hausformen zu ermöglichen. Weiterhin wird u.a. aus Gründen des Hochwasserschutzes eine Erdgeschossfußbodenhöhe von mindestens 7,08 bis höchstens 7,30 m NHN m für die Oberkante des fertigen Erdgeschoßfußbodens sowie 10,0 m für die Gebäudehöhe als Höchstmaß festgesetzt.

Durch die Festlegung der Bezugspunkte im Allgemeinen Wohngebiet wird ein einheitliches Ausgangsmaß für die Ermittlung der Höhen festgeschrieben, um so einem willkürlich gewählten Höhenbezugspunkt zu begegnen. Geländeaufschüttungen und damit verbundene Probleme der Oberflächenentwässerung sollen vermieden und dem vorbeugenden Hochwasserschutz entsprochen werden. Die Festsetzung zur Höhenbegrenzung von Gebäuden wurde aus städtebaulichen Gründen getroffen, um im Zusammenhang mit der umgebenden bzw. angrenzenden Bebauung eine einheitliche Gestaltung sicherzustellen und die Einbindung der Gebäude in die Landschaft zu erleichtern. Die Baugrenzen sind so festgelegt, dass sie einen ausreichenden Abstand zu den angrenzenden Nutzungen sichern.

3.2.4 Textliche Festsetzung

Die textlichen Festsetzungen und die Festsetzungen des Bebauungsplanes dienen der Sicherung der Rahmenbedingungen dieses Bebauungsplanes, um auftretende Konflikte mit vorhandenen Nutzungen zu regeln.

- 1.1 Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 6 und § 4 Abs. 3 BauNVO): Gemäß § 1 Abs. 6 der BauNVO wird festgelegt, dass in dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) folgende Ausnahmen des § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis Nr. 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind:
- 1) Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - 2) sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 - 3) Anlage für Verwaltungen,
 - 4) Gartenbaubetriebe,
 - 5) Tankstellen.
- 1.2. Zahl der Wohnungen:** Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB sind maximal 2 Wohnungen pro Einzelhaus zulässig. Bei Doppelhäusern ist maximal 1 Wohnung pro Wohngebäude (=Doppelhaushälfte) zulässig.

Begründung: Diese textlichen Festsetzungen erfolgen zur Klarstellung der zulässigen Nutzungen im Allgemeinen Wohngebiet. Die ausdrückliche städtebauliche Absicht der Gemeinde Kluse war und ist die Schaffung eines Wohngebietes am Rande eines bestehenden Wohnquartiers. Das Ziel einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in dem Allgemeinen Wohngebiet soll u.a. mit dieser Festsetzung erreicht werden. Diese Festsetzung sichert eine einheitliche Bebauung und spiegelt die geplanten Entwicklungs- und Planungsabsichten wider. Insbesondere soll die Entstehung von zu großen Mehrfamilienhäusern in diesem ländlich geprägten Bereich und damit Ansätze zu einer unerwünschten städtebaulichen Entwicklung einer Mehrfamilienhausbebauung verhindert werden. Gleichzeitig sind in einem überschaubaren Rahmen kleinere Wohneinheiten durchaus im Sinne der Gemeinde Kluse, damit auch Einzelpersonen oder kleinen Familien alternative Wohnräume angeboten werden können. Weiterhin werden durch diese Festsetzung die mit höheren Wohnungszahlen verbundenen Folgen wie eine übermäßige Verkehrsintensität vermieden.

- 1.3 Maximale Höhe des Erdgeschossfußbodens** (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO): Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens muss bei mindestens bei 7,08 mNHN liegen und darf diesen Wert bis maximal 30 cm übersteigen.
- 1.4 Maximale Gebäudehöhe** (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO): Die maximale Gebäudehöhe (= Firsthöhe) beträgt, gemessen ab dem Höhenbezugspunkt (textliche Festsetzung Nr. 1.5), 10,0 m.
- 1.5 Höhenbezugspunkt** (§ 18 Abs. 1 BauNVO): Bezugspunkt für die textlichen Festsetzungen zur Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen ist 7,08 mNHN.

Begründung: Durch die Festlegung des Bezugspunktes wird ein einheitliches Ausgangsmaß für die Ermittlung der Höhen festgeschrieben, um so einem willkürlich gewählten Höhenbezugspunkt zu begegnen. Geländeaufschüttungen und damit verbundene Probleme der Oberflächenentwässerung sollen vermieden werden. Aus Gründen des vorbeugenden Hochwasserschutzes wurden die Höhen festgelegt. Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf deshalb nicht unter 7,08 mNHN und nicht höher als 7,38 mNHN liegen. Die Festsetzung zur Höhenbegrenzung der Gebäude wurde aus städtebaulichen Gründen getroffen, um im Zusammenhang mit der umgebenden bzw. angrenzenden Bebauung eine einheitliche Gestaltung sicherzustellen und die Einbindung der Gebäude in die Landschaft zu erleichtern.

- 1.6 Lagerung wassergefährdender Stoffe:** Die Lagerung wassergefährdender Stoffe sowie die Errichtung und der Betrieb von Heizölverbraucheranlagen sind unterhalb der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens nicht zulässig.
- 1.7 Schutz gegen aufsteigende Feuchtigkeit:** Bauliche Anlagen sind unterhalb der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens gegen aufsteigende Feuchtigkeit und drückendes Wasser zu schützen. Dies gilt entsprechend für Ver- und Entsorgungsleitungen (Strom, Gas, Wasser und Abwasser) sowie für elektrische Einrichtungen und Anlagen. Elektrische Einrichtungen und Anlagen sind außerhalb des Gebäudes unterhalb der Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens nicht zulässig.
- 1.8 Heizölverbraucheranlagen in Risikogebieten:** Die Neuerrichtung von Heizölverbraucheranlagen ist gemäß § 78c Abs. 2 WHG im gesamten Geltungsbereich unzulässig, wenn andere, weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen oder die Anlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann.

- 1.9 Wohnräume in Kellergeschossen unzulässig:** Im Allgemeinen Wohngebiet sind Wohnräume zum dauernden Aufenthalt in Kellergeschossen nach § 9 Abs. 3 S. 2 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 7 Nr. 2 BauNVO und § 1 Abs. 9 BauNVO unzulässig.

Begründung: Der Geltungsbereich liegt größtenteils in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten (§ 78 b WHG). Ein Risikogebiet ist ein Gebiet, welches bei einem Hochwasser mit sehr niedriger Wahrscheinlichkeit oder bei Extremereignissen überflutet werden kann. Der für das Risikogebiet maßgebliche Wasserstand (Extremhochwasser) liegt bei HQextrem ~7,08 m ü. NHN. Genaue Angaben bzgl. der Abgrenzung des Hochwasser-Risikogebietes und den potenziellen Wassertiefen sind im Internet abrufbar (<https://www.umweltkarten-niedersachsen.de>). Innerhalb des Plangebietes sind alle baulichen Anlagen hochwasserangepasst auszuführen. Maßgeblich sind Einwirkungen durch Hochwasser der Ems. Anlagen und Einrichtungen der technischen Gebäudeausrüstung sind so auszuführen, dass sie gegen die Einwirkung von Hochwasser geschützt sind. Die vorgenannten Festsetzungen dienen dem vorbeugenden Hochwasserschutz.

- 1.10 Garagen und Nebenanlagen:** Zwischen der vorderen Grundstücksgrenze (=Straßenbegrenzungslinie) und der Baugrenze (=vordere Bauflucht) sind Garagen, Carports sowie Nebenanlagen i. S. d. §§ 12 und 14 BauNVO unzulässig. Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO zulässig. Innerhalb des Überschwemmungsgebietes sind bauliche Anlagen, Nebenanlagen (Garagen, Carports sowie Nebenanlagen i. S. d. §§ 12 und 14 BauNVO) sowie Geländeaufschüttungen unzulässig.

Begründung: Der Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze ist von Garagen und Carports gemäß § 12 BauNVO sowie sonstigen Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO freizuhalten. Hierdurch werden negative Auswirkungen auf die Sicherheit und Leichtigkeit des Straßenverkehrs vermieden und ein aufgelockerter öffentlicher Straßenraum erreicht. Weiterhin werden damit die Belange des Überschwemmungsgebietes berücksichtigt.

3.2.5 Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung

- 2.1 Oberflächenwasser** (gem. § 84 Abs. 3 Nr. 8 NBauO): Das als unbelastet geltende und nicht als Brauchwasser genutzte Dachflächenwasser und das übrige auf den privaten Flächen anfallende Oberflächenwasser muss auf dem jeweiligen Grundstück oberflächlich oder unterirdisch versickert werden. Dies gilt insbesondere für Zu- und Abfahrten von Garagen. Eine Überbauung und Versiegelung des Bodens darf nicht dazu führen, dass benachbarte Flächen, auch öffentliche Straßenverkehrsflächen, durch Oberflächenwasser belastet werden. Die Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes bleiben hiervon unberührt.

Begründung: Hiermit soll eine Überlastung der Versickerungsflächen in Straßenseitenräumen vermieden und das anfallende Regenwasser auf den jeweiligen Grundstücken versickert werden.

3.2.6 Hinweise

- 3.1. Denkmalschutz:** Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde 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). Tel.-Nr. der Unteren Denkmalschutzbehörde: (05931) 6605 oder (05931) 44-2173.
- 3.2. Artenschutz:** Die Bauflächenvorbereitungen sind nur außerhalb der Brutzeit der Freiflächenbrüter, d.h. nicht in der Zeit vom 01. März bis zum 31. Juli, durchzuführen. Eventuell erforderliche Rodungsarbeiten und sonstige Gehölzarbeiten (Rückschnitt, Umsetzungen, usw.) sind auf das unumgängliche Maß zu beschränken und gemäß § 39 BNatSchG nur außerhalb der Zeit gehölzbrütender Vogelarten und außerhalb der Quartierzeit der Fledermäuse (also nicht in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September) durchzuführen. Zu einem anderen Zeitpunkt ist unmittelbar vor Maßnahmenbeginn durch eine ökologische Baubegleitung sicherzustellen (Begehung der Planfläche und Absuchen nach potentiellen Nestern), dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände erfüllt werden. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG ist vor der Fällung von potentiellen Höhlenbäumen von fachkundigem Personal zu prüfen, ob die Bäume von Fledermäusen genutzt werden.

- 3.3. Sichtdreiecke:** Im Bereich der freizuhaltenden Sichtdreiecke dürfen Bebauungen, Einfriedungen und Bepflanzungen eine Höhe von 0,80 m über der Fahrbahnoberkante nicht überschreiten. Eine Bepflanzung mit einzelnen hochstämmigen Bäumen ist jedoch zulässig, sofern eine Sichtbehinderung für den Verkehr durch sie nicht ausgelöst wird.
- 3.4. Landwirtschaft:** Die zu einer ordnungsgemäßen Landwirtschaft erforderlichen Bewirtschaftungsmaßnahmen und die daraus resultierenden unvermeidlichen Immissionen (wie z.B. Staub, Gerüche, Lärm landwirtschaftlicher Maschinen) sind aufgrund des planerischen Gebotes der gegenseitigen Rücksichtnahme und des dörflichen Charakters hinzunehmen. Das Plangebiet ist, aufgrund der vorhandenen Nachbarschaft zu landwirtschaftlich genutzten Flächen und vorhandenen Tierhaltungsanlagen, vorbelastet. Daraus ergibt sich ein verminderter Schutzanspruch, der sich somit auf das ortsübliche und tolerierbare Maß beschränkt.
- 3.5. Abfallentsorgung:** Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen sowie den jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises Emsland. Träger der öffentlichen Abfallentsorgung ist der Landkreis Emsland.
- Anlieger der Stichstraßen müssen ihre Abfallbehälter an der nächstliegenden öffentlichen, von den Abfuhrfahrzeugen zu befahrenden Straße zur Abfuhr bereitstellen.
- 3.6. Wehrtechnische Dienststelle - WTD 91 -:** Die Bauflächen befinden sich nahe der Wehrtechnischen Dienststelle. Die Anlage besteht seit Jahrzehnten und die Immissionen sind als Vorbelastung anzuerkennen. Die bei Erprobungs- und Versuchsschießen entstehenden und auf das Plangebiet einwirkenden Schallimmissionen sind hinzunehmen. Diese Schießen finden regelmäßig tags und auch nachts statt. Vorkehrungen gegen diese Lärmimmissionen sind nur im begrenzten Umfang, z. B. durch eine entsprechende Gebäudeanordnung oder Grundrissgestaltung, möglich. Die Eigentümer sollen auf diese Sachlage hingewiesen werden. Abwehransprüche gegen die Bundeswehr, den Betreiber des Schießplatzes, können daher diesbezüglich nicht geltend gemacht werden.
- 3.7. Versorgungsleitungen:** Die Lage der Versorgungsleitungen (Strom, Gas, Telekommunikation, Wasser, Abwasser, Ferngas, Höchstspannungsleitung, Richtfunklinien) ist den jeweiligen Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen; die notwendigen Schutzvorkehrungen und Nutzungsbeschränkungen sind zu beachten. Vor Beginn der Bauausführung sind mit den jeweiligen Leitungsträgern die erforderlichen Abstimmungsgespräche zu führen und der Beginn der Bauausführung zu koordinieren.
- 3.8. Vorschriften:** Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften können bei der Samtgemeinde Dörpen, Bauamt Zimmer 408, zu den üblichen Dienststunden eingesehen werden.
- 3.9. Ordnungswidrigkeiten:** Ordnungswidrig handelt gemäß § 213 BauGB in Verbindung mit § 80 Abs. 3 NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Festsetzungen bzw. Örtlichen Bauvorschriften dieses Bebauungsplanes zuwiderhandelt. Als Tatbestand gilt die Nichteinhaltung der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen bzw. Örtlichen Bauvorschriften. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 213 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 80 Abs. NBauO mit Geldbußen geahndet werden.
- 3.10. Hochwasserrisikogebiet § 78b Wasserhaushaltsgesetz WHG:** Der Geltungsbereich liegt in einem Risikogebiet (§ 78 b Wasserhaushaltsgesetz) außerhalb des gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes. Ein Risikogebiet ist ein Gebiet, welches bei einem Hochwasser mit sehr niedriger Wahrscheinlichkeit oder bei Extremereignissen überflutet werden kann. Der für das Risikogebiet maßgebliche Wasserstand (Extremhochwasser) liegt bei HWExtrem ~7,08 m ü. NHN. Genaue Angaben bzgl. der Abgrenzung des Hochwasser-Risikogebietes und den potentiellen Wassertiefen sind im Internet abrufbar (<https://www.umweltkarten-niedersachsen.de>). Innerhalb des Plangebietes sind alle baulichen Anlagen hochwasserangepasst auszuführen. Maßgeblich sind Einwirkungen durch Hochwasser der Ems. Anlagen und Einrichtungen der technischen Gebäudeausrüstung sind so auszuführen, dass sie gegen die Einwirkung von Hochwasser geschützt sind.

4. Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

Die wesentlichen Auswirkungen dieses Planes sollen anhand der in § 1 Abs. 6 BauGB genannten Belange erläutert werden. Folgende Belange sind von dieser Planung betroffen:

- 4.1 Die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung bei Vermeidung einseitiger Bevölkerungsstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Bevölkerungsentwicklung
- 4.2 Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes
- 4.3 Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege
- 4.4 Belange der Ver- und Entsorgung
- 4.5 Belange von Natur und Landschaft, Umweltprüfung
- 4.6 Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes
- 4.7 Technischer Umweltschutz und Klimaschutz
- 4.8 Belange der Land- und Forstwirtschaft
- 4.9 Belange der Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie
- 4.10 Darstellungen von Landschaftsplänen und sonstigen Pläne
- 4.11 Belange des Verkehrs
- 4.12 Sonstige Belange und Hinweise

Die zuvor genannten Belange werden nachfolgend näher erläutert:

4.1 Die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung bei Vermeidung einseitiger Bevölkerungsstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Bevölkerungsentwicklung

Den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse wird mit der vorliegenden Planung entsprochen. Durch die Darstellung des Plangebietes als Allgemeines Wohngebiet werden nachbarliche Planflächen in ihrer Nutzung nicht nachteilig betroffen. Durch diesen Bebauungsplan werden Wohnbaugrundstücke geschaffen, die in dem Ortsteil Ahlen der Gemeinde Kluse nachgefragt sind. Damit leistet der Bebauungsplan einen wichtigen Beitrag zur Befriedigung der Wohnbedürfnisse in der Gemeinde Kluse.

Eine sozialgerechte Bodennutzung lässt sich nach dem Verständnis des BauGB im Hinblick auf die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung nur dadurch erreichen, dass Wohnraum in ausreichendem Umfang zur Verfügung und dieser auch im sinnvollen Gesamtkontext der städtebaulichen Entwicklung steht. Der richtige Standort und die Durchmischung von Bevölkerungskreisen sind wichtig für spätere stabile Bewohnerstrukturen und den sozialen Frieden. Weiterhin muss es das Ziel der Planung sein, Wohnbaugrundstücke zu sozial gerechten Preisen anzubieten, damit eine stabile Bevölkerungsstruktur erreicht werden kann. Diesen Zielen und den städtebaulichen Entwicklungsabsichten der Gemeinde Kluse wird mit diesem Bebauungsplan Rechnung getragen.

4.1.1 Immissionen

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind auch die Immissionen zu berücksichtigen. Folgende Immissionen werden im Folgenden näher betrachtet:

4.1.1.1 Landwirtschaftliche Immissionen

Eine Baulandentwicklung in Kluse wurde in der Vergangenheit immer wieder von immissionsschutzrechtlichen Einschränkungen bestimmt. Daher wurde durch das Büro Fides Immissionsschutz & Umweltgutachter GmbH aus Lingen eine „Geruchstechnische Untersuchung“ (vgl. Anlage 4) durchgeführt.

In der Zusammenfassung der Ergebnisse wird ausgeführt:

„Im Rahmen der geplanten Änderung des Flächennutzungsplanes sollte eine geruchstechnische Untersuchung zur Ermittlung der Geruchsmissionssituation im Plangebiet erfolgen. Mittels Ausbreitungsrechnung wurde anhand der ermittelten Geruchsemissionen die Gesamtbelastung an Geruchsmissionen für das Plangebiet berechnet und in der Anlage 3 dargestellt. Bei der Ermittlung der Gesamtbelastung an Geruchsmissionen werden alle landwirtschaftlichen Betriebe berücksichtigt, die auf das Plangebiet einwirken, mindestens jedoch alle im 600 m Radius gelegenen landwirtschaftlichen Betriebe. Die Geruchsmissionen wurden unter Berücksichtigung der tierartspezifischen Gewichtungsfaktoren berechnet.“

Die landwirtschaftlichen Betriebe LW 4, LW 5, LW 6 und LW 7 haben keinen relevanten geruchstechnischen Einfluss auf das Plangebiet und werden somit bei der Berechnung der Gesamtbelastung an Geruchsmissionen nicht berücksichtigt.

Wie das Ergebnis zeigt, beträgt die Gesamtbelastung an Geruchsmissionen maximal 4 % der Jahresstunden. Der im Anhang 7 der TA Luft für Wohn- und Mischgebiete angegebene maßgebliche Immissionswert für die Gesamtbelastung an Geruchsmissionen von 10 % der Jahresstunden wird eingehalten. Mögliche Erweiterungsabsichten der landwirtschaftlichen Betriebe wurden nicht berücksichtigt. Da der Immissionswert nicht ausgeschöpft wird, erscheinen Erweiterungsabsichten der umliegenden landwirtschaftlichen Betriebe weiterhin möglich.

Dem Ergebnis zufolge ist die Entwicklung eines Wohngebietes aus immissionsschutzrechtlicher Sicht machbar.



4.1.1.2 Lärm

Der Geltungsbereich befindet sich am nördlichen Rand des Ortskerns von Kluse und nördlich der Straße „Koopsweg“. In diesem Bereich gilt eine innerörtliche Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h. Aufgrund der geringen Geschwindigkeiten und des geringen Verkehrsaufkommens sind keine unzulässigen Immissionen und keine unzulässigen Überschreitungen von schalltechnischen Orientierungswerten zu erwarten. Lärmschutzmaßnahmen sind daher nicht erforderlich.

Hinweise: Die Bauflächen befinden sich nahe der Wehrtechnischen Dienststelle. Die Anlage besteht seit Jahrzehnten und die Immissionen sind als Vorbelastung anzuerkennen. Die bei Erprobungs- und Versuchsschießen entstehenden und auf das Plangebiet einwirkenden Schallimmissionen sind hinzunehmen. Diese Schießen finden regelmäßig tags und auch nachts statt. Vorkehrungen gegen diese Lärmimmissionen sind nur im begrenzten Umfang, z. B. durch eine entsprechende Gebäudeanordnung oder Grundrissgestaltung, möglich. Die Eigentümer sollen auf diese Sachlage hingewiesen werden. Abwehransprüche gegen die Bundeswehr, den Betreiber des Schießplatzes, können daher diesbezüglich nicht geltend gemacht werden.

4.1.1.3 Schadstoffe

Abgase aus Heizungen lassen aufgrund der zulässigen Art der Bebauung und Nutzung sowie der gültigen Wärmestandards und moderner Heizungsanlagen keine erhebliche Beeinträchtigung erwarten. Maßnahmenempfehlungen zur Reduzierung der Schadstoffemissionen sind nicht erforderlich. Unzulässige Schadstoffemissionen aus den gewerblichen Betrieben sind nicht zu erwarten bzw. derzeit nicht zu beschreiben. Nachbarschaftliche Risiken sind nicht zu beschreiben. Emittierende Gewerbe- oder Industriebetriebe sind in der Umgebung nicht vorhanden. Die vom Kfz-Verkehr verursachten Immissionen können die Funktion als Wohnbaufläche aufgrund der Geringfügigkeit nicht unzulässig beeinträchtigen. Sie summieren sich zu der bereits vorhandenen Vorbelastung aus der Umgebung.

4.1.2 Altlasten

Unter Altlasten versteht man Beeinträchtigungen, u.a. chemische Kontaminationen des Untergrundes, die eine potenzielle Gefahr für Mensch und Umwelt darstellen, aber nicht mehr in Zusammenhang mit aktiven Geländedenutzungen stehen. Unter dem Begriff Altlasten werden Altablagerungen und Altstandorte zusammengefasst, von denen eine Gefahr für die Schutzgüter der öffentlichen Sicherheit und Ordnung ausgeht. Innerhalb des Geltungsbereiches als auch in der direkten Umgebung sind keine Altlasten bekannt.

4.2 Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes

Negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sind nicht zu erwarten, da im Zusammenhang mit den vorhandenen und geplanten Nutzungen ein geordnetes städtebauliches Bild entsteht. Der Einbindung der zukünftigen Bauflächen in das Landschaftsbild kann durch den Erhalt und Neuschaffung von Gehölzstrukturen sowie aufwertende Eingrünungen mit heimischen Gehölzen auf den Baugrundstücken Rechnung getragen werden. Durch die Anbindung an die südlich angrenzende schon bestehende Bebauung sind die Auswirkungen insbesondere unter dem Gesichtspunkt der umgebenden Grünstrukturen nur als gering einzustufen.

4.3 Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege

Innerhalb des Plangebietes und seiner unmittelbaren Umgebung sind derzeit keine Bau- oder Bodendenkmale im Sinne des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) ausgewiesen. Inwieweit archäologische Fundstücke/Bodendenkmale im Boden verborgen sind, kann im Voraus jedoch nicht geklärt werden.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde 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). Tel.-Nr. der Unteren Denkmalschutzbehörde: (05931) 44 - 2173 oder (05931) 6605.

4.4 Belange der Ver- und Entsorgung

Strom, Gas, Trinkwasser, Telekommunikation: Die Versorgung des Plangebietes mit elektrischer Energie erfolgt durch den Anschluss an das örtliche Leitungsnetz der Energieversorgung Weser-Ems AG (EWE).

Gasversorgung: Laut Internetaussagen wird die EWE ab 2023 im Grundsatz auf strombasierte Lösungen in Neubaugebieten setzen, außer die Planung einer Gas-Erschließung ist bereits fortgeschritten. Spätestens ab 2025 ist davon auszugehen, dass in Neubaugebieten vorwiegend strombasierte Lösungen eingesetzt werden.

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluss an das Versorgungsnetz des Wasserbeschaffungsverbandes (WBV) „Hümmling“. Die fernmeldetechnische Versorgung erfolgt durch die Telekom Deutschland GmbH oder einem anderen Anbieter.

Schmutzwasser: Das innerhalb der geplanten Bauflächen anfallende Schmutzwasser wird an die öffentliche Schmutzwasserkanalisation der Samtgemeinde Dörpen abgeführt.

Regen-/Oberflächenwasser: Für die Entwässerung des Baugebietes wurde eine Entwässerungskonzept erstellt und ein wasserrechtlicher Antrag auf Erlaubnis nach dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG) für die Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer II. Ordnung im Zuge der Erschließung des Wohnbaugebietes „Nördlich Koopsweg“ (B-Plan Nr. 32) gestellt.

Im Rahmen der Vorplanung wurde im Januar 2022 eine Baugrunduntersuchung (vgl. Anlage 3) auf dem Plangebiet durchgeführt, mit dem Ergebnis, dass eine Versickerung (kf-Wert lt. Baugrunduntersuchung = $1,0 \cdot 10^{-5}$) des Niederschlagswassers auf den Privatgrundstücken bei Anhebung des Geländes auf Höhe des „Koopsweges“ (NN + 6,80 bis 6,90 m) möglich ist.

Die Entwässerung der Privatgrundstücke soll über Versickerung in den anstehenden Untergrund erfolgen. Für die Oberflächenentwässerung der geplanten Erschließungsstraßen ist die Herstellung einer Regenwasserkanalisation als Staukanal mit gedrosselter Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers in den östlich des Plangebietes verlaufenden Graben „Ahlener Müllkanal“ (Gewässer II. Ordnung) vorgesehen.

Mit Schreiben des Landkreises Emsland vom 25.05.2022 (Az. 671/220-25.2022.100) wurde der Gemeinde Kluse gemäß §§ 8, 9 und 10 WHG die Erlaubnis zur Einleitung von unbelastetem Niederschlagswasser in ein Gewässer II. Ordnung („Ahlener Müllkanal“ des Unterhaltungsverbandes 102 "Ems 111") im Zuge der Erschließung des Baugebietes "Nördlich Koopsweg" erteilt.

Löschwasserversorgung: Die erforderliche Löschwasserversorgung wird nach den technischen Regeln, Arbeitsblatt W 405 (aufgestellt v. DVGW) und in Absprache mit der zuständigen Feuerwehr erstellt. Die folgenden Hinweise sind bei der Erschließung des Baugebietes zu beachten:

- Für den Bereich der Bauleitplanung ist die Löschwasserversorgung so zu erstellen, dass ein Löschwasserbedarf von 800 l/min. (48 m³/h) vorhanden ist. Der Löschbereich umfasst i. d. R. alle Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis von 300 m. Dabei sind in einem Umkreis von 150 m mindestens 50 % der Löschwasserversorgung sicherzustellen, die restlichen 50 % sind dann in einem Radius von 300 m um die baulichen Anlagen sicherzustellen. Als Löschezit werden 2 Stunden angesetzt. Für den Fall, dass Löschwasser über das Rohrnetz der öffentlichen Trinkwasserversorgung bezogen wird, dient das DVGW-Arbeitsblatt W 405 (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e. V.) als planerische Grundlage.
- Der Abstand der einzelnen Löschwasserentnahmestellen von den Gebäuden darf 150 m nicht überschreiten. Die Standorte der einzelnen Hydranten bzw. Wasserentnahmestellen sind mit dem zuständigen Gemeinde - oder Ortsbrandmeister festzulegen.
- Die Zuwegung und Aufstell- und Bewegungsflächen der Feuerwehr sind gemäß §§ 1 und 2 der Allgemeinen Durchführungsverordnung zur Niedersächsischen Bauordnung (DVO-NBauO) herzustellen.
- Die erforderlichen Straßen sind vor Fertigstellung der Gebäude so herzustellen, dass Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge ungehindert zu den einzelnen Gebäuden gelangen können.

Abfallbeseitigung: Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen sowie den jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises Emsland. Träger der öffentlichen Abfallentsorgung ist der Landkreis Emsland. Anlieger der Stichstraßen müssen ihre Abfallbehälter an der nächstliegenden öffentlichen, von den Abfuhrfahrzeugen zu befahrenden Straße zur Abfuhr bereitstellen.

Die Zufahrt zu Abfallbehälterstandplätzen ist nach den geltenden Arbeitsschutzvorschriften so anzulegen, dass ein Rückwärtsfahren von Abfallsammelfahrzeugen nicht erforderlich ist. Die Befahrbarkeit des Plangebietes mit 3-achsigen Abfallsammelfahrzeugen ist durch ausreichend bemessene Straßen und geeignete Wendeanlagen gemäß den Anforderungen der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt in der aktuellen Fassung Ausgabe 2006) zu gewährleisten. An Abfuhrtagen muss die zum Wenden benötigte Fläche der Wendeanlage von ruhendem Verkehr freigehalten werden. Das geplante Rückwärtsfahren und das Befahren von Stichstraßen ohne Wendemöglichkeit ist für Entsorgungsfahrzeuge bei der Sammelfahrt nicht zulässig. Am Ende von Stichstraßen (Sackgassen) sollen in der Regel geeignete Wendeanlagen eingerichtet werden. Sofern in Einzelfällen nicht ausreichend dimensionierte Wendeanlagen angelegt werden können, müssen die Anlieger der entsprechenden Stichstraßen ihre Abfallbehälter an der nächstliegenden öffentlichen, von den Sammelfahrzeugen zu befahrenden Straße zur Abfuhr bereitstellen. Dabei ist zu beachten, dass geeignete Stellflächen für Abfallbehälter an den ordnungsgemäß zu befahrenden Straßen eingerichtet werden und dass die Entfernungen zwischen den jeweils betroffenen Grundstücken und den Abfallbehälterstandplätzen ein vertretbares Maß (i. d. R. ≤ 80 m) nicht überschreiten.

4.5 Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes

Im Umweltbericht wurde festgestellt, dass durch den Vergleich der Werteinheiten des IST-Zustandes mit der Planung ein Kompensationsdefizit von 16.922 WE verbleibt.

Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen: Durch die geplante Aufstellung des Bebauungsplanes wird eine bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche in ein Wohngebiet umgewandelt. Dies stellt nach Maßgabe der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung einen potenziellen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Die Auswirkungen auf Natur und Landschaft wurden im Rahmen der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB geprüft und bewertet. In diesem Zusammenhang wurden bereits grundsätzliche Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen vorgeschlagen.

Für die Kompensation sind seitens der Gemeinde Kluse folgende Ersatzmaßnahmen vorgesehen:

Ersatzmaßnahme 1: Fläche am Kindergarten

Südwestlich des neuen Kindergartens an der „Grönnigerstraße“ in Kluse wurde auf dem Flurstück 239/5 der Flur 3, Gemarkung Steinbild, eine Ausgleichsmaßnahme durchgeführt. Auf der noch verfügbaren Restfläche (Ackerland; Drachenfels Nr. 11.1.1; Wertfaktor 1) von 5.953 m² plant die Gemeinde die Entwicklung einer Streuobstwiese mit Einsaat von Regio-Saatgut. Diese Fläche (5.953 m²) mit der

Neuanlage einer Streuobstwiese (Hochstämme; Drachenfels Nr. 2.15.3 Kürzel HOJ: Junger Streuobstbestand, Neuanlagen oder wenige Jahre alte Bestände mit BHD <10 cm; Mindestfläche 2.500 m²) und der Einsatz von zertifiziertem Regio-Saatgut kann laut Städtetagsmodel eine Bewertung mit dem Wertfaktor 4 erfolgen, so dass hier eine Aufwertung von 3 Werteinheiten und damit ein Flächenwert von 17.859 Werteinheiten möglich ist.

Fazit: Mit Durchführung der o.g. Ersatzmaßnahmen kann eine Aufwertung von insgesamt 17.859 Werteinheiten erreicht werden. Damit kann das Defizit von 16.922 WE kompensiert werden. Das Restguthaben von 937 WE kann für andere Kompensationsverpflichtungen verwandt werden. Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden ausreichend berücksichtigt.

4.7 Technischer Umweltschutz und Klimaschutz

4.7.1 Lärmschutz

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Rand des Ortskerns von Kluse und nördlich der Straße „Koopsweg“. In diesem Bereich gilt eine innerörtliche Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h. Aufgrund der geringen Geschwindigkeiten und des geringen Verkehrsaufkommens sind keine unzulässigen Immissionen und keine unzulässigen Überschreitungen von schalltechnischen Orientierungswerten zu erwarten. Lärmschutzmaßnahmen sind daher nicht erforderlich.

Die Bundesstraße 70 befindet sich rund 500 m östlich des Plangebietes. Die „Hauptstraße“ (K 134) und die „Bahnhofstraße“ (L 59) befinden sich rund 700 m südlich des Plangebietes. Sie bilden die südliche Grenze der Ortslage von Kluse. Einschränkende oder zu berücksichtigende Immissionen sind aufgrund der Entfernungen nicht zu erwarten.

4.7.2 Klimaschutz

Klimaschutz und Klimaanpassung sind nunmehr ausdrücklich abwägungsrelevante Belange in der Bauleitplanung und daher im Verhältnis zu den anderen Belangen der Bauleitplanung gleichberechtigt gegeneinander und untereinander sachgerecht abzuwägen. Eine Planungspflicht wird dadurch allerdings nicht ausgelöst. Bauherren müssen u.a., wenn sie neu bauen, das ab dem 01.01.2024 geltende „Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG)“ (Gebäudeenergiegesetz vom 8. August 2020, BGBl. I S. 1728, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Oktober 2023, BGBl. 2023 I Nr. 280) beachten. Zweck des Gesetzes ist ein möglichst sparsamer Einsatz von Energie in Gebäuden einschließlich einer zunehmenden Nutzung erneuerbarer Energien zur Erzeugung von Wärme, Kälte und Strom für den Gebäudebetrieb. Dieses Gesetz ist auf Gebäude, soweit sie nach ihrer Zweckbestimmung unter Einsatz von Energie beheizt oder gekühlt werden, und deren Anlagen und Einrichtungen der Heizungs-, Kühl-, Raumluft- und Beleuchtungstechnik sowie der Warmwasserversorgung anzuwenden. Im Sinne des Klimaschutzes wird die Nutzung der Potentiale für umweltverträgliches, nachhaltiges Bauen sowie eine ressourcenschonende Energieversorgung mit Wärme und Warmwasser (z.B. thermische Solaranlagen, Wärmepumpen, Biomasseanlagen wie Holzpellet- oder Holzhackschnitzelanlagen) empfohlen. Eingriffe in klimatisch relevante Flächen ergeben sich in Folge der Planung nicht. Es ist auch nicht davon auszugehen, dass durch die Bebauung die Durchlüftungssituation im Bereich der Umgebung nachhaltig gestört werden würde.

Diese Bauleitplanung trifft keine Festlegungen/-setzungen zur Nutzung regenerativer Energien. Die Entscheidung, welche Energiestandards und welche Arten erneuerbarer Energien auf den Baugrundstücken eingesetzt werden, bleibt den Bauherren unter Berücksichtigung der geltenden Rechtsvorschriften überlassen. Insofern ist eine den allgemeinen Klimaschutzzielen entsprechende Bebauung möglich. Unter Berücksichtigung der aktuellen Nutzung des Geltungsbereiches und der Größe des Geltungsbereiches sowie des Anschlusses an die offene Landschaft sind durch die Festsetzung eines Wohngebietes keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima sowie auf das Schutzgut Luft zu erwarten.

4.7.3 Luftschadstoffe

Dem LÜN-Jahresberichtes 2024 vom 22.04.2025 (Kurzfassung) zufolge werden die Zielwerte für das Emsland weitestgehend eingehalten. Überschreitungen der Luftqualität sind nur sehr vereinzelt

nachgewiesen, aber im Vergleich ähnlicher Messstandorte nicht auffällig. Schwellenwerte wurden vereinzelt überschritten, jedoch kritische Werte bzw. Alarmschwelle nicht erreicht. Die vom Verkehr verursachten Immissionen werden sich, aufgrund der Bestandssituation, vorerst nicht wesentlich verändern. Sie summieren sich zu der bereits vorhandenen Vorbelastung aus der Umgebung. Abgase aus Heizungen lassen aufgrund der zulässigen Art der Bebauung und Nutzung sowie der gültigen Wärmestandards und moderner Heizungsanlagen keine erhebliche Beeinträchtigung erwarten. Bei unsachgemäßer Handhabung kann die Qualität der Luft durch Ammoniakemissionen, die bei der Lagerung und Ausbringung von Wirtschaftsdüngern entstehen, sowie durch Lachgasemissionen, die aus gedüngten Böden freigesetzt werden, beeinträchtigt werden. Im Rahmen der ordnungsgemäßen und fachlichen Bodenbewirtschaftung sind diese Risiken jedoch nicht als relevant zu bezeichnen.

4.7.4 Bodenschutz

Nach bodenkundlichen Aussagen (<https://nibis.lbeg.de>) liegt das Plangebiet innerhalb der Bodenlandschaft (BL) Talsandniederungen, Bodengroßlandschaft (BGL) Talsandniederungen und Urstromtäler und ist der Bodenregion Geest zuzuordnen. Als Bodentyp wird dort ein mittlerer Gley-Podsol beschrieben. Gley-Podsol zeichnet sich aus durch ein geringes bis mittleres Ertragspotential, ein geringes bis mittleres Wasser- und Nährstoffspeichervermögen und eine Auswaschungsgefährdung gegenüber Nähr- und Schadstoffen. Er ist beregnungsbedürftig, besitzt eine gute Durchlüftung und Wasserdurchlässigkeit im Oberboden sowie eine geringe bis mittlere Pufferkapazität. Weiterhin ist er weniger verdichtungsempfindlich und erosionsgefährdet durch Wind. Schutzwürdige Böden oder Suchräume sind nicht zu beschreiben.

Erlaubnisse gem. § 7 BbergG, alte Rechte, Bewilligungen gem. § 8 BbergG und/oder ein Bergwerkseigentum gem. §§ 9 und 149 BbergG sowie Salzabbaugerechtigkeiten sind nach entsprechender Recherche (<https://nibis.lbeg.de>) für das Plangebiet nicht ersichtlich.

Hinweise Bodenschutz:

- Der Verbleib des Bodens auf dem Baugrundstück ist - soweit baurechtlich zulässig - einem Abtransport vorzuziehen. Vor Abtrag des Bodens sollen oberirdische Pflanzenteile durch Abmähen entfernt werden. Der Aushub ist auf sichtbare Belastungen (01, Bitumenreste, Müll u.a.) und auf Fremdgeruch zu prüfen, ggf. sind belastete und unbelastete Materialien zu trennen und ordnungsgemäß zu entsorgen. Bodenbelastungen, bei denen Gefahr für Gesundheit von Menschen, bedeutende Sachwerte oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind dem Landkreis Emsland zu melden. Die Lagerung des humushaltigen Oberbodens (Mutterboden) sollte bis max. 2 m erfolgen, auf Schutz vor Vernässung sollte geachtet werden. Anfallende Baustellenabfälle (z.B. Folien, Farben u.a.) und nichtmineralischer Bauschutt sind ordnungsgemäß zu entsorgen und dürfen nicht als Auffüllmaterial benutzt werden (§§ 3 und 4 AbfG). Mineralischer Bauschutt ist einer Wiederverwertung zuzuführen. Für nicht überbaute Flächen sind während der Baumaßnahme Bodenverdichtungen auf das unabdingbare Maß zu beschränken (z.B. durch häufiges Befahren) und ggf. sollten mechanische und pflanzenbauliche Lockerungsmaßnahmen durchgeführt werden. Die Bodenversiegelung ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken, Oberflächenversiegelungen sollten dort, wo nicht Gefahr des Eintrags von Schadstoffen abgestellter Materialien (z.B. Fahrzeuge) in den Untergrund besteht, möglichst durchlässig gestaltet werden. Zur Befestigung von Gartenwegen, Garageneinfahrten etc. werden Rasengittersteine oder Pflaster mit groben Fugen empfohlen.
- Gegebenenfalls vorhandener Mutterboden soll aufgrund § 202 BauGB vor Baubeginn schonend abgetragen und einer ordnungsgemäßen Verwertung zugeführt werden. Im Rahmen der Bautätigkeiten sollten einige DIN-Normen aktiv Anwendung finden (v.a. DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben, DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau -Bodenarbeiten, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial). Um dauerhaft negative Auswirkungen auf die von Bebauung freizuhaltenden Bereiche zu vermeiden, sollte der Boden im Bereich der Bewegungs-, Arbeits- und Lagerflächen durch geeignete Maßnahmen (z.B. Überfahrungsverbotzonen, Baggermatten) geschützt werden. Boden sollte im Allgemeinen schichtgetreu ab- und aufgetragen werden. Die Lagerung von Boden in Bodenmieten sollte ortsnah, schichtgetreu, in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung geschützt vorgenommen werden (u.a. gemäß DIN 19639). Außerdem sollte das Vermischen von Böden verschiedener Herkunft oder mit unterschiedlichen Eigenschaften vermieden werden.

4.7.5 Hochwasserschutz

4.7.5.1 Überschwemmungsgebiete

Am östlichen Rand des Geltungsbereiches verläuft der „Ahleener Müllkanal“ als Entwässerungsgraben. Im Bereich dieses Grabens ist in einer Breite von 10-16 m ein Überschwemmungsgebiet festgesetzt (siehe nachfolgende Abbildung blau dargestellt). Durch Verordnung sind als Überschwemmungsgebiete die Gebiete festzusetzen, in denen ein Hochwasserereignis statistisch einmal in 100 Jahren (Bemessungshochwasser) zu erwarten ist (nach NWG, §115, Absatz 2).

Der Geltungsbereich liegt am äußersten östlichen Rand mit rund 585 m² innerhalb eines Überschwemmungsgebietes (Verordnungsbereich 678 Ems) am Rand des „Ahleener Müllkanals“. Der maßgebliche Wert HQ100 liegt in diesem Bereich bei 6,39 m üNN. Das Plangebiet selbst liegt ca. ~ 6,50 bis 7,00 m über NN. Dies bedeutet bei einem Hochwasser, wie es statistisch alle 100 Jahre auftritt, einen Wasseranstieg von höchstens rund 0,60 m im Plangebiet. Überplant werden rund 381 m² geplante Grünfläche (Räumstreifen), 27 m² geplante Straßenfläche, 147 m² Wohngebiet WA (nicht überbaubarer Bereich) und 30 m² überbaubare WA-Fläche.

Unter Berücksichtigung der Ausführungen unter Nr. 3.2.1.8 a (Überschwemmungsgebiet 678 Ems) sieht die Gemeinde Kluse die Voraussetzungen als gegeben an, dass abweichend von § 78 Absatz 1 Satz 1 die Ausweisung neuer Baugebiete in diesem Fall ausnahmsweise zugelassen werden kann. Unter Bezugnahme auf die textliche Festsetzung Nr. 1.10 ist kein erhebliches Risiko zu erkennen.

4.7.5.2 Hochwasserrisikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten

Gemäß § 9 Abs. 6a Satz 2 BauGB wird darauf hingewiesen, dass der größte Teil des Plangebietes bzw. Geltungsbereichs in einem Risikogebiet im Sinne § 73 Abs. 1 Satz 1 Wasserhaushaltsgesetz liegt (Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten, § 78 b WHG).

Mit den Festsetzungen Nr. 1.3 bis 1.9 wird den Belangen des vorbeugenden Hochwasserschutzes ausreichend Rechnung getragen.

4.8 Belange der Land- und Forstwirtschaft

Die **Belange der Landwirtschaft** werden insofern berührt, als eine landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche beansprucht und umgewandelt werden kann. Da jedoch die Verfügbarkeit gegeben ist, sind keine Nachteile für die Landwirtschaft zu erwarten. Bei Ausweisung des Plangebietes sind keine unzulässigen Einschränkungen der Erweiterungsmöglichkeiten der umliegenden landwirtschaftlichen Betriebe zu erwarten (vgl. Ausführungen unter Nr. 4.1.1.1).

Die Nutzer des zukünftigen Baugebietes haben zu berücksichtigen, dass die zu einer ordnungsgemäßen Landwirtschaft erforderlichen Bewirtschaftungsmaßnahmen und die daraus resultierenden unvermeidlichen Immissionen (wie z.B. Staub, Gerüche, Lärm landwirtschaftlicher Maschinen) aufgrund des planerischen Gebotes der gegenseitigen Rücksichtnahme hinzunehmen sind. Das zukünftige Baugebiet ist aufgrund der ländlichen Lage und der vorhandenen Nachbarschaft zu landwirtschaftlich genutzten Flächen vorbelastet. Daraus ergibt sich ein verminderter Schutzanspruch, der sich somit auf das ortsübliche und tolerierbare Maß beschränkt.

Belange der Forstwirtschaft: Durch das geplante Vorhaben sind Waldflächen nicht betroffen. Es befinden sich innerhalb des Plangebietes und im direkten Umfeld keine Waldflächen. Forstwirtschaftliche Belange werden nicht berührt, da keine forstlich genutzten Waldflächen umgewandelt oder beansprucht werden.

4.9 Belange der Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Mit dem „Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden“ (Gebäudeenergiegesetz – GEG; Gebäudeenergiegesetz vom 8. August 2020; BGBl. I S. 1728, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Oktober 2023; BGBl. 2023 I Nr. 280) werden Rahmenbedingungen für bestehende Gebäude und Neubauten festgelegt. „Mit der Änderung des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) zur Umsetzung der sog. 65 Prozent-Erneuerbare Energien-Vorgabe soll der Umstieg auf klimafreundliche Heizungen eingeleitet und damit die

Abhängigkeit von fossilen Brennstoffen reduziert werden. Ziel ist es, dass künftig grundsätzlich nur noch Heizungsanlagen neu eingebaut werden, wenn sie mindestens 65 Prozent der bereitgestellten Wärme mit erneuerbaren Energien erzeugen. Die neuen Vorgaben des GEG zum erneuerbaren Heizen gelten seit dem 1. Januar 2024. Schrittweise wird damit der Umstieg auf eine klimafreundliche Wärmeversorgung eingeleitet, die mittel- bis langfristig planbar, kostengünstig und stabil ist. Bis zum Jahr 2045 wird so die Nutzung von fossilen Energieträgern für die Wärmeversorgung im Gebäudebereich beendet. Spätestens ab diesem Zeitpunkt müssen alle Heizungen vollständig mit Erneuerbaren Energien betrieben werden.“ (www.bmwsb.bund.de)

Mit dem novellierten Gebäudeenergiegesetz (GEG) wurde der bisher geltende Neubaustandard im Hinblick auf den Jahres-Primärenergiebedarf angehoben (Reduzierung des zulässigen Jahres-Primärenergiebedarfs im Neubau von bisher 75 Prozent des Referenzgebäudes auf 55 Prozent) und mit der zweiten Novelle wurde zudem der Einsatz erneuerbarer Energien beim Einbau neuer Heizungen verbindlich geregelt.

Die Stromerzeugung durch Photovoltaik leistet einen wichtigen Beitrag zur Umsetzung der Energiewende und zum Erreichen der Klimaschutzziele. Daher ist die Erhöhung des Anteils erneuerbarer Energien anzustreben. Sonnenenergie stellt im Vergleich zur Energiegewinnung mit Öl oder Kohle, v. a. durch die Vermeidung von Treibhausgasemissionen eine klimaschonendere Stromgewinnung dar. Die Festsetzung von wohngebäudegebundenen Photovoltaikanlagen ist nicht geplant, sie werden jedoch auch nicht ausgeschlossen. Bei der Planung soll der „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerken)“ der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) vom 24.03.2020 beachtet werden. Im öffentlichen sowie im privaten Außenbereich sollten nur insektenfreundliche, energiesparende und indirekte Beleuchtungsanlagen eingesetzt werden.

4.10 Darstellungen von Landschaftsplänen und sonstigen Pläne

Im Landschaftsrahmenplan (LRP) des Landkreises Emsland (2001) sind für den Geltungsbereich und die Umgebung keine Darstellungen vorhanden. Naturschutzrechtliche Vorgaben sowie schutzwürdige Bereiche sind für das Plangebiet nicht ausgewiesen. Die Gemeinde Kluse bzw. die Samtgemeinde Dörpen haben keinen Landschaftsplan aufgestellt, es gelten daher die Vorgaben des LRP.

Die Samtgemeinde Dörpen hat 2024 einen Planungsprozess für eine klimaneutrale Wärmeversorgung gestartet. Weiterhin hat sie einen Lärmaktionsplan (28.02.2019) gemäß § 47 d Bundesimmissionsschutzgesetz erstellt, der ein Konzept zur Bewertung und Bekämpfung von Umgebungslärm darstellt, um schädliche Auswirkungen und Belästigungen zu verhindern, vorzubeugen oder zu vermindern.

Sonstige Pläne und Gebietsausweisungen (u.a. Neu- / Ausbau von Wasserstoffnetzausbaubereichen, Pläne zu Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrecht) liegen für das Gebiet der Samtgemeinde Dörpen noch nicht vor.

4.11 Belange des Verkehrs

Für die innere Erschließung des Wohngebietes sind Planstraßen vorgesehen. Die Anbindung der Erschließungsstraßen erfolgt an die südlich angrenzende Straße „Koopsweg“. Ausreichende Stellplätze sollen auf den jeweiligen Grundstücken vorgehalten werden. Die Anbindung des Plangebietes an das überörtliche Straßennetz kann damit gewährleistet und die verkehrliche Erschließung gesichert werden.

4.12 Sonstige Belange und Hinweise

Sonstige Belange der Bevölkerung hinsichtlich sozialer und kultureller Bedürfnisse sowie der Kirchen sind nicht nachteilig betroffen. Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes werden nicht berührt.

5. Umweltbericht

5.1 Einleitung

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans Nr. 32 „Nördlich Koopsweg“ liegt am nördlichen Rand der Ortschaft Kluse und nördlich eines vorhandenen Wohnquartiers südlich der Straße „Koopsweg“. Der Geltungsbereich hat eine Größe von etwa 3,0413 ha. Die Untersuchungstiefe der Umweltprüfung orientiert sich in Übereinstimmung mit der Formulierung in § 2 Abs. 4 Satz 3 BauGB an den voraussichtlichen Festsetzungen der verbindlichen Bauleitplanung. Geprüft wird, welche erheblichen Auswirkungen durch die Umsetzung der Planungen auf die Umweltbelange entstehen können und welche Einwirkungen auf die geplanten Nutzungen im Geltungsbereich aus der Umgebung erheblich einwirken können. Hierzu werden vernünftigerweise regelmäßig anzunehmende Einwirkungen geprüft, nicht jedoch außergewöhnliche und nicht vorhersehbare Ereignisse.

5.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes

In der Gemeinde Kluse stehen derzeit faktisch keine Baugrundstücke (Bereich 1. Erweiterung Südlich Koopsweg) mehr zur Verfügung. Aufgrund der stetigen Entwicklung der Gemeinde Kluse und der damit verbundenen hohen Nachfrage nach Baugrundstücken, beabsichtigt die Gemeinde Kluse die wohnbauliche Entwicklung nördlich an die vorhandene Bebauung angrenzend zu erweitern.

Ziel der Gemeinde Kluse ist der Erhalt einer dörflichen Gemeinschaftsstruktur und das Verhindern von Abwanderungen junger Familien. Gleichzeitig ist es aber auch das Bestreben, neue Gemeindemitglieder zu gewinnen.

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind Festsetzungen als **Allgemeines Wohngebiet** (WA) nach § 4 BauNVO getroffen worden, um die Bebauung des Geltungsbereichs mit Wohngebäuden zu ermöglichen. Weiterhin ist aus städtebaulichen Gründen die Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude beschränkt worden. Es sind maximal 2 Wohnungen pro Einzelhaus zulässig. Bei Doppelhäusern ist maximal 1 Wohnung pro Wohngebäude (=Doppelhaushälfte) zulässig.

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes erfolgt die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 bei offener Bauweise als Einzel- und Doppelhäuser. Zulässig sind Gebäude mit II Vollgeschossen. Weiterhin wird aus Gründen des vorbeugenden Hochwasserschutzes die zulässige Höhe für die Oberkante des fertigen Erdgeschoßfußbodens vorgegeben sowie 10,0 m für die Gebäudehöhe als Höchstmaß festgesetzt.

5.1.2 Ziele des Umweltschutzes und die Art ihrer Berücksichtigung bei der Aufstellung des Bebauungsplanes

Die nachfolgende Umweltprüfung ermittelt und beschreibt mögliche erhebliche Umweltauswirkungen der Planung, führt die naturschutzfachliche Eingriffsregelung durch und zeigt Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen auf. Die Ergebnisse werden als Umweltbericht zusammengefasst und fließen in die Begründung ein.

Rechtsgrundlagen für diese Bauleitplanung sind:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- Gebäudeenergiegesetz vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 9. Januar 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 4)

Nach den Naturschutzgesetzen soll insbesondere eine Beeinträchtigung des Erhaltungszustandes von Pflanzen- und Tierarten, Biotopen, Landschaft und biologischer Vielfalt sowie der Wechselwirkungen der biotischen und abiotischen Schutzgüter zwischen- und untereinander vermieden bzw., wo unvermeidbar, vermindert oder ausgeglichen werden.

Dem Artenschutz zugrunde liegende Rechtsgrundlagen finden sich im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). § 44 BNatSchG ist die zentrale Vorschrift des besonderen Artenschutzes, die für die besonders und streng geschützten Arten unterschiedliche Verbote von Beeinträchtigungen beinhaltet. Für Eingriffsvorhaben sind die Störungs- und Schädigungsverbote nach § 44 (1) Nr. 1 – 4 von Bedeutung. § 45 Abs. 7 BNatSchG enthält Bestimmungen zur ausnahmsweisen Zulassung eines Vorhabens und § 67 BNatSchG definiert die Befreiungsmöglichkeiten. Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) hat für die Aufstellung eines Bauleitplans zum Ziel, artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 und Abs. 5 BNatSchG bezüglich der europarechtlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie) und der Verantwortungsarten, die durch das Vorhaben erfüllt werden können, zu ermitteln und darzustellen. Weiterhin ist zu prüfen, ob die naturschutzfachlichen Voraussetzungen für die Zulassung von Ausnahmen nach § 45 BNatSchG gegeben sind.

Das Bundesbodenschutzgesetz verlangt den schonenden und sparsamen Umgang mit Grund und Boden; das Baugesetzbuch setzt dies in die Forderung der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung und anderer Möglichkeiten der Innenentwicklung um.

Das Bundesimmissionsschutzgesetz regelt zusammen mit nachfolgenden Verordnungen und Technischen Anleitungen (z.B. TA Lärm) den zulässigen Ausstoß von Stoffen, Lärm u.a. zur Wahrung der Gesundheit des Menschen. Die vorliegende Planung dient der flächensparenden Nutzbarmachung von Bauflächen in Ortsinnenlage im Sinne von § 1a Abs. 2 BauGB.

Für das anstehende Bauleitplanverfahren ist die Eingriffsregelung des § 1a (3) BauGB zu beachten. Der landespflegerische Planungsbeitrag ist in diesem Umweltbericht integriert.

Im Landschaftsrahmenplan (LRP) des Landkreises Emsland (2001) sind für das Plangebiet und die Umgebung keine Darstellungen vorhanden. Naturschutzrechtliche Vorgaben sowie schutzwürdige Bereiche sind für das Plangebiet nicht ausgewiesen. Die Gemeinde Kluse bzw. die Samtgemeinde Dörpen haben keinen Landschaftsplan aufgestellt, es gelten daher die Vorgaben des LRP.

5.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen der Planung

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

5.2.1.1 Untersuchungsgebiet

Die Biotopbetrachtung umfasst den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes in einer Größe von rund 3,0413 ha. Umgebende Flächen wurden einbezogen bzw. mit betrachtet.

Den digitalen Umweltkarten des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie und Klimaschutz zufolge sind für den Geltungsbereich keine dem Vorhaben entgegenstehende Darstellungen enthalten. Geschützte Biotope, Vogelschutzgebiete oder FFH-Gebiete sind innerhalb des Geltungsbereiches sowie in der Umgebung nicht vorhanden.

Mit der 153. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Dörpen (genehmigt am 02.03.2026) ist der Geltungsbereich als „Wohnbaufläche“ dargestellt. Damit wird dem Entwicklungsgebiet Rechnung getragen.

Das Plangebiet liegt dem Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Emsland (2010) zufolge in einem als „Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft“ dargestellten Bereich.

Im Landschaftsrahmenplan (LRP) des Landkreises Emsland (2001) sind für das Plangebiet und die Umgebung keine Darstellungen vorhanden. Naturschutzrechtliche Vorgaben sowie schutzwürdige Bereiche sind für das Plangebiet nicht ausgewiesen. Die Gemeinde Kluse bzw. die Samtgemeinde Dörpen haben keinen Landschaftsplan aufgestellt, es gelten daher die Vorgaben des LRP.

Der Geltungsbereich liegt mit einem kleinen östlichen Randbereich innerhalb eines Überschwemmungsgebietes und mit fast dem gesamten Geltungsbereich innerhalb eines Risikogebietes außerhalb von Überschwemmungsgebieten (§ 76 und § 78 b WHG).

5.2.1.2 Fläche

Das Planungsgebiet wird derzeit als intensive Ackerfläche genutzt.

5.2.1.3 Boden

Nach bodenkundlichen Aussagen (<https://nibis.lbeg.de>) liegt der östliche Teil des Plangebietes innerhalb der Bodenlandschaft (BL) Talsandniederungen, Bodengroßlandschaft (BGL) Talsandniederungen und Urstromtäler und ist der Bodenregion Geest zuzuordnen. Als Bodentyp wird dort ein mittlerer Gley- Podsol beschrieben. Gley-Podsol zeichnet sich aus durch ein geringes bis mittleres Ertragspotential, ein geringes bis mittleres Wasser- und Nährstoffspeichervermögen und eine Auswaschungsgefährdung gegenüber Nähr- und Schadstoffen. Er ist beregnungsbedürftig, besitzt eine gute Durchlüftung und Wasserdurchlässigkeit im Oberboden sowie eine geringe bis mittlere Pufferkapazität. Weiterhin ist er weniger verdichtungsempfindlich und erosionsgefährdet durch Wind. Der Geltungsbereich liegt laut Nibis-Kartenserver außerhalb von Suchräumen für schutzwürdige Böden.

5.2.1.4 Wasser

5.2.1.4.1 Grundwasser

In der Baugrunduntersuchung (vgl. Anlage 3) werden die vorhandenen Grundwasserverhältnisse wie folgt dargestellt: „... Grund- oder Stauwasser wurde zum Zeitpunkt der Baugrunduntersuchung in Teufen zwischen 1,00 m und 1,60 m unter GOK (entsprechend ca. 5,00 m bis 5,50 m NN) angetroffen (Stand 30.11.2021). Jahreszeitliche oder niederschlagsbedingte Grundwasserstandsschwankungen sind hierbei nicht auszuschließen. ... Die im Bereich des Untersuchungsgeländes anstehenden Sande sind unter Berücksichtigung der ATV-DVWK A 138 als prinzipiell ausreichend durchlässig für eine Versickerung zu beurteilen. Unter Berücksichtigung des Korrekturfaktors für Siebanalysen zur Festlegung des Bemessungs-kf-Wertes von 0,2 ergibt sich ein Wert von $1,0 \cdot 10^{-5}$ m/s, der für weitere Planungen zugrunde zu legen ist. Die relativ hohen Grundwasserstände sind durch entsprechend oberflächennahe Versickerungsanlagen zu berücksichtigen.“

Der Geltungsbereich liegt außerhalb von für die Trinkwassergewinnung wichtigen Bereichen.

5.2.1.4.2 Oberflächengewässer

Die Flächen des Geltungsbereichs werden ackerbaulich genutzt. Entlang der südlichen Grenze verläuft der „Koopsweg“, während sich im Osten der „Ahlener Müllkanal“ als Entwässerungsgraben anschließt. Nördlich und westlich befinden sich Ackerflächen, vereinzelte linienhafte Gehölze und eine kleinere Waldfläche.

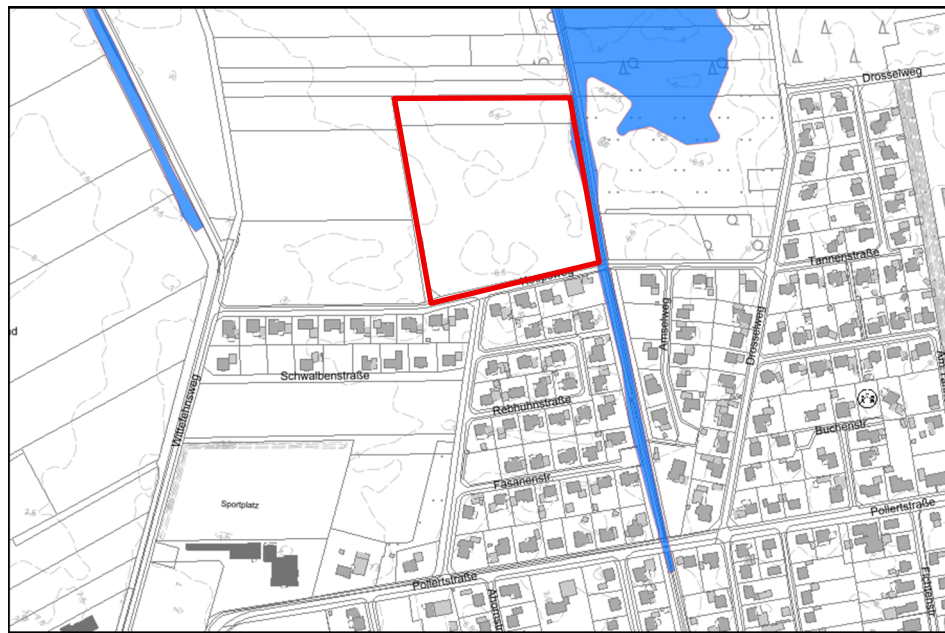
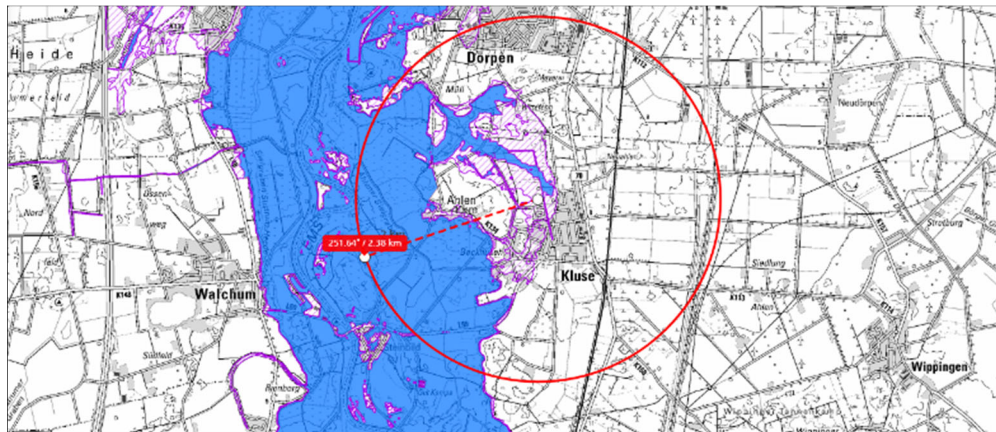
Beim im Osten angrenzenden Ahlener Müllkanal handelt es sich um ein Gewässer 2. Ordnung, der der Unterhaltung durch den UHV 102 unterliegt. Der Ahlener Müllkanal mündet in das WRRL-Gewässer Ahlener Sielkanal.

5.2.1.4.3 Überschwemmungsgebiet

Am östlichen Rand des Geltungsbereiches verläuft der „Ahlener Müllkanal“ als Entwässerungsgraben. Im Bereich dieses Grabens ist in einer Breite von 10-16 m ein Überschwemmungsgebiet festgesetzt (siehe nachfolgende Abbildung blau dargestellt). Durch Verordnung sind als Überschwemmungsgebiete die Gebiete festzusetzen, in denen ein Hochwasserereignis statistisch einmal in 100 Jahren (Bemessungshochwasser) zu erwarten ist (nach NWG, §115, Absatz 2).

Der Geltungsbereich liegt am äußersten östlichen Rand mit rund 585 m² innerhalb eines Überschwemmungsgebietes (Verordnungsbereich 678 Ems) am Rand des „Ahlener Müllkanals“. Der maßgebliche Wert HQ100 liegt in diesem Bereich bei 6,39 m üNN. Das Plangebiet selbst liegt ca. ~ 6,50 bis 7,00 m über NN. Dies bedeutet bei einem Hochwasser, wie es statistisch alle 100 Jahre auftritt, einen Wasseranstieg von höchstens rund 0,60 m im Plangebiet. Überplant werden rund 381 m² geplante Grünfläche (Räumstreifen), 27 m² geplante Straßenfläche, 147 m² Wohngebiet WA (nicht überbaubarer Bereich) und 30 m² überbaubare WA-Fläche.

Für das geplante Wohngebiet soll die zur Verfügung stehende Fläche optimal ausgenutzt werden. Dieser Grundsatz wurde bei der Projektierung des Baugebietes berücksichtigt. So können für alle potenziellen Baugrundstücke Zuschnitte erreicht werden, die neben einer städtebaulich sinnvollen Grundordnung noch ausreichend Gestaltungsspielraum für die Bauherren belassen.



Lage des Geltungsbereiches

Quelle: www.umweltkarten-niedersachsen.de

Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz, Hannover

Auflaufendes Hochwasser drückt von Westen und Norden in die angeschlossenen bzw. betroffenen Gräben und Gewässer bis hin in die Randbereiche des Plangebietes. Aufgrund der Lage des Geltungsbereichs im Binnenland sowie der emsoberliegenden Städte Haren, Meppen und Lingen ist eine ausreichende Vorwarnzeit zur Ergreifung eventuell erforderlicher Hochwasserschutzmaßnahmen anzunehmen.

Gemäß § 78 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) kann abweichend von § 78 Abs. 1 Satz 1 die Ausweisung neuer Baugebiete ausnahmsweise zugelassen werden, wenn (*die jeweilige Einschätzung der Gemeinde Kluse kursiv und in Klammern*)

1. keine anderen Möglichkeiten der Siedlungsentwicklung bestehen oder geschaffen werden können,

(*ist hier der Fall: aufgrund der bestehenden Immissionssituation stehen keine anderen ortsnahe Bauflächen zur Verfügung*)

2. das neu auszuweisende Gebiet unmittelbar an ein bestehendes Baugebiet angrenzt,

(*ist hier der Fall: der Geltungsbereich des Bebauungsplans grenzt im Süden an vorhandene Wohngebiete an: Bebauungspläne Nr. 24 „Südlich Koopsweg“ 2009 und Nr. 29 „1. Erweiterung Südlich Koopsweg“ 2018*)

3. eine Gefährdung von Leben oder Gesundheit oder erhebliche Sachschäden nicht zu erwarten sind,

(*nicht zu erwarten: eine Gefährdung von Leben oder Gesundheit oder erhebliche Sachschäden sind nicht zu erwarten. Bei dem Geltungsbereich handelt es sich um einen Bereich, der im Hochwasserfall langsam eingestaut wird. Größere Gewässer wie z.B. die Ems sind in der Umgebung nicht vorhanden. Im*

Hochwasserfall (HQ₁₀₀) werden keine Häuser oder empfindliche Anlagen betroffen, sondern lediglich eine – für eine evtl. östliche Erweiterung vorgesehene – Straßenverkehrsfläche sowie Gartenland und der als Grünfläche vorgesehene Räumstreifen.)

4. der Hochwasserabfluss und die Höhe des Wasserstandes nicht nachteilig beeinflusst werden,
(geringfügige Überplanung: es werden 408 m² als öffentliche Fläche (Räumstreifen, Planstraße) überplant, für die jedoch keine Veränderung des Geländeprofiles oder der vorhandenen Geländeoberkante geplant oder erforderlich ist. Insofern bleibt der Status Quo erhalten und es kann hier wie bisher Wasser ungehindert eingestaut werden. Bei den restlichen 177 m² (WA-Fläche) liegt die Hochwassereinstautiefe bei etwa i.M. 50-75 cm, was einem Einstauvolumen von rund 89 m³ bzw. 133 m³ entspricht.)

5. die Hochwasserrückhaltung nicht beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird,
(Retentionsausgleich: eine Kompensation des wegfallenden Retentionsraums von 133 m³ ist aufgrund der Geringfügigkeit nicht erforderlich)

6. der bestehende Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt wird,
(keine Beeinträchtigung: der bestehende Hochwasserschutz wird durch die geringfügige Überplanung des Retentionsraumes nicht beeinträchtigt)

7. keine nachteiligen Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger zu erwarten sind,
(keine Beeinträchtigung: nachteilige Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger sind aufgrund der Geringfügigkeit nicht erkennbar und nicht zu erwarten)

8. die Belange der Hochwasservorsorge beachtet sind und
(werden beachtet: die Belange der Hochwasservorsorge werden beachtet. Entsprechende Ausführungen und Festsetzungen sind im Bebauungsplan und der Begründung vorgesehen)

9. die Bauvorhaben so errichtet werden, dass bei dem Bemessungshochwasser nach § 76 Absatz 2 Satz 1, das der Festsetzung des Überschwemmungsgebietes zugrunde liegt, keine baulichen Schäden zu erwarten sind.

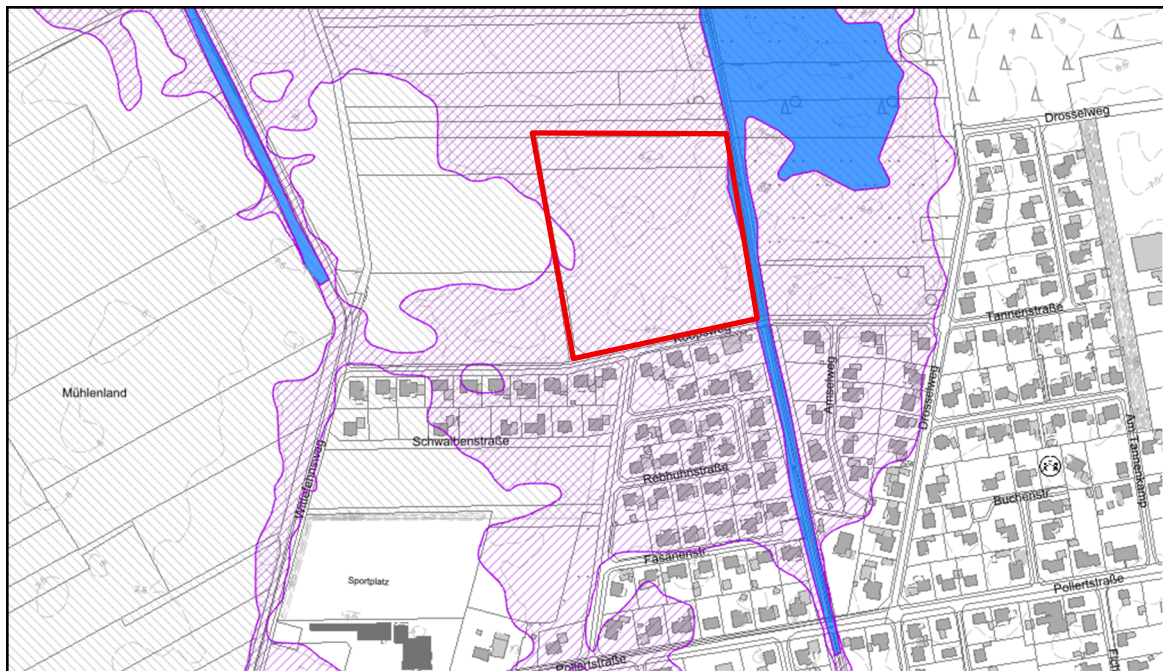
(unter Beachtung und Berücksichtigung der Ausführungen und zeichnerischen und textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan und der Begründung sind keine baulichen Schäden zu erwarten)

Die Gemeinde Kluse sieht die Voraussetzungen als gegeben an, dass abweichend von § 78 Absatz 1 Satz 1 die Ausweisung neuer Baugebiete in diesem Fall ausnahmsweise zugelassen werden kann.

5.2.1.4.4 Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten (§ 78 b WHG)

Gemäß § 9 Abs. 6a Satz 2 BauGB wird darauf hingewiesen, dass der größte Teil des Plangebietes bzw. Geltungsbereichs als Risikogebiet im Sinne § 73 Abs. 1 Satz 1 Wasserhaushaltsgesetz gilt.

Das Vorhaben liegt zu einem großen Teil in einem Risikogebiet (§ 78b WHG) außerhalb des gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes. Ein Risikogebiet ist ein Gebiet, welches bei einem Hochwasser mit sehr niedriger Wahrscheinlichkeit oder bei Extremereignissen überflutet werden kann. Der für das Risikogebiet maßgebliche Wasserstand (Extremhochwasser) liegt bei HW_{ext} ~7,08 m ü. NHN. Genaue Angaben bzgl. der Abgrenzung des Hochwasser-Risikogebietes und den potenziellen Wassertiefen sind im Internet abrufbar (<https://www.umweltkarten-niedersachsen.de>).



Quelle: www.umweltkarten-niedersachsen.de, Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz, Hannover

Bauliche Anlagen in Risikogebieten (§ 78b WHG) sollen in einer dem Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet oder wesentlich erweitert werden, soweit eine solche Bauweise nach Art und Funktion der Anlage technisch möglich ist. Bei den Anforderungen sollen auch die Lage des Grundstücks und die Höhe des möglichen Schadens angemessen berücksichtigt werden.

Gem. § 5 Abs. 2 WHG ist jede Person, die durch Hochwasser betroffen sein kann, im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor Hochwassergefahren und zur Schadensminderung zu treffen. Hierzu ist insbesondere die Nutzung von Grundstücken den möglichen Gefährdungen von Mensch, Umwelt und Sachwerten durch Hochwasser anzupassen.

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 16 c BauGB können Gebiete, in denen bei der Errichtung baulicher Anlagen bestimmte bauliche oder technische Maßnahmen getroffen werden müssen, die der Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden einschließlich durch Starkregen dienen sowie die Art dieser Maßnahmen, festgesetzt werden. Bauliche Maßnahmen sind z. B. Vorkehrungen wie Fundamente (z. B. Wannengründungen), Bodenplatten oder die Verortung von Heizölanlagen oder ähnlichen technischen Anlagen in einem hochwassersicheren Obergeschoss und nicht im Keller sowie die Größe von Wandöffnungen für Fenster und Türen im Kellerbereich oder die Höhe, in der sie realisiert werden dürfen. Weiterhin können auch Maßnahmen, die den Rückstau von Hochwasser zu Lasten von benachbarten Gebäuden verhindern, wie die Errichtung von Gebäuden auf Stelzen, festgesetzt werden. Technische Maßnahmen können insbesondere Verschluss- und Abschottungsmaßnahmen im Bereich von Fenster-, Tür- und sonstigen Wandöffnungen (Stichwort: wasserdichte Kellerfenster) sein.

Der Bebauungsplan sieht in Bezug auf das Überschwemmungs- und Risikogebiet folgende Festsetzungen vor:

- 1.3 *Maximale Höhe des Erdgeschossfußbodens (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO): Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens muss bei mindestens bei 7,08 mNNH liegen und darf diesen Wert bis maximal 30 cm übersteigen.*
- 1.4 *Maximale Gebäudehöhe (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO): Die maximale Gebäudehöhe (= Firsthöhe) beträgt, gemessen ab dem Höhenbezugspunkt (textliche Festsetzung Nr. 1.5), 10,0 m.*
- 1.5 *Höhenbezugspunkt (§ 18 Abs. 1 BauNVO): Bezugspunkt für die textlichen Festsetzungen zur Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen ist 7,08 mNNH.*
- 1.6 *Lagerung wassergefährdender Stoffe: Die Lagerung wassergefährdender Stoffe sowie die Errichtung und der Betrieb von Heizölverbraucheranlagen sind unterhalb der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens nicht zulässig.*

- 1.7 *Schutz gegen aufsteigende Feuchtigkeit: Bauliche Anlagen sind unterhalb der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens gegen aufsteigende Feuchtigkeit und drückendes Wasser zu schützen. Dies gilt entsprechend für Ver- und Entsorgungsleitungen (Strom, Gas, Wasser und Abwasser) sowie für elektrische Einrichtungen und Anlagen. Elektrische Einrichtungen und Anlagen sind außerhalb des Gebäudes unterhalb der Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens nicht zulässig.*
- 1.8 *Heizölverbrauchsanlagen in Risikogebieten: Die Neuerrichtung von Heizölverbraucheranlagen ist gemäß § 78c Abs. 2 WHG im gesamten Geltungsbereich unzulässig, wenn andere, weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen oder die Anlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann.*
- 1.9 *Wohnräume in Kellergeschossen unzulässig: Im Allgemeinen Wohngebiet sind Wohnräume zum dauernden Aufenthalt in Kellergeschossen nach § 9 Abs. 3 S. 2 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 7 Nr. 2 BauNVO und § 1 Abs. 9 BauNVO unzulässig.*
- 1.10 *Garagen und Nebenanlagen: Zwischen der vorderen Grundstücksgrenze (=Straßenbegrenzungslinie) und der Baugrenze (=vordere Bauflucht) sind Garagen, Carports sowie Nebenanlagen i. S. d. §§ 12 und 14 BauNVO unzulässig. Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO zulässig. Innerhalb des Überschwemmungsgebietes sind bauliche Anlagen, Nebenanlagen (Garagen, Carports sowie Nebenanlagen i. S. d. §§ 12 und 14 BauNVO) sowie Geländeaufschüttungen unzulässig.*

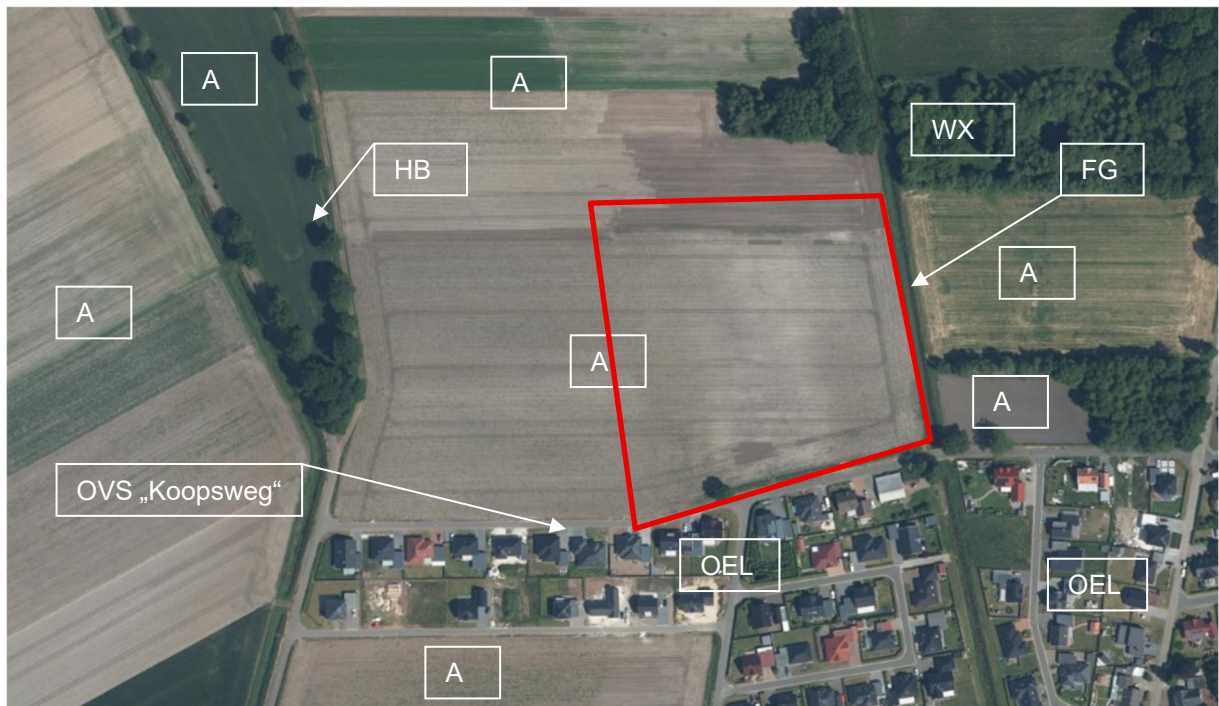
Mit diesen Festsetzungen zur hochwasserangepassten Bauweise und zum baulich-technischen Hochwasserschutz wird den Belangen des Überschwemmungsgebietes und des Risikogebietes ausreichend Rechnung getragen.

5.2.1.5 Biotopkartierung, Biologische Vielfalt

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine ackerbaulich genutzte landwirtschaftliche Nutzfläche. Entlang der südlichen Grenze verläuft der „Koopsweg“, während sich im Osten der „Ahleener Müllkanal“ als Entwässerungsgraben anschließt. Nördlich und westlich außerhalb des Plangebietes befinden sich Ackerflächen, vereinzelte linienhafte Gehölze und eine kleinere Waldfläche. Südlich der Straße „Koopsweg“ befindet sich das Wohngebiet „1.Erweiterung Südlich Koopsweg“ (Bebauungsplan Nr. 29).

Die Umgebung stellt sich als dörfliche Siedlung im ländlichen Raum dar. Wohnbebauung und Wohngebiete, Straßen und einzelne Wohneinheiten und landwirtschaftliche Flächen prägen den Betrachtungsraum.

Die Bestandsaufnahme zeigte folgendes Ergebnis (siehe nachfolgendes Luftbild):



Skizzierte Lage des Geltungsbereiches (Auszug aus den Geodaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, 2023) LGLN

Biotoptypen innerhalb des Geltungsbereiches sowie angrenzend:

A	Ackerfläche
HB	Baumreihe Eichen
FG	Graben, hier „Ahlener Müllkanal“; Gewässer II.Ordnung
OEL	Locker bebautes Einzelhausgebiet
WX	Sonstige Laubforst
OVS	Straßenverkehrsflächen

Eine Wallhecke (ELWH-01696), ehemals gelegen auf der Grenze zwischen den Flurstücken 42/2 und 34/3, Flur 4, Gemarkung Steinbild – ist nicht mehr vorhanden. In Abstimmung mit dem Gutachter der saP ist festzuhalten: In der Luftbildhistorie des Internetanbieters Google ist erkennbar, dass bereits 2007 die Wallhecke nicht mehr in voller Länge vorhanden war und seit mindestens 2007 40 m mitten im Bestand entfernt wurde. Mit Luftbild vom 24.08.2019 ist diese lückige Struktur noch erkennbar, mit Luftbild vom 17.06.2023 war die Wallhecke dann auf den beiden Restflächen ebenfalls beraumt. Dies ist schon vor den Freilanduntersuchungen für die saP der Arge COPRIS durchgeführt worden, da bereits 2022 die Wallhecke nicht mehr existent war. Die Gemeinde Kluse wurde erst durch Erwerb der Flurstücke am 24.08.2024 Eigentümerin der Flächen und ist demgemäß grundsätzlich nicht für den Verlust der Wallheckenstruktur im B-Plan-Verfahren haftbar zu machen. Ob und inwieweit für die Gemeinde eine Kompensationspflicht besteht, wird mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Emsland gesondert abgestimmt.

Besondere Wertigkeiten der natürlichen Gegebenheiten sind für das Plangebiet nicht herauszustellen. Wertvolle oder schützenswerte Biotope sind innerhalb des Geltungsbereiches als auch in der direkten Umgebung nicht vorhanden. Auf den Umweltkarten des Niedersächsischen Umweltministeriums in Hannover (Interaktive Umweltkarten der Umweltverwaltung: www.umweltkarten-niedersachsen.de) sind für den Geltungsbereich sowie der näheren Umgebung keine Darstellungen schützenswerter oder wertvoller Biotope vorhanden. Hinweise auf das Vorkommen von besonders geschützten Pflanzen konnten nicht festgestellt werden und sind aufgrund der Nutzungsstruktur eher nicht zu erwarten.

5.2.1.6 Tiere, Pflanzen, Artenschutz

In der artenschutzrechtlichen Prüfung (vgl. Anlage 5) wurden folgende Ergebnisse der Freilanduntersuchungen erzielt:

I.3.1 Brutvögel (Aves)

Bei den Untersuchungen wurden folgende 19 Arten nachgewiesen, hinzu kommen 10 Nahrungsgäste.

Tabelle I.3.2: Nachgewiesene Vogelarten im Untersuchungsgebiet					
Artname deutsch	Artname wiss.	RL D	RL NI	VS-Status	Status
Silberreiher	<i>Casmerodius albus</i>	*	*	S	Ng
Nilgans	<i>Alopochen aegyptiaca</i>	-	-	-	Ng
Mäusebussard	<i>Buteo buteo</i>	*	*	S	Ng
Turmfalke	<i>Falco tinnunculus</i>	*	V	S	Ng
Straßentaube	<i>Columba livia domestica</i>	-	-	B	Ng
Hohltaube	<i>Columba oenas</i>	*	*	B	Ng
Ringeltaube	<i>Columba palumbus</i>	*	*	B	Ng, Bv
Buntspecht	<i>Dendrocopos major</i>	*	*	B	Bv
Feldlerche	<i>Alauda arvensis</i>	3	3	B	Bv
Rauchschwalbe	<i>Hirundo rustica</i>	V	3	B	Ng

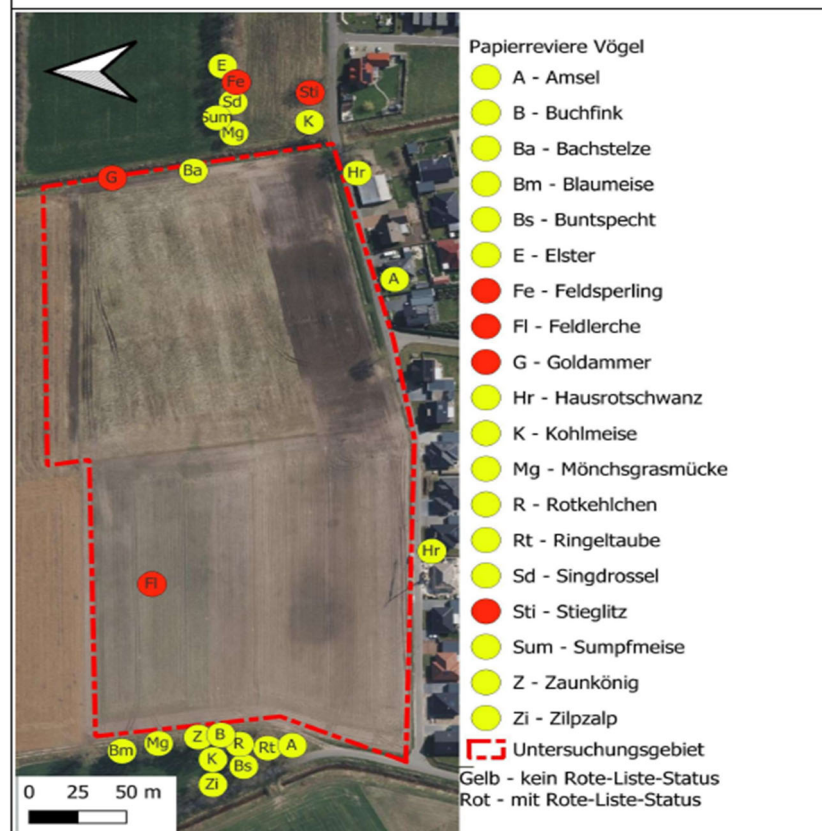
4 Erläuterung der Kürzel – vgl. Legenden zu Anhang II

Tabelle I.3.2: Nachgewiesene Vogelarten im Untersuchungsgebiet

Artname deutsch	Artname wiss.	RL D	RL NI	VS-Status	Status
Mehlschwalbe	<i>Delichon urbicum</i>	3	3	B	Ng
Bachstelze	<i>Motacilla alba</i>	*	*	B	Bv
Zaunkönig	<i>Troglodytes troglodytes</i>	*	*	B	Bv
Rotkehlchen	<i>Erithacus rubecula</i>	*	*	B	Bv
Hausrotschwanz	<i>Phoenicurus ochruros</i>	*	*	B	Bv
Amsel	<i>Turdus merula</i>	*	*	B	Bv
Singdrossel	<i>Turdus philomelos</i>	*	*	B	Bv
Mönchsgrasmücke	<i>Sylvia atricapilla</i>	*	*	B	Bv
Zilpzalp	<i>Phylloscopus collybita</i>	*	*	B	Bv
Sumpfmiese	<i>Poecile palustris</i>	*	*	B	Bv
Blaumeise	<i>Cyanistes caeruleus</i>	*	*	B	Bv
Kohlmeise	<i>Parus major</i>	*	*	B	Bv
Elster	<i>Pica pica</i>	*	*	B	Bv
Rabenkrähe	<i>Corvus corone</i>	*	*	B	Ng
Star	<i>Sturnus vulgaris</i>	3	3	B	Ng
Feldsperling	<i>Passer montanus</i>	V	V	B	Bv
Buchfink	<i>Fringilla coelebs</i>	*	*	B	Bv
Stieglitz	<i>Carduelis carduelis</i>	*	V	B	Bv
Goldammer	<i>Emberiza citrinella</i>	*	V	B	Bv

I.3.2 Kartographische Darstellung der Ergebnisse

→ Brutvögel

Abb. 142-2 Darstellung der Papierreviere planungsrelevanter Arten

5.2.1.7 Orts- und Landschaftsbild

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Ackerfläche umrahmt von Ackerflächen, einem Graben, Wohngebieten und Straßenzügen. Südlich der Vorhabenfläche befindet sich eine lichte Strauchhecke aus heimischen Wildsträuchern. In der weiteren westlichen, nördlichen und östlichen Umgebung finden sich Strauch-Baumreihen und kleinere Waldareale. Insgesamt betrachtet ist das Landschaftsbild im Planungsraum und der Umgebung aufgrund der vorhandenen Bebauung deutlich anthropogen vorbelastet und geprägt.

5.2.1.8 Schutzgebiete

Geschützte Biotope, Vogelschutzgebiete oder FFH-Gebiete sind innerhalb des Geltungsbereiches sowie in der Umgebung nicht vorhanden. Aufgrund fehlender Fernwirkungen des Vorhabens sind Beeinträchtigungen von Schutzgebieten/-objekten der Naturschutzgesetze oder Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung des europäischen Netzes Natura 2000 nicht zu befürchten.

Eine Wallhecke (ELWH-01696), ehemals gelegen auf der Grenze zwischen den Flurstücken 42/2 und 34/3, Flur 4, Gemarkung Steinbild – ist nicht mehr vorhanden. In Abstimmung mit dem Gutachter der saP ist festzuhalten: In der Luftbildhistorie des Internetanbieters Google ist erkennbar, dass bereits 2007 die Wallhecke nicht mehr in voller Länge vorhanden war und seit mindestens 2007 40 m mitten im Bestand entfernt wurde. Mit Luftbild vom 24.08.2019 ist diese lückige Struktur noch erkennbar, mit Luftbild vom 17.06.2023 war die Wallhecke dann auf den beiden Restflächen ebenfalls beraumt. Dies ist schon vor den Freilanduntersuchungen für die saP der Arge COPRIS durchgeführt worden, da bereits 2022 die Wallhecke nicht mehr existent war. Die Gemeinde Kluse wurde erst durch Erwerb der Flurstücke am 24.08.2024 Eigentümerin der Flächen und ist demgemäß grundsätzlich nicht für den Verlust der Wallheckenstruktur im B-Plan-Verfahren haftbar zu machen. Ob und inwieweit für die Gemeinde eine Kompensationspflicht besteht, wird mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Emsland gesondert abgestimmt.

Den digitalen Umweltkarten des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie und Klimaschutz zufolge liegt der Geltungs-/Planbereich innerhalb eines für Gastvögel wertvollen Bereichs (2018). Allerdings werden im Rahmen des niedersächsischen Vogelarten-Erfassungsprogramms keine landesweit flächendeckenden regelmäßigen Kartierungen durchgeführt, sondern es handelt sich um eine Auswertung von Datensammlungen ehrenamtlicher und z. T. beauftragter Bestandserfassungen. Dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zufolge kommt dem Lebensraum für Gastvögel keine besondere Bedeutung zu. Es handelt sich um eine Fläche mit allgemeiner Bedeutung für die lokale Fauna. Insofern kann von keinem wertvollen Bereich für Gastvögel ausgegangen werden.

5.2.1.9 Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlung, Verursachung von Belästigungen

Der Geltungsbereich befindet sich am nördlichen Rand des Ortskerns von Kluse und nördlich der Straße „Koopsweg“. Eine entsprechende Vorbelastung ist dadurch schon gegeben. In diesem Bereich gilt eine innerörtliche Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h. Aufgrund der geringen Geschwindigkeiten und des geringen Verkehrsaufkommens sind keine unzulässigen Immissionen keine unzulässigen Überschreitungen von schalltechnischen Orientierungswerten zu erwarten. Lärmschutzmaßnahmen sind daher nicht erforderlich.

Die Bundesstraße 70 befindet sich rund 500 m östlich des Plangebietes. Die „Hauptstraße“ (K 134) und die „Bahnhofstraße“ (L 59) befinden sich rund 700 m südlich des Plangebietes. Sie bilden die südliche Grenze der Ortslage von Kluse. Einschränkende oder zu berücksichtigende Immissionen sind aufgrund der Entfernungen nicht zu erwarten.

Das Plangebiet befindet sich weiterhin in der Nähe des Schießplatzes Meppen der WTD 91. Von dem dortigen Erprobungsbetrieb gehen nachteilige Emissionen, 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 dieses Platzes (WTD 91 Meppen) keinerlei Abwehr- und Entschädigungsansprüche wegen der Lärmemissionen geltend gemacht werden. Es wird empfohlen, den Immissionen durch geeignete Gebäudeanordnung und Grundrissgestaltung sowie durch bauliche Schallschutzmaßnahmen zu begegnen.

Weitere relevante lärmemittierende Quellen sind nicht bekannt. Erschütterungen, Wärme oder Strahlungen sind nicht zu beschreiben. Extern einwirkende Lichtquellen sind nicht relevant oder vorhanden.

5.2.1.10 Altlasten

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Altlasten bekannt oder vorhanden.

5.2.1.11 Menschliche Gesundheit, kulturelles Erbe

Auf der Geltungsbereichsfläche und in der Umgebung sind keine schädlichen Einflussfaktoren auf die menschliche Gesundheit bekannt.

Archäologische Denkmale oder Funde sind innerhalb des Geltungsbereichs als auch in der näheren Umgebung nicht bekannt. Eine kulturhistorische Bedeutung der Böden kann ebenfalls nicht festgestellt werden. Nach § 1 Abs. 5 Nr. 5 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen auch die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu beachten. Diese sind – da keine denkmalschutzwürdigen Bereiche vorhanden sind - jedoch durch die vorliegende Planung nicht betroffen.

5.2.1.12 Kumulierung von Umweltproblemen benachbarter Gebiete / Plangebiete

Eine Kumulierung von Umweltproblemen mit den Auswirkungen von Vorhaben nächstgelegener Plangebiete ist nach derzeitigem Wissenstand nicht bekannt und nicht offensichtlich.

5.2.1.13 Klima/Luft

Großklimatisch gesehen befindet sich der Geltungsbereich innerhalb der maritimen Flachlandregion. Der mittlere Jahresniederschlag beträgt ca. 787 mm, die Verdunstung liegt bei im Mittel bei 579 mm/Jahr. Die klimatische Wasserbilanz weist einen Wasserüberschuss von 204 mm/Jahr auf. Die Lufttemperatur liegt im Jahresdurchschnitt bei ca. 10 °C (mittel). (Quelle: nibis Kartenserver; 1991-2020)

Neben der allgemeinen überregionalen Luftverunreinigung wirken sich lokale Emissionsquellen auf den Zustand der Luft aus. Dies sind sowohl Lärm- als auch Schadstoffemissionen. Der Geltungsbereich wird durch die Emissionen der Landwirtschaft und geringfügig durch Kraftfahrzeugverkehr belastet. Einflüsse aus Industrie- oder Gewerbegebieten sind nicht zu beschreiben. Es besteht bereits eine Vorbelastung des Plangebietes.

Dem LÜN-Jahresberichtes 2024 vom 22.04.2025 (Kurzfassung) zufolge werden die Zielwerte für das Emsland weitestgehend eingehalten. Überschreitungen der Luftqualität sind nur sehr vereinzelt nachgewiesen, aber im Vergleich ähnlicher Messstandorte nicht auffällig. Schwellenwerte wurden vereinzelt überschritten, jedoch kritische Werte bzw. Alarmschwelle nicht erreicht. Die vom Verkehr verursachten Immissionen werden sich, aufgrund der Bestandssituation, vorerst nicht wesentlich verändern. Sie summieren sich zu der bereits vorhandenen Vorbelastung aus der Umgebung. Abgase aus Heizungen lassen aufgrund der zulässigen Art der Bebauung und Nutzung sowie der gültigen Wärmestandards und moderner Heizungsanlagen keine erhebliche Beeinträchtigung erwarten. Bei unsachgemäßer Handhabung kann die Qualität der Luft durch Ammoniakemissionen, die bei der Lagerung und Ausbringung von Wirtschaftsdüngern entstehen, sowie durch Lachgasemissionen, die aus gedüngten Böden freigesetzt werden, beeinträchtigt werden. Im Rahmen der ordnungsgemäßen und fachlichen Bodenbewirtschaftung sind diese Risiken jedoch nicht als relevant zu bezeichnen.

5.2.2 Die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Beibehaltung des Status Quo, also ohne die Realisierung des Planvorhabens, lässt sich keine wesentliche Beeinträchtigung aber auch keine wesentliche Verbesserung der Umweltqualität prognostizieren. Der Lebensraum der Fauna und Flora würde keine nennenswerten höheren ökologischen Wertigkeiten erlangen. Die Entwicklung der Vegetationsstrukturen unterliegt weiterhin den schon bestehenden Einflussfaktoren, die mit der Umgebungsnutzung verbunden sind. Spürbare Veränderungen der Umweltsituation bezogen auf die Schutzgüter Klima, Luft und Boden sind nicht zu erwarten. Das Landschaftsbild würde ebenso keinen Änderungen oder Beeinträchtigungen unterliegen. Allerdings kann das städtebauliche Ziel in Bezug auf die vorgesehene nachhaltige Entwicklung nicht mehr an einem sinnvollen Standort umgesetzt werden und würde dadurch in Frage gestellt werden müssen.

5.2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

5.2.3.1 Bau und Vorhandensein der geplanten Vorhaben einschließlich Abrissarbeiten

Geplant ist ein Allgemeines Wohngebiet mit einer Planstraße. Abrissarbeiten erfolgen nicht. Baustraßen werden im Zuge der Planumsetzung und Erschließung des Wohngebietes erforderlich.

5.2.3.2 Fläche

Der Geltungsbereich hat eine Größe von rund 3,0413 ha. Darin enthalten sind ca. 0,5752 ha für die Planstraßen, 0,0205 ha für Versorgungsanlagen, 0,1111 ha für Grünflächen und 2,3345 ha für das Allgemeine Wohngebiet.

Bei einer Grundflächenzahl von 0,4 (mit Überschreitung 0,6) und einer angesetzten versiegelbaren Straßenfläche von 70% ist eine Gesamtversiegelung von etwa 1,8033 ha möglich.

5.2.3.3 Boden

Beschreibung: Im Zuge der Planungen werden landwirtschaftlich genutzte Flächen (Ackerland) umgewidmet und entsprechend der vorgesehenen Nutzung in Wohngebiet umgewandelt.

Baubedingte Auswirkungen: Potenzieller Abtrag sowie Auftrag von Boden für die Herrichtung der einzelnen Baufelder und Schaffung der baulichen Anlagen und Sicherstellung der ordnungsgemäßen Behandlung von Regenwasser. Die bisherigen Funktionen gehen in den versiegelten Bereichen verloren. Der Eintrag von Schadstoffen ist bei ordnungsmäßiger Durchführung der Maßnahme nicht zu erwarten.

Anlagebedingte Auswirkungen: Die Leistungsfähigkeit des Bodens als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf wird durch die Umwandlung in Wohnbauflächen vermindert. Durch die Anlage von offenen Flächenversickerungen und belassen der Freiflächen als Grünflächen kann ein Teil der Leistungsfähigkeit des Bodens erhalten bleiben. Es kommt zu einer Minderung der Filter- und Pufferfunktion.

Ergebnis: Die Schutzbedürftigkeit des Bodens wird durch die Planung verletzt. Seine Funktion als potenzielle landwirtschaftliche Produktionsfläche geht vollständig verloren. Die anderen Funktionen werden durch die Umwandlung ebenfalls abgewertet.

5.2.3.4 Wasser

Beschreibung: Im Geltungsbereich befinden sich keine Oberflächengewässer. Im Osten grenzt der Entwässerungsgraben „Ahlener Müllkanal“ (Gewässer II.Ordnung) an. Das anfallende Wasser ist auf den Grundstücken sowie im Straßenseitenraum zu versickern. Quelfassungen und Wasserschutzgebiete sind im Plangebiet nicht verzeichnet.

Auswirkungen: Auf der Fläche wird durch die auf den Grundstücksflächen zulässige 40-60%ige Versiegelung die Grundwasserneubildung in diesen Bereichen unterbunden, soweit nicht mit einer dezentralen Versickerung entgegengewirkt wird. Mit einer Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers vor Ort und die Offenhaltung der nicht versiegelbaren Fläche können die Auswirkungen hinsichtlich des Schutzgutes Wasser geringgehalten werden.

Ergebnis: Im Hinblick auf das Schutzgut Grundwasser sind bau- und anlagebedingt Umweltauswirkungen zu erwarten. Unter Berücksichtigung der getroffenen Festsetzungen zur hochwasserangepassten Bauweise und zum baulich-technischen Hochwasserschutz wird den Belangen des Überschwemmungsgebietes und des Risikogebietes ausreichend Rechnung getragen.

5.2.3.5 Biotopbewertung und Bilanzierung des Eingriffs

Durch die Bauleitplanung wird die Umwandlung in Bauflächen mit Verkehrsflächen ermöglicht. Dabei handelt es sich um Bereiche von relativer geringer Bedeutung für die lokale Flora und Fauna. Im nahen Umfeld finden sich linienhaft Einzelbäume, kleinere Waldflächen, Straßen und Wohnhäuser sowie landwirtschaftliche Nutzflächen. Die Bereiche sind ebenso wie die Wechselbeziehungen durch die bestehende Nutzungsstruktur und die daraus ableitbare Vorbelastung innerhalb des Geltungsbereiches nur von geringer Bedeutung, so dass auf eine eingehende Betrachtung verzichtet werden kann.

Die Ermittlung des Eingriffssachverhaltes kann unter Zugrundelegung der städtebaulichen Daten wie folgt dargestellt werden:

Bestand:	Fläche (m²)	Wertfaktor	Flächenwert	Bedeutung für
AS Ackerfläche	30.413	1	30.413	
An das Plangebiet angrenzend:				
Wohngebiet mit Einzelhäusern	bleibt erhalten			
HFM Strauch-/Baumhecke im Osten	bleibt erhalten			Landschaftsbild
Ackerland	bleibt erhalten			
Straßenverkehrsfläche "Koopsweg"	bleibt erhalten			
SUMME	30.413		30.413	

Dem Bestand kann folgende Planung gegenübergestellt werden:

Planung/Kompensation:	Fläche (m²)	Wertfaktor	Flächenwert
X - gesamt versiegelbare Flächen WA und Straße	18.033	0	0
TF - unversiegelte Flächen WA und Planstraße	11.064	1	11.064
Grünfläche, öffentlich	325	2	650
Grünfläche Räumstreifen	786	2	1.572
Fläche für Versorgungsanlagen	205	1	205
SUMME	30.413		13.491

Durch den Vergleich Bestand und Planung ergibt sich folgende Bilanzierung:

Flächenwert Eingriffsbilanzierung	30.413
Flächenwert Kompensation	13.491
Differenz	-16.922

Durch den Vergleich der Werteinheiten des IST-Zustandes mit der Planung wird deutlich, dass eine Kompensation auf der Fläche nicht erreicht werden kann und ein Defizit von 16.922 WE verbleibt.

5.2.3.6 Pflanzen, Tiere, Artenschutz

Beschreibung: Die Flächen des Plangebietes haben für lokale sowie geschützte Tierarten nur bedingt und eingeschränkt eine Eignung. Diese bieten für verschiedene Brutvogelarten nur sehr begrenzte Lebensraumstrukturen. Die vorhandenen nördlich und südlich angrenzenden Gehölzstrukturen bleiben, soweit sie nicht der Herstellung der Erschließungsanlage weichen müssen, erhalten.

Baubedingte Auswirkungen: Es kommt insgesamt betrachtet und unter Zugrundelegung des vorgesehenen Baukonzeptes zu einem Verlust von landwirtschaftlicher Nutzfläche durch die Herstellung der Baufelder (Wohnbebauung, Planstraßen) und dem dafür und für die Versickerung erforderlichen Ab- bzw. Auftrag von Boden. Daher handelt es sich um deutliche Störungen. Ausweichlebensräume sind in der direkten und nahen Umgebung jedoch ausreichend vorhanden.

Anlagebedingte und betriebsbedingte Auswirkungen: Das Plangebiet stellt für Tierarten auch nach dem Eingriff weiterhin eine potenzielle Jagdfläche dar. Die Plangebietsfläche kann hinsichtlich der Bedeutung für die lokale Fauna insgesamt jedoch als nur bedingt interessant beschrieben werden.

Artenschutz: Zum Artenschutz führt der Biologe im Rahmen der saP (vgl. Anlage 5) zusammenfassend aus: „... Im Rahmen der saP sind grundsätzlich alle in Niedersachsen vorkommenden Arten der folgenden drei Gruppen zu berücksichtigen:

- die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie
- die europäischen Vogelarten entsprechend Art. 1 VS-RL
- die besonders und streng geschützten Verantwortungsarten

Die Liste der 231 in Niedersachsen streng geschützten Arten wurde hierfür komplett geprüft. Zur Beurteilung der artenschutzrechtlichen Belange wurde 2022 außerdem eine Untersuchung der Artengruppen der Avifauna vorgenommen.

Als Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie wurden 3 Fledermausarten sowie der Wolf als potenziell vorkommend identifiziert (vgl. Anhang II.1) und in der 1. Vorprüfung als relevant eingestuft. Die in Frage kommenden 3 Fledermausarten (Großer Abendsegler, Zwerg- und Breitflügelfledermaus) sind als reine Nahrungsgäste zu beschreiben, deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten in der Umgebung zu vermuten sind. Für diese Arten ergeben sich keine Quartierverluste und ebenso wenig eine Reduzierung ihrer artspezifischen Jagdhabitats, zumal alle 3 Arten den Geltungsbereich derzeit als Jäger im freien Luftraum nutzen. Auch ist innerhalb des zu überbauenden Bereichs und seiner näheren Umgebung kein Verlust raumbedeutsamer Verbindungsachsen (Flugstraßen) durch das Vorhaben zu verzeichnen.

Wölfe leben in Familienverbänden, den sogenannten Rudeln, die sich durchschnittlich aus etwa drei bis 11 Individuen zusammensetzen. In Niedersachsen kann von einer durchschnittlichen Rudelgröße von sechs bis sieben Tieren ausgegangen werden. Wesentliche Faktoren bei der Wahl des Territoriums sind ein gutes Nahrungsangebot und die strukturelle Ausstattung, wie störungsarme Bereiche für die Welpenaufzucht. Die niedersächsischen Wolfsvorkommen konzentrieren sich auf den Osten des Landes. Nach Westen werden die Sichtungen spärlicher. 2022/2023 wurde östlich der Stadt Haselünne ein Wolfrudel bestätigt. Insofern ist es möglich, dass das Vorhabengebiet zukünftig im Streifgebiet eines Einzeltieres, eines Paares oder Rudels liegen kann. 2022/2023 wurde nord-nordöstlich von Lathen ein Wolfrudel angenommen. Insofern ist es möglich, dass das Vorhabengebiet zukünftig im Streifgebiet eines Einzeltieres, eines Paares oder Rudels liegen kann. Bau- wie anlagebedingt tritt sowohl der Verbotstatbestand der Tötung oder des Fangs (§ 44 (1) Nr.1 BNatSchG) als auch der Verbotstatbestand der Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 (1) Nr.3 BNatSchG) deshalb nicht ein, da die Tiere keine störungsarmen Fortpflanzungs- und Ruhestätten und auch keine Jagdhabitate im FNP-Geltungsbereich und dessen näherer Umgebung aufsuchen können, zumal adäquate Beutetiere aus denselben Gründen dort nicht anzutreffen sind. Aufgrund des derzeitig vorhandenen Biotopbestandes (Ackerflächen) handelt es sich großräumig nicht um ein für Wölfe attraktives Jagdhabitat, so dass bau-, anlage und betriebsbedingte Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden können.

Somit ist eine Prüfung nach § 44 BNatSchG für die 4 Arten nach Anhang IV FFH-Richtlinie nicht notwendig.

Bei den europäischen Vogelarten nach Art. 1 Vogelschutz-Richtlinie wurden 14 Vogelarten als relevant eingestuft.

Bei Silberreiher, Rotmilan, Habicht, Sperber, Mäusebussard, Turmfalke, Schleiereule, Star, Mehl- und Rauchschwalbe handelt es sich hierbei um Arten, die den Geltungsbereich ausschließlich als Nahrungshabitat nutzen. Deshalb war insbesondere der Frage nachzugehen, ob der vorhabenbedingte Verlust von Nahrungsflächen derart erheblich ist, dass Fortpflanzungsstätten andernorts davon beeinträchtigt würden. Dies ist bei diesen Arten nicht der Fall. Somit ist eine Prüfung nach § 44 BNatSchG für diese 10 Vogelarten nicht notwendig.

Feldsperling und Stieglitz brüten in der unmittelbaren Umgebung des Geltungsbereichs, so dass eine bau- und anlagenbedingte Beeinträchtigung der Brutplätze auszuschließen ist. Sie sind überwiegend ebenfalls als reine Nahrungsgäste für das Plangebiet zu betrachten. Aufgrund der Bewirtschaftungsweise kommt der Geltungsbereich für den Feldsperling nur in einem relativ geringen Zeitfenster als Nahrungshabitat in Betracht. Dieser Verlust kann durch eine Nutzung der relativ strukturreichen Umgebung ausgeglichen werden, zumal der Geltungsbereich auch mit der geplanten Bebauung im Nachhinein wieder genutzt werden kann, da der Feldsperling zunehmend bebaute Gebiete besiedelt. Für den Stieglitz ist die Ackerfläche als Nahrungshabitat aufgrund fehlender halbreifer und reifer Sämereien von Bäumen und vor allem Wildkräutern, mit Ausnahme vielleicht des Ackerrandes entlang des „Ahlener Müllkanals“, praktisch komplett ungeeignet. Dies gilt im übrigen für den gesamten Geltungsbereich der 153. Änderung des FNP, so dass bau-, anlage- und betriebsbedingt insgesamt keine relevanten Beeinträchtigungen für die Art eintreten werden. Da keine Verbotstatbestände nach § 44 (1) BNatSchG einschlägig werden, ist somit eine weitergehende Prüfung für diese beiden Vogelarten nicht notwendig.

2022 wurde die Feldlerche mit einem Brutpaar im westlichen Teil des Geltungsbereichs der 153. Änderung des FNP nachgewiesen. Da die Art kein Traditionsbrüter mit festem Neststandort ist, ist es natürlich denkbar, dass ein Brutpaar auch im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 32 nistet oder dort bereits genistet hat. Da die Gesamtfläche des Geltungsbereichs der 153. Änderung des FNP allerdings nur für ein Brutpaar hinsichtlich der arteigenen Territorialität ausreichend bemessen ist, ist deshalb der Verbotstatbestand der Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 (1) Nr.3 BNatSchG) für die geplante Bebauung im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 32 nicht einschlägig; die Feldlerche ist in der Lage, erst einmal wieder im Westteil des FNP-Geltungsbereichs zu nisten; auch sind die notwendigen Abstände zu vorhandener und zukünftiger Bebauung bzw. zu vorhandenen Gehölzstrukturen dafür ausreichend. Sowohl der Verbotstatbestand der Tötung oder des Fangs (§ 44 (1) Nr.1 BNatSchG) als auch der Verbotstatbestand der Störung (§ 44 (1) Nr. 2 BNatSchG) sind deshalb ebenfalls nicht einschlägig.

Nicht in die engere artenschutzrechtliche Prüfung einbezogen wurden 19 besonders geschützte Brutvögel und Nahrungsgäste, die sowohl ungefährdet sind als auch einen günstigen Erhaltungszustand der Populationen auf biogeographischer Ebene aufweisen (vgl. Anhang II.2). Zwar wird für die Brutvögel durch das Vorhaben der Verbotstatbestand nach § 44 (1) Nr. 3 „Entnahme von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten“ einschlägig. Für diese Arten kann jedoch von einer ausnahmsweisen Zulassung abgesehen werden, da trotz vorhabenbedingter Verluste an Brut- bzw. Nahrungshabitaten die ökologische Funktion

der in der Umgebung vorhandenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt bleibt. Da für die Arten in der näheren Umgebung genügend Ausweichhabitate vorhanden sind, wird sich der Erhaltungszustand der lokalen Populationen nicht verschlechtern.

Durch die benannten Vermeidungsmaßnahmen ist gewährleistet, dass Beeinträchtigungen für die betroffenen europäischen Vogelarten nach Art. 1 Vogelschutz-Richtlinie soweit wie möglich eingeschränkt werden.

Besonders oder streng geschützte nationale Verantwortungsarten sind zum gegenwärtigen Verfahrensstand nicht zu beschreiben (vgl. Kap. 1.4).

Es wurde keine national streng geschützte Art, die in der Eingriffsregelung zu berücksichtigen ist, in der Vorprüfung als relevant identifiziert. Dies liegt im Wesentlichen am Ausschlusskriterium hinsichtlich der artspezifischen Lebensräume. Diese sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 32 „Nördlich Koopsweg“ nicht vorhanden.

Die wichtigsten Maßnahmen zur Vermeidung sind:

- Bauzeitenregelung: Kfz-Verkehr und Baustellenbetrieb nur tagsüber, Einhalten einer niedrigen Fahrgeschwindigkeit, Einsatz lärmgedämpfter Baumaschinen
- Vegetationsbeseitigung außerhalb der Reproduktionszeit zwischen 01.10. und 28.02.
- Geeignete Wahl der Beleuchtung an den Verkehrswegen

CEF-Maßnahmen sind nicht notwendig

Eine Ausnahme ist aufgrund der für diesen Bebauungsplan anwendbaren Freistellungsklausel nach § 44 (5) BNatSchG nicht notwendig.

Insofern ist nach Ansicht der Gutachter der Bebauungsplan Nr. 32 „Nördlich Koopsweg“ in der Gemeinde Kluse, Samtgemeinde Dörpen, im Sinne des Artenschutzrechtes vollzugsfähig. Gleiches gilt für die dafür notwendige Änderung 153 Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Dörpen.“

Pflanzen: Nach Anhang II, IV, V der FFH-Richtlinie bzw. streng geschützte Pflanzenarten wurden im Plangebiet nicht angetroffen. Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach Bundesnaturschutzgesetz werden durch die Bebauungsaufstellung für Pflanzen nicht erfüllt, da relevante Pflanzenarten im Plangebiet nicht vorkommen.

5.2.3.7 Orts- und Landschaftsbild

Beschreibung: Bei dem Geltungsbereich handelt es sich um eine intensiv genutzte Ackerfläche. Angrenzend finden sich Wohngebiete mit Wohnhäusern und neuzeitlichen Garten- und Rasenflächen, Straßen sowie linienhafte Einzelbäume und kleine Waldflächen.

Baubedingte Auswirkungen: Baubedingte Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind durch die Veränderung des Landschaftsbildes (Umwandlung in Baufläche) zu erwarten. Weiterhin ist mit Baulärm temporär zu rechnen.

Anlagebedingte und betriebsbedingte Auswirkungen: Durch die mögliche Bebauung wird sich das lokale Erscheinungsbild deutlich von landwirtschaftlicher Nutzfläche (Ackerung) zum Wohnbaugebiet verändern. Bäume oder sonstige Grünstrukturen in der Umgebung werden von dem Planvorhaben nicht tangiert. Mit Durchgrünungsmaßnahmen im Baugebiet können die Auswirkungen abgemildert werden. Trotzdem geht eine geringe Minderung für das Landschaftsbild mit der geplanten Bebauung einher.

Ergebnis: Es sind Auswirkungen für das Landschaftsbild zu erwarten. Zwar besteht insgesamt bereits eine anthropogene Überprägung, aber die neue Bebauung und Nutzung wird eine optische und gewöhnungsbedürftige Störung bewirken. Allerdings ist aufgrund der umgebenden anthropogen geprägten Nutzung eine relativ geringe Betroffenheit des Schutzgutes Landschaftsbild anzunehmen.

5.2.3.8 Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlung, Verursachung von Belästigungen

Aufgrund der Ausweisung des Plangebietes als Wohnbaufläche sind schädliche Umweltauswirkungen i.S. des BImSchG bzw. erhebliche Umweltauswirkungen i.S. des BauGB auf seine Umgebung nicht zu erwarten. Aufgrund der vorgesehenen Nutzungsstruktur sind unzulässige Überschreitungen von schalltechnischen Orientierungswerten im Bereich der Nachbarschaft nicht zu erwarten.

Die Vorbelastungen des Gebietes durch Verkehrslärm sind bekannt. Maßnahmen des vorsorgenden Lärmschutzes sind nicht erforderlich. Gleiches gilt auch für die möglichen Immissionen aus der umliegenden Landwirtschaft (Flächenbewirtschaftung, Tierhaltung).

Von der Straßenbeleuchtung geht häufig eine stark attrahierende Wirkung auf nachtaktive Insektenarten aus, wobei in einer offenen Landschaft Tiere auch aus weiteren Entfernungen angelockt werden. Das Insektenauge nimmt überwiegend den UV-Anteil des Lichtes wahr, die nachtaktiven Arten werden von einer derartigen Lichtquelle stark angezogen und vermögen meist nicht, sich dem Bannkreis einer solchen Lampe zu entziehen. Sie umflattern die Lichtquelle bis zur völligen Erschöpfung und versäumen dabei Nahrungsaufnahme, Fortpflanzung und Eiablage. An den Lichtquellen führen massierte Nachtjägerkonzentrationen zusätzlich zu einem hohen Individuenverlust. Weiterhin kann sich bei Vögeln und Säugern der diurnale Rhythmus (Tagesrhythmik bzw. Aktivität nur während der Lichtphase eines täglichen Licht-Dunkel-Wechsels) verschieben. Zur Vermeidung werden folgende Maßnahmen empfohlen: Geeignete Wahl der Beleuchtung im Bereich von Außenanlagen und Wegen, gem. den Empfehlungen der Lichtleitlinie des LAI von 2001. Verwendung von LEDs⁵² oder Natrium-Niederdrucklampen mit Strahlung im Bereich von 580 nm oder Natrium-Hochdrucklampen mit verbreitertem Spektrum und weißgelbem Licht, Verwendung von abgeschirmten Leuchten bzw. Gehäusen, die nicht nach oben und möglichst wenig zu Seite, d.h. max. 20 ° unter der Horizontalen, strahlen (verhindert Abstrahlung und Anlockung im Umland), Reduzierung der Leuchten- bzw. Lichtpunkthöhe auf das minimal erforderliche auszuleuchtende Maß.

Eine erhebliche Wärme- oder Strahlungsemission wird mit der Umsetzung der Planung voraussichtlich nicht einhergehen. Erschütterungen sind nicht zu erwarten ebenso wie von dem neuen Baugebiet keine Belästigungen verursacht werden.

5.2.3.9 Art und Menge erzeugter Abfälle

Es fallen aller Voraussicht nach Restmüll sowie wiederverwertbare Müllarten an. Sie werden von einem Fachbetrieb gesammelt und ordnungsgemäß entsorgt bzw. einer Wiederverwertung zugeführt.

Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen sowie den jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises Emsland. Träger der öffentlichen Abfallentsorgung ist der Landkreis Emsland. Sofern in Einzelfällen nicht ausreichend dimensionierte Wendeanlagen angelegt werden können, müssen die Anlieger der entsprechenden Stichstraßen ihre Abfallbehälter an der nächstliegenden öffentlichen, von den Sammelfahrzeugen zu befahrenden Straße zur Abfuhr bereitstellen.

5.2.3.10 Menschliche Gesundheit, kulturelles Erbe

Geplant ist die Entwicklung eines zukünftigen Wohngebietes in Nachbarschaft zu schon bestehenden Straßen und Wohnhäusern. Aufgrund der vorgesehenen Ausweisung und Darstellung des Plangebietes sind schädliche Umweltauswirkungen i.S. des BImSchG bzw. erhebliche Umweltauswirkungen i.S. des BauGB auf seine Umgebung nicht zu erwarten. Unzulässige Überschreitungen von schalltechnischen Orientierungswerten im Bereich der Nachbarschaft sind nicht zu erwarten.

Bei Umsetzung der Planung sind keine Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch Unfälle oder Katastrophen erkennbar.

Durch das Büro Fides Immissionsschutz & Umweltgutachter GmbH aus Lingen wurde eine „Geruchstechnische Untersuchung“ (vgl. Anlage 4) durchgeführt. In der Zusammenfassung der Ergebnisse wird ausgeführt:

„Im Rahmen der geplanten Änderung des Flächennutzungsplanes sollte eine geruchstechnische Untersuchung zur Ermittlung der Geruchsimmissionssituation im Plangebiet erfolgen. Mittels Ausbreitungsrechnung wurde anhand der ermittelten Geruchsemissionen die Gesamtbelastung an Geruchsimmissionen für das Plangebiet berechnet und in der Anlage 3 dargestellt. Bei der Ermittlung der Gesamtbelastung an Geruchsimmissionen werden alle landwirtschaftlichen Betriebe berücksichtigt, die auf das Plangebiet einwirken, mindestens jedoch alle im 600 m Radius gelegenen landwirtschaftlichen Betriebe. Die Geruchsimmissionen wurden unter Berücksichtigung der tierartspezifischen Gewichtungsfaktoren berechnet.“

Die landwirtschaftlichen Betriebe LW 4, LW 5, LW 6 und LW 7 haben keinen relevanten geruchstechnischen Einfluss auf das Plangebiet und werden somit bei der Berechnung der Gesamtbelastung an Geruchsmissionen nicht berücksichtigt.

Wie das Ergebnis zeigt, beträgt die Gesamtbelastung an Geruchsmissionen maximal 4 % der Jahresstunden. Der im Anhang 7 der TA Luft für Wohn- und Mischgebiete angegebene maßgebliche Immissionswert für die Gesamtbelastung an Geruchsmissionen von 10 % der Jahresstunden wird eingehalten. Mögliche Erweiterungsabsichten der landwirtschaftlichen Betriebe wurden nicht berücksichtigt. Da der Immissionswert nicht ausgeschöpft wird, erscheinen Erweiterungsabsichten der umliegenden landwirtschaftlichen Betriebe weiterhin möglich.



Dem Ergebnis zufolge ist die Entwicklung eines Wohngebietes aus immissionsschutzrechtlicher Sicht unproblematisch.

Innerhalb des Plangebietes und seiner unmittelbaren Umgebung sind derzeit keine Bau- oder Bodendenkmale im Sinne des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) ausgewiesen. Inwieweit archäologische Fundstücke/Bodendenkmale im Boden verborgen sind, kann im Voraus jedoch nicht geklärt werden. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde 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). Tel.-Nr. der Unteren Denkmalschutzbehörde: (05931) 44 - 2173 oder (05931) 6605.

5.2.3.11 Bestehende Umweltprobleme, benachbarte umweltrelevante Plangebiete

Die Kumulierung von Umweltproblemen tritt nicht auf und ist nicht zu befürchten.

5.2.3.12 Klima/Luft

Klimaschutz und Klimaanpassung: Bauherren müssen u.a., wenn sie neu bauen, dass ab dem 01.01.2024 geltende „Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG)“ (Gebäudeenergiegesetz vom 8. August 2020, BGBl. I S. 1728, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Oktober 2023, BGBl. 2023 I Nr. 280) beachten. Zweck des Gesetzes ist ein möglichst sparsamer Einsatz von Energie in Gebäuden einschließlich einer zunehmenden Nutzung erneuerbarer Energien zur Erzeugung von Wärme, Kälte und Strom für den Gebäudebetrieb. Dieses Gesetz ist anzuwenden auf Gebäude, soweit sie nach ihrer Zweckbestimmung unter Einsatz von Energie beheizt oder gekühlt werden, und deren Anlagen und Einrichtungen der Heizungs-, Kühl-, Raumluft- und Beleuchtungstechnik sowie der Warmwasserversorgung. Im Sinne des Klimaschutzes wird die Nutzung der Potentiale für umweltverträgliches, nachhaltiges Bauen sowie eine ressourcenschonende Energieversorgung mit Wärme und Warmwasser (z.B. thermische Solaranlagen, Wärmepumpen, Biomasseanlagen wie Holzpellet- oder Holzhackschnitzelanlagen) empfohlen. Eingriffe in klimatisch relevante Flächen ergeben sich in Folge der Planung nicht. Es ist auch nicht davon auszugehen, dass durch die Bebauung die Durchlüftungssituation im Bereich der Umgebung nachhaltig gestört werden würde.

Im Zuge der Bauphase kommt es zu Veränderung des örtlichen Kleinklimas durch Überbauung und Bodenversiegelung, baubedingte Emissionen von Schadstoffen und damit Klimafolgen, wenngleich diese sich weder lokal noch regional nachweisen lassen. Nach Herstellung des Baugebietes kommt es zu Veränderung des örtlichen Kleinklimas durch bestehende Bebauung und Bodenversiegelung, damit einhergehend zu Vergrößerung der Temperaturamplitude und der Änderung von Luftströmungen. Die Wechselwirkungen sind jedoch als sehr gering einzuschätzen. Die Luftqualität an sich wird durch die Maßnahme nicht beeinträchtigt und ein Risiko für den Menschen und die Gesundheit ist nicht zu beschreiben.

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 Darstellung und Zuordnung von den verschiedenen Bauflächen sind wesentliche Veränderungen der Luftqualität jedoch eher nicht zu erwarten. Besondere Auswirkungen auf die Erfordernisse des Klimaschutzes (§ 1 Abs. 5 BauGB) ergeben sich durch die Planung nicht.

5.2.3.13 Eingesetzte Techniken und Stoffe

Für die Anlage der Gebäude und Nebenanlagen sowie der Versorgungsanlagen werden voraussichtlich nur allgemein häufig verwendete, moderne und nachhaltige Techniken und Stoffe angewandt bzw. eingesetzt.

5.2.3.14 Wechselwirkungen und Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes (§1 Abs. 6 Nr. 7a & i BauGB)

Die Schutzgüter beeinflussen sich in unterschiedlichem Ausmaß gegenseitig, wobei das Wirkungsgefüge stark von der jeweiligen Qualität und der Struktur des direkten Umfelds abhängt. Die einzelnen Auswirkungen auf Schutzgüter betreffen grundsätzlich ein stark vernetztes und komplex aufgebautes Wirkungsgefüge. So beeinflussen beispielsweise Bodenart und Wasserhaushalt die natürlich vorkommenden Pflanzenarten. Ohne entscheidende Beeinflussung durch den Menschen entwickeln sich hier Pflanzengesellschaften und Biotopstrukturen, die wiederum von charakteristischen Tierarten als Lebensraum genutzt werden.

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 Ausführungen 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 vorliegenden Planung entstehen 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.

Zusammengefasste Umweltauswirkungen

Der bewirtschaftete Boden bedingt eine artenarme Vegetationsbedeckung und gleichermaßen eine artenarme Fauna. Der gedüngte Boden begünstigt grundsätzlich nitrophile Arten. Boden, Wasser als auch die auftretenden Arten und Biotope sind im Plangebiet und im Bereich des angrenzenden Wohngebietes durch Bebauungen und Überprägungen bereits stark verändert worden. Mit der Planumsetzung wird sich das Wirkungsgefüge verändern. Eine Bebauung bewirkt einen Verlust bzw. Veränderung von gewachsenem Boden, von Lebensräumen sowie Nahrungshabitaten und veränderten Landschaftsbildern.

Die nachfolgende Tabelle verdeutlicht die Umweltauswirkungen:

Schutzgut	Beurteilung der Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Mensch	▪ Immissionsbelastung durch Verkehrslärm	►
	▪ Verlust und Neugliederung des Raumes	►
Pflanzen und Tiere	▪ Verlust von Teillebensräumen und Möglichkeit zur Errichtung von Potentialen für neue Lebensräume durch Grüngestaltung	►
Boden	▪ Beeinträchtigung der Bodenfunktion (Grundwasser, Regenwasserretention)	▲
	▪ Verlust von Bodenfunktionen (Versiegelung, Bodenbewegung, Verdichtung)	▲
Wasser	▪ Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate	▲
	▪ Beschleunigung des Wasserabflusses	▲
	▪ Verlust von Oberflächenwasserretention	▲
Klima/Luft	▪ Veränderung des lokalen Kleinklimas durch Versiegelung und Bebauung	►
Landschaft	▪ Neustrukturierung des Landschaftsbildes mit Chancen zur Aufwertung	►
Kultur- / Sachgüter	Keine	
Wechselwirkungen	▪ Verschiebung des Wechselverhältnisses vom Bezug Landwirtschaft-Baugebiet	►

▲▲ sehr erheblich, ▲ erheblich, ► weniger erheblich, ▼ nicht erheblich

Die Umweltwirkungen der zukünftigen Nutzung liegen vor allem in dem Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch Versiegelung und damit verbunden einem erhöhten Oberflächenwasserabfluss

und einer verringerten Grundwasserneubildungsrate. Aufgrund der Bebauung ist eine neue Prägung des Landschaftsbildes und damit neue Wechselwirkungen zwischen Siedlung und Landschaft zu erwarten.

Nachteilige Auswirkungen sind die sowohl bau- als auch betriebsbedingten Lärmbelastungen für die Anwohner, die mit Realisierung von entsprechenden Bauvorhaben unvermeidbar sind. Die mit dem Vorhaben verbundenen Auswirkungen und Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern sind in der Gesamtbetrachtung als nicht erheblich einzuschätzen.

5.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Minimierung oder Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen

Der geplante Eingriff soll die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild nicht mehr als unbedingt notwendig beeinträchtigen. Folglich sind Vorkehrungen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen zu treffen. Durch die Umwandlung der Ackerfläche in Wohnbaufläche werden keine schützenswerten oder wertgebenden Biotopstrukturen entfernt oder gefährdet. Aufgrund der umgebenden Nutzungsstruktur sind wesentliche Beeinträchtigungen hinsichtlich Wechselwirkungen eher nicht zu erwarten.

Schutzgut Wasser: Um die Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung gering zu halten, sollte auf eine dezentrale Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers hingewirkt werden. Dezentrale Versickerungsanlagen sowie Regenrückhaltesysteme führen zu einer Verzögerung des Abflusses von Niederschlagswasser und damit zu einer Verbesserung der Funktion des Bodens im Wasserhaushalt.

Schutzgut Mensch: Nachteilige und unzulässige Lärmimmissionen werden aufgrund der örtlichen Lage und Nutzungsstruktur nicht erwartet. Während der Bautätigkeiten sollen Emissionen von Schadstoffen (v.a. Abgase) und Staub etc. so weit wie möglich reduziert werden.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter: Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde 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). Tel.-Nr. der Unteren Denkmalschutzbehörde: (05931) 44 - 2173 oder (05931) 6605.

Schutzgut Tiere und Pflanzen: Bauvorbereitende Maßnahmen (Abtrag des Bodens) sollten nach Möglichkeit in der Zeit von Oktober bis März durchgeführt werden. Der Eingriff wurde bilanziert und es werden Ersatzmaßnahmen gegengehalten. Es wird eine geeignete Beleuchtung im Bereich von Außenanlagen, Wegen und Straßen, gem. den Empfehlungen der Lichtleitlinie des LAI von 2001 empfohlen: Verwendung von LEDs oder Natrium-Niederdrucklampen mit Strahlung im Bereich von 580 nm oder Natrium-Hochdrucklampen mit verbreitertem Spektrum und weißgelbem Licht, Verwendung von abgeschirmten Leuchten bzw. Gehäusen, die nicht nach oben und möglichst wenig zu Seite, d.h. max. 20 ° unter der Horizontalen, strahlen (verhindert Abstrahlung und Anlockung im Umland), Reduzierung der Leuchten- bzw. Lichtpunkthöhe auf das minimal erforderliche auszuleuchtende Maß.

Artenschutz: Die Bauflächenvorbereitungen sind nur außerhalb der Brutzeit der Freiflächenbrüter, d.h. nicht in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September, durchzuführen. Eventuell erforderliche Rodungsarbeiten und sonstige Gehölzarbeiten (Rückschnitt, Umsetzungen, usw.) sind auf das unumgängliche Maß zu beschränken und gemäß § 39 BNatSchG nur außerhalb der Zeit gehölzbrütender Vogelarten und außerhalb der Quartierzeit der Fledermäuse (also nicht in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September) durchzuführen. Zu einem anderen Zeitpunkt ist unmittelbar vor Maßnahmenbeginn durch eine ökologische Baubegleitung sicherzustellen (Begehung der Planfläche und Absuchen nach potenziellen Nestern), dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände erfüllt werden. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG ist vor der Fällung von potenziellen Höhlenbäumen von fachkundigem Personal zu prüfen, ob die Bäume von Fledermäusen genutzt werden.

Maßnahmen zur Vermeidung: Als Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden folgende Maßnahmen empfohlen (vgl. saP Anlage 5, Abschnitt 4, Tabelle 4.1:

- Konzentrierung des Verkehrs auf die vorhandenen Verkehrsflächen und Beschränkung des Baustellenverkehrs auf die Tagesstunden; Einsatz lärmgedämpfter Baumaschinen
- Entfernung der Vegetation außerhalb der Reproduktionszeit (zw. 01.10. und 28.02.)
- Richtige Standortwahl von Baustelleneinrichtungen bzw. -flächen, flächensparende Ablagerung von Erdmassen und Baustoffen

- Staubemissionen durch geeignete Maßnahmen (z. B. Besprengen mit Wasser) reduzieren
- Lockerung der Flächen nach Abschluss der Bautätigkeiten im Bereich nicht überbauter Flächen und Wiederherstellung von Vegetationsbereichen

Minderung anlagebedingter Wirkungen

- Frühzeitige Wiederherstellung eines landschaftsgerechten Zustandes möglichst parallel zu den Bautätigkeiten führt zur Schaffung neuer Lebensräume für die Fauna innerhalb des Eingriffsraums.
- Um ein Optimum für die heimische Fauna zu erreichen, sollte auf Gehölze bei den Anpflanzungen zurückgegriffen werden, die nachgewiesenermaßen die Insektenfauna und somit auch nachgeordnete Glieder der Nahrungskette fördern.
- Zur ökologischen Aufwertung des Plangebiets sollte eine Fassadenbegrünung (an großflächigen Mauern, an Nebenanlagen etc.) in Betracht gezogen werden. Für die Fassadenbegrünung können Geißblatt, Waldrebe, Efeu, Hopfen, oder Weinrebe verwendet werden.
- Schaffung von Nistmöglichkeiten an den Gebäuden, Garagen oder Carports
- Geeignete Wahl der Beleuchtung im Bereich von Außenanlagen, Wegen und Straßen, gem. den Empfehlungen der Lichtleitlinie des LAI von 2001:
 - Beleuchtungskörper sind nur an der Stätte der Leistung zulässig und dürfen bis in Höhe von max. 10 m angebracht werden
 - Verwendung von LEDs⁵³ oder Natrium-Niederdrucklampen mit Strahlung im Bereich von 580 nm oder Natrium-Hochdrucklampen mit verbreitertem Spektrum und weißgelbem Licht
 - Verwendung von abgeschirmten Leuchten bzw. Gehäusen, die nicht nach oben und möglichst wenig zu Seite, d.h. max. 20 ° unter der Horizontalen, strahlen (verhindert Abstrahlung und Anlockung im Umland)
 - Verwendung von Gehäusen mit hoher Dichtigkeit und Stabilität, damit Insekten nicht in das Gehäuse gelangen können (verhindert dadurch auch ein Verunfallen von Fledermäusen, die die Insekten im Gehäuse erbeuten wollen)
 - Reduzierung der Leuchten- bzw. Lichtpunkthöhe auf das minimal erforderliche auszuleuchtende Maß
- Einsatz fledermausverträglicher Holzkonservierungsmaßnahmen und –mittel
- Maßnahmen zur Vermeidung von Scheibenanflug: Verwendung Cathedral- oder Mattglas, Verwendung von Sprossenfenstern, Anbringen von Rollos und/oder Gardinen etc.
- Verzicht auf großflächig spiegelnde Fassadenverkleidungen

Minderung betriebsbedingter Wirkungen

- Vermeidung unnötiger Lichtemission: Beleuchtung an den Verkehrsflächen nur sehr sparsam vornehmen; Beleuchtung nicht vor weißen bzw. reflektierenden Fassaden anbringen (Vermeidung von Abstrahlung ins Umland) oder in bzw. an Gehölzbeständen (Vermeidung von Anlockung oder Vergrämung)
- Sparsamer Umgang mit Bioziden und Auftausalzen auf den Verkehrsflächen
- Folgende baumchirurgische Maßnahmen sind aus Artenschutzgründen so weit als möglich zu unterlassen bzw. auf ein Minimum zur allgemeinen Gefahrenabwehr zu beschränken:
 - Öffnen von Baumhöhlen und Mulmentnahme
 - Ausschneiden vermorschter oder verpilzter Partien
 - Entfernen von toten oder absterbenden Ästen
 - Zerstören der Fruchtkörper holzabbauender Pilze
 - Ablösen loser Rindenpartien
 - Drainieren von flüssigkeitsführenden Stammkavitäten
 - Einbringen von Metallverstrebungen in den Stamm
 - Kein Entfernen von Kletter- und Schlingpflanzen an Gehölzen

Schutzgut Boden: Der maximal zulässige Versiegelungsgrad darf nicht überschritten werden. Versiegelbare Fahr- und Stellflächen sollten mit wasserdurchlässigen Materialien gestaltet werden. Bei Verwendung von versickerungsfähigen Belägen kann die Bodenfunktion als Bestandteil des Naturhaushalts (Funktion für den Wasserhaushalt) teilweise erhalten werden. Anpassung des Baugebiets an den Geländeverlauf zur Vermeidung größerer Erdmassenbewegungen. Sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915, DIN 19731) und fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Verwertung des Bodenaushubs.

Schutzgut Landschaftsbild: Der Eingriff in das Schutzgut Landschaftsbild ist nicht vermeidbar, der Eingriff wird jedoch so gering wie möglich gehalten.

Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen: Durch die geplante Aufstellung des Bebauungsplanes wird eine bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche in ein Wohngebiet umgewandelt. Dies stellt nach Maßgabe der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung einen potenziellen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Die Auswirkungen auf Natur und Landschaft wurden im Rahmen der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB geprüft und bewertet. In diesem Zusammenhang wurden bereits grundsätzliche Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen vorgeschlagen.

Für die Kompensation sind seitens der Gemeinde Kluse folgende Ersatzmaßnahmen vorgesehen:

Ersatzmaßnahme: Fläche am Kindergarten

Südwestlich des neuen Kindergartens an der „Grönnigerstraße“ in Kluse wurde auf dem Flurstück 239/5 der Flur 3, Gemarkung Steinbild, eine Ausgleichsmaßnahme durchgeführt. Auf der noch verfügbaren Restfläche (Ackerland; Drachenfels Nr. 11.1.1; Wertfaktor 1) von 5.953 m² plant die Gemeinde die Entwicklung einer Streuobstwiese mit Einsaat von Regio-Saatgut. Diese Fläche (5.953 m²) mit der Neuanlage einer Streuobstwiese (Hochstämme; Drachenfels Nr. 2.15.3 Kürzel HOJ: Junger Streuobstbestand, Neuanlagen oder wenige Jahre alte Bestände mit BHD <10 cm; Mindestfläche 2.500 m²) und der Einsaat von zertifiziertem Regio-Saatgut kann laut Städtetagsmodel eine Bewertung mit dem Wertfaktor 4 erfolgen, so dass hier eine Aufwertung von 3 Werteinheiten und damit ein Flächenwert von 17.859 Werteinheiten möglich ist.

Fazit: Mit Durchführung der o.g. Ersatzmaßnahmen kann eine Aufwertung von insgesamt 17.859 Werteinheiten erreicht werden. Damit kann das Defizit von 16.922 WE kompensiert werden. Das Restguthaben von 937 WE kann für andere Kompensationsverpflichtungen verwandt werden. Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden ausreichend berücksichtigt.

5.4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Samtgemeinde Dörpen und die Gemeinde Kluse haben immer wieder Alternativen für die weitere wohnbauliche Entwicklung geprüft und hinterfragt. Insbesondere waren besonders im Ortskern und im Innenbereich die Nichtverfügbarkeit von Flächen sowie das Vorhandensein landwirtschaftlicher Betriebe (Geruchsimmissionen) hinderlich für weitere Überlegungen. Aus diesen Überlegungen heraus hat sich das nun vorgesehene Plangebiet als sinnvoll und umsetzbar herausgestellt. Im Rahmen der 153. Änderung des Flächennutzungsplans wurden Wohnbauflächen dargestellt, die dem vorliegenden Bebauungsplan als Grundlage dienen.

In § 1 Abs. 5 S. 3 BauGB wird die vorrangige Ausrichtung der Bauleitplanung auf die Innenentwicklung hervorgehoben. Der in § 1 Absatz 5 Satz 3 BauGB formulierte Vorrang von Maßnahmen der Innenentwicklung bei der städtebaulichen Entwicklung schließt andere Maßnahmen nicht aus, ist demnach nicht im Sinne einer „Baulandsperrung“ oder eines „Versiegelungsverbot“ zu verstehen. Vielmehr ist die vorrangige Ausrichtung der Bauleitplanung auf die Innenentwicklung bei der Festlegung der jeweiligen Ziele der Bauleitplanung (§ 1 Absatz 3 Satz 1) angemessen zu berücksichtigen. Mit der Entwicklung eines Baugebietes in Randlage des Ortskerns kommt die Gemeinde Kluse dem bedarfsgerechten Planungserfordernis nach. Es wurde keine Möglichkeit gesehen, im Rahmen der Innenverdichtung adäquate Alternativen anbieten zu können.

5.5 Auswirkungen schwerer oder katastrophaler Unfälle durch das Vorhaben

Das Wohngebiet erzeugt keine erkennbaren Möglichkeiten für schwere oder katastrophale Unfälle gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. j BauGB.

5.6 Zusätzliche Angaben

5.6.1 Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Zur Ermittlung des Bestandes wurde eine Bestandserhebung durchgeführt und die Biotoptypen entsprechend dem „Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen“ (O.v. Drachenfels, Niedersächsisches Landesamt für Ökologie, Stand 2021) aufgenommen. Zusätzlich wurden die Informationen der Umweltkarten Niedersachsen (www.umweltkarten-niedersachsen.de) sowie des

NIBIS® - Kartenservers (<https://nibis.lbeg.de>; Herausgeber: Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie) bei der Ermittlung der Bestandssituation und der vorgesehenen Entwicklungsziele berücksichtigt. Die Eingriffsregelung zur Beurteilung der Planung aus der Sicht von Natur und Landschaft wurde in diesen Umweltbericht integriert. Die Eingriffsbilanzierung orientiert sich an der „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung“ (Niedersächsischer Städtetag 2013).

Die Gemeinde Kluse hat von der Fides Immissionsschutz & Umweltgutachter GmbH einen „Geruchstechnischen Bericht“ (vgl. Anlage 4) erstellen lassen. Im Ergebnis wird ausgeführt, dass die Gesamtbelastung an Geruchsimmissionen maximal 4 % der Jahresstunden beträgt. Der im Anhang 7 der TA Luft für Wohn- und Mischgebiete angegebene maßgebliche Immissionswert für die Gesamtbelastung an Geruchsimmissionen von 10 % der Jahresstunden wird eingehalten. Somit sind aus geruchstechnischer Sicht keine unzulässigen Beeinträchtigungen durch die vorliegende Bauleitplanung zu erwarten.

Das anfallende Regenwasser wird auf den jeweiligen Grundstücken sowie im Straßenseitenraum einer Versickerung zugeführt, was laut Bodengutachten (vgl. Anlage 3) grundsätzlich möglich ist, wenn das Gelände zur Einhaltung des erforderlichen Abstandes zur Grundwasseroberfläche erforderlichenfalls angehoben wird.

Zum Artenschutz wurde in der beauftragten artenschutzrechtlichen Prüfung (vgl. Anlage 5) ausgeführt, das unter Beachtung und Einhaltung der wichtigsten Maßnahmen zur Vermeidung keine artenschutzrechtlichen Bedenken bestehen.

5.6.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen des Bebauungsplans

Der Umweltbericht umfasst auch die Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen des Planungsvorhabens auf die Umwelt. Gemäß § 4c BauGB überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen; Gegenstand der Überwachung ist auch die Durchführung von Darstellungen oder Festsetzungen nach § 1a Absatz 3 Satz 2 und von Maßnahmen nach § 1a Absatz 3 Satz 4.

Südwestlich des neuen Kindergartens an der „Grönnigerstraße“ in Kluse wurde auf dem Flurstück 239/5 der Flur 3, Gemarkung Steinbild, eine Ausgleichsmaßnahme durchgeführt. Auf der noch verfügbaren Restfläche (Ackerland; Drachenfels Nr. 11.1.1; Wertfaktor 1) von 5.953 m² plant die Gemeinde die Entwicklung einer Streuobstwiese mit Einsaat von Regio-Saatgut. Diese Fläche (5.953 m²) mit der Neuanlage einer Streuobstwiese (Hochstämme; Drachenfels Nr. 2.15.3 Kürzel HOJ: Junger Streuobstbestand, Neuanlagen oder wenige Jahre alte Bestände mit BHD <10 cm; Mindestfläche 2.500 m²) und der Einsaat von zertifiziertem Regio-Saatgut kann laut Städtetagsmodel eine Bewertung mit dem Wertfaktor 4 erfolgen, so dass hier eine Aufwertung von 3 Werteinheiten und damit ein Flächenwert von 17.859 Werteinheiten möglich ist. Im Rahmen der Bauausführung wird die Gemeinde die ordnungsgerechte Umsetzung der getroffenen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sowie der o.g. Ersatzmaßnahmen überprüfen. Dies betrifft insbesondere die Behandlung des anfallenden Oberflächenwassers als auch die Umsetzung der Ersatzmaßnahme.

Hinweise von den zuständigen Fachbehörden und aus der Öffentlichkeit, die unvorhergesehene erhebliche Auswirkungen des Bebauungsplanes auf die Umwelt betreffen, werden überprüft. Gegebenenfalls werden Maßnahmen zu deren Abhilfe in Abstimmung mit den Fachbehörden durchgeführt.

5.6.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Mensch und Prognose

Auswirkungen: Durch die Planung können folgende Auswirkungen für das Schutzgut Mensch entstehen: Beeinträchtigung durch Lärm und Luftschadstoffe durch vermehrten Kraftfahrzeugverkehr. Geruchsimmissionen sind ausweislich der gutachterlichen Betrachtung nicht erheblich.

Prognose: Aufgrund der geplanten Nutzungen als Wohngebiet und der Lage des zukünftigen Baugebietes sind keine erheblichen Risiken zu beschreiben.

Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen

Auswirkungen: Durch die Überbauung und Nutzungsänderung der Flächen sind Beeinträchtigungen für das Schutzgut Pflanzen im Untersuchungsraum zu erwarten: Verlust von landwirtschaftlichen Flächen für die Erschließungsanlage sowie die später mögliche Wohnbebauung.

Prognose: Die Beeinträchtigung durch Biotopverlust ist nicht gravierend erheblich und kompensierbar.

Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Tiere

Auswirkungen: Verlust potenzieller Habitate für Tiere.

Prognose: Artenschutzrechtlichen Konflikte sind nicht zu erwarten. Eingriffsminimierende und vorbeugende Maßnahmen sind vorgeschlagen.

Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Boden

Auswirkungen: Verlust von gewachsenem Boden durch Versiegelung und Bodenumbruch.

Prognose: Durch Bodenversiegelungen sowie Veränderung der zukünftigen Bauflächen mit Bodenauf- und -abtrag ist mit erheblichen Beeinträchtigungen der Bodenfunktion zu rechnen. Dieser Boden steht als Vegetationsfläche und Tierlebensraum nicht mehr zur Verfügung bzw. die natürlichen Bodenfunktionen werden eingeschränkt. Eine Kompensation ist erforderlich.

Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Wasser

Auswirkungen: Durch den Verlust von versickerungsfähigem Boden aufgrund von Bodenversiegelung treten kleinflächige Beeinträchtigungen für das Schutzgut Wasser auf.

Prognose: Durch die angestrebte Versickerung des Oberflächenwassers sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Grundwassers zu erwarten.

Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft

Auswirkungen: Es sind Beeinträchtigungen des örtlichen Geländeklimas durch Beseitigung von temporären Vegetationsbeständen und Versiegelung sowie Aufheizung durch Baukörper zu erwarten.

Prognose: Durch die punktuelle Bebauung sind erhebliche klimatische Beeinträchtigungen nicht zu erwarten. Eine wesentliche Erhöhung der Luftschadstoffe ist nicht zu erwarten.

Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Landschaft

Auswirkungen: Das Ackerland wird durch eine zukünftig mögliche Bebauung (Wohngebiet) ersetzt.

Prognose: Das Plangebiet ist aufgrund der jahrzehntelangen ackerbaulichen Nutzung anthropogen überformt und schließt sich an eine vorhandene lokal bedeutsame Straße an. Die umgebenden Grünstrukturen bleiben erhalten und werden von den Planungen nicht tangiert. Sie erleichtern die Einbindung in das Landschaftsbild. Eine wesentliche Verschlechterung ist daher eher nicht zu erwarten.

Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Auswirkungen/ Prognose: Das geplante Vorhaben hat unter Berücksichtigung der Hinweise zum Denkmalschutz keine Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter.

Wechselwirkungen

Auswirkungen/ Prognose: Die verschiedenen Schutzgüter sind eng über Wechselwirkungen miteinander verbunden. So führt der Verlust des Schutzgutes Boden durch Versiegelung zu einer Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate. Durch die Versiegelung heute offener Flächen wird die einstrahlende Sonnenenergie reflektiert und somit die umgebende Lufttemperatur erhöht. Die relative Luftfeuchte und die Verdunstungsrate werden gesenkt. Der Verlust von Boden durch Versiegelung bedeutet auch den Verlust von Lebensraum für Pflanzen und Tiere. Über das Vorhabengebiet hinausgehende Beeinträchtigungen der Umwelt in Folge von Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind jedoch nicht zu erwarten.

Kompensation/Ersatzmaßnahme

Südwestlich des neuen Kindergartens an der „Grönnigerstraße“ in Kluse wurde auf dem Flurstück 239/5 der Flur 3, Gemarkung Steinbild, eine Ausgleichsmaßnahme durchgeführt. Auf der noch verfügbaren Restfläche (Ackerland; Drachenfels Nr. 11.1.1; Wertfaktor 1) von 5.953 m² plant die Gemeinde die Entwicklung einer Streuobstwiese mit Einsaat von Regio-Saatgut. Diese Fläche (5.953 m²) mit der

Neuanlage einer Streuobstwiese (Hochstämme; Drachenfels Nr. 2.15.3 Kürzel HOJ: Junger Streuobstbestand, Neuanlagen oder wenige Jahre alte Bestände mit BHD <10 cm; Mindestfläche 2.500 m²) und der Einsatz von zertifiziertem Regio-Saatgut kann laut Städtetagsmodel eine Bewertung mit dem Wertfaktor 4 erfolgen, so dass hier eine Aufwertung von 3 Werteinheiten und damit ein Flächenwert von 17.859 Werteinheiten möglich ist. Mit Durchführung der o.g. Ersatzmaßnahmen kann eine Aufwertung von insgesamt 17.859 Werteinheiten erreicht werden. Damit kann das Defizit von 16.922 WE kompensiert werden. Das Restguthaben von 937 WE kann für andere Kompensationsverpflichtungen verwandt werden. Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden ausreichend berücksichtigt.

5.6.4 Quellenangaben

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257)

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)

Gebäudeenergiegesetz vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 9. Januar 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 4)

Nds. Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz, Hannover: <https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/>

NIBIS® Kartenserver (2025): Niedersächsisches Bodeninformationssystem (<https://nibis.lbeg.de/cardomap3/>); Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover.

Landschaftsrahmenplan (LRP) des Landkreises Emsland (2001)

Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung des Niedersächsischen Städtetages (2013)

Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen, unter besonderer Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinie Stand März 2021, Olaf von Drachenfels, Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN)

Baugrunduntersuchung „Baugebiet nördlich Koopsweg“ in der Gemeinde Kluse Projekt-Nr.: 5904; Ulpts Geotechnik, Bockhorst 10.01.2022

Geruchstechnischer Bericht Nr. G24243.1/01 - Geruchstechnische Untersuchung für die 153. Änderung des Flächennutzungsplanes - Darstellung einer Wohnbaufläche in der Mitgliedsgemeinde Kluse - in der Samtgemeinde Dörpen; Fides Immissionsschutz & Umweltgutachter GmbH, 11.11.2024

Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) für den Bebauungsplan Nr. 32 „Nördlich Koopsweg“, Gemeinde Kluse und die 153. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Dörpen nach §44 BNatSchG; Arbeitsgemeinschaft COPRIS, Marienmünster, November 2024

6. Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss durch Rat der Gemeinde Kluse	17.12.2024
Ortsübliche Bekanntmachung	04.03.2025
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB im Rahmen einer öffentlichen Anhörung	19.03.2025
Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom	04.03.2025
Auslegungsbeschluss durch den Rat der Gemeinde Kluse	05.06.2025
Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung	
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB vom bis (einschl.)	
Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom	
Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat	

7. Schlussbemerkung/Abwägung

Mit diesem Bebauungsplan Nr. 32 „Nördlich Koopsweg“ trägt die Gemeinde Kluse als Träger der Planungshoheit dazu bei, dass in dem Geltungsbereich eine geordnete Nutzung und Entwicklung entsprechend den städtebaulichen Zielen erfolgen kann. Im Rahmen der Bauleitplanung sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gemäß § 1 Abs. 7 BauGB gerecht abzuwägen. Im Rahmen des Abwägungsvorgangs 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.

Die Prüfung der möglichen Innenverdichtung vor dem Hintergrund des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden hat ergeben, dass die Inanspruchnahme der in Aussicht genommenen Flächen für die Entwicklung der vorgesehenen Bauflächen unausweichlich ist. Sie dient der langfristigen und nachhaltigen Entwicklung eines Wohngebietes. Die Notwendigkeit der Umwandlung ist begründet.

Dem Gebot, den § 1 Abs. 5 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen, wird durch die vorgenommenen Darstellungen ausreichend Rechnung getragen. Insbesondere den allgemeinen Anforderungen an die Belange gesunder Wohnverhältnisse, die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes, Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes, des Artenschutzes und der Landschaftspflege wurde besondere Beachtung geschenkt.

Unter Berücksichtigung der Festsetzungen zur hochwasserangepassten Bauweise und zum baulich-technischen Hochwasserschutz wird den Belangen des Überschwemmungsgebietes und des Risikogebietes ausreichend Rechnung getragen.

Mit Schreiben des Landkreises Emsland vom 25.05.2022 (Az. 671/220-25.2022.100) wurde der Gemeinde Kluse gemäß §§ 8, 9 und 10 WHG die Erlaubnis zur Einleitung von unbelastetem Niederschlagswasser in ein Gewässer II. Ordnung ("Ahleener Müllkanal" des Unterhaltungsverbandes 102 "Ems 111") im Zuge der Erschließung des Baugebietes "Nördlich Koopsweg" erteilt.

Auf Grundlage der artenschutzrechtlichen Feststellungen sind unter Berücksichtigung der aufgeführten Maßnahmen keine artenschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten. Somit ist das Vorhaben unbedenklich und damit vollzugsfähig.

Das ermittelte Kompensationsdefizit kann mit der dargestellten Ersatzmaßnahme ausgeglichen werden.

Insgesamt gesehen ist der Bebauungsplan aus Sicht der Gemeinde Kluse vollzugsfähig.

8. Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk

Ausgearbeitet:

Haren (Ems), den _____



Dipl.-Ing. Thomas Honnigfort
Nordring 21 * 49733 Haren (Ems)
Tel.: 05932 - 503515 * info@honnigfort.de

Im Auftrag:

(Honnigfort)

**Diese Begründung zum Bebauungsplan Nr. 32 „Nördlich Koopsweg“ hat gemäß § 9 Abs. 8 BauGB
dem Satzungsbeschluss vom _____ zugrunde gelegen.**

Kluse, den ____ . ____ . ____

Hermann Borchers
(Bürgermeister)