



Samtgemeinde Dörpen

Landkreis Emsland

➤ 153. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Dörpen - Wohnbauflächen in der Mitgliedsgemeinde Kluse –

- **Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB**
- **Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) Baugesetzbuch (BauGB)**

Grundzüge der Planung

1. Allgemeines und Planungserfordernis

In der Mitgliedsgemeinde 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.

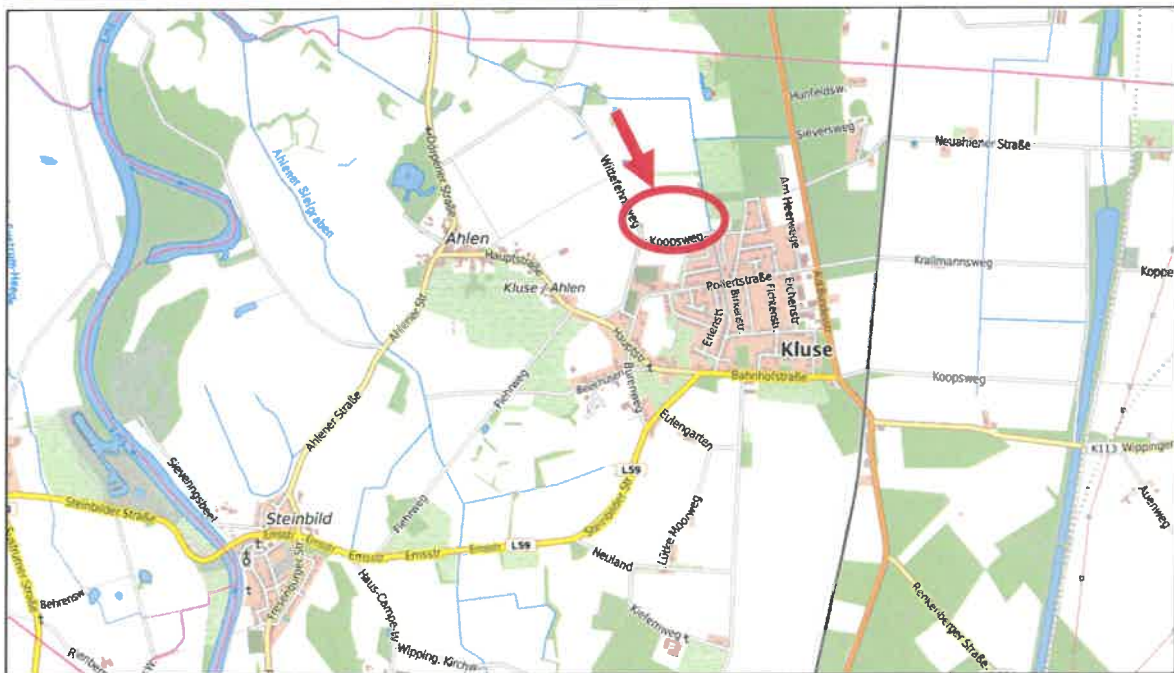
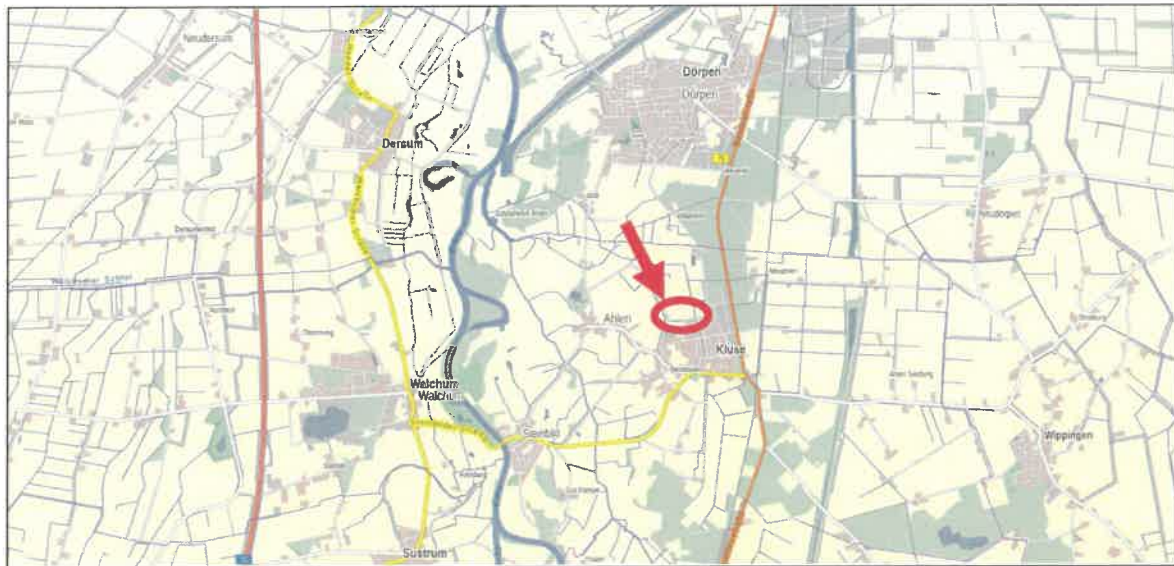
Im Süden schließen sich die Baugebiete Nr. 24 „Südlich Koopsweg“ (2009) und Nr. 29 „1. Erweiterung Südlich Koopsweg“ (2018) an, deren Grundlage die 96. Änderung des Flächennutzungsplans ist.

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.

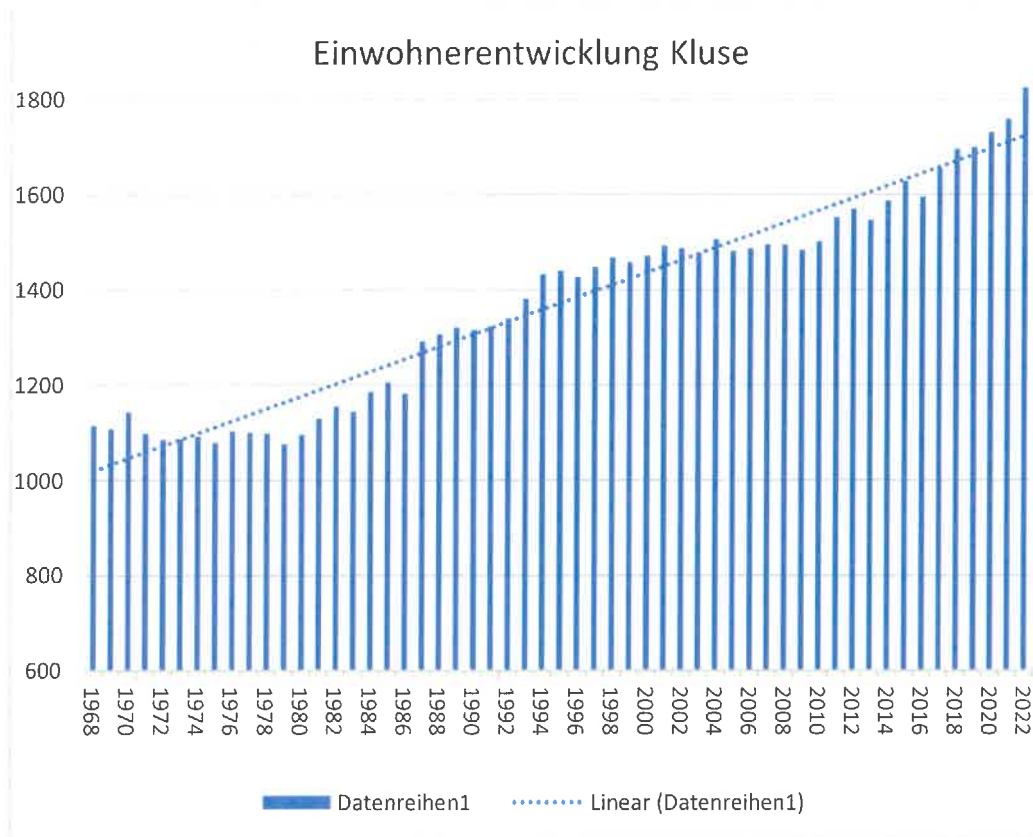
Die Gemeinde Kluse liegt an der Ems zehn Kilometer östlich der niederländischen Grenze etwa auf der Hälfte der Strecke zwischen der Kreisstadt Meppen im Süden und der Stadt Papenburg im Norden. Die Gemeinde ist landwirtschaftlich geprägt.

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.



Kluse hat dem Landesamt für Statistik zufolge aktuell 1.825 Einwohner (31.12.2022). Die Gemeinde Kluse hat sich in den letzten Jahrzehnten sehr erfolgreich entwickelt. Neben kleineren gewerblichen Bauflächen wurden immer ausreichend Wohnbaugrundstücke vorgehalten. Diese Vorsorgepolitik ist mitentscheidend für die Entwicklung der Einwohner. Die Einwohnerzahlen stiegen von 1.108 im Jahre 1969 auf 1.825 in 2022 (siehe nachfolgende Diagramm in blau; eigene Darstellung). Die Prognose weist weiterhin eine kontinuierliche Steigerung der Einwohner aus (gestrichelt, Trendlinie). (Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen LSN, www1.nls.niedersachsen.de)



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. Das Plangebiet bzw. der Geltungsbereich hat eine Größe von etwa 5,86 ha. Davon Flächenanteile für Straßen und sonstige Neben-/Grünanlagen (1,2 ha) abgezogen verbleiben rechnerisch etwa 4,65 ha für Wohnbauflächen. Das sind unter Zugrundelegung einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von 750 m² dann 62 mögliche Baugrundstücke, die dann für etwa 10 Jahre den Bedarf decken könnten.

| Jahr | verkaufte Grundstücke |
|----------------------------|-----------------------|
| verkauft gesamt | 128 |
| 2024 noch verfügbar | 0 |

Da in dem zuletzt ausgewiesenen Baugebiet Nr. 29 „1.Erweiterung Südlich Koopsweg“ (2018) unter Berücksichtigung der bestehenden Interessenten bzw. Reservierungen keine weiteren Baugrundstücke zur Verfügung stehen und es weiterhin eine Interessentenliste gibt, 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 erhalten und stärken will. Trotzdem seit rund zwei Jahren der bisherige Bauboom aufgrund Inflation und der Baupreientwicklung de facto zum Erliegen gekommen ist, geht die Gemeinde

| | |
|--|-----------------|
| Bedarf an Grundstücken pro Jahr (ermittelt aus verkauften Grundstücken 2000-2020): | 6,1 |
| noch vorhandene Baugrundstücke in Kluse | 0 |
| mögliche Grundstücke Plangebiet der 153.FNPÄ | 62 St. |
| Baugrundstücke Bestand und Planung | 62,05 |
| Reichweite: | 10 Jahre |

| | |
|---|-----------------------|
| Plangebiet der 153.FNPÄ | 58.538 m ² |
| Ansatz für Erschließungsstraßen/Fußwege | 12.000 m ² |
| Ansatz für Wohngrundstücke (WA-Fläche) | 46.538 m ² |
| mögliche Anzahl an Grundstücken | 62 St. |
| durchschn. Größe der Baugrundstücke | 750 m ² |

Kluse davon aus, dass die Nachfrage noch in diesem Jahr bzw. spätestens 2025 in konkreten Kaufabsichten anziehen wird. Tendenzen wie z.B. sinkende Zinsen sind erste positive Anzeichen.

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.

Die Samtgemeinde Dörpen und die Gemeinde Kluse haben 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.

Mit dem vorliegenden Konzept sollen nun die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange durchgeführt werden.

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser Flächennutzungsplanänderung liegt nördlich des „Koopsweg“ am nördlichen Rand der Ortschaft Kluse und nördlich des Plangebietes der 96. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Dörpen, aus der die Baugebiete Nr. 24 „Südlich Koopsweg“ (2009) und Nr. 29 „1.Erweiterung Südlich Koopsweg“ (2018) hergegangen sind.

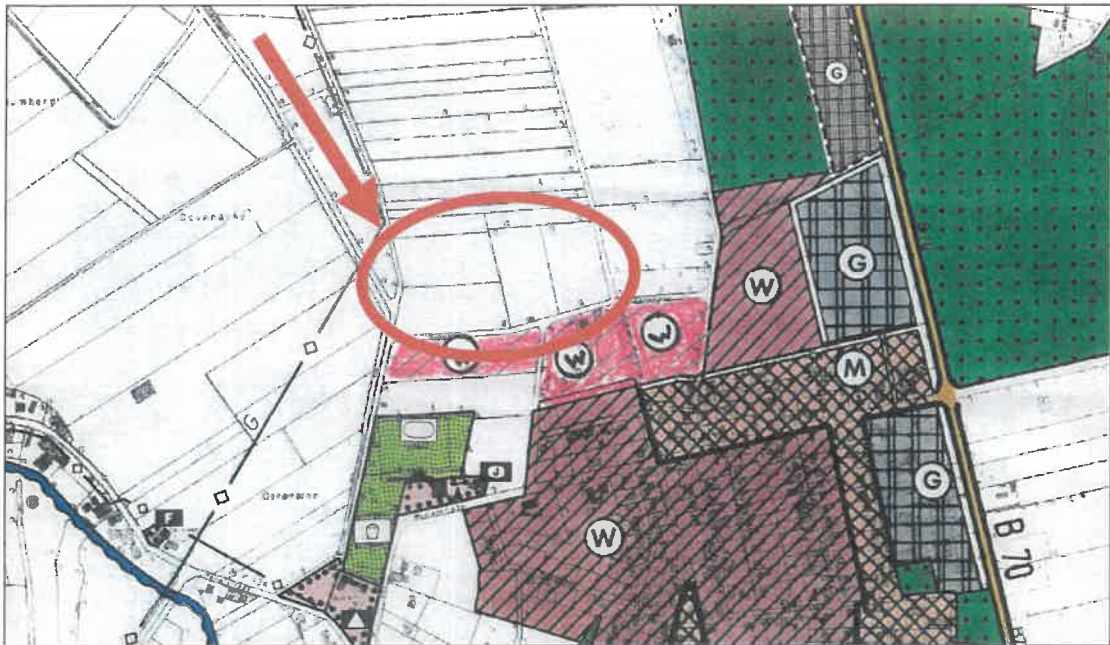
Entlang der südlichen Grenze verläuft der „Koopsweg“ und im Westen der „Wittefehnsweg“, während sich im Osten der „Ahlener Müllkanal“ anschließt. Nördlich und westlich befinden sich Ackerflächen, vereinzelte linienhafte Gehölze und eine kleinere Waldfläche.

Die Flächen des Plangebietes werden hauptsächlich ackerbaulich genutzt. Der Geltungsbereich hat eine Größe von etwa 5,86 ha.

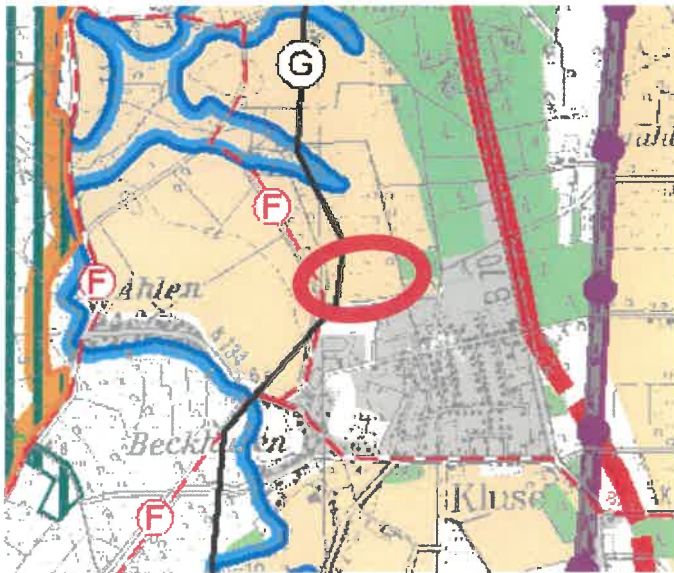
2. Bestehende Nutzungen und Rahmenbedingungen

Darstellungen im Flächennutzungsplan

Im aktuellen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Dörpen sind für den Planbereich keine Darstellungen vorhanden. Südlich grenzt das Plangebiet der 96. Änderung des Flächennutzungsplans an, der Wohnbauflächen darstellt.



Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) für den Landkreis Emsland



Im RROP 2010 für den Landkreis Emsland ist das Plangebiet als „Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft“ dargestellt.

4. Erschließung, Versorgung, Auswirkungen

Verkehrliche Erschließung

Das neue Baugebiet soll vorbehaltlich der konkreten Ausbauplanungen mit neuen Erschließungsstraßen an das vorhandene und angrenzende gemeindliche Verkehrsnetz der Straße „Koopsweg“ angebunden werden. Stellplätze sollen auf den Baugrundstücken vorgehalten werden.

Boden, Oberflächen- und Grundwasser

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Im Osten verläuft der „Ahlener Müllkanal“ als Entwässerungsgraben.

In 2017 hat das Büro Ulpts Geotechnik aus Bockhorst für den südlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 29 „1. Erweiterung südlich Koopsweg“ eine Baugrunduntersuchung durchgeführt. Aufgrund der räumlichen Nähe und der geologischen Homogenität des Betrachtungsraumes können daraus Rückschlüsse auf den Baugrund und das anstehende Grundwasser im anstehenden Planbereich dieser 153. Änderung des Flächennutzungsplans gezogen werden.

Demnach liegt das Gebiet im Bereich fluvialer Sedimente. Diese bestehen hauptsächlich aus mittel- und grobkörnigen Bodenarten und liegen meist als Sande oder Kiese vor. In ehemaligen Stillwasserbereichen weisen die Sedimente mitunter auch organische sowie tonige Anteile auf. Der Grundwasserspiegel lag zum damaligen Untersuchungszeitpunkt (01.11.2017) bei den drei durchgeführten Sondierungen bei 90 cm bis 150 cm unter GOK. Für den ca. 70 cm starken Homogenbereich A (Mutterboden, OH) wurde ein kf-Wert (Durchlässigkeitsbeiwert) von $1 \cdot 10^{-7}$ bis $1 \cdot 10^{-4}$ ermittelt. Für den Homogenbereich B (Sand, SE) wurde ein kf-Wert von $1 \cdot 10^{-5}$ bis $1 \cdot 10^{-4}$ festgestellt.

Übersicht Durchlässigkeiten nach DIN 18130, Teil 1:

| Durchlässigkeitsbeiwert kf [m/s] | Durchlässigkeitsbereich nach DIN 18130, Teil 1 |
|-------------------------------------|--|
| > 10 ⁻² | sehr stark durchlässig |
| 10 ⁻² – 10 ⁻⁴ | stark durchlässig |
| 10 ⁻⁴ – 10 ⁻⁶ | durchlässig |
| 10 ⁻⁶ – 10 ⁻⁸ | schwach durchlässig |
| < 10 ⁻⁸ | sehr schwach durchlässig |

Erforderlichenfalls werden noch ergänzende Erkundungsbohrungen durchgeführt.

Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit elektrischer Energie und Gas erfolgt durch Anschluss an das örtliche Leitungsnetz der Energieversorgung Weser-Ems AG (EWE). Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluss an das Versorgungsnetz des Wasserbeschaffungsverbandes (WBV) „Hümmling“. Die fernmeldetechnische Versorgung erfolgt durch die Telekom Deutschland GmbH oder örtlich vertretene Anbieter.

Schmutzwasser: Das anfallende Schmutzwasser wird über Leitungen mit Anschluss an die öffentliche Schmutzwasserkanalisation abgeführt.

Regen-/Oberflächenwasser: Die Entwässerung des Plangebietes soll grundsätzlich auf den privaten Grundstücken über eine oberflächennahe Versickerung erfolgen. Im Zuge der weiteren Planungen wird ein Entwässerungskonzept erarbeitet und den Verfahrensunterlagen beigelegt.

Natur und Landschaft

Durch das Vorhaben kann eine Ackerfläche in Wohnbaufläche umgewandelt werden. Dabei handelt es sich um einen weniger bedeutsamen Biotop. Eine Biotoptypenkartierung sowie eine Eingriffsbilanzierung werden durchgeführt und eventuell erforderliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ermittelt und nachgewiesen.

Artenschutz

Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Rand der Ortslage von Kluse. Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine intensive Ackerfläche, an die im Süden vorhandene

Wohnbauflächen, Straßen und bestehende Wohnbebauung angrenzt. Östlich verläuft ein Graben, im Norden und Westen schließen sich landwirtschaftliche Nutzflächen an. Innerhalb des Geltungsbereiches sind nach vorliegender Bestandsaufnahme keine Einzelbäume oder Strauch-/Baumhecken vorhanden. Die lichten Gehölzstrukturen in der Umgebung (im Westen und das kleine Waldstück im Nordwesten) werden entsprechend berücksichtigt, jedoch von der Planung nicht tangiert.

Da eine intensive anthropogene Nutzung im Plangebiet (Ackerbau) vorherrscht, das Vorkommen geschützter Arten erfahrungsgemäß hier eher nicht zu erwarten ist, wird eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung im Rahmen einer Potenzialanalyse für ausreichend befunden.

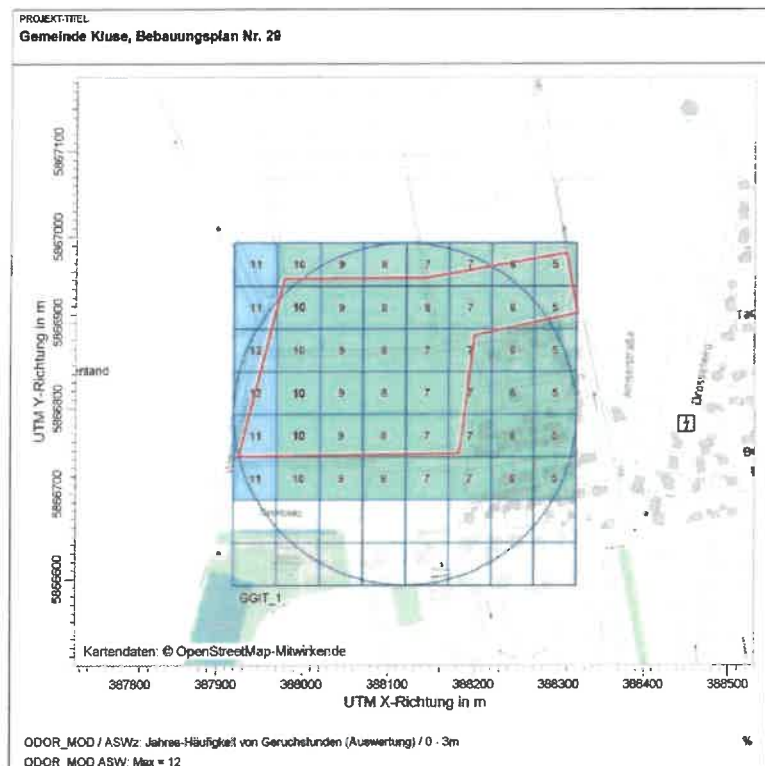


Immissionen

Im Zuge der südlich angrenzenden Bauleitplanung wurde 2018 ein Geruchstechnischer Bericht über die Ermittlung und Beurteilung der Gesamtbelastung an Geruchsmissionen für die geplante Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 29 „1.Erweiterung südlicher Koopsweg“ in der Gemeinde Kluse erstellt. In der Zusammenfassung wird ausgeführt:

„Aus den ermittelten Emissionen der genehmigten Tierbestände wurde mit Hilfe der Ausbreitungsberechnung die Gesamtbelastung an Geruchsmissionen - hervorgerufen durch die untersuchten landwirtschaftlichen Betriebe - ermittelt und in der Anlage 4 dargestellt. Es wurden für die landwirtschaftlichen Betriebe keine Erweiterungsplanungen berücksichtigt. Bei der Ermittlung der Geruchsmissionen wurden die tierartspezifischen Gewichtungsfaktoren der GIRL für Schweine und Rinder berücksichtigt.“

Im überwiegenden Bereich des Plangebietes beträgt die Gesamtbelastung an Geruchsimmissionen maximal 10 % der Jahresstunden. Der in der GIRL für Wohnhäuser im Wohn- und Mischgebiet angegebene maßgebliche Immissionswert für die Gesamtbelastung von 10 % der Jahresstunden wird eingehalten. Lediglich im südwestlichen Bereich des Plangebietes beträgt die Gesamtbelastung an Geruchsimmissionen maximal 11 % der Jahresstunden. Der in der GIRL für Wohnhäuser im Wohn- und Mischgebiet angegebene maßgebliche Immissionswert für die Gesamtbelastung von 10 % der Jahresstunden wird hier überschritten.“



Einschränkungen der geplanten nach Norden ausgerichteten weiteren baulichen Entwicklung sind daher aus Immissionstechnischer Sicht eher nicht zu erwarten.

Da der nördliche Teil der Flächennutzungsplanänderung jedoch nicht mit abgedeckt ist und nordwestlich des Plangebietes ein Gülleerdbecken nicht berücksichtigt wurde, wird das Geruchsgutachten entsprechend überarbeitet und angepasst.

5. Weiteres Verfahren

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

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

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

Dörpen, den 20.06.2024



Samtgemeinde Dörpen

153. Änderung des Flächennutzungsplanes

-Darstellung einer Wohnbaufläche in der Mitgliedsgemeinde Kluse-
- Übersichtskarte -

Quelle: Auszug aus den Geodaten des Landesamtes für Geo-
information und Landesvermessung Niedersachsen © 2023



— Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

M. 1 : 5.000
Stand: 19.06.2024