



# Gemeinde Kluse

## Samtgemeinde Dörpen Landkreis Emsland

### ➤ **Bebauungsplan Nr, 32 „Nördlich Koopsweg“ in der Gemeinde Kluse**

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

#### Inhalt

1.	Allgemeines .....	2
2.	Geltungsbereich.....	4
3.	Planungsanlass und Ziele.....	4
4.	Bestehende Nutzungen und Rahmenbedingungen.....	4
4.1	Bestehende und geplante Nutzungsstruktur .....	4
4.2	Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017 (LROP).....	5
4.3	Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) für den Landkreis Emsland.....	6
4.4	Darstellungen im Flächennutzungsplan .....	6
4.5	Schutzgebiete .....	6
4.6	Landschaftsrahmenplan Landkreis Emsland (2001).....	10
4.7	Landschaftsplan .....	10
5.	Erschließung, Versorgung, Auswirkungen.....	10
5.1	Verkehrliche Erschließung .....	10
5.2	Ver- und Entsorgung.....	10
5.3	Geruchsimmissionen.....	10
5.4	Boden, Oberflächen- und Grundwasser.....	11
5.5	Natur und Landschaft.....	11
5.6	Artenschutz .....	12
6.	Weiteres Verfahren .....	14

Stand 28.02.2025

# Grundzüge der Planung

## 1. Allgemeines und Planungserfordernis

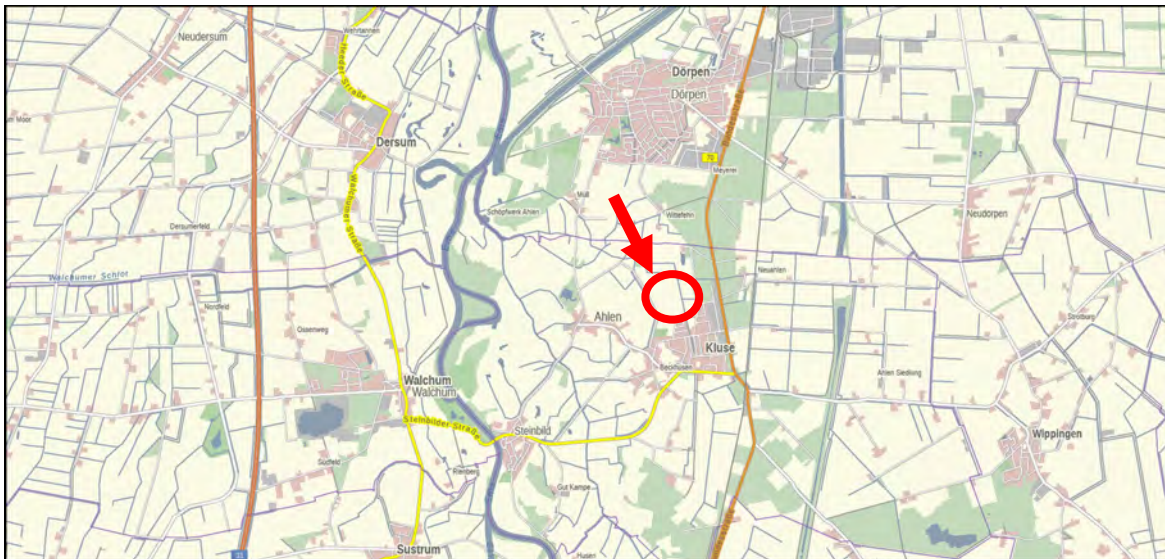
In der Gemeinde Kluse stehen derzeit faktisch keine Baugrundstücke (Bereich 1. Erweiterung Südlich Koopsweg) mehr zur Verfügung. Aufgrund der stetigen Entwicklung der Gemeinde Kluse und der damit verbundenen hohen Nachfrage nach Baugrundstücken, beabsichtigt die Gemeinde Kluse die wohnbauliche Entwicklung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

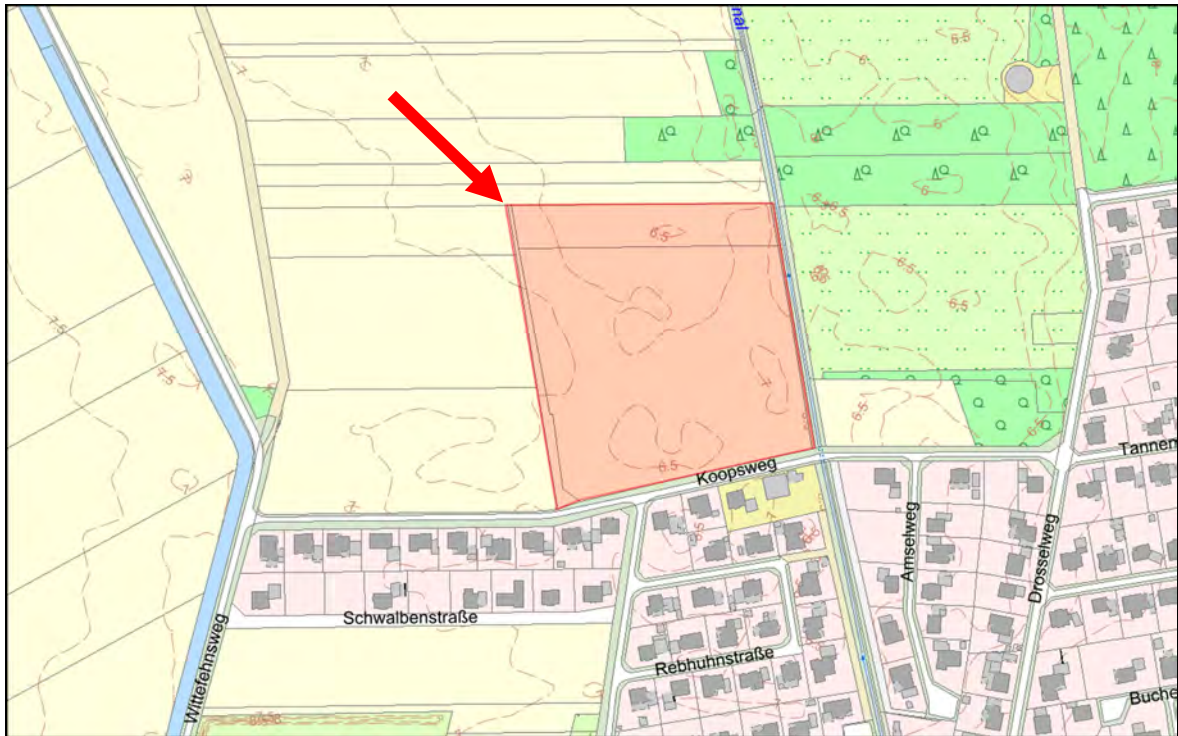
Ziel der Gemeinde Kluse ist der Erhalt einer dörflichen Gemeinschaftsstruktur und das Verhindern von Abwanderungen junger Familien. Gleichzeitig ist es aber auch das Bestreben, neue Gemeindemitglieder zu gewinnen.

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.



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



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 (Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen LSN, [www1.nls.niedersachsen.de](http://www1.nls.niedersachsen.de))

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 fast drei Jahren der bisherige Bauboom aufgrund Inflation und der Baupreientwicklung größtenteils zum Erliegen gekommen ist, geht die Gemeinde Kluse davon aus, dass die Nachfrage in 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. 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. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegt nordöstlich des „Koopsweg“ am nördlichen Rand der Ortschaft Kluse.

Entlang der südlichen Grenze verläuft der „Koopsweg“ und im Osten befindet sich der „Ahlener Müllkanal“. Nördlich und westlich befinden sich Ackerflächen sowie vereinzelte linienhafte Gehölze und eine kleinere Waldfläche in der weiteren Umgebung.

Die genaue Lage und Abgrenzung des Plangebietes ergeben sich aus der Planzeichnung. Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 3,0413 ha.

## 3. Bestehende Nutzungen und Rahmenbedingungen

### **3.1 Bestehende und geplante Nutzungsstruktur**

Der Geltungsbereich umfasst eine zusammenhängende rund 3,0413 ha große landwirtschaftliche Nutzfläche (Ackerland).



Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegt nordöstlich des „Koopsweg“ am nördlichen Rand der Ortschaft Kluse.

Entlang der südlichen Grenze verläuft der „Koopsweg“ und im Osten befindet sich der „Ahlener Müllkanal“. Nördlich und westlich befinden sich Ackerflächen sowie vereinzelte linienhafte Gehölze und eine kleinere Waldfläche in der weiteren Umgebung.

Die Flächen des Plangebietes wurden von der Gemeinde Kluse erworben und stehen für die vorgesehenen Entwicklung als Wohnbauland zur Verfügung.

Geplant ist die Ausweisung eines „Allgemeinen Wohngebiet“ (WA; gem. § 4 BauNVO). Die Erschließung der Bauflächen soll von der südlich anschließenden Gemeindestraße „Koopsweg“ her erfolgen.

Die folgenden städtebaulichen Daten wurden aus der CAD-Zeichnung ermittelt:

	Zweckbest.	m <sup>2</sup>	anteilig %
1.	Geltungsbereich Gesamtfläche	30.413	100%
2.	WA - Allgemeines Wohngebiet	23.660	77,80%
	davon: innerhalb der Baugrenzen überbaubar	19.794	
	überbaubar bei GRZ 0,4 plus 50%Überschreitung = 0,6	14.196	
	Verkehrsflächen	5.752	18,91%
	Grünfläche	325	1,07%
	Grünfläche Räumstreifen	471	1,5%
	Fläche für Versorgungsanlagen	205	0,7%
3.	Versiegelbare (=überbaubare) Baugebietsfläche GE	14.196	
	Unversiegelbare Baugebietsfläche GE	9.464	
	Voraussichtlich versiegelte Verkehrsfläche (Ansatz 70%)	4.026	
	unversiegelbare Verkehrsfläche	1.726	

In dem Baugebiet soll ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt werden, jedoch ohne die in einem „Allgemeinen Wohngebiet“ (WA) möglichen Ausnahmen des § 4 Abs. 3 Nr. 2 bis Nr. 5 BauNVO. Die Grundflächenzahl soll 0,4 betragen mit der grundsätzlichen Möglichkeit der Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO. (siehe auch Anlage 3)

### **3.2 Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017 (LROP)**

Das Kabinett hat am 24. Januar 2017 die Änderung der Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP-VO) beschlossen. Die geänderte Verordnung ist am 17. Februar 2017 nach ihrer Veröffentlichung im Niedersächsischen Gesetz- und Verordnungsblatt (Nds. GVBl. vom 16.02.2017, S. 26) in Kraft getreten. Diese Verordnung enthält keine der Planung entgegenstehende Darstellungen.

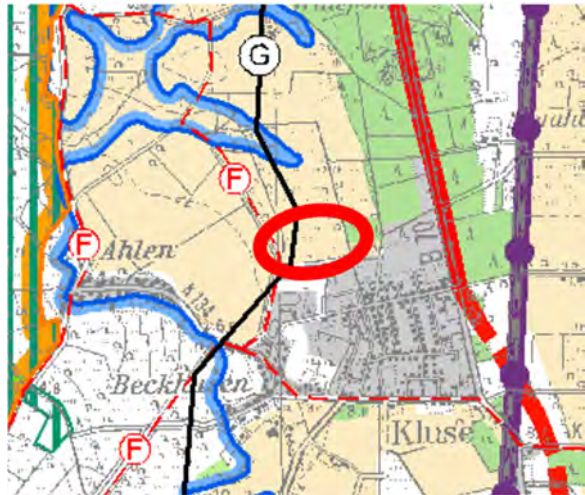
Die Gemeinde Kluse ist dem ländlichen Raum zuzuordnen. Im ländlichen Raum sind Maßnahmen durchzuführen, die dazu beitragen, dass eine ausgewogene Struktur des Landes erreicht wird. Das LROP 2017 enthält keine der Planung entgegenstehende Darstellungen.

### 3.3 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) für den 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.

Für das Plangebiet sind im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Emsland (2010) Darstellungen als „Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft“ vorhanden.

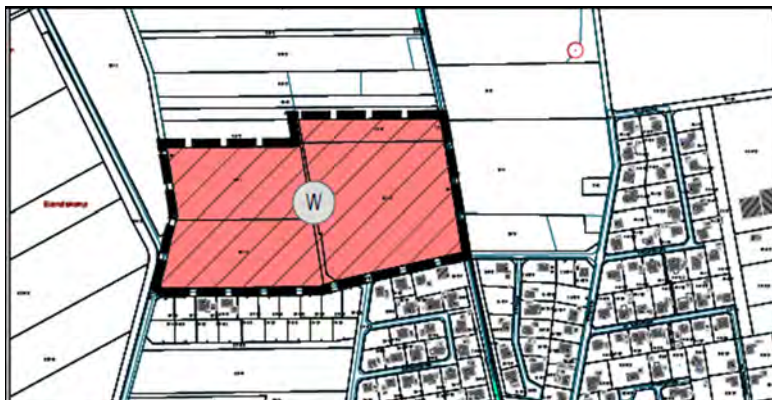
Es ist gerechtfertigt, von den Darstellungen im RROP 2010 abzuweichen, zumal es sich um eine Fläche handelt, die an der südlichen Seite an im RROP 2010 als „Vorhandene Bebauung / Bauleitplanerisch gesicherter Bereich“ dargestellte Flächen grenzt. Die Fläche ist für die Landwirtschaft entbehrlich, da sie nicht zur Sicherung der Existenz einer landwirtschaftlichen Hofstelle erforderlich ist.



### 3.4 Darstellungen im Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Dörpen sind für das Plangebiet keine Darstellungen vorhanden.

Grundlage für eine bauleitplanerische Entwicklung ist die 153. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Dörpen, die für das Plangebiet die Darstellung von Wohnbauflächen vorsieht.



### 3.5 Schutzgebiete

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

Der Geltungsbereich liegt in einem für Gastvögel wertvollen Bereich (Nr. 2.2.03 – Gebietsname „Walchum bis Herbrum“ mit offenem Status). Da auch in der saP nicht näher auf die lokale Bedeutung der Gastvögel eingegangen wird, haben diese im Geltungsbereich keine wesentliche Relevanz.

## 3.6 Hochwasserschutz, Risikogebiete

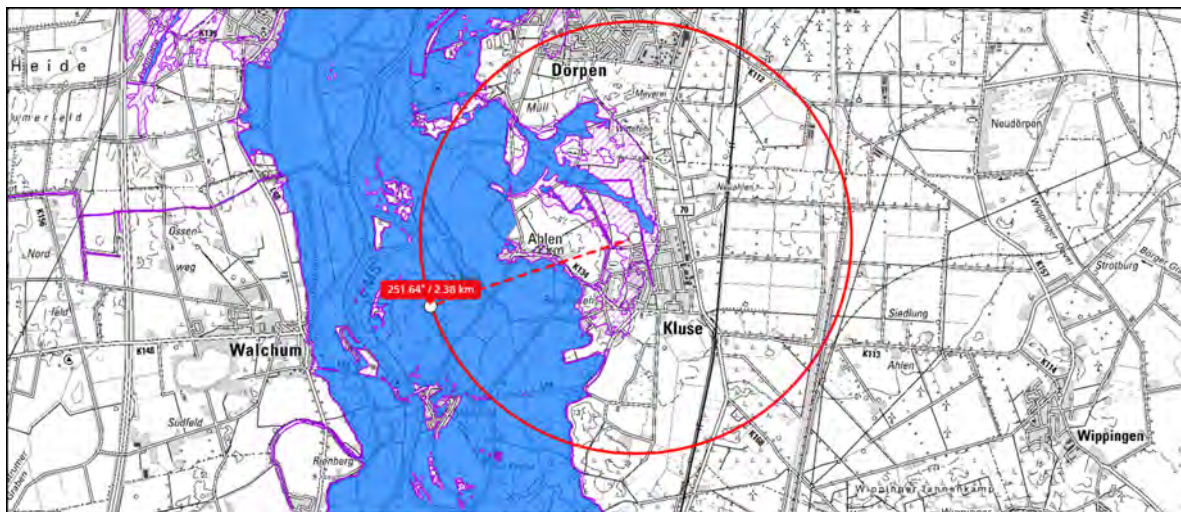
### 3.6.1 Überschwemmungsgebiet

Der Geltungsbereich liegt am äußersten östlichen Rand mit rund 585 m<sup>2</sup> 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 NHN. 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 m<sup>2</sup> geplante Grünfläche (Räumstreifen), 27 m<sup>2</sup> geplante Straßenfläche, 147 m<sup>2</sup> Wohngebiet WA (nicht überbaubarer Bereich) und 30 m<sup>2</sup> 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](http://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 ortsnahen 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 (HQ<sub>100</sub>) 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> (WA-Fläche) liegt die Hochwassereinstautiefe bei etwa i.M. 50-75 cm, was einem Einstauvolumen von rund 89 m<sup>3</sup> bzw. 133 m<sup>3</sup> 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 m<sup>3</sup> 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)*

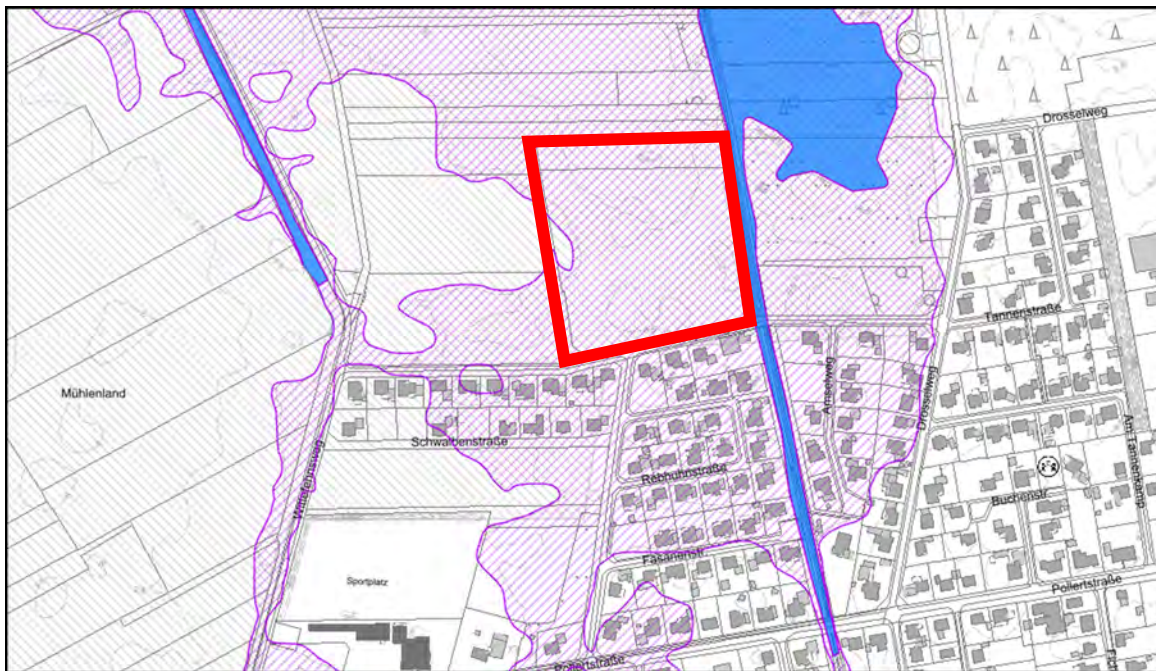
Die Gemeinde Klus sieht die Voraussetzungen als gegeben an, dass abweichend von § 78 Absatz 1 Satz 1 die Ausweisung neuer Baugebiete in diesem Fall ausnahmsweise zugelassen werden kann.

### 3.6.1 Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten

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<sub>ext</sub> ~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](http://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. Allerdings sind diese bautechnischen Vorgaben für dieses kleine Baugebiet angrenzend an ein größeres und seit langem bestehendes Wohnquartier unverhältnismäßig und wirtschaftlich nicht darstellbar. Daher wird von konkreten Maßnahmen und Vorgaben abgesehen, weil es sich um ein ansonsten hochwasserfreies Baugebiet handelt. Zudem besteht im Falle eines statistisch alle 100 Jahre vorkommen Hochwassers kein Risiko.

Das Plangebiet selbst liegt ca. ~ 6,50 bis 7,00 m über NHN. Dies bedeutet bei einem theoretischen Hochwasser, wie er statistisch alle 250 Jahre auftritt, einen Wasseranstieg von bis zu rund 0,60 m im Plangebiet. Genaue Angaben zur Abgrenzung des

Überschwemmungsgebietes und zu den möglichen Wassertiefen können auch im Internet (<https://www.umweltkarten-niedersachsen.de>) abgerufen werden.

Das Überschwemmungsgebiet der Ems zieht sich von der über 2 km westlich verlaufenden Ems über die angeschlossenen Gewässer und Gräben bis in die Randbereiche des Plangebietes. Das Flussgebiet der Ems der südlich liegenden Städte Haren, Meppen und Lingen befindet sich im Oberlauf der Gemeinde Kluse, sodass im Falle eines voraussichtlichen Extremhochwassers dieses ausreichend lange vorhergesagt werden kann (einige Stunden bis Tage). Hieraus lässt sich für den Geltungsbereich eine ausreichend lange Vorlauf- bzw. Vorwarnzeit ableiten, in der der Katastrophenschutz der Samtgemeinde Dörpen Schutzmaßnahmen anordnen bzw. konkrete Maßnahmen zum Schutz vor Hochwasser umsetzen und die Bewohner des Plangebietes rechtzeitig informieren kann.

Eine Evakuierung des betroffenen Gebietes kann im äußersten Notfall rechtzeitig organisiert und mit ausreichender Vorlaufzeit umgesetzt werden. Entsprechende Evakuierungspläne der Samtgemeinde Dörpen liegen vor bzw. sind in Aufstellung. Diese Maßnahmen minimieren die Gefährdung von Leben oder Gesundheit auf ein geringstmögliches Maß.

### **3.6 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.

### **3.7 Landschaftsplan**

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

## **4. Erschließung, Versorgung, Auswirkungen**

### **4.1 Verkehrliche Erschließung**

Das neue Baugebiet soll über innere Planstraßen von der angrenzenden gemeindeeigenen Straße „Koopsweg“ her erschlossen werden. Stellplätze sind auf den jeweiligen Baugrundstücken vorzuhalten.

### **4.2 Ver- und Entsorgung**

Ver- und Entsorgungsleitungen im Plangebiet / Geltungsbereich werden berücksichtigt und eine Abstimmung mit den jeweiligen Trägern rechtzeitig vor Ausbaubeginn durchgeführt.

### **4.3 Geruchsmissionen**

Eine Baulandentwicklung wurde in der Vergangenheit immer wieder von immissionsschutzrechtlichen Einschränkungen bestimmt.

Daher wurde durch das Büro Fides Immissionsschutz & Umweltgutachter GmbH aus Lingen eine „geruchstechnische Untersuchung für die 153. Änderung des Flächennutzungsplans – Darstellung einer Wohnbaufläche in der Mitgliedsgemeinde Kluse – in der Samtgemeinde Dörpen“ erstellt (vgl. Anlage 4 „Geruchstechnischer Bericht Nr. G24243.1/01, Berichtsdatum 11.11.2024).

In der Zusammenfassung der Ergebnisse wird ausgeführt:

*„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 Geruchsimmissionen nicht berücksichtigt.*

*Wie das Ergebnis zeigt, beträgt die Gesamtbelastung an Geruchsimmissionen maximal 4 % der Jahresstunden. 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.*

*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.

#### **5.4 Boden, Oberflächen- und Grundwasser**

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. Bodeneinheit: Podsole aus älteren Flugsanden über Talsanden (höhere Bereiche der Talsandniederung); vergesellschaftet mit Gley-Podsolen; in flachen Tälern und Senkenbereichen Gleye aus Talsanden. 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.

Das auf den versiegelten Flächen anfallende Oberflächenwasser soll zum einen auf den privaten Grundstücken ober- oder unterirdisch versickert werden. Das im Bereich der Erschließungsstraßen anfallende Wasser wird in im Straßenseitenraum gelegenen Mulden versickert.

Ausgehend von einer vorhandenen Geländehöhe von 6,30-7,00 mNHN und einem mittleren Grundwasserhochstand von 0,70 m unter GOK (<https://nibis.lbeg.de>) ist das Plangebiet für eine ordnungsgemäße Anlage von Versickerungsanlagen (flächig oder in Mulden) entsprechend aufzuhöhen, um einen Mindestabstand zum Grundwasser von 1,0 m einzuhalten.

#### **5.5 Natur und Landschaft**

Durch das Vorhaben wird eine Ackerfläche in Wohnbaufläche für ein Allgemeines Wohngebiet umgewandelt und in Teilen durch Straßenbau und Wohngebäude versiegelt. Dabei handelt es sich um einen weniger bedeutsamen Biotop. Eine Eingriffsbilanzierung wird durchgeführt und

eventuell erforderliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden ermittelt und nachgewiesen.

## 5.6 Artenschutz

Es wurde durch die Arbeitsgemeinschaft copris eine „Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung nach § 44 BNatSchG B-Plan Nr. 32 „Nördlich Koopsweg“, Gemeinde Kluse, Samtgemeinde Dörpen & 153. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Dörpen“ durchgeführt (vgl. Anlage 5). In der Zusammenfassung wird darin ausgeführt:

*„Die in der vorliegenden saP genannten Maßnahmen zur Vermeidung bau-, anlage- und betriebsbedingter Beeinträchtigungen sind möglicherweise nicht in den textlichen Festsetzungen zum B-Plan Nr. 32 „Nördlich Koopsweg“ enthalten. Dies ist insbesondere bei den baubedingten Maßnahmen der Fall, da die textlichen Festsetzungen in einem Bebauungsplan diese nicht berücksichtigen müssen. Dabei handelt es sich allerdings im Wesentlichen um Rechtsvorschriften und untergesetzliche Umweltauflagen, die über die Bestimmungen der § 1 bzw. 1a BauGB hinaus berücksichtigt werden müssen bzw. sollen.*

*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 Wolfsrudel 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 Jagdhabitats 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 Rauchschnalbe 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 BPlans 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.“***

## 6. Weiteres Verfahren

Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden von der vorliegenden Bauleitplanung unterrichtet und gemäß § 4 Abs.1 Baugesetzbuch (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.

Kluse, 28.02.2025

Anlagen:

- Anlage 1) Übersichtskarte Lage des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 21
- Anlage 2) Vorentwurf des Bebauungsplans (Planentwurf mit Festsetzungsvorschlägen)
- Anlage 3) Bebauungsskizze für die mögliche Wohnbebauung
- Anlage 4) Geruchstechnische Untersuchung für die 153. Änderung des Flächennutzungsplans – Darstellung einer Wohnbaufläche in der Mitgliedsgemeinde Kluse – in der Samtgemeinde Dörpen; (Geruchstechnischer Bericht Nr. G24243.1/01, Berichtsdatum 11.11.2024), Fides Immissionschutz & Umweltgutachter GmbH
- Anlage 5) Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung nach § 44 BNatSchG B-Plan Nr. 32 „Nördlich Koopsweg“, Gemeinde Kluse, Samtgemeinde Dörpen & 153. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Dörpen; Arbeitsgemeinschaft COPRIS, 37696 Marienmünster, 4.November 2024