

# Gemeinde Kluse Landkreis Emsland

## BAULEITPLANUNG

### Bebauungsplan Nr. 31

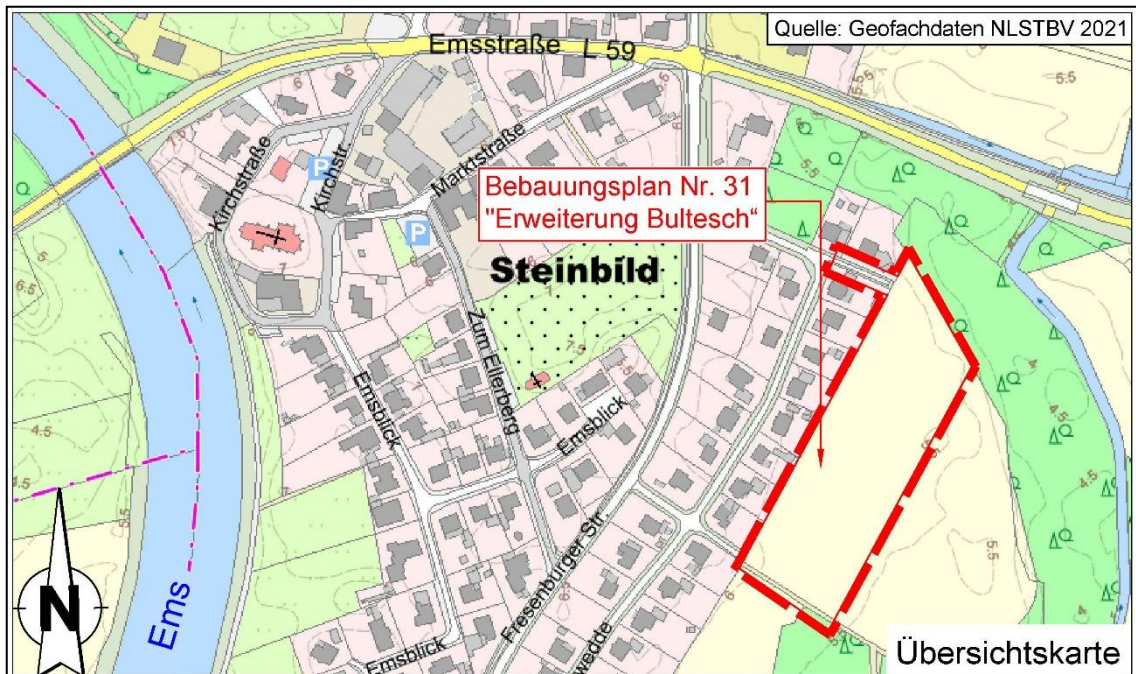
### "Erweiterung Bultesch"

mit Örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung gem. § 84 Abs. 3 NBauO

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

- Vorentwurf -

## Kurzerläuterung



Datum: 03.04.2025

## Inhaltsverzeichnis

<b>Teil 1</b>	<b><u>Ziele, Grundlagen und Inhalte des Bebauungsplanes.....</u></b>	<b><u>4</u></b>
1.1	<b>Planungsanlass und Entwicklungsziel .....</b>	<b>4</b>
1.2	<b>Lage des Plangebietes und Geltungsbereich .....</b>	<b>5</b>
1.3	<b>Städtebauliche Bestandsaufnahme .....</b>	<b>6</b>
1.4	<b>Übergeordnete Planungsvorgaben .....</b>	<b>7</b>
1.5	<b>Planung .....</b>	<b>11</b>
1.5.1	Verkehrliche Erschließung.....	11
1.5.2	Wasserwirtschaftliche Erschließung .....	12
1.5.2.1	Überschwemmungsgebiet .....	13
1.5.2.2	Oberflächenentwässerung.....	15
1.5.2.3	Schmutzwasserkanalisation .....	15
1.5.2.4	Brandschutz.....	15
1.5.3	Sonstige Erschließung.....	17
1.5.4	Versorgungsleitungen.....	17
1.5.5	Immissionsschutz .....	18
1.5.6	Bodenordnende Maßnahmen .....	19
1.5.7	Altlasten/Kampfmittel .....	19
1.5.8	Denkmalschutz .....	19
1.5.9	Naturschutzfachliche Betrachtung/Artenschutz .....	19
1.5.10	Klimaschutz .....	22
1.6	<b>Festsetzungen des Bebauungsplanes und Hinweise.....</b>	<b>24</b>
1.6.1	Art der baulichen Nutzung .....	24
1.6.2	Maß der baulichen Nutzung.....	24
1.6.3	Bauweisen und Baugrenzen.....	25
1.6.4	Textliche Festsetzungen.....	25
1.6.5	Örtliche Bauvorschriften gem. § 84 Abs. 3 NBauO.....	27
1.6.6	Hinweise .....	28
1.7	<b>Flächenbilanz.....</b>	<b>31</b>
1.8	<b>Durchführung der Planung und Kosten .....</b>	<b>31</b>
1.9	<b>Sparsamer Umgang mit Grund und Boden .....</b>	<b>31</b>
<b>Teil 2</b>	<b><u>Umweltbericht .....</u></b>	<b><u>33</u></b>
<b>Teil 3</b>	<b><u>Abwägung und Verfahren .....</u></b>	<b><u>34</u></b>
3.1	<b>Verfahren.....</b>	<b>34</b>
3.2	<b>Abwägung zu den einzelnen Stellungnahmen.....</b>	<b>34</b>
3.2.1	Frühzeitige Beteiligung der TöB/Behörden/Öffentlichkeit .....	34
3.2.2	Auslegung bzw. Beteiligung der TöB/Behörden .....	34
3.3	<b>Abwägungsergebnis .....</b>	<b>34</b>
3.4	<b>Verfahrensvermerke .....</b>	<b>35</b>

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lage im Raum .....	6
Abbildung 2: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 16 „Bultesch“; ohne Maßstab .....	7

Abbildung 3: Auszug aus der Anlage / zum LROP 2022; ohne Maßstabsangabe (www.ml.niedersachsen.de) .....	8
Abbildung 4: Auszug aus dem RROP 2010 mit der Lage des Planbereiches .....	9
Abbildung 5: Gestaltungsplan; ohne Maßstab.....	12
Abbildung 6: Überschwemmungs- und Risikogebiete der Ems (NLWKN 2023).....	13
Abbildung 7: Natura 2000 und Landschaftsschutzgebiete (NLWKN 2023) .....	21

## **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 des Bebauungsplanes**

### **1.1 Planungsanlass und Entwicklungsziel**

Gem. § 1 Abs. 3 BauGB haben die Städte, Samtgemeinden und Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen bzw. zu ändern, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Der Planungsbedarf für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 31 „Erweiterung Bultesch“ ergibt sich aus dem Bedarf zur Bereitstellung geeigneter Flächen. 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.

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 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. 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) enthalten.

Es wurden die direkt an die Ortslage 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 angrenzt. 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 Gemeinde Kluse hat 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 eine geeignete Entwicklungsfläche eruiert.

Ursprünglich sollte das Verfahren zu dieser Bauleitplanung im Verfahren gem. § 13b durchgeführt werden. Mitte 2023 stellte das Bundesverwaltungsgericht fest, dass das Absehen von der Umweltprüfung im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen gem. § 13b gegen die Richtlinie über die strategische Umweltprüfung (SUP-Richtlinie) verstößt (BVerwG, Urt. V. 18.07.2023, Az. 4 CN 3.22). Daher haben sich die Samtgemeinde Dörpen und die Gemeinde Kluse dazu entschieden, diese Bauleitplanung in einem ordentlichen bzw. zweistufigen Verfahren fortzuführen.

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

## **1.2 Lage des Plangebietes und Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 31 liegt im Ortsteil Steinbild der Gemeinde Kluse und schließt westlich an das Baugebiet „Bultesch“ (Bebauungsplan Nr. 16) an.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans beinhaltet folgende Nutzungen:

- ❖ Flächen für ein allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO,
- ❖ Straßenverkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB,
- ❖ Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB (Pflanzfläche und Böschungsbereiche, öffentlich)
- ❖ Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB (Pflanzfläche, öffentlich)
- ❖ Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 4, § 40 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Das Plangebiet mit einer Größe von ca. 16.658 m<sup>2</sup> ist in der Planzeichnung dargestellt. Die Flur- bzw. Flurstücksnummern gehen aus der Planunterlage hervor.

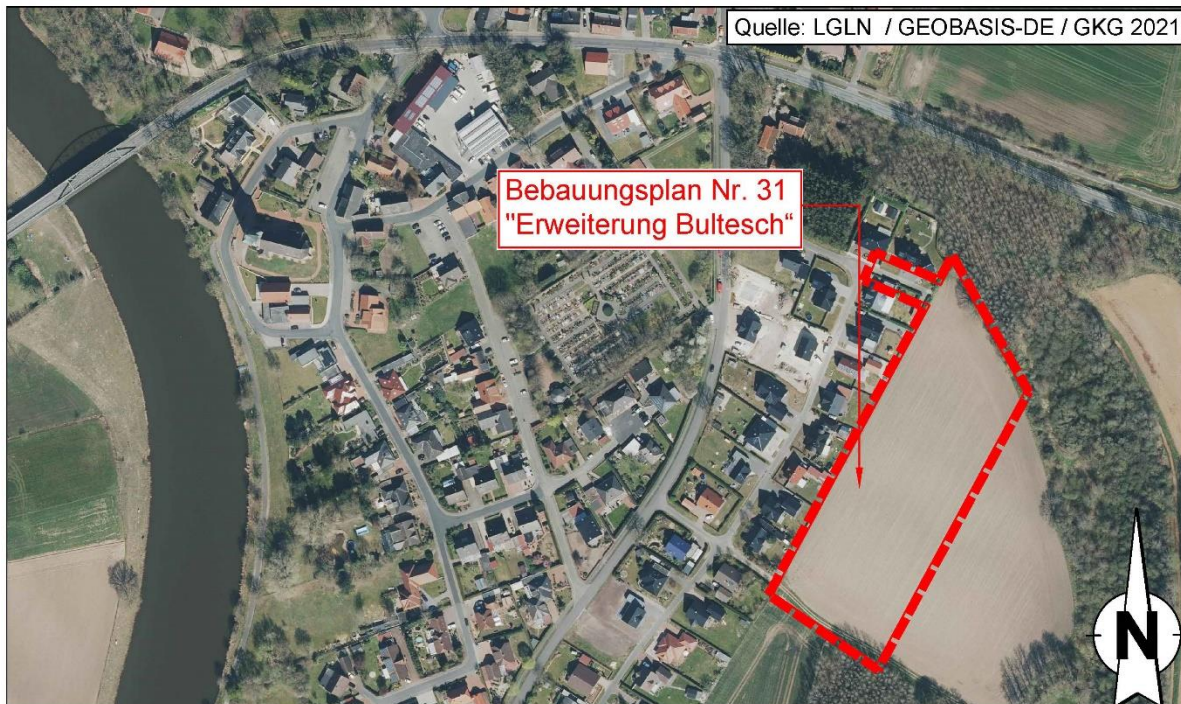


Abbildung 1: Lage im Raum

### 1.3 Städtebauliche Bestandsaufnahme

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

An den Geltungsbereich 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)

Wie oben bereits beschrieben, grenzt östlich an das Plangebiet die Wohnbebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 16 „Bultesch“. Zur Schaffung einer Ringerschließung werden Teilbereiche des Bebauungsplanes Nr. 16 „Bultesch“ durch diese Bauleitplanung überplant (Festsetzung einer Straßenverkehrsfläche und Anpassung von Baugrenzen). In der Örtlichkeit ist diese „Trasse“ bereits baulich vorhanden. In der nachfolgenden Abbildung ist ein Ausschnitt des nördlichen

Teilbereiches aus dem Bebauungsplan Nr. 16 inkl. des überplanten Teilbereiches dargestellt.

Der nachfolgenden Abbildung 2 kann entnommen werden, dass sich die nachfolgenden Festsetzungen dieser Bauleitplanung unter Berücksichtigung einer etwas stärkeren Verdichtung an den Festsetzungen des östlich angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 16 „Bultesch“ orientieren:

- Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO
- Grundflächenzahl = 0,4
- Geschossflächenzahl = 0,6
- Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß = II
- offene Bauweise (o), nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (ED)
- Baugrenze
- Straßenverkehrsfläche inkl. Straßenbegrenzungslinie
- private Grünflächen mit Pflanzgebot inkl. Böschungsbereichen

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

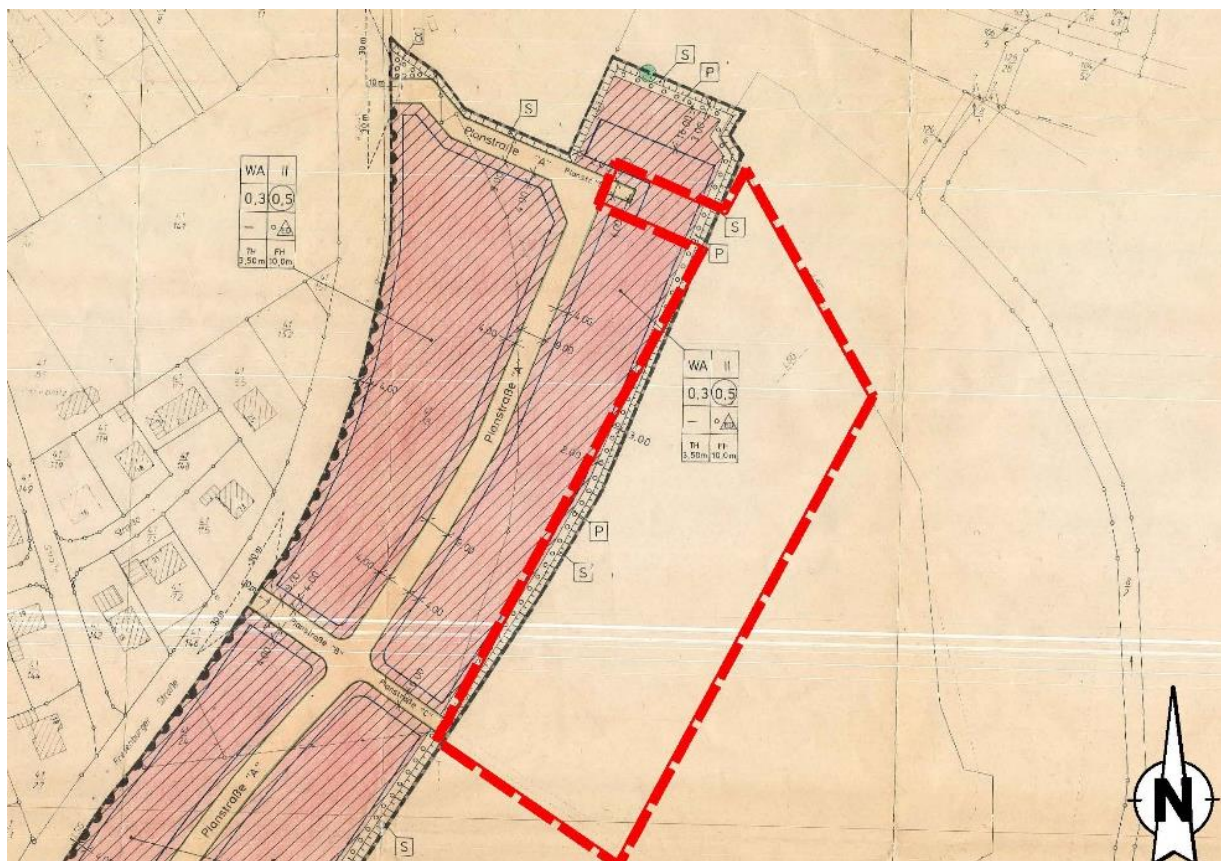


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 16 „Bultesch“; ohne Maßstab

## 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



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 Festsetzungen des Bebauungsplanes dienen der weiteren Entwicklung und Stärkung der zugewiesenen Aufgaben.

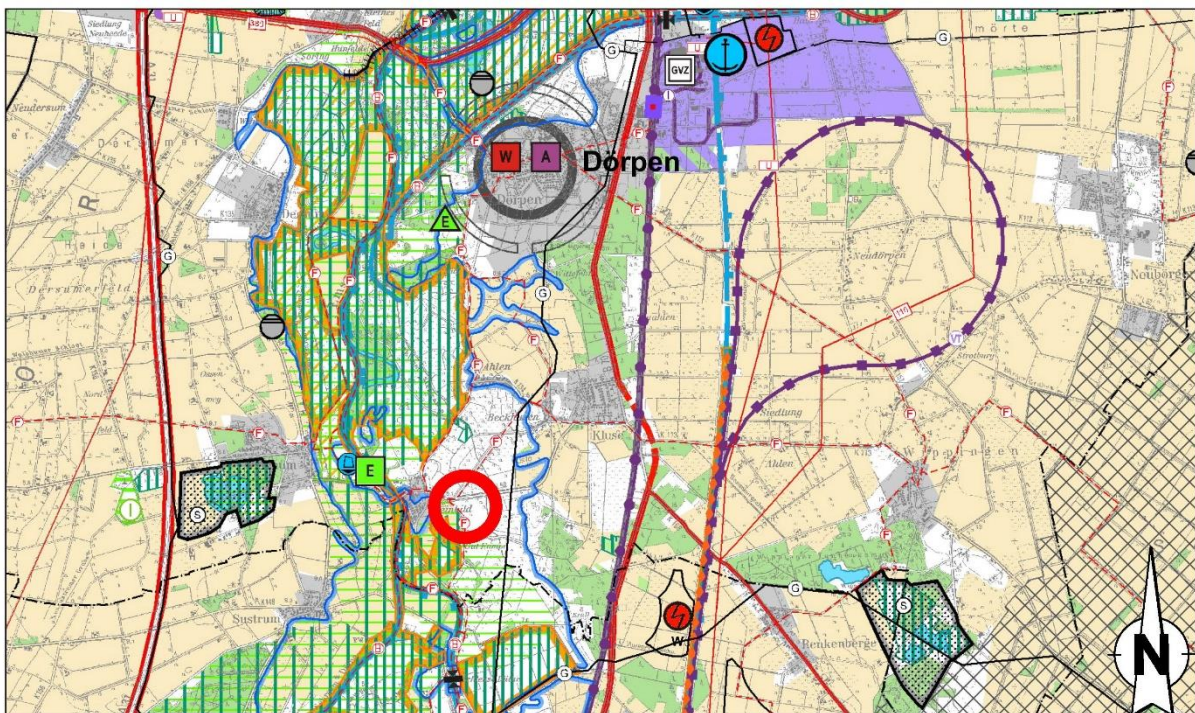


Abbildung 4: Auszug aus dem RROP 2010 mit der Lage des Planbereiches

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 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 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 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 ( $HQ_{\text{extrem}}$ ; 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 der Planung 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

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Einzugsgebiet gem. § 3 Nr. 13 WHG.

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

Das Plangebiet 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). 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.

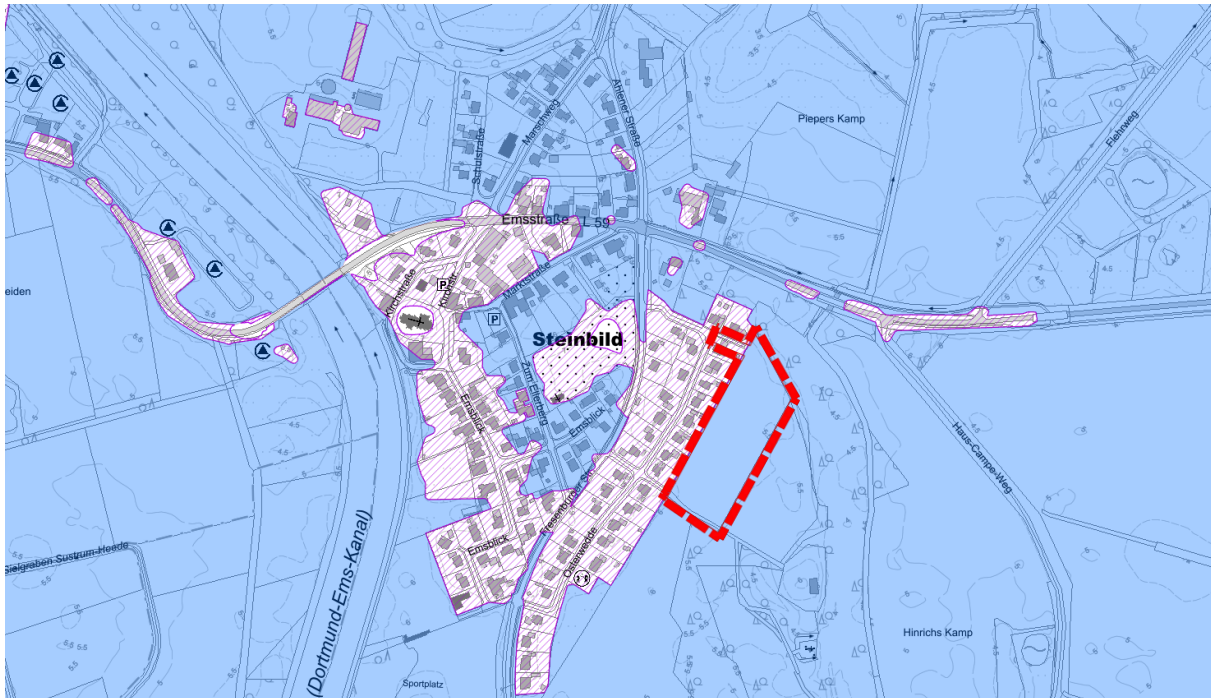


Abbildung 5: Überschwemmungs- und Risikogebiete der Ems (NLWKN 2023)

### Flächennutzungsplan

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

Durch die vorliegende Planung wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Ortsteil Steinbild der Gemeinde Kluse, nicht beeinträchtigt. Durch die 152. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Dörpen wird eine Wohnbaufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 dargestellt, aus der die im Plan festgesetzte Nutzung „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gemäß § 4 BauNVO entwickelt werden kann.

Die Entwicklung des Geltungsbereiches 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 des vorliegenden Bebauungsplanes 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 Achse bis zur Emsstraße (L 59). Über diese Wegeachsen ist der Geltungsbereich somit an das überregionale Verkehrsnetz angebunden.



bereits befestigte Wegeachse in Anspruch genommen, um eine Straßenverkehrsfläche mit einer Breite von 6,0 m durchzuführen. Hierzu muss jedoch ein Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 16 Überplant und als Straßenverkehrsfläche festgesetzt werden. Im Zuge dieser Überplanung werden zudem die Baugrenzen angepasst. Im weiteren Verlauf wird eine 7,5 m breite Straßenverkehrsfläche parallel zur Bebauung zur Erschließung von zwei Bauzeilen weitergeführt, die im südlichen Teilbereich über einen bereits bestehenden Ast mit einer Breite von 7,2 m wieder an die vorgenannte Gemeindestraße anschließt. Diese Flächen reichen aus, um eine ausreichend breite Straße herzustellen. Der ruhende Verkehr ist auf den Grundstückspartzen selbst unterzubringen. Vor den Garagen ist ein Stauraum von mind. 5,0 m vorzuhalten. Die Planstraße B dient dem Anschluss des innerörtlichen Wegenetzes an bestehende Wegeachsen in südöstlicher Richtung.

Die Planung der Erschließungsstraßen erfolgt in der technischen Ausbauplanung und ist nicht Gegenstand der vorliegenden Bauleitplanung.

## 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.

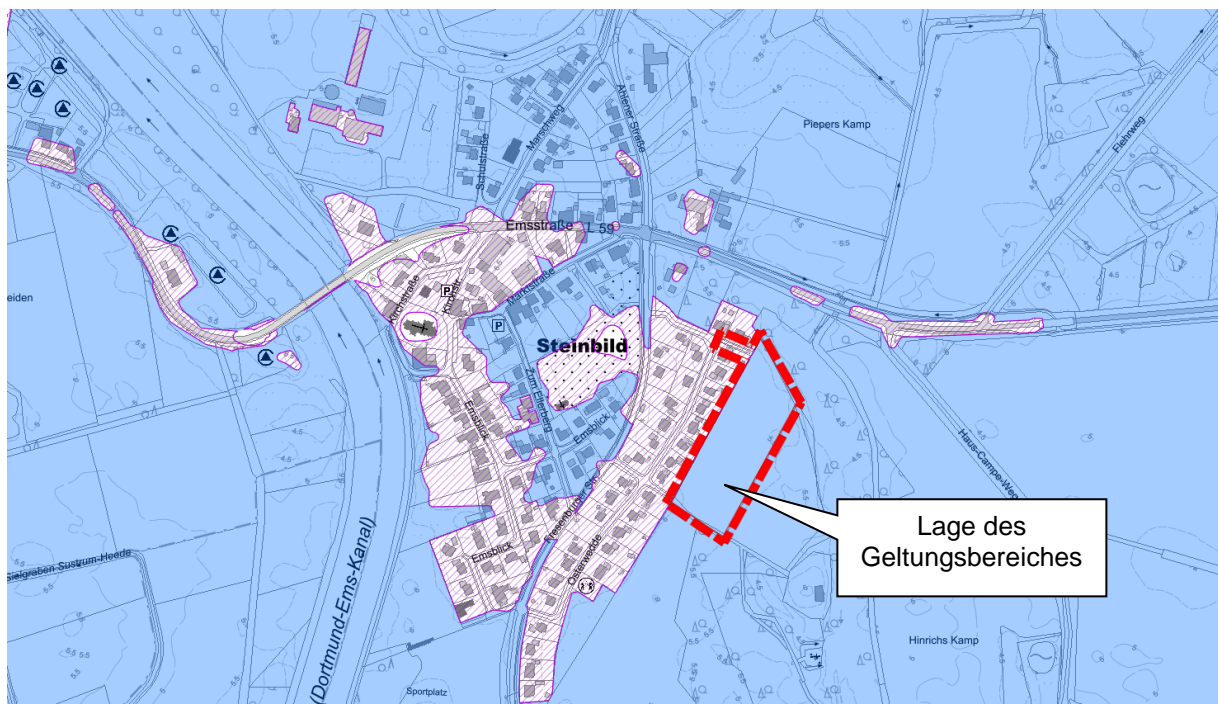


Abbildung 7: Überschwemmungs- und Risikogebiete der Ems (NLWKN 2023)

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 zum Bebauungsplan Nr. 31 "Erweiterung

Bultesch" 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**

Das als unbelastet geltende und nicht als Brauchwasser genutzte Dachflächenwasser und das Oberflächenwasser der versiegelten Außenflächen der privaten Grundstücke muss auf dem jeweiligen Grundstück versickert bzw. in Form einer optionalen Regenwassernutzung verwertet werden (vgl. Grote 2023b, bereits mit Schreiben vom 31.03.2023 durch den Landkreis Emsland genehmigt). Durch die Auffüllung des Geländeniveaus (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 festgesetztes 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 (Strom und Gas) 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 Planbereich 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 in den Bebauungsplan 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 Plangebietes 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 Geltungsbereich dieser Bauleitplanung zur Tierhaltung liegt und die Tierhaltung im südöstlichen Bereich sich außerhalb der Hauptwindrichtung und in einem ausreichenden Abstand zum Geltungsbereich 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 Plangebiet 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 Plangebietsflächen 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 Gemeinde Kluse 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 in die Bauleitplanunterlagen eingestellt.

### **1.5.8 Denkmalschutz**

Der Belang der Denkmalpflege und Archäologie wurde als Hinweis in die Bauleitplanunterlagen eingestellt.

### **1.5.9 Naturschutzfachliche Betrachtung/Artenschutz**

Mit der vorliegenden Bauleitplanung 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 Gemeinde legt dazu für jeden Bauleitplan 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 Gemeindestraße „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 Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) gem. § 4 BauNVO an der vorgesehenen Stelle für die siedlungsstrukturelle Entwicklung 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 Gemeinde Kluse zu der Überzeugung, dass der Eingriff an dieser Stelle nicht so schwerwiegend ist, als dass hier auf die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) verzichtet werden müsste. Im vorliegenden Fall ist die künftige Nutzung 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

Im Zusammenhang mit der Forderung einer saP auf der Basis faunistischer Erfassungen vom Landkreis Emsland im Rahmen der Aufstellung der 152. Flächennutzungsplanänderung der Samtgemeinde Dörpen, wird diese aktuell durchgeführt und der Bauleitplanung im weiteren Verfahren zugrunde gelegt. Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung werden vorsorglich aufgenommen, 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

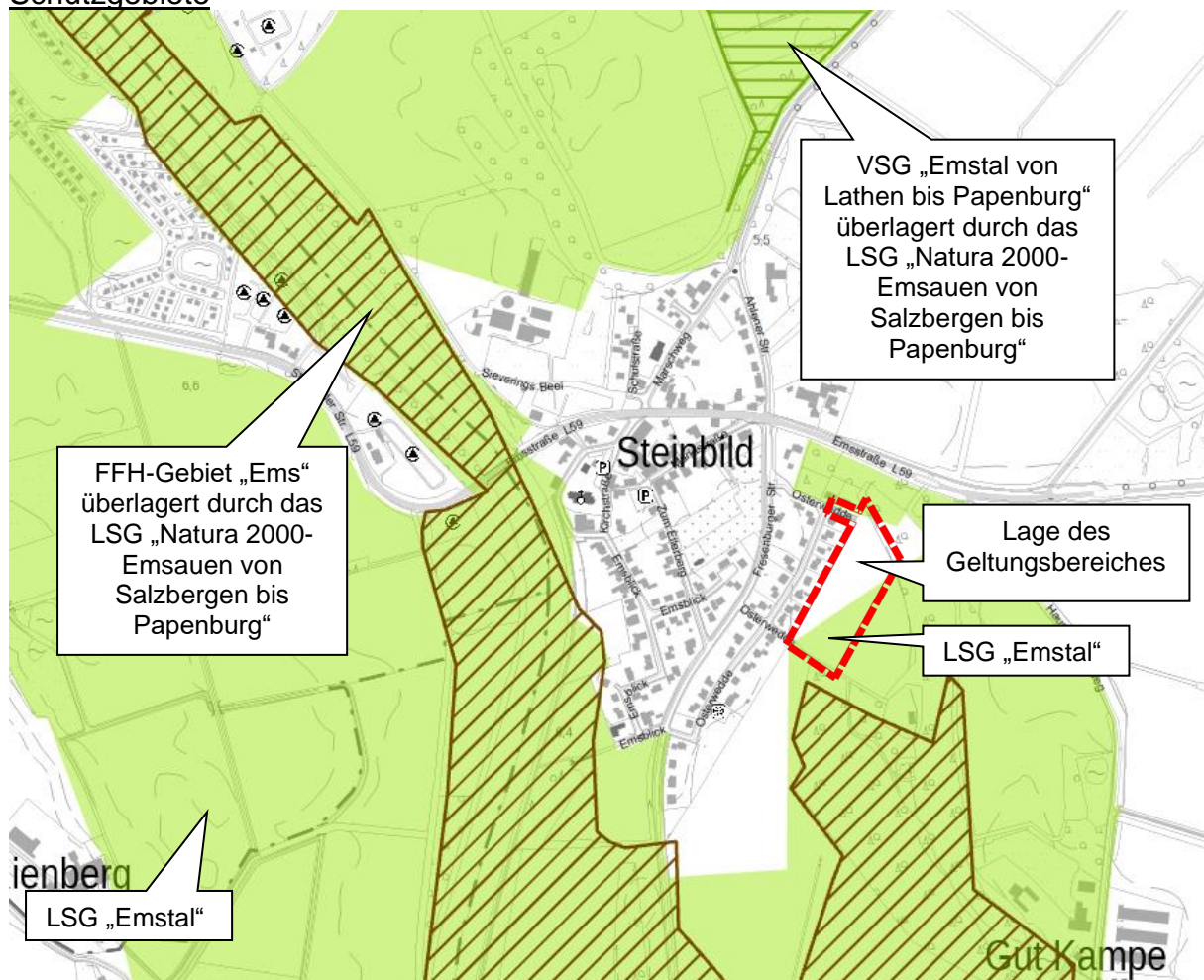


Abbildung 8: Natura 2000 und Landschaftsschutzgebiete (NLWKN 2023)

Im Plangebiet 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.

Durch den Geltungsbereich 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).

Seit der BauGB-Novelle 2011 können im Bebauungsplan beispielsweise gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB explizit Flächen für Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung sowie gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB auch Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen, festgesetzt werden. Mit der Änderung des § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 4 und Nr. 5 BauGB ist weiterhin verdeutlicht worden, dass Gegenstand eines städtebaulichen Vertrages auch die Errichtung und Nutzung von Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung und die Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden sein können.

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes ist grundsätzlich eine Ausrichtung der Dachflächen nach Süden sowie Ost und West möglich, um somit eine sonnenoptimierte Bauweise zu unterstützen. Durch die Errichtung von Gebäuden mit Flachdach ist eine optimale Ausrichtung individuell möglich. Weiterhin kann auf die speziellen energiefachrechtlichen Regelungen mit ihren Verpflichtungen zur Errichtung und Nutzung bestimmter erneuerbarer Energien verwiesen werden, die bei der Bauplanung und Bauausführung zu beachten und einzuhalten sind.

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 Festsetzungen in den Bebauungsplan aufzunehmen, sondern hiermit auf die bestehenden und zudem stetig fortentwickelten gesetzlichen Regelungen in ihrer jeweils gültigen Fassung zu verweisen.

Zudem bleiben Teile der Bauflächen als Grünflächen unversiegelt und tragen somit zum Erhalt des Temperatur- und damit Luftaustausch bei. Bei einer Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) sind für die zusätzlich versiegelte Fläche ausschließlich wasserdurchlässige Materialien bzw. Beläge zu verwenden (gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO).

## **1.6 Festsetzungen des Bebauungsplanes und Hinweise**

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

Gemäß dem speziellen Bedarf wurde im Geltungsbereich folgende bauliche Nutzung gem. BauNVO festgesetzt:

- Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO; dieses Gebiet dient vorwiegend dem Wohnen.

Die nachfolgend aufgeführten und in die Planzeichnung eingestellten textlichen Festsetzungen geben den Rahmen der zukünftigen städtebaulichen Entwicklung vor. In dem vorgenannten Sinne der zukünftigen städtebaulichen Entwicklung, wurden die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:

- Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Nr. 3 Anlagen für Verwaltungen
- Nr. 4 Gartenbaubetriebe
- Nr. 5 Tankstellen

ausgeschlossen, da diese nicht dem geplanten Gebietscharakter entsprechen.

Zusätzlich wurden im Geltungsbereich Grünflächen, Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Pflanzfläche, öffentlich), eine Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken für die Anlage des Sickerbeckens und Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

### 1.6.2 Maß der baulichen Nutzung

Um eine städtebaulich geordnete Entwicklung sowie ein einheitliches Ortsbild zu gewährleisten, wurde in Anlehnung an die Festsetzungen und Gestaltung der vorhandenen umliegenden Bebauung die Grundflächenzahl mit 0,4, die Geschossflächenzahl mit 0,6 und die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß mit II festgesetzt.

Zusätzlich wurde festgesetzt, dass auf den festgesetzten Wohnbauflächen max. 2 Wohnungen pro Einzelgebäude zulässig sind. Bei Doppelhäusern ist max. 1 Wohnung pro Einzelgebäude (=Doppelhaushälfte) zulässig.

Das Wohn- und Sozialgefüge der an den Geltungsbereich angrenzenden Bebauung ist vorwiegend durch selbstgenutzte Einzel- oder Doppelhäuser geprägt. Wohnhäuser mit mehr als zwei Wohnungen sollen im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht zulässig sein, da diese aufgrund der höheren Nutzungsintensität als störend empfunden werden. Diese Festsetzung wird zur Sicherstellung und zum Erhalt der vorwiegend vorhandenen Baustruktur getroffen. Weiterhin werden durch diese Festsetzung die mit höheren Wohnungszahlen verbundenen Folgen (Verkehrsintensität, Stellplatzbedarf) minimiert.

Mit den vorgenannten Festsetzungen können die vorgesehen Nutzungen verwirklicht werden und es wird eine kontinuierliche städtebauliche Weiterentwicklung im Ortsteil Steinbild gewährleistet.

### 1.6.3 Bauweisen und Baugrenzen

Für die Bebauung im "Allgemeinen Wohngebiet" (WA) wurde die offene Bauweise festgesetzt. Es sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zulässig. Durch die Festsetzung von Baugrenzen soll eine städtebauliche Ordnung (z.B. Abstand zu Leitungstrassen, Gewässern etc.) gewährleistet werden. Hierbei wurde der Abstand zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze auf 3,0 m festgesetzt.

### 1.6.4 Textliche Festsetzungen

#### 1. Gebietsnutzung (§ 9 Abs. 1 und § 12 Abs 3a BauGB; § 4 BauNVO)

##### 1.1 Allgemeines Wohngebiet

Das Allgemeine Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO dient vorwiegend dem Wohnen.

Allgemein zulässig sind (gem. § 4 Abs. 2 BauNVO):

- Nr. 1 Wohngebäude,
- Nr. 2 die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Nr. 3 Anlagen für kirchliche kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Zulässig ist die die ausnahmsweise zulässige Nutzung (gem. § 4 Abs. 3 und § 1 Abs. 6 BauNVO):

Nr. 2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Nicht zulässig sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (gem. § 4 Abs. 3 und § 1 Abs. 6 BauNVO):

Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes  
Nr. 3 Anlagen für Verwaltungen,  
Nr. 4 Gartenbaubetriebe,  
Nr. 5 Tankstellen.

*Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 1 und 3 bis 5 sind nicht Bestandteil der Festsetzung, da sie mit Blick auf die arrondierende Lage der Entwicklung des geplanten Gebietscharakters entgegenstehen würden.*

## **2. Bauweise** (§ 22 BauNVO)

Auf den mit „WA“ festgesetzten Flächen gilt die offene Bauweise mit der Abweichung, dass nur Hauslängen bis zu 25 m zulässig sind.

*Diese Festsetzung ist erforderlich, um das Plagebiet städtebaulich zu ordnen bzw. das Ortsbild hinsichtlich der Kubatur der zulässigen Baukörper zu strukturieren.*

## **3. Beschränkung der Zahl der zulässigen Wohnungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Auf den mit „WA“ festgesetzten Flächen sind max. 2 Wohnungen pro Einzelgebäude zulässig. Bei Doppelhäusern ist max. 1 Wohnung pro Einzelgebäude (=Doppelhaushälfte) zulässig.

*Das Wohn- und Sozialgefüge der an den Geltungsbereich angrenzenden Bebauung ist vorwiegend von selbstgenutzten Einzel- oder Doppelhäusern geprägt. Diese Festsetzung wird zur Sicherstellung und zum Erhalt der vorwiegend vorhandenen Baustruktur getroffen. Weiterhin werden durch diese Festsetzung die mit höheren Wohnungszahlen verbundenen Folgen (Verkehrsintensität, Stellplatzbedarf) minimiert.*

## **4. Gebäudehöhe** (§ 9 Abs. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO, § 18 Abs. 1 BauNVO)

Die Gebäudehöhe bzw. Firsthöhe auf den Wohnbauflächen „WA“ wird auf maximal 10,0 m festgesetzt.

*Diese Festsetzung ist erforderlich, um die Maßstäblichkeit der Gesamtbebauung zu wahren und entspricht dem von der Gemeinde Kluse entworfenen Gestaltungsrahmen.*

## **5. Sockelhöhe** (§ 9 Abs. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO, § 18 Abs. 1 BauNVO)

Die Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss muss mind. 25 cm bis maximal 50 cm über Oberkante der geplanten Auffüllungshöhe von 6,6 m NHN betragen.

Diese Festsetzung ist erforderlich, um einem uneinheitlichen Siedlungsbild mit zum Teil stark überhöhtem Bodenauftrag im Sinne einer „Warftbildung“ entgegenzuwirken. Zusätzlich soll hierdurch der Abfluss des Oberflächenwassers zwischen benachbarten Baugrundstücken reguliert werden. Die angegebene Mindesthöhe dient dem Schutz vor Hochwasser.

## **6. Oberflächenentwässerung**

Das als unbelastet geltende und nicht als Brauchwasser genutzte Dachflächenwasser und das Oberflächenwasser der versiegelten Außenflächen der privaten Grundstücke muss auf dem jeweiligen Grundstück versickert bzw. in Form einer optionalen Regenwassernutzungen verwertet werden. Hierfür muss ein entsprechender Nachweis im Zuge der Entwässerungsgenehmigung eingereicht werden.

## **7. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind mit heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern gemäß der nachfolgenden Pflanzliste zu bepflanzen und als geschlossene Sichtschutzpflanzung dauerhaft zu erhalten. Die Straucharten sind tendenziell am Rand der Fläche anzupflanzen und die Baumarten in der Mitte der Pflanzfläche anzuordnen. Auf diese Weise ergibt sich ein stufenweiser Übergang zwischen den offenen und bebauten Flächen.

Pflanzliste:

Baumarten:

Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	20%
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>	30%
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>	15%

Straucharten:

Hasel	<i>Corylus avellana</i>	10%
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>	10%
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>	5%
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>	5%
Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>	5%

Pflanzmaterial: 2 x verschult, Größe 80- 120 cm

Pflanzdurchführung:

Gruppenpflanzung von jeweils 3- 10 Stück.

Pflanzverband 1 x 1,5 m, reihenversetzt (mindestens 5- reihig)

Pflege:

Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten. Bis zum Abschluss der 3. Vegetationsperiode ist sie zu pflegen. Eingegangene Gehölze von mehr als 10 % sind in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen. Die Pflanzungen sind in der auf die Inbetriebnahme folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

### 1.6.5 Örtliche Bauvorschriften gem. § 84 Abs. 3 NBauO

#### 1. **Entwässerung** (§ 84 Abs. 3 Nr. 8 BauNVO)

Im Übergangsbereich zur öffentlichen Straße ist eine Linienentwässerung einzubauen, die verhindert, dass das auf dem Privatgrundstück anfallende Oberflächenwasser der öffentlichen Straße zugeleitet wird und im Anschluss versickert werden kann.

#### 2. **Einfriedung** (§ 84 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO)

Der Käufer verpflichtet sich, Einfriedungen so zu gestalten, dass sie sich nach Art und Höhe in das Ortsbild einfügen.

Die Höhe der Einfriedung darf zum öffentlichen Straßenraum 1,2 m nicht überschreiten.

Hecken und Sträucher dürfen nicht in die öffentliche Verkehrsfläche hineinragen. Maschendraht- und Stabgitterzäune an öffentlichen Verkehrsflächen sind zulässig, wenn sie hinterpflanzt sind. Die Verwendung von Streckmetallzäunen und Stacheldraht ist unzulässig eine grelle Farbe ist zu vermeiden.

### 1.6.6 Hinweise

#### 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) Überlagerung rechtswirksamer Bebauungspläne**

Der vorliegende Bebauungsplan überdeckt mit seinem Geltungsbereich Teile des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 16 „Bultesch“. Dieser Bebauungsplan tritt in dem überlagerten Bereich nach Rechtswirksamkeit des vorliegenden Bebauungsplanes außer Kraft.

**m) 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 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

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 Flächen des Bebauungsplanes Nr. 31 gliedern sich wie folgt:

Fläche des Geltungsbereiches	ca. 1,666 ha
davon	
Fläche für ein allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO	ca. 1,287 ha
Straßenverkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB	ca. 0,272 ha
Grünflächen (anteilig mit Pflanzgebot) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB	ca. 0,086 ha
Fläche für die Wasserwirtschaft – gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB	ca. 0,021 ha

## 1.8 Durchführung der Planung und Kosten

Das Bauleitplanverfahren wird von der Gemeinde Kluse durchgeführt.

Die Kosten für die Durchführung des Verfahrens wurden in den Haushalt eingestellt. Die Erschließungs- und Hochbaumaßnahmen werden nach Erlangung der Rechtskraft des Bebauungsplanes kurzfristig ausgeführt.

## 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 Rat der Gemeinde Kluse	
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 der Gemeinde Kluse	
Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung	
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom bis (einschl.)	
Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom	
Satzungsbeschluss durch den Rat	

#### **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 Geltungsbereich dieser Bauleitplanung 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 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

Der Bebauungsplan Nr. 31 „Erweiterung Bultesch“ wurde ausgearbeitet von der regionalplan & uvp planungsbüro p. stelzer GmbH, Grulandstraße 2, 49832 Freren.

Freren, 27.02.2025

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

Die Entwurfsbegründung hat mit der Planzeichnung zum Bebauungsplan Nr. 31 „Erweiterung Bultesch“ in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ öffentlich ausgelegen.

Kluse,

\_\_\_\_\_  
Bürgermeister

Die Begründung mit der Planzeichnung hat der endgültigen Beschlussfassung (Satzungsbeschluss) des Bebauungsplans Nr. 31 „Erweiterung Bultesch“ zugrunde gelegen.

Kluse,

\_\_\_\_\_  
Bürgermeister