



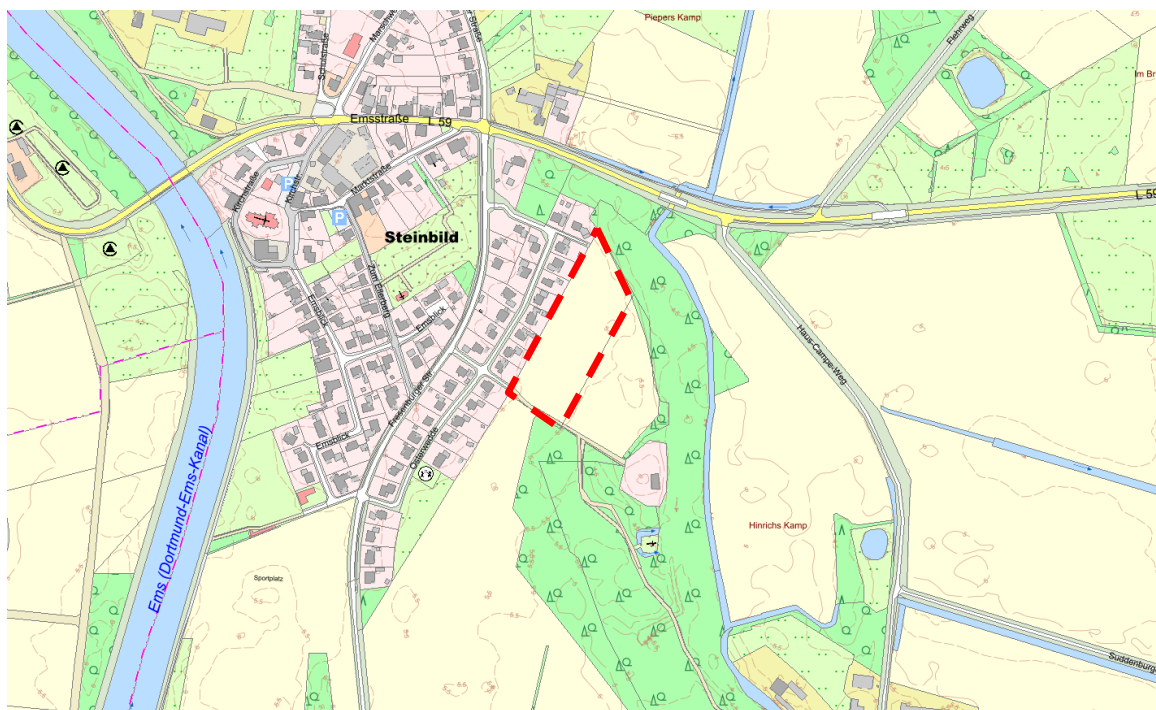
# Samtgemeinde Dörpen Landkreis Emsland

## BAULEITPLANUNG

### 152. Änderung des Flächennutzungsplanes (Wohnbauflächen in der Mitgliedsgemeinde Kluse im Ortsteil Steinbild)

frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden  
gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

#### - Vorentwurf - Kurzerläuterung



Datum: 23.07.2024

## Inhaltsverzeichnis

<b>Teil 1</b>	<b><u>Ziele, Grundlagen und Inhalte der Flächennutzungsplanänderung</u></b>	<b>4</b>
1.1	Planungsanlass und Entwicklungsziel	4
1.2	Lage des Änderungsbereich	5
1.3	Städtebauliche Bestandsaufnahme	6
1.4	Übergeordnete Planungsvorgaben	7
1.5	Planung	10
1.5.1	Verkehrliche Erschließung	10
1.5.2	Wasserwirtschaftliche Erschließung	11
1.5.2.1	Überschwemmungsgebiet	11
1.5.2.2	Oberflächenentwässerung	13
1.5.2.3	Schmutzwasserkanalisation	13
1.5.2.4	Brandschutz	13
1.5.3	Sonstige Erschließung	14
1.5.4	Versorgungsleitungen	15
1.5.5	Immissionsschutz	16
1.5.6	Bodenordnende Maßnahmen	17
1.5.7	Altlasten/Kampfmittel	17
1.5.8	Denkmalschutz	17
1.5.9	Naturschutzfachliche Betrachtung/Artenschutz	17
1.5.10	Klimaschutz	20
1.6	Darstellung der Flächennutzungsplanänderung und Hinweise	21
1.6.1	Art der baulichen Nutzung	21
1.6.1	Hinweise (nachrichtlich)	21
1.7	Flächenbilanz	24
1.8	Durchführung der Planung und Kosten	24
1.9	Sparsamer Umgang mit Grund und Boden	24
<b>Teil 2</b>	<b><u>Umweltbericht</u></b>	<b>25</b>
<b>Teil 3</b>	<b><u>Abwägung und Verfahren</u></b>	<b>26</b>
3.1	Verfahren	26
3.2	Abwägung zu den einzelnen Stellungnahmen	26
3.2.1	Frühzeitige Beteiligung der TöB/Behörden/Öffentlichkeit	26
3.2.2	Auslegung bzw. Beteiligung der TöB/Behörden	26
3.3	Abwägungsergebnis	26
3.4	Verfahrensvermerke	27

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Lage im Raum (NLWKN 2024)	6
Abbildung 2:	Auszug aus der Anlage 7 zum LROP 2022; ohne Maßstabsangabe (www.ml.niedersachsen.de)	7
Abbildung 3:	Auszug aus dem RROP 2010 mit der Lage des Planbereiches	8
Abbildung 4:	Überschwemmungs- und Risikogebiete der Ems (NLWKN 2023)	10
Abbildung 5:	Überschwemmungs- und Risikogebiete der Ems (NLWKN 2023)	11
Abbildung 6:	Natura 2000 und Landschaftsschutzgebiete (NLWKN 2023)	19

## **Anlagen**

Anlage A: Biotoptypenkarte

Anlage B: Antrag auf Genehmigung gem. § 78 Abs. 2 WHG und auf Genehmigung gem. § 78 Abs. 5 WHG für die Ausweisung eines Baugebietes im gesetzlichen Überschwemmungsgebiet der Ems im Zuge der Erweiterung des Plangebietes zum Bebauungsplan Nr. 31 "Bultesch" in der Gemeinde Kluse, OT Steinbild, Landkreis Emsland, Ingenieur-Büro W. Grote GmbH, Papenburg, Stand 27.01.2023 (Grote 2023a), bereits mit Schreiben vom 24.04.2023 durch den Landkreis Emsland genehmigt

Anlage C: Antrag auf Erlaubnis und Plangenehmigung nach dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG) für die Regelung der Oberflächenentwässerung im Zuge der Erweiterung des Plangebietes zum Bebauungsplan Nr. 31 "Erweiterung Bultesch" in der Gemeinde Kluse, OT Steinbild, Landkreis Emsland, Ingenieur-Büro W. Grote GmbH, Papenburg, Stand 20.03.2023 (Grote 2023b), bereits mit Schreiben vom 31.03.2023 durch den Landkreis Emsland genehmigt

## **Teil 1 Ziele, Grundlagen und Inhalte der Flächennutzungsplanänderung**

### **1.1 Planungsanlass und Entwicklungsziel**

Gem. § 1 Abs. 3 BauGB haben die Städte, Samtgemeinden und Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Erforderlich im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB kann auch eine bauleitplanerische Regelung sein, die es ermöglichen soll, einer Bedarfslage gerecht zu werden, die sich zwar noch nicht konkret abzeichnet, aber bei vorausschauender Betrachtung in einem absehbaren Zeitraum erwartet werden kann (Nds. OVG 17.02.05-1 KN 7/04).

Der Planungsbedarf für die Aufstellung der 152. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Dörpen ergibt sich aus den Planungsabsichten der Samtgemeinde zur Darstellung einer Wohnbaufläche für die Weiterführung der wohnbaulichen Entwicklung in der Mitgliedsgemeinde Kluse. Die im Ortsteil Steinbild der Gemeinde Kluse zur Verfügung stehenden, baureifen Grundstücke sind fast vollständig veräußert, sodass aufgrund von zahlreichen Nachfragen ein akuter Bedarf an der Bereitstellung weiterer Baugrundstücke für die Wohnbebauung besteht. Diese Entwicklungsabsicht soll durch diese Flächennutzungsplanänderung planungsrechtlich vorbereitet werden.

Um in der Gemeinde Kluse und hier im Besonderen im Ortsteil Steinbild weitere Entwicklungsmöglichkeiten zu sichern, ist die Bereitstellung von weiteren Wohnbauflächen erforderlich. Der Bedarf an Wohnbauflächen lässt sich bereits zum heutigen Zeitpunkt aufgrund aktueller Nachfragen herleiten. Im Weiteren dient er der mittel- bis langfristigen Sicherung der Entwicklungspotenziale für den Ortsteil.

Aufgrund seiner exponierten Lage direkt an der Ems gelegen, ist die Ortslage Steinbild vollumfänglich durch Überschwemmungsgebiete (ÜSG) der Ems umgeben. So liegen die Siedlungsbereiche Marschweg und Ahlener Straße sowie entlang der Achse Marktstraße / Ellerberg / Emsblick bereits innerhalb des ÜSG. Die weiteren bebauten Bereiche im Ortsteil Steinbild werden dem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten gemäß § 78b WHG zugeordnet (vgl. Abbildung 6). Darüber hinaus ist die Siedlungsentwicklung in westlicher und südlicher Richtung durch das angrenzende FFH-Gebiet Nr. 13 „Ems“ eingeschränkt. Landschaftsschutzgebiete umfassen im Weiteren die Ortslage. Nördlich der Emsstraße (L59) schränken landwirtschaftliche Immissionen mögliche Entwicklungspotenziale weiter ein. Innenentwicklungspotenziale sind, auch unter Vernachlässigung der vorgenannten Punkte, im Bereich der Ortslage Steinbild nur marginal gegeben.

Durch diese Flächennutzungsplanänderung soll für den Ortsteil auch jungen Bewohnern eine Perspektive gegeben werden, im Ortsteil zu verbleiben und die noch bestehenden engen sozialen Verflechtungen und Bindungen zu sichern. Weitergehende Erläuterungen sind im Kapitel 1.5.2.1 sowie im Antrag auf Genehmigung gem. § 78 Abs. 2 WHG und auf Genehmigung gem. § 78 Abs. 5 WHG für die Ausweisung eines Baugebietes im gesetzlichen Überschwemmungsgebiet der Ems (Grote 2023a, bereits mit Schreiben vom 24.04.2023 durch den Landkreis Emsland genehmigt) zur Aufstellung des in Vorbereitung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 31 „Erweiterung Bultesch“ enthalten.

Es wurden die direkt an die Ortslage Steinbild angrenzenden potenziell möglichen Standorte betrachtet. Der vorliegende Bereich wurde favorisiert, da er nicht im oder direkt angrenzend zum Durchströmungsbereich der Ems liegt und an ein vorhandenes, jüngeres Baugebiet angrenzet. Zudem wird durch die vorliegende Planung der östliche Ortsrand arrondiert.

Mit der Planung werden insbesondere die nachfolgend aufgeführten Vorgaben und Belange des § 1 BauGB verfolgt und umgesetzt:

- ❖ gem. Abs. 6 Nr. 1 sind die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und die Sicherheit der Wohnbevölkerung,
- ❖ gem. Abs. 6 Nr. 2 sind die Wohnbedürfnisse, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsstruktur,

zu berücksichtigen.

Die Samtgemeinde Dörpen und die Gemeinde Kluse haben in diesem Zusammenhang das gegenständliche Areal am östlichen Ortsrand der Ortslage Steinbild und direkt angrenzend an einem bestehenden Wohngebiet (Bebauungsplan Nr. 16 „Bultesch“) gelegen, als einzige geeignete Entwicklungsfläche eruiert.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Dörpen ist das Plangebiet bisher als unbeplanter Außenbereich gemäß § 35 BauGB bzw. als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Im Rahmen dieser 152. Änderung des Flächennutzungsplanes wird dieser Bereich entsprechend als Wohnbaufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dargestellt.

## **1.2 Lage des Änderungsbereich**

Der Änderungsbereich dieser 152. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Dörpen befindet sich im Ortsteil Steinbild der Gemeinde Kluse und schließt westlich an das Baugebiet „Bultesch“ (Bebauungsplan Nr. 16 der Gemeinde Kluse) an.

Der Änderungsbereich beinhaltet folgende Nutzungen:

- ❖ Wohnbaufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO

Der Änderungsbereich mit einer Größe von ca. 14.838 m<sup>2</sup> ist in der Planzeichnung dargestellt. Die Flur- bzw. Flurstücksnummern gehen aus der Planunterlage hervor.

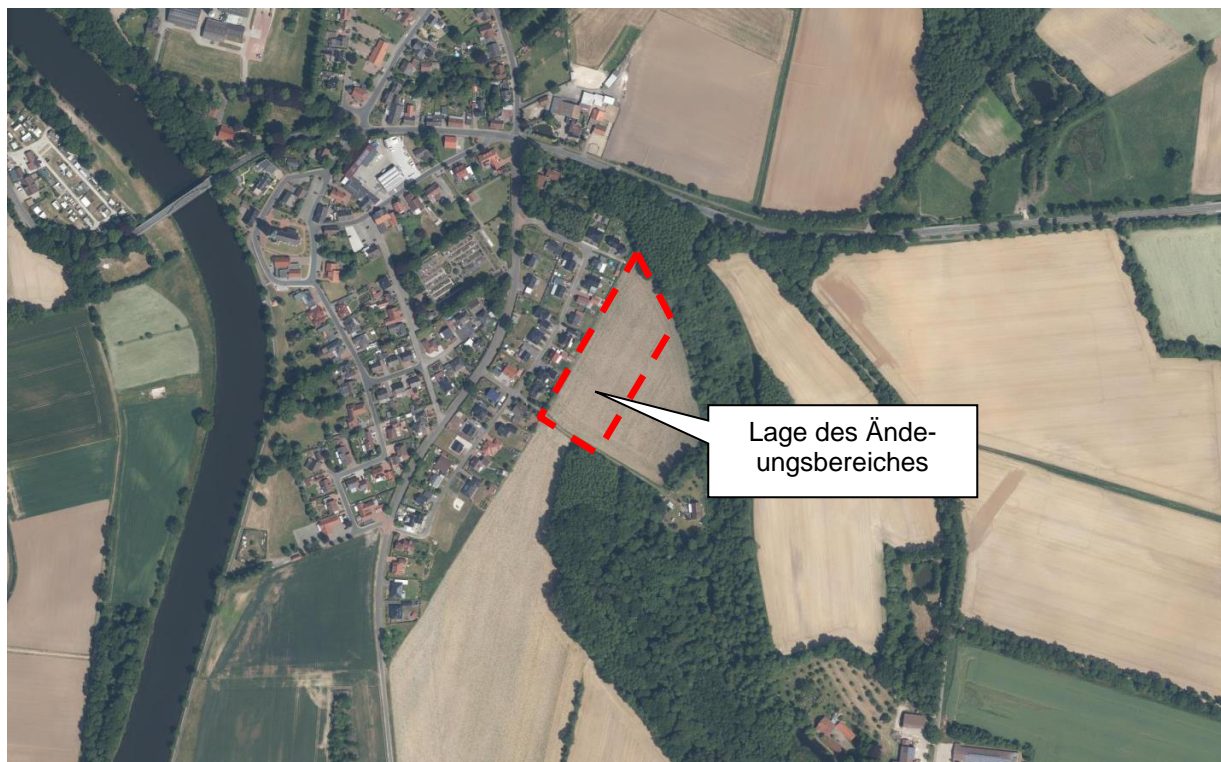


Abbildung 1: Lage im Raum (NLWKN 2024)

### 1.3 Städtebauliche Bestandsaufnahme

Die Flächen des Plangebietes sind un bebaut und werden zurzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt.

An den Änderungsbereich grenzen folgende Nutzungen an:

- nördlich des Geltungsbereiches
  - Baumbestand / forstwirtschaftlich genutzte Flächen
- westlich des Geltungsbereiches
  - Wohnbebauung (Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 16 „Bultesch“ der Gemeinde Kluse, Ortsteil Steinbild)
- südlich des Geltungsbereiches
  - Feldweg / Wirtschaftsweg
  - landwirtschaftlich genutzte Flächen (Acker)
  - Baumbestand / forstwirtschaftlich genutzte Flächen
- östlich des Geltungsbereiches
  - landwirtschaftlich genutzte Flächen (Acker)

Die Erschließung ist in Form einer Ringschließung über die Gemeindestraße „Osterwedde“ mit Anschluss über die „Fresenburger Straße“ an die Landesstraße 59 (Emsstraße) geplant.

## 1.4 Übergeordnete Planungsvorgaben

### Landesraumordnungsprogramm

Das LROP ist der Raumordnungsplan für das Land Niedersachsen. Die Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen in der Fassung vom 26. September 2017 (Veröffentlichung im Niedersächsischen Gesetz- und Verordnungsblatt (Nds. GVBl. Nr. 20/2017, S. 378)) wurde in Teilen 2022 geändert. Die Änderungsverordnung vom 7. September 2022 ist am 17.09.2022 in Kraft getreten (Nds. GVBl. Nr. 29/2022, S. 521; berichtigt Nds. GVBl. Nr. 10/2023 S. 103). Die aktuelle Fassung des Landes-Raumordnungsprogramms (LROP) ergibt sich demnach aus der Neubekanntmachung 2017 und der Änderungsverordnung von 2022 im Vergleich. Die Niedersächsische Landesregierung hat in ihrer Kabinettsitzung vom 25.07.2023 beschlossen, das Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) fortzuschreiben. Die Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP-VO) in seiner aktuellen Fassung enthält keine der Planung entgegenstehende Darstellungen (s. Abbildung 3: Auszug aus dem LROP 2017). Die Ziele des Landesraumordnungsprogrammes werden gem. § 5 Abs. 1 Nds. Raumordnungsgesetz in den Regionalen Raumordnungsprogrammen konkretisiert.

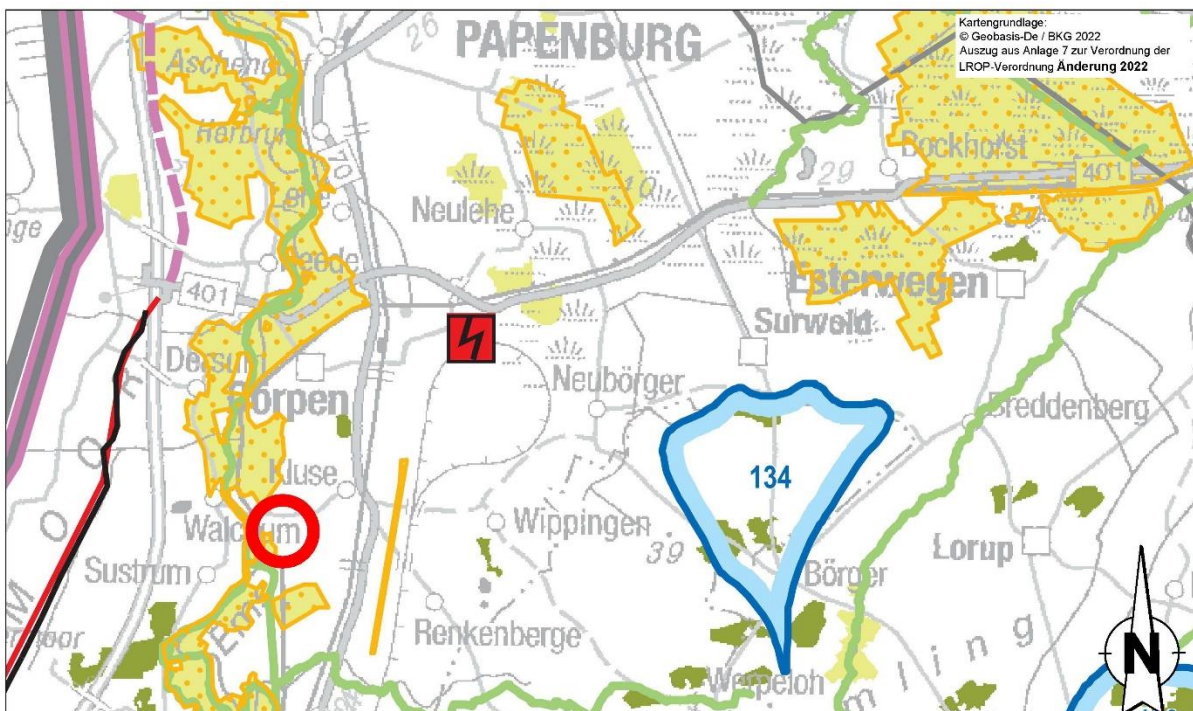


Abbildung 2: Auszug aus der Anlage 7 zum LROP 2022; ohne Maßstabsangabe ([www.ml.niedersachsen.de](http://www.ml.niedersachsen.de))

### Regionales Raumordnungsprogramm

Das Regionale Raumordnungsprogramm für den Landkreis Emsland wurde im Jahr 2010 neu aufgestellt und aus dem Landesraumordnungsprogramm entwickelt.

Im RROP 2010 des Landkreises Emsland ist die Samtgemeinde Dörpen als Standort mit der zentralörtlichen Funktion eines Grundzentrums mit mittelzentraler Funktion festgelegt worden. Laut Textteil zum RROP sind in diesen Grundzentren zentrale Einrichtungen und Angebote des allgemeinen Bedarfs bereitzuhalten.

Auch in den Gemeinden und Gemeindeteilen der Standorte der Mittel- und Grundzentren sind zur Aufrechterhaltung einer flächendeckenden Grundversorgung im erforderlichen Maße Wohn- und Gewerbebauland sowie Infrastruktureinrichtungen im Rahmen der Bauleitplanung auf der Grundlage der Bevölkerungsentwicklung bereitzustellen.

Als Grundsatz zur Entwicklung der Siedlungsstruktur definiert das RROP 2010 im Rahmen der beschreibenden Darstellung:

*„Die Ausweisung neuer Flächen für Wohnen und Gewerbe hat der Zentralörtlichen Funktion des Standortes und der Größe der Gemeinde zu entsprechen. Vor der Inanspruchnahme neuer Flächen für Siedlung und Verkehr sind flächensparende Alternativen zu prüfen. Generell ist auf eine Innenentwicklung (durch Nachverdichtung, Wiedernutzbarmachung brachgefallener Standorte etc.) hinzuwirken.“*

Die Darstellung der Flächennutzungsplanänderung dient der weiteren Entwicklung und Stärkung der zugewiesenen Aufgaben.

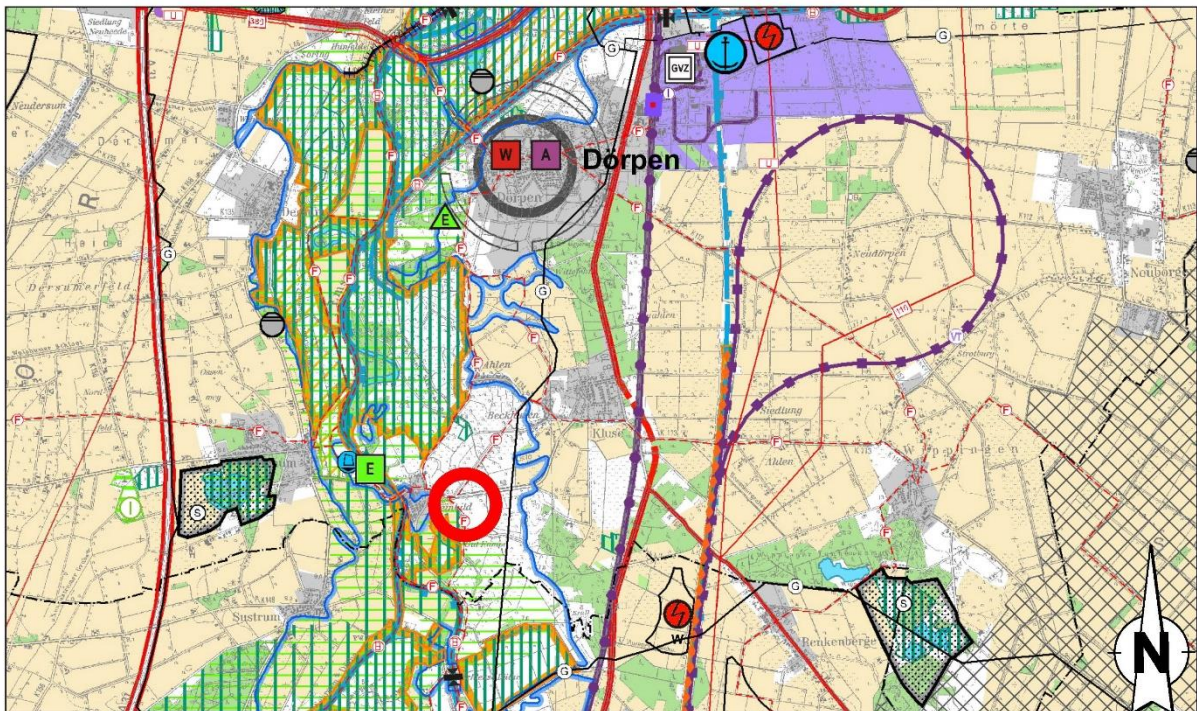


Abbildung 3: Auszug aus dem RROP 2010 mit der Lage des Planbereiches

Mit Blick auf den zeichnerischen Teil des Regionalen Raumordnungsprogramms des Landkreises Emsland (RROP 2010) liegt der Geltungsbereich dieser Bauleitplanung innerhalb eines Vorranggebietes (Z) für den Hochwasserschutz (3.11 3. 01) der Ems, in einem Vorbehaltsgebiet (G) für die Landwirtschaft auf Grund hohen Ertragspotenzials (3.7 02), innerhalb eines Vorbehaltsgebietes (G) für die Erholung (3.10 05) und eines Vorbehaltsgebietes (G) für Natur und Landschaft (3.3 06). Südlich des Geltungsbereiches finden sich Flächenanteile des Vorranggebietes (Z) „Natura 2000“ (3.4 02). Südlich und östlich liegen Flächen für Wald (3.8 01). Die Ems wird als Vorranggebiet (Z) für die Schifffahrt (4.6 01) geführt. Entlang der Achse Emsstraße/Haus-Campe-Weg und entlang der Ems führen überregionale Wanderwege (3.10 08; F = Radfahren).

## Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz (BRPH)

Im September 2021 ist der länderübergreifende „Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz“ (BRPH) in Kraft getreten. Der BRPH hat das Ziel, länderübergreifend die von Starkregen und Hochwasser ausgehenden Gefahren zu verringern. Die Ziele des BRPH werden im Rahmen der Bauleitplanung wie folgt beachtet:

### I. Allgemeines

#### I.1.1 (Z) Hochwasserrisikomanagement

Der Änderungsbereich liegt innerhalb des Überschwemmungsgebiets (ÜSG) der Ems gemäß "Verordnung über die Neufestsetzung der gesetzlichen Überschwemmungsgebiete der Ems" vom 16.12.2013 (Amtsblatt Landkreis Emsland Nr. 29/2013 vom 20.12.2013). Die nicht innerhalb des Überschwemmungsgebietes der Ems liegenden Siedlungsbereiche bzw. bebauten Bereiche der Ortslage Steinbild werden dem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten gemäß § 78b WHG zugeordnet. Um jedoch auch im Ortsteil Steinbild Bauflächen für die Bevölkerung bereitzuhalten, wurde in Abstimmung mit dem Landkreis Emsland der dieser Planung zugrunde liegende Bereich als Potenzielle Baufläche herausgearbeitet. Weitergehende Erläuterungen sind im Kapitel 1.5.2.1 sowie im Antrag auf Genehmigung gem. § 78 Abs. 2 WHG und auf Genehmigung gem. § 78 Abs. 5 WHG für die Ausweisung eines Baugebietes (Bebauungsplan Nr. 31, befindet sich in Vorbereitung) im gesetzlichen Überschwemmungsgebiet der Ems (Grote 2023a, bereits mit Schreiben vom 24.04.2023 durch den Landkreis Emsland genehmigt) enthalten. Nach Aufhöhung der Fläche ist dieser Bereich als Überflutungsgebiet mit zu erwartenden signifikanten Schäden für ein Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit (HQextrem; Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten gem. § 78b WHG) einzustufen. Hierauf wird gesondert hingewiesen.

#### I.2.1 (Z) Klimawandel und Klimaanpassung

Die Häufigkeit von Starkregenereignissen nimmt bedingt durch den Klimawandel zu, so dass der Vor-Ort-Versickerung sowie der Rückhaltung und geordneten Ableitung von Regenwasser eine zunehmende Bedeutung zukommt. Zur ordnungsgemäßen Entwässerung wird auf das dem Bebauungsplan Nr. 31 (in Vorbereitung) zugrunde liegende Entwässerungskonzept verwiesen (Grote 2023b, bereits mit Schreiben vom 31.03.2023 durch den Landkreis Emsland genehmigt).

### II. Schutz vor Hochwasser

#### II.1.2 (Z), II.1.3 (Z) Einzugsgebiet nach § 3 WHG

Der Änderungsbereich befindet sich nicht in einem Einzugsgebiet gem. § 3 Nr. 13 WHG.

#### II.2.3 (Z) Überschwemmungsgebiet nach § 76 WHG

Der Änderungsbereich liegt innerhalb des ÜSG der Ems gemäß "Verordnung über die Neufestsetzung der gesetzlichen Überschwemmungsgebiete der Ems" vom 16.12.2013 (Amtsblatt Landkreis Emsland Nr. 29/2013 vom 20.12.2013). Das Gelände soll aufgehöhht und somit hochwassersicher entwickelt werden (vgl. Grote 2023a, bereits mit Schreiben vom 24.04.2023 durch den Landkreis Emsland genehmigt).

### III. Schutz vor Meeresüberflutungen

Für die Samtgemeinde Dörpen bzw. die Gemeinde Kluse nicht relevant.

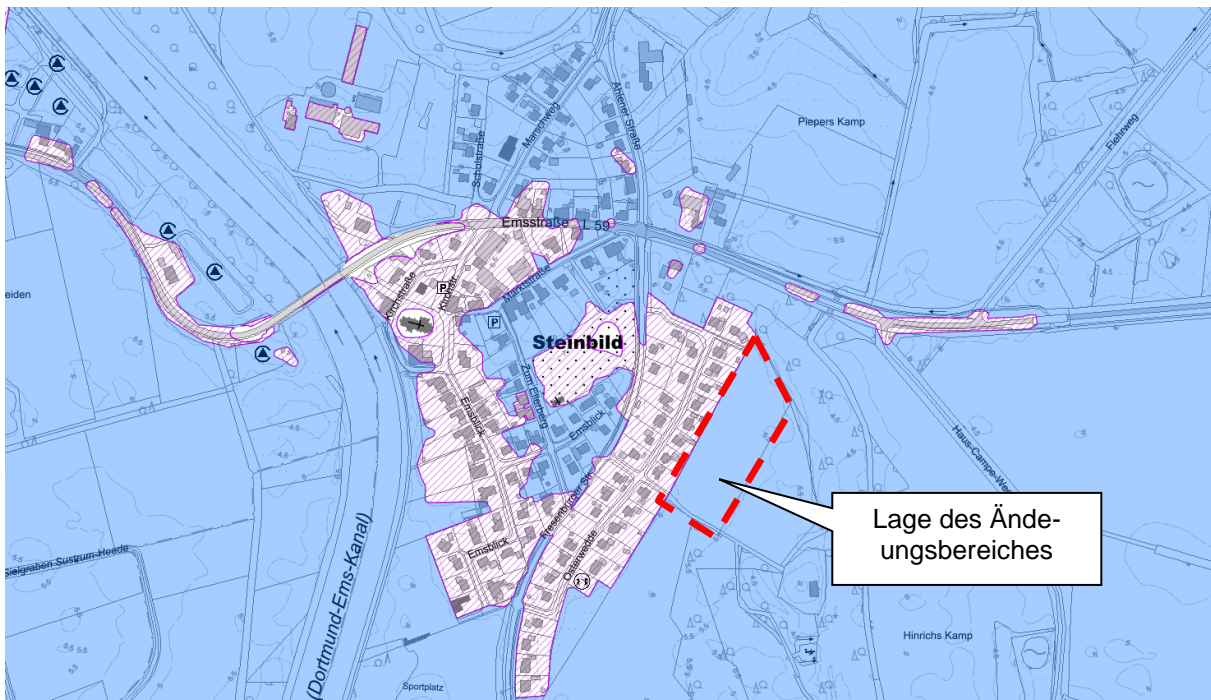


Abbildung 4: Überschwemmungs- und Risikogebiete der Ems (NLWKN 2023)

### Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Dörpen ist das Plangebiet als unbeplanter Außenbereich gemäß § 35 BauGB dargestellt.

Aus diesem Grund ist es erforderlich, den Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Dörpen in Form der 152. Änderung anzupassen. Aufgrund der geplanten Nutzungen im Änderungsbereich erfolgt die Darstellung einer Wohnbaufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 aus der im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 31 „Erweiterung Bultesch“ der Gemeinde Kluse (in Vorbereitung) ein „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gemäß § 4 BauNVO entwickelt werden kann.

Die Entwicklung des Änderungsbereiches steht entsprechend den vorgenannten Vorgaben nicht im Einklang mit den Darstellungen und Anforderungen des RROP 2010 sowie den Zielsetzungen des Landkreises Emsland (hier insbesondere die Lage im ÜSG der Ems, Inanspruchnahme eines Teilbereiches des LSG „Emstal“ (LSG EL 00023)). Unter besonderer Berücksichtigung der Lage von Steinbild kann jedoch unter Berücksichtigung der Ausführungen in den Kapiteln 1.1 und 1.5.2.1 zusammenfassend gefolgert werden, dass übergeordnete Planungen der Aufstellung der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung nicht entgegenstehen.

## **1.5 Planung**

### **1.5.1 Verkehrliche Erschließung**

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt aus westlicher Richtung über die Gemeindestraße „Osterwedde“. Diese ist an die „Fresenburger Straße“ angebunden. Im weiteren Verlauf gelangt man über diese bis zur Emsstraße (L59). Über diese Wegeachsen ist der Geltungsbereich an das überregionale Verkehrsnetz

angebunden. Zur inneren Erschließung soll eine Ringerschließung zur Gemeindestraße „Osterwedde“ entwickelt werden.

## 1.5.2 Wasserwirtschaftliche Erschließung

### 1.5.2.1 Überschwemmungsgebiet

Der Geltungsbereich dieser Bauleitplanung liegt innerhalb des Überschwemmungsgebiets der Ems gemäß "Verordnung über die Neufestsetzung der gesetzlichen Überschwemmungsgebiete der Ems" vom 16.12.2013 (Amtsblatt Landkreis Emsland Nr. 29/2013 vom 20.12.2013). Die nicht innerhalb des Überschwemmungsgebietes der Ems liegenden Siedlungsbereiche bzw. bebauten Bereiche werden dem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten gemäß § 78b WHG zugeordnet.

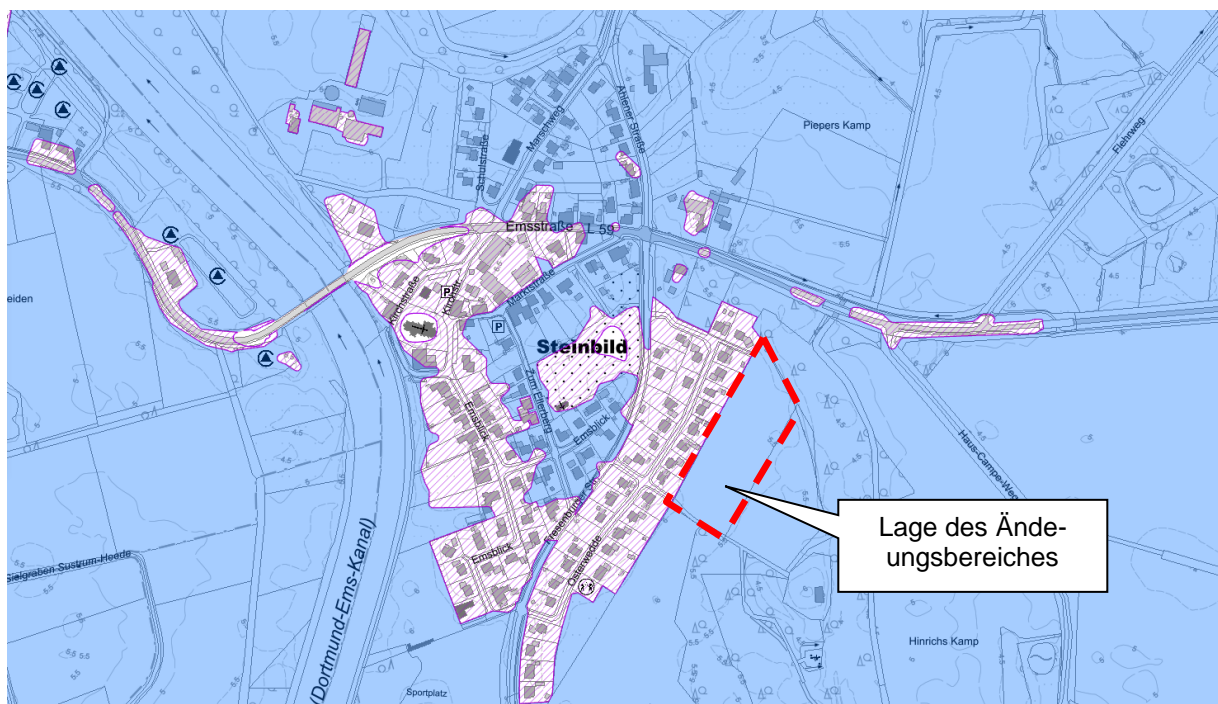


Abbildung 5: Überschwemmungs- und Risikogebiete der Ems (NLWKN 2023)

Nachfolgend wird eine Begründung der nach § 78 Abs. 2 Satz 1 bis 9 WHG notwendigen Punkte für die Ausnahmeregelung der Ausweisung eines Baugebietes im gesetzlichen Überschwemmungsgebiet zur 152. Änderung des Flächennutzungsplanes bzw. zum Bebauungsplan Nr. 31 "Erweiterung Bultesch" (in Vorbereitung) in der Gemeinde Kluse, Ortsteil Steinbild im Landkreis Emsland vorgenommen (Grote 2023a, bereits mit Schreiben vom 24.04.2023 durch den Landkreis Emsland genehmigt).

„(...)

1. Für die Entwicklung des Ortsteiles Steinbild ist es enorm wichtig, Bauplätze für junge Einheimische vorzuhalten. Eine Gesamtbetrachtung auf dem Gemeindegebiet ist somit nicht zielführend, da der Ortsteil Steinbild ein eigenständig gewachsener Ortsteil ist und einem weiteren Wachstum dieses Ortsteiles somit entgegengewirkt werden würde. Die verschiedenen Ortsteile der Gemeinde Kluse sind auch auf Grund der örtlichen Lage als eigenständig anzusehen. Da sich das gesamte unbebaute Gebiet im Ortsteil Steinbild im

- gesetzlichen Überschwemmungsgebiet befindet, besteht außerdem nicht die Möglichkeit auf eine andere Fläche des Ortsteiles auszuweichen.
2. Das Erweiterungsgebiet zum Bebauungsplan Nr. 31 "Bultesch" schließt unmittelbar an das bestehende Baugebiet zum Bauungsplan an. Die vorhandene Erschließungsstraße des Baugebietes wird in das Erweiterungsgebiet verlängert.
  3. Eine Gefährdung von Leben oder Gesundheit ist nicht zu erwarten. Die Sicherheit vor Überflutung für die Grundstücke und ihre Bewohner im Baugebiet wird auch durch die geplante Aufschüttung des vorhandenen Geländes bis zur Marke des Hochwasserbemessungswasserstandes und durch die vorgeschriebene hochwasserangepasste Bauweise erreicht. Erhebliche Sachschäden sind dadurch ebenfalls nicht zu erwarten.
  4. Der Hochwasserabfluss und die Höhe des Wasserstandes werden nicht nachteilig beeinflusst. Das durch die Erweiterung des Plangebietes reduzierte, für das Gewässer zur Verfügung stehende Retentionsvolumen wird an anderer Stelle ausgeglichen. Der Abflussquerschnitt des Gewässers wird nicht beeinflusst.
  5. Der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum durch die Erweiterung des Plangebietes wird durch an anderer Stelle vorhandenes Retentionsvolumen umfangs-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen. Die Hochwasserrückhaltung wird dadurch nicht beeinträchtigt. Die für den Volumenausgleich zur Verfügung stehende Fläche liegt im Ortsteil Ahlen (...). Auf dieser Fläche steht noch Ausgleichsstauraum zur Verfügung. Die Berechnung des verdrängten Stauraumes durch das Erweiterungsgebiet kann der Anlage 2 und die Lage des Grundstückes für den Stauraumausgleich kann der Anlage 3 entnommen werden.
  6. Der bestehende Hochwasserschutz wird durch die geplante Maßnahme zur Erweiterung des Plangebietes nicht beeinträchtigt. Es werden keine Änderungen am Gewässer vorgenommen. Das verloren gehende Stauvolumen durch die Erweiterung des Baugebietes wird an anderer Stelle komplett ausgeglichen, wodurch es zu keinem Verlust des Stauraumes kommt.
  7. Eine Zunahme des Abflusses aus der Erweiterung des Plangebietes findet nicht statt, da das auftretende Oberflächenwasser auf den einzelnen Baugrundstücken in den Untergrund versickert wird. Das auf der Straßenfläche anfallende Oberflächenwasser wird ebenfalls in den Untergrund versickert. Eine nachteilige Auswirkung auf Oberlieger und Unterlieger ist dadurch nicht zu erwarten.
  8. Die Belange der Hochwasservorsorge werden durch eine vorgeschriebene hochwasserangepasste Bauweise auf den einzelnen Baugrundstücken berücksichtigt. Die Wohngebäude sind hochwasserfrei zu errichten und die Oberkante des Rohfußbodens des tiefst gelegenen Wohngeschosses ist mindestens 25 cm oberhalb des Wasserstandes bei einem Bemessungshochwasser HW100 von 6,6 m über NHN im geplanten Erweiterungsgebiet zu errichten. Die Unterkante des Gebäudeeinganges sowie alle sonstigen Zugänge sind ebenfalls mindestens 25 cm oberhalb des Bemessungshochwasserstandes zu errichten. Auf die Errichtung von Kellergeschossen soll verzichtet werden. Ansonsten wird eine wasserdichte Herstellung des Kellergeschosses vorgeschrieben. Die Minimierung von Hochwassergefahren und die Minderung von Hochwasserschäden werden durch diese hochwasserangepasste Bauweise gewährleistet.
  9. Durch die geplante Aufschüttung des vorhandenen Geländes bis zur Marke des Hochwasserbemessungswasserstandes sind keine baulichen Schäden im Erweiterungsgebiet zu erwarten. Durch eine vorgeschriebene hochwasserangepasste Bauweise, die mindestens 25 cm über dem Bemessungshochwasser liegt, wird dies ebenfalls gewährleistet.“

### 1.5.2.2 Oberflächenentwässerung

Auf der Basis der Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 31 „Erweiterung Bultesch“ (in Vorbereitung) ist das als unbelastet geltende und nicht als Brauchwasser genutzte Dachflächenwasser und das Oberflächenwasser der versiegelten Außenflächen der privaten Grundstücke auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern bzw. in Form einer optionalen Regenwassernutzung zu verwerten (vgl. Grote 2023b, bereits mit Schreiben vom 31.03.2023 durch den Landkreis Emsland genehmigt). Durch die Auffüllung des Geländeneiveaus (Auffüllung mit Sanden mit einem Wasserdurchlässigkeitsbeiwert von  $k_f = 1 \cdot 10^{-5}$ ) bis zur Hochwassergrenze (HW100) bei +6,6 m NHN ist eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers in den Untergrund grundsätzlich möglich.

Das auf der Verkehrsfläche anfallende Oberflächenwasser soll über Straßenabläufe in einer Regenwasserkanalisation gesammelt werden und in ein im nordöstlichen Bereich des Geltungsbereiches des oben genannten Bebauungsplanes (in Vorbereitung) festgesetzten Versickerungsbecken eingeleitet werden, in dem das Oberflächenwasser in den Untergrund versickert wird. Die Sohle des Versickerungsbeckens ist bei ca. +4,3 m NHN geplant. Das Gebiet wird zukünftig auf mind. +6,6 m NHN liegen. Bei einer geplanten Einstauhöhe des Beckens von 1,0 m ist ein Mindestfreibord von über 0,5 m gegeben. Das Versickerungsbecken wird zusätzlich einen Notüberlauf in die nördliche Böschung erhalten.

### 1.5.2.3 Schmutzwasserkanalisation

Das Plangebiet wird an das vorhandene Schmutzwasserkanalisationsnetz angeschlossen. Das Schmutzwasser wird der örtlichen Kläranlage zugeführt.

### 1.5.2.4 Brandschutz

Die Sicherstellung der Löschwasserversorgung obliegt gemäß § 2 Abs. 1 Satz 3 Nr. 2 des Nds. Brandschutzgesetzes (NBrandSchG) der Stadt bzw. Gemeinde. Der Gesetzgeber hat von der ihm in § 36 NBrandSchG eingeräumten Verordnungsermächtigung, Einzelheiten hinsichtlich der Grundversorgung mit Löschwasser festzulegen, keinen Gebrauch gemacht. Auf Empfehlung des Landesfeuerwehrverbandes Niedersachsen e.V. ist daher bei der Ermittlung des erforderlichen Löschwasserbedarfs für bebaute Flächen auf die Tabelle „Richtwerte für den Löschwasserbedarf“ im Arbeitsblatt W 405 Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) abzustellen. Danach ist in Allgemeinen Wohngebieten (WA) mit maximal dreigeschossiger Bauweise sowie einer maximal zulässigen Geschossflächenzahl GFZ von 0,3 bis 0,7 ein Löschwasserbedarf von mindestens 800 l/min. (48 m<sup>3</sup>/h) vorzuhalten.

Das Trinkwasserversorgungsnetz des Wasserverbandes Hümmling ist nicht für die Versorgung mit Löschwasser ausgelegt und somit auch nicht durch den Wasserverband gewährleistet. Der Löschwasserbedarf ist von den entsprechenden Stellen (Brandschutz) zu prüfen, auf Anfrage können Angaben zur Leistungsfähigkeit des Trinkwassernetzes gemacht werden. Im Bedarfsfall können die vorhandenen Hydranten von der zuständigen Feuerwehr, unter Beachtung des DVGW-

Arbeitsblattes W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die örtliche Trinkwasserversorgung, Beiblatt 1: Vermeidung von Beeinträchtigungen des Trinkwassers und des Rohrnetzes bei Löschwasserentnahmen“ und die seit Juli verabschiedete Norm DIN 14346, „Feuerwehrwesen - Mobile Systemtrenner 8-FW“ genutzt werden. Die Trinkwasserversorgung muss jedoch gewährleistet bleiben und es dürfen keine Risiken (z.B. Druckerhöhungspumpen etc.), die den Bestand der Wasserverteilungsanlagen und die Qualität des Trinkwassers gefährden, eingegangen werden.

Aus dem bereits bestehenden Rohrnetz des Wasserverbandes Hümmling können Wassermengen entnommen werden. Hierdurch werden weder Verpflichtungen des Wasserverbandes Hümmling noch Ansprüche gegen diesen begründet. Die Löschwasserversorgung wird bei Bedarf zusätzlich durch geeignete Löschwasserentnahmestellen in Abstimmung mit der Ortsfeuerwehr und der Unteren Brandschutzbehörde sichergestellt. Die erforderlichen Maßnahmen zur Sicherstellung des abwehrenden Brandschutzes werden in Abstimmung mit dem Gemeindebrandmeister und der Abteilung „Vorbeugender Brandschutz“ des Landkreises Emsland umgesetzt. Die für den ordnungsgemäßen Brandschutz erforderlichen Anlagen werden rechtzeitig im Zuge der Erschließung des Plangebietes in Abstimmung mit den zuständigen Stellen bereitgestellt.

- Für das geplante Vorhaben ist die Löschwasserversorgung so zu erstellen, dass ein Löschwasserbedarf von 800 l/min. (48 m<sup>3</sup>/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 Löszeit 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 Stadt- 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.

### **1.5.3 Sonstige Erschließung**

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

Der im Plangebiet anfallende Abfall muss gesammelt und in geeigneten Abfallsammelbehältern an der von Abfallsammelfahrzeugen ordnungsgemäß zu befahrenden Straße zur Abfuhr bereitgestellt werden.

Die Trassierung (Ringerschließung) und Bemessung der Erschließungsstraße erfolgte so, dass die Befahrbarkeit des Plangebietes mit Abfallsammelfahrzeugen ohne Rückwärtsfahren gewährleistet ist.

Evtl. anfallender Sonderabfall wird einer den gesetzlichen Vorschriften entsprechenden Entsorgung zugeführt.

Das Plangebiet wird an das Versorgungsnetz der Energieversorgung Weser-Ems und an das Netz der Deutschen Telekom oder eines anderen Anbieters angeschlossen.

Die Versorgung mit Trinkwasser wird durch den Wasserverband "Hümmling" sichergestellt.

Die Versorgungsunternehmen werden rechtzeitig vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen im Rahmen eines Ortstermins in die Maßnahme eingewiesen und erhalten anschließend ausreichend Zeit für die Herstellung der erforderlichen Ver- und Entsorgungsanlagen.

#### **1.5.4 Versorgungsleitungen**

Vorhandene Leitungstrassen im öffentlichen Verkehrsraum sind bei den Baumaßnahmen zu beachten. Der Vorhabenträger wird sich rechtzeitig Bestandspläne bei den zuständigen Versorgungsunternehmen besorgen und die weiteren Maßnahmen abstimmen.

Es wird darauf hingewiesen, dass bestehende Ver- und Entsorgungseinrichtungen mit der entsprechenden Vorsicht und Sorgfalt behandelt werden sollen. Bei Arbeiten im Bereich der Ver- und Versorgungsleitungen ist das DVGW-Arbeitsblatt GW 315 "Hinweis für Maßnahmen zum Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten" zu beachten. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass alle Arbeiten in der Nähe von Versorgungseinrichtungen mit besonderer Sorgfalt auszuführen sind, da bei Annäherung bzw. deren Beschädigung Lebensgefahr besteht. Bei eventuellen Tiefbauarbeiten ist auf die vorhandenen Versorgungsleitungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schachtarbeiten in der Nähe von Versorgungseinrichtungen sind von Hand auszuführen.

In allen Straßen inkl. dem zugehörigen Begleitgrün (Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Straßenbegleitgrün / Verkehrsgrün“) werden geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der erforderlichen Ver- und Versorgungsleitungen bereitgehalten. Die Erschließungsträger werden frühzeitig zur Gewährleistung einer sicheren und wirtschaftlichen Erschließung des Plangebiets benachrichtigt. Innerhalb der Straßenverkehrsfläche und der begleitenden Grünstreifen werden geeignete und ausreichende Trassen von mindestens 2,1 m Breite für die Versorgungsleitungen im öffentlichen Seitenraum zur Verfügung gestellt. Die Gesamtbreite setzt sich zusammen aus einer benötigten Rohrgrabenbreite von bis zu 1,5 m und den Mindestabständen zur Endausbaustraße und den

Grundstücksgrenzen von jeweils mindesten 0,3 m. Diese Trassen sind von Bepflanzungen, Regenwassermulden, Rigolensystemen und von den Versickerungsschächten freizuhalten, um eine ausreichende Rohrüberdeckung und Betriebssicherheit zu gewährleisten.

Im Bereich erdverlegter Versorgungseinrichtungen sind nur flachwurzelnde Gehölze zulässig. In diesem Zusammenhang wird auf das Merkblatt DVGW GW 125 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ verwiesen. Eine Nichtbeachtung kann zu Schäden an Versorgungseinrichtungen mit erheblichen Sicherheitsrisiken führen.

Neu errichtete Gebäude, die über Anschlüsse für Endnutzer von Telekommunikationsdienstleistungen verfügen sollen, sind gebäudeintern bis zu den Netzabschlusspunkten mit hochgeschwindigkeits passiven Netzinfrastrukturen (Leerrohre, § 3 Abs. 17b TKG) sowie einem Zugangspunkt zu diesen passiven gebäudeinternen Netzkomponenten auszustatten.

### **1.5.5 Immissionsschutz**

#### Verkehrsimmissionen

Im Änderungsbereich sind Verkehrsimmissionen aufgrund übergeordneter Straßen (Emsstraße (L59)) aufgrund eines Abstandes von fast 100 m zur am nächsten gelegenen Baugrenze nicht zu erwarten. Es wird ein Hinweis aufgenommen, dass von der Landesstraße 59 Emissionen ausgehen können. Für in Kenntnis dieses Sachverhaltes errichtete bauliche Anlagen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich des Immissionsschutzes geltend gemacht werden. Die im Plangebiet erzeugten Verkehrsimmissionen sind nutzungsbedingt und von den zukünftigen Bewohnern hinzunehmen.

#### Sonstige landwirtschaftliche Immissionen

Im Umfeld des Plangebietes sind Tierhaltungsbetriebe vorhanden, durch die innerhalb des Änderungsbereichs Geruchsimmissionen hervorgerufen werden können. Diese liegen ca. 150 m nordwestlich der L59 (Emsstraße) bzw. über 400 m südöstlich des Geltungsbereiches. Da zur nordwestlich gelegenen Tierhaltung der Bebauungsplan Nr. 16 „Bultesch“ näher als der Änderungsbereich dieser Bauleitplanung zur Tierhaltung liegt und die Tierhaltung im südöstlichen Bereich sich außerhalb der Hauptwindrichtung und in einem ausreichenden Abstand zum Änderungsbereich dieser Bauleitplanung befindet, ist nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen zu rechnen. Zudem können im Falle geringfügiger Überschreitungen im Randbereich von Ortslagen bzw. im Übergang zur freien Landschaft gemäß Anlage 7 der neuen TA Luft (2021) sogenannte Übergangsbereiche mit Geruchsstundenhäufigkeiten von bis zu 15 % der Jahresgeruchsstunden gebildet werden. Die bereits bestehenden landwirtschaftlichen Gerüche sind im Ortsteil Steinbild bereits bekannt und können als Ortsüblichkeit anerkannt werden.

Durch die Erweiterung der Wohnbaunutzung im vorliegenden Änderungsbereich werden keine zusätzlichen immissionsrechtlichen Einschränkungen der vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe erfolgen. Die Gemeinde Kluse ist der Auffassung, dass keine weiteren fachgutachterlichen Untersuchungen bezüglich Geruchsimmissionen aus der Landwirtschaft erforderlich sind.

### 1.5.6 Bodenordnende Maßnahmen

Die Flächen im Änderungsbereich befinden sich im Eigentum der Gemeinde Kluse. Die Umsetzung der Planungen aufgrund der Eigentumsverhältnisse ist gesichert.

### 1.5.7 Altlasten/Kampfmittel

Altlasten oder Altablagerungen im Plangebiet sind der Samtgemeinde Dörpen für den Änderungsbereich nicht bekannt. Östlich des Geltungsbereiches angrenzend zum Mündungsbereich Emsstraße (L59) / Gut-Campe-Weg befindet sich die Altablagerung „Steinbild“ (4544014009). Die Belange in Bezug auf mögliche Kampfmittelfunde wurden als Hinweis eingestellt.

### 1.5.8 Denkmalschutz

Der Belang der Denkmalpflege und Archäologie wurde als Hinweis eingestellt.

### 1.5.9 Naturschutzfachliche Betrachtung/Artenschutz

Mit der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplanes werden Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Die Belange von Natur und Landschaft einschließlich des Artenschutzes werden im noch zu erstellenden **Umweltbericht** aufgearbeitet. Gem. § 18 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist in der Bauleitplanung über die Vermeidung und den Ausgleich von Eingriffen nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden. Die Umweltprüfung wird daher im weiteren Verfahren als Teil II der Begründung integriert. Sie ist ein unselbstständiger Teil des Bauleitplanverfahrens. Das Prüfprogramm wird in § 2 Abs. 4 BauGB festgelegt. Gegenstand der Umweltprüfung, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet werden, sind die Umweltbelange. Die (Samt)Gemeinde legt dazu für jede Planung fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist.

#### Eingriffsregelung

Gem. § 18 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist in der Bauleitplanung über die Vermeidung und den Ausgleich von Eingriffen nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden.

Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem BNatSchG) sind gem. § 1a Abs. 3 BauGB in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind gem. § 15 Abs. 1 BNatSchG zu unterlassen. In der Bauleitplanung ist hierüber gem. § 1a Abs. 3 BauGB im Rahmen der Abwägung zu entscheiden.

Der Geltungsbereich wird derzeit überwiegend als Acker in Anspruch genommen. Westlich grenzt der bestehende Siedlungsbereich beidseitig der Gemeindefstraße

„Osterwedde“ an. Südliche Grenze bildet ein unbefestigter Grasweg und dahinter liegende Ackerbereiche und ein kleiner Baumbestand mit heimischen standortgerechten Laubgehölzen, durchmischt mit Lärchen. In Richtung Osten reicht der Acker über den Geltungsbereich hinaus. Nördlich findet sich ein Erlenbruch- / Nadelforstbereich. Wie bereits dargelegt, ist die Darstellung einer Wohnbaufläche (W) gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO an der vorgesehenen Stelle für die siedlungsstrukturelle Entwicklung als derzeit einzige Option / Entwicklungsmöglichkeit erforderlich und sinnvoll. Dem Vermeidungsgrundsatz wird insoweit entsprochen, da überwiegend ein weniger wertvoller Acker (A) in Anspruch genommen wird. Die angrenzenden Baumbestände bleiben erhalten.

Unter Berücksichtigung des Vorhergesagten gelang die Samtgemeinde Dörpen zu der Überzeugung, dass der Eingriff an dieser Stelle nicht so schwerwiegend ist, als dass hier auf die Darstellung einer Wohnbaufläche (W) verzichtet werden müsste. Im vorliegenden Fall ist die künftige Entwicklung nicht ohne einen Eingriff in Natur und Landschaft zu verwirklichen, sodass es sich hier um einen unvermeidbaren Eingriff handelt. Dieser ist entsprechend seiner Wertigkeit im Rahmen der Planung zu berücksichtigen. Unvermeidbare Eingriffe sind gemäß § 15 Abs. 2 BNatSchG vorrangig auszugleichen. In der Bauleitplanung ist auch hierüber gemäß § 1a Abs. 3 BauGB im Rahmen der Abwägung zu entscheiden.

Die Eingriffsregelung wird im weiteren Verfahren auf der Basis der Biotoptypenkarte abgearbeitet.

Auf die Erstellung eines eigenständigen Landschaftspflegerischen Begleitplanes (LBP) wird verzichtet, da dessen Inhalte vollumfänglich im Umweltbericht (Teil II der Begründung) enthalten sind.

#### Artenschutz

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung werden durchgeführt, um Gefährdungen von Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-RL und von Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern:

- Vermeidungsmaßnahme V1: Die Herrichtung des Baufeldes (wie das Abschieben des Oberbodens) erfolgt (gemäß § 15 Abs. 1 BNatSchG bzw. den Vorschriften des allgemeinen und besonderen Artenschutzes nach § 39 und § 44 Abs. 5 BNatSchG) außerhalb der Brutzeit bodenbrütender Vogelarten, d.h. nicht zwischen dem 1. März und 31. Juli.
- Vermeidungsmaßnahme V2: Notwendige Arbeiten im Seitenraum von Wegen, Straßen und Gräben erfolgen außerhalb der Brutzeit von Brutvogelarten der Ruderalfluren, Brachen und Gewässer (insbesondere der Gräben), d.h. nicht zwischen dem 1. März und 31. Juli.

Ist ein Einhalten der Bauzeitenbeschränkung nicht möglich, ist vor Baufeldräumung die geplante Baufläche durch geeignetes Fachpersonal auf potenzielle Nester hin zu überprüfen (ökologische Baubegleitung). Sollten sich keine Brutstätten im Baufeld befinden, so ist die Herrichtung des Baufeldes gestattet.

### Schutzgebiete

Im Änderungsbereich gelten keine Erhaltungsziele und Schutzzwecke von Gebieten mit gemeinschaftlicher Bedeutung oder der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Der am nächsten zum Geltungsbereich gelegene Bereich befindet sich südöstlich des Geltungsbereiches. Es handelt sich hierbei um das FFH-Gebiet Nr. 13 „Ems“. Der Abstand beträgt ca. 35 m zur Grenze des Geltungsbereiches. Da keine Flächenanteile des FFH-Gebietes direkt überplant und auch keine FFH-relevanten Biotopstrukturen in Anspruch genommen werden, können Wirkungen auf das FFH-Gebiet ausgeschlossen werden. Die südliche Spitze des Vogelschutzgebietes (VSG) „Emstal von Lathen bis Papenburg“ (DE2909-401) liegt ca. 500 m nördlich des Geltungsbereiches. In diesem Zusammenhang können Wirkungen bereits aufgrund der Entfernung ausgeschlossen werden, da das VSG bereits nördlich der Emsstraße (L59) liegt. Das FFH-Gebiet Nr. 13 „Ems“ sowie das VSG „Emstal von Lathen bis Papenburg“ werden durch das LSG „Natura 2000-Emsauen von Salzbergen bis Papenburg“ (LSG EL 00032) überlagert und in nationales Recht überführt.

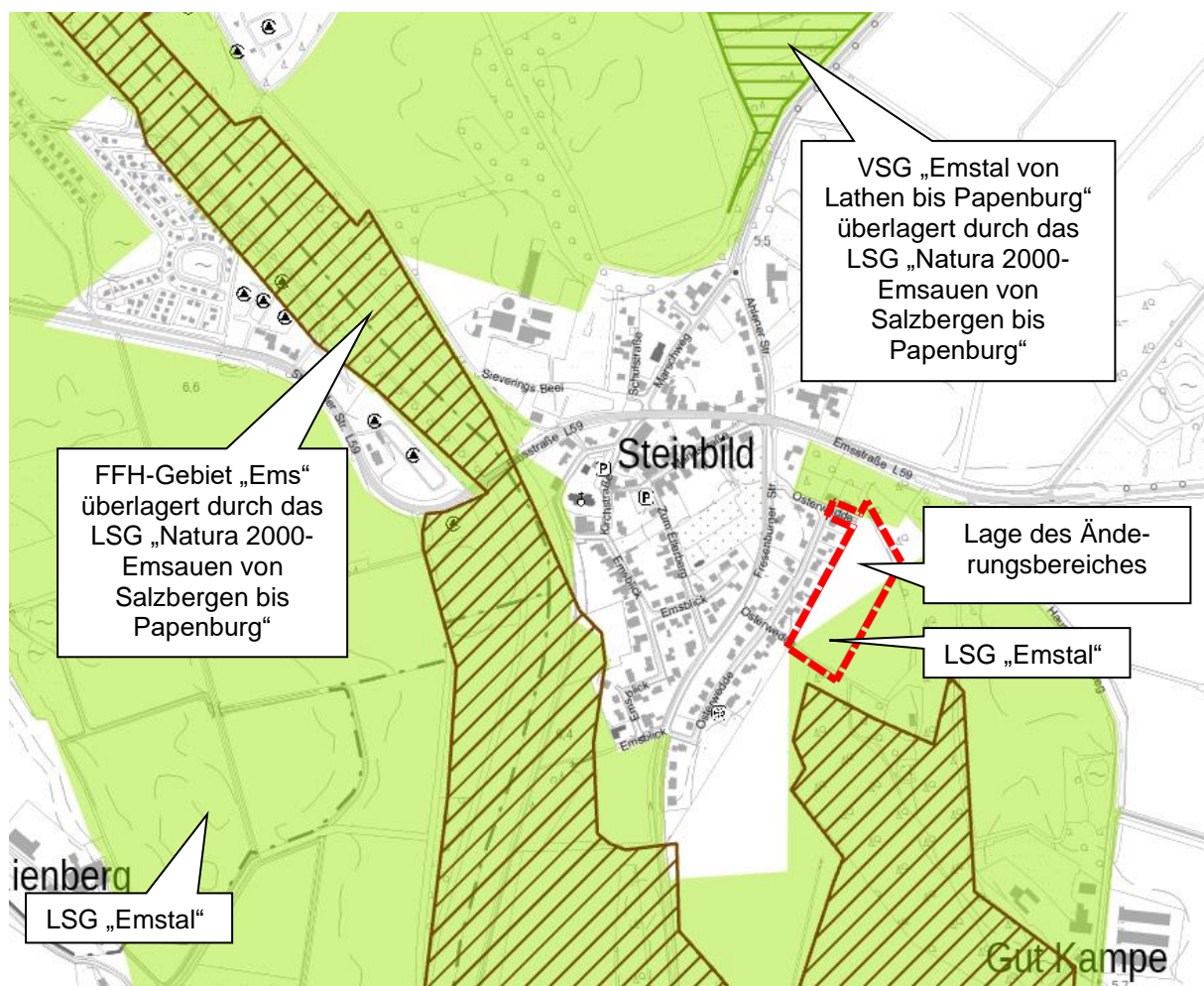


Abbildung 6: Natura 2000 und Landschaftsschutzgebiete (NLWKN 2023)

Durch den Änderungsbereich werden jedoch im südöstlichen Teilbereich Flächenanteile des Landschaftsschutzgebietes Emstal (LSG EL 00023) in Anspruch genommen. Im Zusammenhang mit der Inanspruchnahme wird auf die Erläuterungen zum Überschwemmungsgebiet (vgl. Kapitel 1.5.2.1) verwiesen und eine Ausnahme von den Auflagen des LSG bzw. eine Herausnahme des LSG für den überplanten Teilbereich beim Landkreis Emsland beantragt.

### Bodenschutz

Der Geltungsbereich dieser Bauleitplanung überplant laut den Daten des LBEG keine Suchräume für schutzwürdige Böden entsprechend GeoBerichte 8 (Stand: 2019, [www.lbeg.niedersachsen.de/download/113/GeoBerichte8.pdf](http://www.lbeg.niedersachsen.de/download/113/GeoBerichte8.pdf)). Auch Böden mit hohem Kohlenstoffgehalt bzw. kohlenstoffreiche Böden mit Bedeutung für den Klimaschutz werden nicht in Anspruch genommen. Bohrungen werden für den Geltungsbereich ebenfalls nicht dargestellt. Südwestlich angrenzend zur vorgesehenen Erschließungsachse durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 16 „Bultesch“ sind vier Bohrungen verortet (Steinbild-2 bis -5).

Aus bodenschutzfachlicher Sicht werden einige Hinweise zu den Maßnahmen der Vermeidung und Verminderung negativer Bodenbeeinträchtigungen ergänzt. Vorhandener Oberboden ist vor Baubeginn abzuschleppen und einer ordnungsgemäßen Verwertung zuzuführen. Im Rahmen der Bautätigkeiten sollten einige DIN-Normen aktiv Anwendung finden (u.a. DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial, DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben). Arbeitsflächen sollten sich auf das notwendige Maß beschränken und angrenzende Flächen sollten nicht befahren oder anderweitig benutzt werden. Boden sollte im Allgemeinen schichtgetreu ab- und aufgetragen werden. Die Lagerung von Boden sollte ortsnahe, schichtgetreu, in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung und Wassereinstau geschützt vorgenommen werden (u.a. gemäß DIN 19731). Außerdem sollte das Vermischen von Böden verschiedener Herkunft vermieden werden. Auf verdichtungsempfindlichen Flächen sollten Stahlplatten oder Baggermatten zum Schutz vor mechanischen Belastungen ausgelegt werden. Besonders bei diesen Böden sollte auf die Witterung und den Feuchtegehalt im Boden geachtet werden, um Strukturschäden zu vermeiden.

### **1.5.10 Klimaschutz**

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energien zu berücksichtigen. Der Beitrag der Bauleitplanung zum Umwelt- und Naturschutz erfolgt damit auch für die Ziele des globalen Klimaschutzes. Dies verbessert die Möglichkeiten von Gemeinden und Vorhabenträger, die Belange des Klimaschutzes im Rahmen der gemäß § 1 Abs. 7 BauGB vorzunehmenden Abwägung zu gewichten. Ferner wurde den Gemeinden bereits mit der BauGB-Novelle 2004 die Möglichkeit eingeräumt, mit dem Abschluss von städtebaulichen Verträgen auch die Umsetzung von energiepolitischen und energiewirtschaftlichen Vorstellungen sicherzustellen.

Mit dem am 30.07.2011 in Kraft getretenen Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden (BGBl. I S. 1509) wurde das BauGB zudem unter dem Aspekt des Klimaschutzes und des Einsatzes erneuerbarer Energien, der Energieeffizienz und der Energieeinsparung geändert und ergänzt sowie auch durch die Novellierung 2013 inhaltlich gestärkt.

Beachtlich ist insbesondere die vorgenommene Ergänzung der Grundsätze der Bauleitplanung (§ 1 Abs. 5 Satz 2 und § 1a Abs. 5 BauGB), die Erweiterungen zum

Inhalt der Bauleitpläne (§§ 5 und 9 BauGB) und städtebaulicher Verträge (§ 11 Abs. 1 BauGB) sowie die Sonderregelungen zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie (§ 248 BauGB).

Nach § 3 Abs. 1 des Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetzes (EEWärmeG) werden die Eigentümer von Gebäuden, die neu errichtet werden, etwa dazu verpflichtet, den Wärmeenergiebedarf des Gebäudes durch die anteilige Nutzung von erneuerbaren Energien zu decken. Das Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetzes (EEWärmeG) ist am 1. November außer Kraft getreten und wurde durch das Gebäudeenergiegesetz (GEG) ersetzt. Im Zuge der Energieeinsparverordnung (EnEV) ist zudem sicherzustellen, dass bei der Errichtung und wesentlichen Änderung von Gebäuden ein bestimmter Standard an Maßnahmen zur Begrenzung des Energieverbrauchs von Gebäuden einzuhalten ist.

Insofern wird es für zulässig erachtet, hinsichtlich der Nutzung von erneuerbaren Energien sowie der Energieeinsparung keine weitergehenden Vorgaben aufzunehmen, sondern hiermit auf die bestehenden und zudem stetig fortentwickelten gesetzlichen Regelungen in ihrer jeweils gültigen Fassung zu verweisen.

## **1.6 Darstellung der Flächennutzungsplanänderung und Hinweise**

### **1.6.1 Art der baulichen Nutzung**

Gemäß dem speziellen Bedarf wurde im Änderungsbereich folgende bauliche Nutzung gem. BauNVO dargestellt:

- Wohnbaufläche (W) gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO

### **1.6.1 Hinweise (nachrichtlich)**

#### **a) Bodenfunde**

Aus dem teilweise bereits bebauten Plangebiet sind nach dem derzeitigen Kenntnisstand keine archäologischen Funde und Befunde bekannt. Da die Mehrzahl archäologischer Funde und Befunde obertägig nicht sichtbar ist, können sie auch nicht ausgeschlossen werden.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege anzuzeigen (§ 14 Abs. 1 NDSchG). Die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Emsland ist erreichbar unter 05931/6605 oder 05931/44-2173. Das Niedersächsische Landesamt für Denkmalpflege - Abteilung Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, ist unter der Telefonnummer 0441/205766-15 erreichbar. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer.

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 Arbeit gestattet (§ 14 Abs. 2 NDSchG).

**b) Baugrund**

Den Bauwilligen wird empfohlen, vor Beantragung der bauaufsichtlichen Genehmigung Baugrunduntersuchungen vornehmen zu lassen.

Für die geotechnische Erkundung des Baugrundes sind die allgemeinen Vorgaben der DIN EN 1997-1:2014-03 mit den ergänzenden Regelungen der DIN 1054:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-1/NA:2010-12 zu beachten. Der Umfang der geotechnischen Erkundung ist nach DIN EN 1997-2:2010-10 mit ergänzenden Regelungen DIN 4020:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-2/NA:2010-12 vorgegeben. Vorabinformationen zum Baugrund können dem Internet-Kartenserver des LBEG ([www.lbeg.niedersachsen.de](http://www.lbeg.niedersachsen.de)) entnommen werden.

**c) Kampfmittelbeseitigung**

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, sind diese umgehend der zuständigen Polizeidienststelle, dem Ordnungsamt oder dem Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Niedersachsen beim Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) der Regionaldirektion Hameln-Hannover mitzuteilen.

**d) Brandschutz**

1. Für das geplante Baugebiet ist die Löschwasserversorgung so zu erstellen, dass eine Löschwassermenge von 800 l/min (48 m<sup>3</sup>/h) über einen Zeitraum von 2 Stunden gewährleistet wird. Dieses kann durch den Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung mit ausreichendem Wasserfluss, durch Löschwasserbrunnen, durch Löschwasserteiche oder durch Löschwasserbehälter sichergestellt werden.
2. Die erforderlichen Straßen sind vor Fertigstellung der Gebäude so herzustellen, dass Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge ungehindert zu den einzelnen Gebäuden gelangen können.
3. Die Vorgaben der §§ 1 und 2 der Allgemeinen Durchführungsverordnung zur Niedersächsischen Bauordnung (DVO-NBauO) sowie des Arbeitsblattes W 405 sind zu beachten und umzusetzen.
4. Der Abstand der einzelnen Hydranten von den Gebäuden darf 150 m nicht überschreiten. Die Standorte der einzelnen Hydranten bzw. Wasserentnahmestellen sind mit dem zuständigen Brandschutzprüfer festzulegen.

**e) Staub-, Lärm- und Geruchsimmissionen der Landwirtschaft**

An das Plangebiet grenzen landwirtschaftliche Ackerflächen an. Zeitweilig können Staub-, Lärm- und Geruchsimmissionen in Verbindung mit der landwirtschaftlichen Nutzung auftreten. Ansprüche hieraus können seitens der Ansiedlungswilligen nicht gestellt werden.

**f) Lärmimmissionen L59**

Von der Landesstraße 59 können Emissionen ausgehen. Für in Kenntnis dieses Sachverhaltes errichtete bauliche Anlagen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich des Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

**g) 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. Anwohner im Geltungsbereich müssen ihre Abfallbehälter an der von Abfallsammelfahrzeugen ordnungsgemäß zu befahrenden Straße zur Abfuhr bereitstellen.

**h) Versorgungsleitungen**

Die Lage der Versorgungsleitungen (Strom, Gas, Telekommunikation, Wasser, Abwasser) 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.

**i) Anschlüsse für Endnutzer von Telekommunikationsdienstleistungen**

Entsprechend § 77k Abs. 4 Telekommunikationsgesetz gilt für neu errichtete Gebäude, die über Anschlüsse für Endnutzer von Telekommunikationsdienstleistungen verfügen sollen, dass diese gebäudeintern bis zu den Netzabschlusspunkten mit hochgeschwindigkeitsfähigen passiven Netzinfrastrukturen (Leerrohre, § 3 Abs. 17b TKG) sowie einem Zugangspunkt zu diesen passiven gebäudeinternen Netzkomponenten auszustatten sind.

**j) Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen**

- Vermeidungsmaßnahme V1: Die Herrichtung des Baufeldes (wie das Abschieben des Oberbodens) erfolgt (gemäß § 15 Abs. 1 BNatSchG bzw. den Vorschriften des allgemeinen und besonderen Artenschutzes nach § 39 und § 44 Abs. 5 BNatSchG) außerhalb der Brutzeit bodenbrütender Vogelarten, d.h. nicht zwischen dem 1. März und 31. Juli.
- Vermeidungsmaßnahme V2: Notwendige Arbeiten im Seitenraum von Wegen, Straßen und Gräben erfolgen außerhalb der Brutzeit von Brutvogelarten der Ruderalfluren, Brachen und Gewässer (insbesondere der Gräben), d.h. nicht zwischen dem 1. März und 31. Juli.

Ist ein Einhalten der Bauzeitenbeschränkung nicht möglich, ist vor Baufeldräumung die geplante Baufläche durch geeignetes Fachpersonal auf potenzielle Nester hin zu überprüfen (ökologische Baubegleitung). Sollten sich keine Brutstätten im Baufeld befinden, so ist die Herrichtung des Baufeldes gestattet.

**k) Überschwemmungsgebiet**

Der Geltungsbereich dieser Bauleitplanung liegt innerhalb des Überschwemmungsgebiets der Ems gemäß "Verordnung über die Neufestsetzung der gesetzlichen Überschwemmungsgebiete der Ems" vom 16. Dezember 2013 (Amtsblatt Landkreis Emsland Nr. 29/2013 vom 20. Dezember 2013). Das Gelände wurde auf 6,6 m NHN aufgehöhht. Damit ist der Geltungsbereich gleichzusetzen mit einem Hochwasser-Risikogebiet gem. § 78b Wasser-haushaltsgesetz (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 Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden sind bei den Bauausführungen zu berücksichtigen.

**l) Bauliche Nutzung/Vorschriften**

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften können zu den üblichen Öffnungszeiten im Bauamt der Samtgemeinde Dörpen (Hauptstraße 25, 26892 Dörpen) eingesehen werden.

**1.7 Flächenbilanz**

Die 152. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Dörpen umfasst die nachfolgende Fläche:

Fläche des Änderungsbereiches / der Wohnbaufläche (W) ca. 1,484 ha

**1.8 Durchführung der Planung und Kosten**

Das Bauleitplanverfahren wird von der Samtgemeinde Dörpen durchgeführt.

Die Kosten für die Durchführung des Verfahrens wurden in den Haushalt eingestellt.

**1.9 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden**

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Grundsätze des § 1a Abs. 2 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen. Danach soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden, dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Stadt, insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung, zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Aus den Ausführungen in dieser Begründung ist zu entnehmen, dass den vorgenannten Grundsätzen entsprochen wird.

**Teil 2 Umweltbericht**

*(wird im weiteren Verfahren ergänzt)*

## **Teil 3 Abwägung und Verfahren**

### **3.1 Verfahren**

Aufstellungsbeschluss durch den Samtgemeindeausschuss	
Ortsübliche Bekanntmachung	
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom bis (einschl.)	
Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom	
Auslegungsbeschluss durch den Rat/Verwaltungsausschuss	
Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung	
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom bis (einschl.)	
Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom	
Feststellungsbeschluss durch den Samtgemeinderat	

### **3.2 Abwägung zu den einzelnen Stellungnahmen**

#### **3.2.1 Frühzeitige Beteiligung der TöB/Behörden/Öffentlichkeit**

Im Verfahren gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wurden nachfolgende Anregungen/Hinweise und Einwendungen vorgetragen:

*(Wird im weiteren Verfahren ergänzt.)*

#### **3.2.2 Auslegung bzw. Beteiligung der TöB/Behörden**

Im Verfahren gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB wurden nachfolgende Anregungen/Hinweise und Einwendungen vorgetragen:

*(Wird im weiteren Verfahren ergänzt.)*

### **3.3 Abwägungsergebnis**

Gem. § 1 Abs. 7 BauGB sind die privaten und öffentliche Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Aufgrund seiner exponierten Lage direkt an der Ems gelegen, ist die Ortslage Steinbild vollumfänglich durch Überschwemmungsgebiete (ÜSG) der Ems umgeben. So liegen die Siedlungsbereiche Marschweg und Ahlener Straße sowie entlang der Achse Marktstraße / Ellerberg / Emsblick nebst dem Änderungsbereich bereits innerhalb des ÜSG. Die weiteren bebauten Bereiche im Ortsteil Steinbild werden dem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten gemäß § 78b WHG zugeordnet. Darüber hinaus ist die Siedlungsentwicklung in westlicher und südlicher Richtung durch das angrenzende FFH-Gebiet Nr. 13 „Ems“ eingeschränkt. Landschaftsschutzgebiete umfassen im Weiteren die Ortslage und werden anteilig (hier das LSG „Emstal“) überplant. Nördlich der Emsstraße (L59) schränken landwirtschaftliche Immissionen mögliche Entwicklungspotenziale weiter ein. Innenentwicklungspotenziale sind, auch

unter Vernachlässigung der vorgenannten Punkte, im Bereich der Ortslage Steinbild nur marginal gegeben. Durch diese Bauleitplanung soll für den Ortsteil auch jungen Bewohnern eine Perspektive gegeben werden, im Ortsteil zu verbleiben und die noch bestehenden engen sozialen Verflechtungen und Bindungen zu sichern.

Gem. § 1a Abs. 2 und 3 sind auch der sparsame Umgang mit Grund und Boden sowie die Eingriffsregelung (Ausgleich und Ersatz) in die Abwägung einzubeziehen.

Bei der Planung wurde bereits darauf geachtet, dass nur intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen überplant werden. Die Belange der Landwirtschaft durch den Flächenverlust sind durch die Planung nicht betroffen, da die Flächen nicht zwingend zur Betriebserhaltung erforderlich sind.

Die Belange des Artenschutzes wurden durch die Einstellung von Vermeidungsmaßnahmen in die vorliegende Planung ausreichend berücksichtigt.

### 3.4 Verfahrensvermerke

Die 152. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Dörpen wurde ausgearbeitet von der regionalplan & uvp planungsbüro p. stelzer GmbH, Grulandstraße 2, 49832 Freren.

Freren,

i.A. \_\_\_\_\_  
(regionalplan & uvp)

Die Entwurfsbegründung hat in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ öffentlich ausgelegen.

Dörpen,

\_\_\_\_\_  
Samtgemeindebürgermeister

Die Begründung mit der Planzeichnung hat der endgültigen Beschlussfassung (Feststellungsbeschluss) zur 152. Änderung des Flächennutzungsplanes zugrunde gelegen.

Dörpen,

\_\_\_\_\_  
Samtgemeindebürgermeister