

Samtgemeinde Dörpen

Landkreis Emsland

➤ 149. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Dörpen – Wohnbauflächen in der Mitgliedsgemeinde Wipplingen –

- **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 und Planungserfordernis.....	2
2.	Geltungsbereich	4
3.	Bestehende Nutzungen und Rahmenbedingungen.....	5
3.1	Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017 (LROP)	5
3.2	Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) für den Landkreis Emsland	6
3.3	Darstellungen im Flächennutzungsplan.....	6
3.5	Schutzgebiete.....	6
3.6	Hochwasserschutz, Risikogebiete	7
3.6.1	Überschwemmungsgebiet.....	7
3.6.2	Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten	7
3.6	Landschaftsrahmenplan Landkreis Emsland (2001).....	7
3.7	Landschaftsplan	7
4.	Erschließung, Versorgung, Auswirkungen	7
4.1	Verkehrliche Erschließung.....	7
4.2	Boden, Oberflächen- und Grundwasser	7
4.3	Ver- und Entsorgung.....	8
4.4	Schmutzwasser	8
4.5	Regen-/Oberflächenwasser	8
4.6	Natur und Landschaft	9
4.7	Artenschutz.....	9
4.8	Immissionen	10
5.	Weiteres Verfahren	10

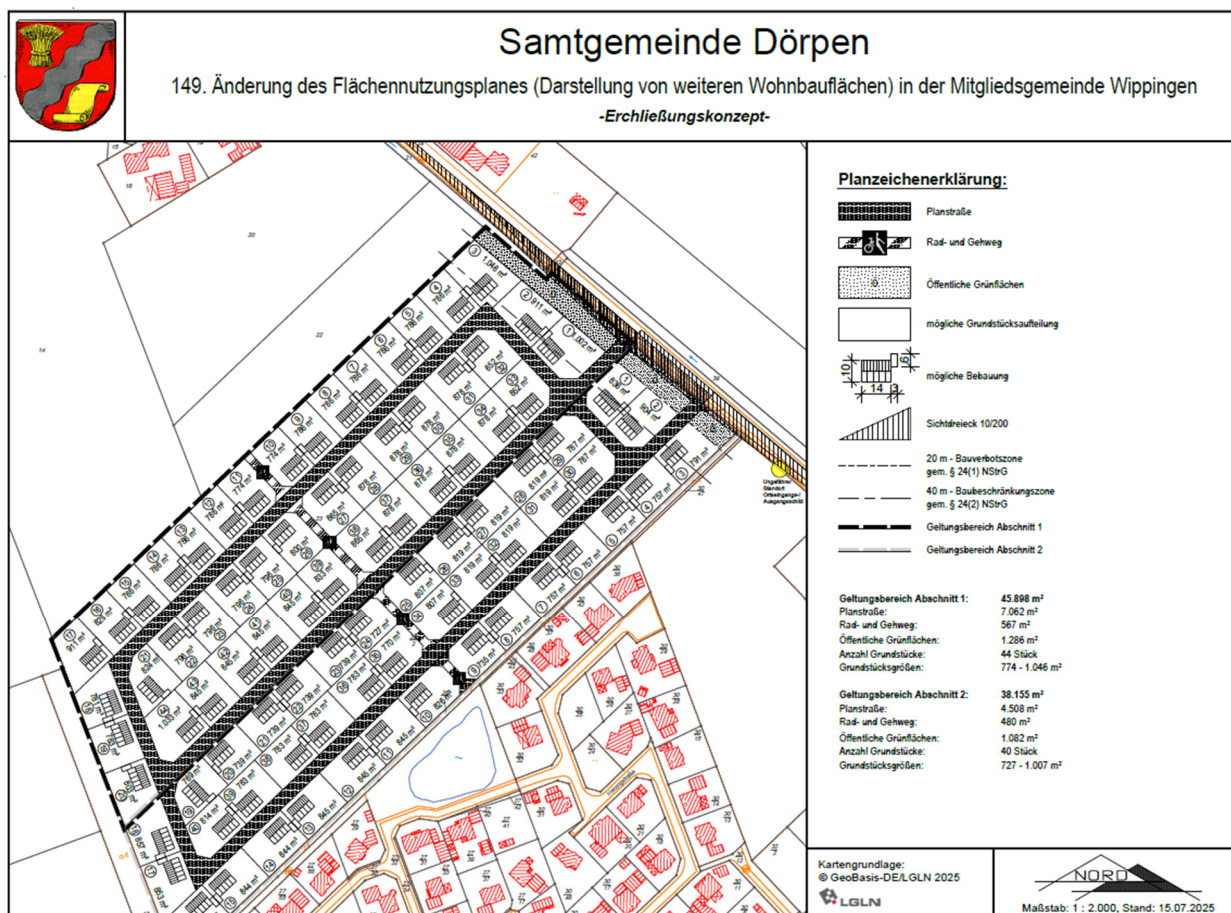
Grundzüge der Planung

1. Allgemeines und Planungserfordernis

In der Mitgliedsgemeinde Wippingen ist ein kontinuierlicher Bedarf an Baugrundstücken vorhanden. Aus diesem Grund hat die Gemeinde Wippingen sich schon seit ein paar Jahren Gedanken über die mögliche Entwicklung von Wohnbauflächen gemacht, um der Nachfrage gerecht werden zu können.

Derzeit stehen im Baugebiet „Nr. 22 "Erweiterung Fehnstraße/Sonderburgstraße"" noch 3 Baugrundstücke zur Verfügung. Es ist davon auszugehen, dass diese in 2025 / 2026 veräußert sind. Daher besteht für die Gemeinde Wippingen dringender Handlungsbedarf zur Beschaffung von Wohnbaugrundstücken, um der nachwachsenden Generation und Neuzuzüglern entsprechende Angebote machen zu können.

Das entwickelte mögliche Erschließungskonzept sieht ein neues Wohnquartier nördlich der Baugebiete im Bereich Bebauungspläne Nr. 13 (Inkrafttreten 29.01.1999) „Zum Herzog“ und Nr. 16 „Erweiterung Zum Herzog“ (Inkrafttreten 27.02.2004) vor.

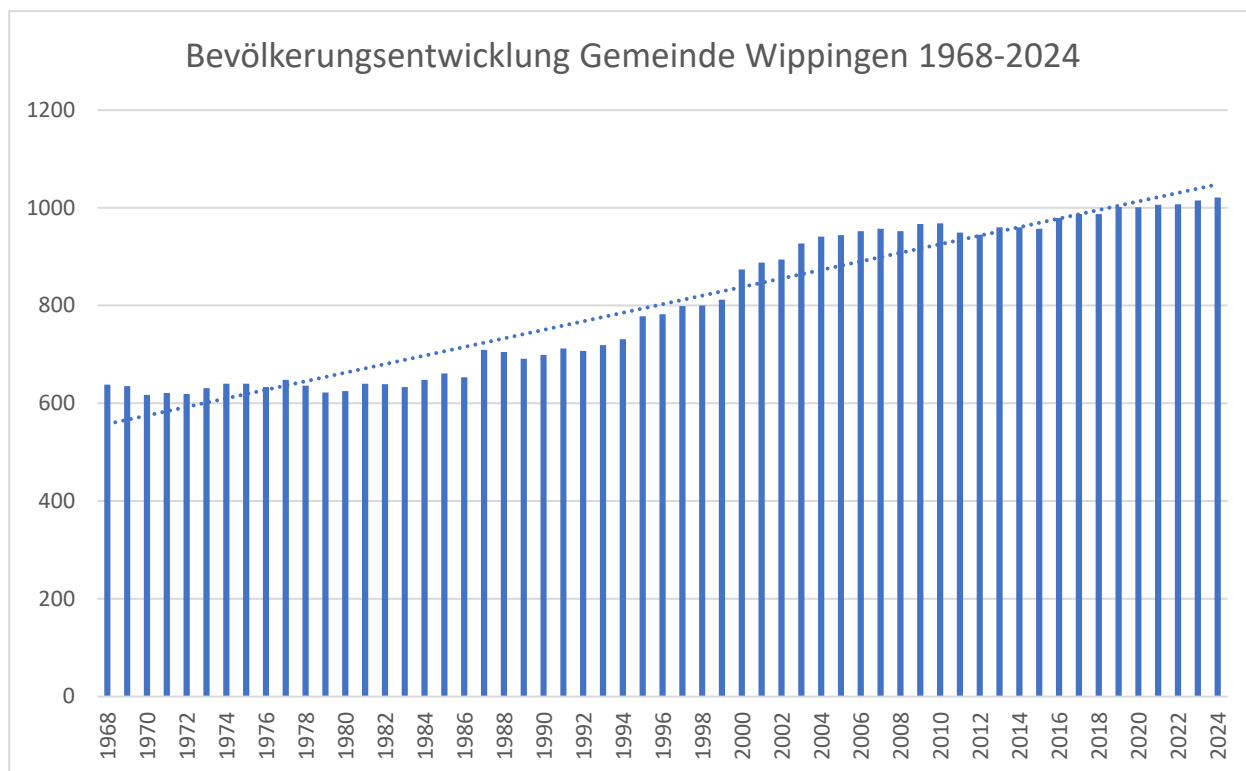


Erschließungskonzept Wohnquartier nördlich „Zum Herzog“ (o.Maßstab; vgl. Anlage)

Aufgrund der Darstellung der Plangebietsflächen im aktuellen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Dörpen als Fläche für die Landwirtschaft ist die Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Dörpen erforderlich.

Wippingen hat dem Landesamt für Statistik zufolge aktuell 1.021 Einwohner (31.12.2024; Abfrage 04.08.2025). Die Gemeinde Wippingen hat sich in den letzten Jahrzehnten sehr erfolgreich entwickelt. Neben gewerblichen Bauflächen wurden immer ausreichend

Wohnbaugrundstücke vorgehalten. Diese Vorsorgepolitik ist mitentscheidend für die Entwicklung der Einwohner. Die Einwohnerzahlen stiegen von 638 im Jahre 1968 auf 1.021 in 2024 (siehe nachfolgende Diagramm in blau; eigene Darstellung). Die Prognose weist weiterhin eine kontinuierliche Steigerung der Einwohner aus (gestrichelt, Trendlinie). (Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen LSN, www1.nls.niedersachsen.de)



Der Bedarf an Wohnbaugrundstücken wird auch anhand der Entwicklung der verkauften Grundstücke deutlich. Seit 2000 hat die Gemeinde Wippingen insgesamt 103 Wohngrundstücke verkauft, im Mittel somit rund 4-5 Grundstücke pro Jahr (schwankend zwischen 0-13 verkaufte Grundstücke/Jahr).

Das Erschließungskonzept sieht für den Planänderungsbereich des Flächennutzungsplans insgesamt 84 Baugrundstücke vor, davon 44 im ersten Abschnitt und 40 im zweiten Abschnitt, so dass sich folgende Reichweiten ergeben:

Bedarf an Grundstücken pro Jahr (Mittelwert verkaufte Grundstücke 2000-2024):	4,1
Mögliche Anzahl Grundstücke Erschließungskonzept vom 15.07.2025 Abschnitt 1	44,0
Reichweite Abschnitt 1	10,7 Jahre
Mögliche Anzahl Grundstücke Erschließungskonzept vom 15.07.2025 Abschnitt 2	40,0
Reichweite Abschnitt 2	9,7 Jahre

Die Gemeinde Wippingen möchte die Bauflächen in zwei Abschnitten entwickeln und erschließen. Während die nördliche Fläche zur Verfügung steht, steht die zweite südliche Teilfläche derzeit nicht für verbindliche Planungen zur Verfügung. Unter Bezugnahme auf § 24 Abs. 1 Nr. 5 Baugesetzbuch (BauGB) und dem möglichen Vorkaufsrecht möchte die Gemeinde mit dieser Flächennutzungsplanänderung sicherstellen, dass die geplante städtebauliche Entwicklung des Wohnquartiers an dieser sinnvollen Stelle erfolgt und mittelfristig umgesetzt werden kann. Im Zuge der weiteren Entwicklung soll je nach Verfügbarkeit entweder der nördliche oder der südliche Abschnitt über eine verbindliche Bauleitplanung erschlossen werden.

Auch wenn für das gesamte Plangebiet rechnerisch eine Reichweite von rund 21 Jahren dargestellt werden kann und der allgemein anerkannte Zeithorizont von 15 Jahren damit überschritten wird, wird dieser bei einer abschnittswisen Entwicklung dem Grundsatz gefolgt, da hier Reichweiten von lediglich rund 10 Jahren erreicht werden.

Trotzdem seit rund drei Jahren der frühere Bauboom aufgrund Inflation und der Baupreientwicklung de facto zum Erliegen gekommen ist, geht die Gemeinde Wippingen aufgrund von Signalen aus der Bundespolitik und der Gemeinde davon aus, dass die Nachfrage in 2026 mit weiteren konkreten Kaufabsichten deutlich anziehen wird.

Die Gemeinde Wippingen möchte 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.

Zu diesem Zweck ist im Flächennutzungsplan die Umwandlung der landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzten Fläche in Wohnbaufläche erforderlich:

Aktuelle Situation:	Fläche für die Landwirtschaft
Planung:	Umwandlung in Wohnbaufläche
Flächengröße:	Gesamtfläche rund 8,4 ha

Die Samtgemeinde Dörpen teilt diese städtebaulichen Anliegen und ist immer bemüht, für alle Mitgliedsgemeinden ausreichend Wohnbauflächen für die lokale Entwicklung vorbereitend im Flächennutzungsplan darzustellen. Es ist sinnvoll und nachvollziehbar den Flächennutzungsplan zu ändern, um die in Aussicht genommene wohnbauliche Entwicklung eines Wohnquartiers vorzubereiten und zu ermöglichen.

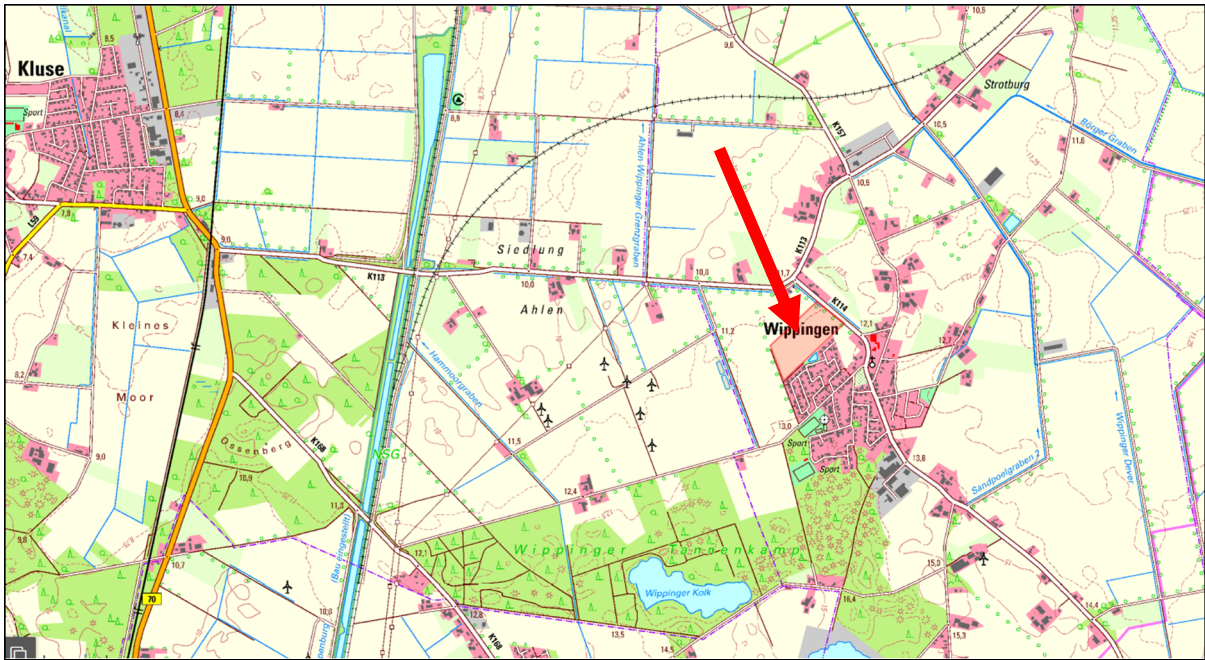
Mit dem vorliegenden Konzept sollen die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange durchgeführt werden.

2. Geltungsbereich

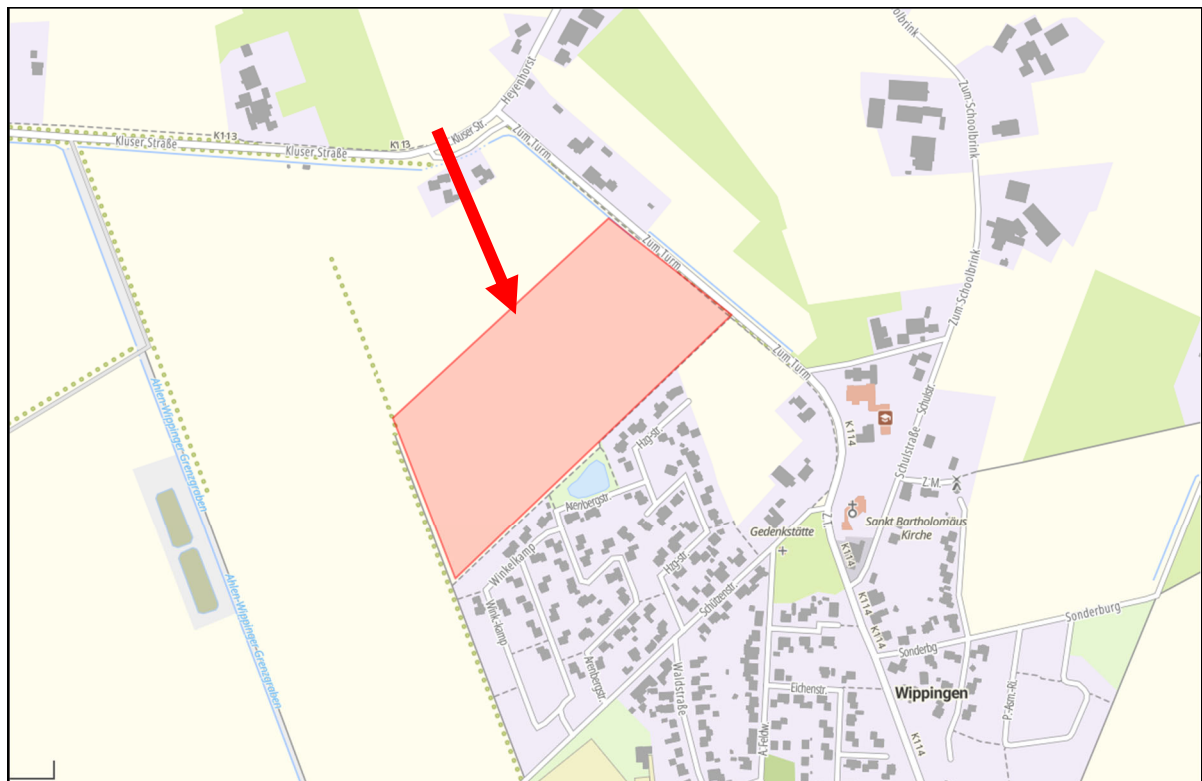
Das Plangebiet in Wippingen liegt am nördlichen Rand des Ortskerns und westlich der Kreisstraße 114 „Zum Turm“ zwischen den Gemeinden Kluse und Neubörger. Die Gemeinde Wippingen ist dörflich und landwirtschaftlich geprägt.

Das Plangebiet schließt nördlich an die Baugebiete „Zum Herzog“ und „Erweiterung Zum Herzog“ an. Oberflächengewässer sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden.

Die Flächen des Plangebietes werden ackerbaulich genutzt. Der Planänderungsbereich hat eine Größe von etwa 8,4 ha.



Quelle: <https://www.geobasis.niedersachsen.de>; Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Hannover



3. Bestehende Nutzungen und Rahmenbedingungen

3.1 Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017 (LROP)

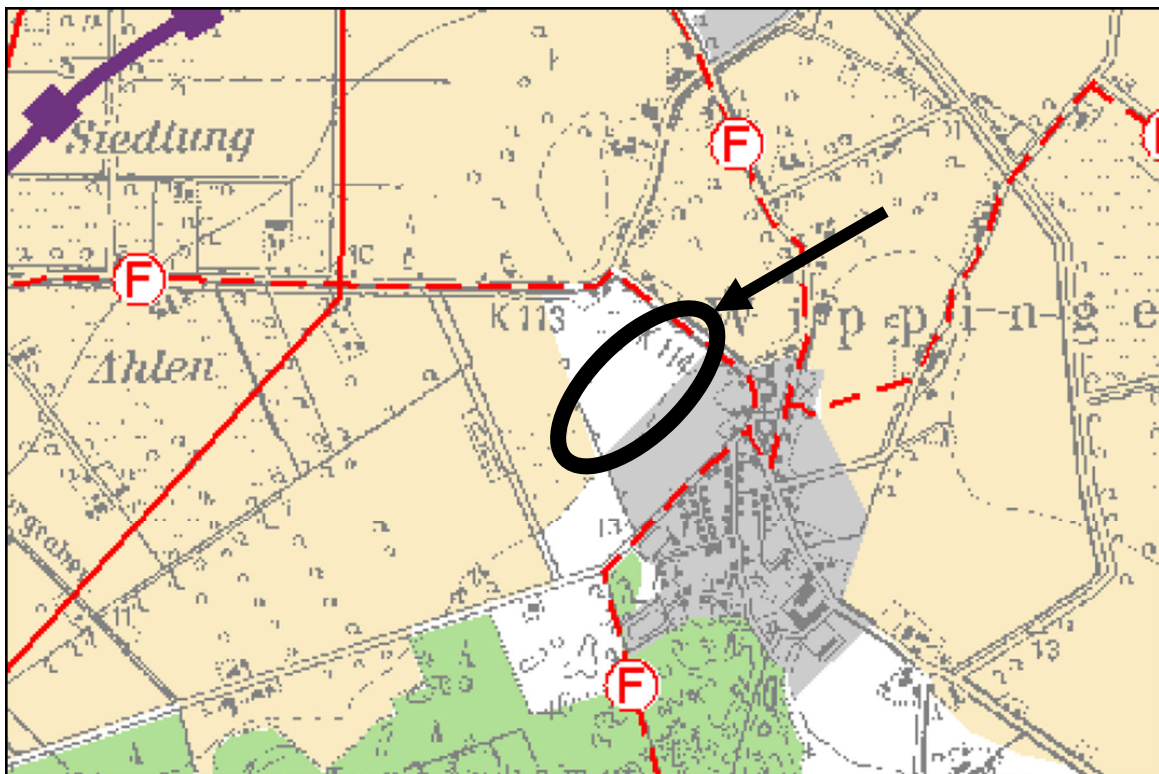
Das Kabinett hat am 24. Januar 2017 die Änderung der Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP-VO) beschlossen. Die geänderte Verordnung ist am 17. Februar 2017 nach ihrer Veröffentlichung im Niedersächsischen Gesetz- und Verordnungsblatt (Nds. GVBl. vom 16.02.2017, S. 26) in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

Diese Verordnung enthält ebenso wie die Änderung des LROP 2022 keine der Planung entgegenstehende Darstellungen.

Die Gemeinde Wipplingen 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.

3.2 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 den Geltungsbereich sind im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Emsland (2010) keine Darstellungen vorhanden. Raumordnerische Belange stehen der Baugebietsausweisung nicht entgegen.

3.3 Darstellungen im Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Dörpen als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Eine Teilfläche des Plangebietes liegt im Bereich der 87. Änderung des Flächennutzungsplanes. In der Vergangenheit wurde diese Fläche als Gewerbefläche abgebildet (20. Änderung des Flächennutzungsplanes). Durch die 87. Änderung (Inkrafttreten: 18.07.2006) ist die Fläche nun ebenfalls als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt.

3.5 Schutzgebiete

Den digitalen Umweltkarten des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie und Klimaschutz zufolge sind für den Geltungsbereich keine Darstellungen enthalten.

Geschützte Biotop, Vogelschutzgebiete oder FFH-Gebiete sind innerhalb des Geltungsbereiches sowie in der Umgebung nicht vorhanden. Auch sind keine für Brutvögel wertvolle Bereiche für das Plangebiet und die Umgebung verzeichnet.

Der Geltungsbereich liegt in einem für Gastvögel wertvollen Bereich 2018 (Nr. 2.1.09 – Gebietsname „Wipplingen“, Teilgebiet 2.1.09.07 „Neudörpen“, mit offenem Status). Für Gebiete mit dem Attribut „Status offen“ liegen keine oder nicht ausreichende Bestandszahlen vor, so dass keine Einstufung erfolgen konnte. Das Teilgebiet „Rütenmoor“ umfasst eine Fläche von etwa 1.300 ha. Aufgrund der Kleinflächigkeit des Geltungsbereiches und der Nutzungsstruktur im Geltungsbereich und in der direkten Umgebung wird für Gastvögel kein Risiko erkannt. Gastvögel haben im Geltungsbereich keine wesentliche Relevanz.

3.6 Hochwasserschutz, Risikogebiete

3.6.1 Überschwemmungsgebiet

Das Plangebiet liegt außerhalb von Überschwemmungsgebieten. Risiken sind nicht zu beschreiben. (Quelle: www.umweltkarten-niedersachsen.de)

3.6.2 Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten

Das Plangebiet liegt außerhalb von Risikogebieten (§ 78b WHG) außerhalb des gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes.

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 Wipplingen 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 vorbehaltlich der konkreten Ausbauplanungen mit einer neuen Erschließungsstraßen an die vorhandene und östlich angrenzende Kreisstraße 114 „Zum Turm“ angebunden werden. Stellplätze sollen auf den Baugrundstücken vorgehalten werden.

4.2 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 Tiefumbruchboden aus Podsol-Gley beschrieben.

Podsol zeichnet sich aus durch ein geringes 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 Recherche (<https://nibis.lbeg.de>) für das Plangebiet nicht ersichtlich.

Bodentyp BK50

■ Bodentyp: YUp-g3
Bodentyp-Klartext: Mittlerer Tiefumbruchboden aus Podsol-Gley
Geotyp: tug//f(qw)
Nutzung: A
Sonstiges: MNGW wurde angehoben.
Mittlerer Grundwasserhochstand: 6 dm u. GOF
Mittlerer Grundwassertiefstand: 13,5 dm u. GOF
Nummer der Kartiereinheit: 100940

Das Grundwasser liegt etwa in einem Bereich von 10-12,5 mNHN. Laut Nibis Kartenserver liegt das Grundwasser zwischen 60-135 cm unter Gelände.

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Im Osten verläuft östlich der Straße „Zum Turm“ ein Entwässerungsgraben.

4.3 Ver- und Entsorgung

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

4.4 Schmutzwasser

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

4.5 Regen-/Oberflächenwasser

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

Aufgrund des vorhandenen Bodens, der als gut wasserdurchlässig zu beurteilen und daher für eine Versickerung von Oberflächenwasser grundsätzlich geeignet ist, soll die Bewirtschaftung des Regenwassers den jeweiligen privaten Grundstückseigentümern auferlegt werden. Das anfallende Regenwasser soll in erster Linie auf den Baugrundstücken oberflächennah oder unterirdisch versickert werden.

Das auf den öffentlichen Verkehrsflächen der Planstraßen anfallende Regenwasser wird alternativ zu einer Versickerung im Straßenseitenraum über eine entsprechende Regenwasserkanalisation gesammelt und in ein Rückhaltebecken geleitet. Von dort wird es über eine Drosselrohrleitung an die vorhandene Vorflut westlich der Straße „Zum Turm“ abgegeben.

4.6 Natur und Landschaft

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

4.7 Artenschutz

Das Plangebiet liegt in nördlicher Randlage des Ortskerns von Wippingen. Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine intensive Ackerfläche, an die im Westen, Norden und im weiteren Osten Ackerflächen angrenzen, die im Osten von linienhaften Einzelbäumen entlang der Straße „Zum Turm“ und im Westen durch ein dortiges Feldgehölz unterbrochen und abgegrenzt werden. Die im Westen und Osten vorhandenen Grünstrukturen in Form von Baumreihen und Baum-/Strauchhecken werden entsprechend berücksichtigt, jedoch von der Planung nicht tangiert. Lediglich für den Anschluss einer Planstraße an die Kreisstraße kann es zum Verlust einiger Einzelbäume kommen.

Da eine intensive anthropogene Nutzung im Plangebiet (Ackerbau) vorherrscht, wird das Vorkommen geschützter Arten erfahrungsgemäß hier eher nicht zu erwarten sein. Dies gilt ebenso für Amphibien, für sich auf den Ackerflächen kein adäquater Lebensraum findet.

Daher wird eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung im Rahmen einer Potenzialanalyse für ausreichend befunden.



Luftbild mit skizzierter Lage des Plangebietes (Quelle geobasis-niedersachsen.de)

4.8 Immissionen

In der näheren Umgebung zum Plangebiet befinden sich keine tierhaltenden Betriebe oder Stallungen.

In einem Radius von etwa 600 m von den Plangebietsgrenzen ab finden sich im Norden und Osten landwirtschaftliche Betriebe und Höfe mit Tierhaltung. Im Westen sind keine Ställe und landwirtschaftlichen Tierhaltungsanlagen vorhanden.

Einschränkungen der geplanten baulichen Entwicklung sind daher und aufgrund der Hauptwindrichtung aus immissionstechnischer Sicht eher nicht zu erwarten.

5. Weiteres Verfahren

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

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

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

Dörpen, den 05.08.2025

Anlagen:

- Übersichtskarte Lage des Plangebietes
- Vorentwurf der 149.Änderung des Flächennutzungsplans
- Erschließungskonzept Skizze