



Gemeinde Cappeln

Landkreis Cloppenburg

Urschrift

Begründung

41. Änderung des Flächennutzungsplans
im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB
mit dem Bebauungsplan Nr. 53 „Sevelten, östlich Buchenstraße“



Bildquelle: Eigene Darstellung auf LGLN Grundlage 2022

Hat vorgelegen
Cloppenburg, den 02. NOV. 2023
Landkreis Cloppenburg
Der Landrat
Im Auftrage

2023

Im Auftrag:



Ofener Straße 33a * 26 121 Oldenburg
Fon 0441-74210 * Mail info@p3-plan-partner.de



BEGRÜNDUNG

1	Anlass und Ziel der Planung	3
2	Planungsgrundlagen	3
3	Planziele und Abwägung der berührten Belange	5
3.1	Belang der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)	6
3.2	Belange der Wohnbedürfnisse, der Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB)	7
3.3	Belange sozialer, kultureller Bedürfnisse, von Sport und Freizeit (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB)	7
3.4	Belang der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung und Anpassung vorhandener Ortsteile (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB)	7
3.5	Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes, Ortsbild (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)	8
3.6	Belange von Kirchen, Religionsgemeinschaften (§ 1 Abs. 6 Nr. 6 BauGB)	8
3.7	Belange des Umweltschutzes (Schutzgüter Menschen, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima) (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)	8
3.8	Belange der Wirtschaft, der Land- und Forstwirtschaft, der Versorgung (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB)	11
3.9	Belange des Verkehrs (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB)	12
3.10	Belange der Verteidigung, des Zivilschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 10 BauGB)	12
3.11	Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB)	13
3.12	Belange des Hochwasserschutzes und der Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB)	13
3.13	Belange von Flüchtlingen und Asylbegehrenden (§ 1 Abs. 6 Nr. 13 BauGB)	13
3.14	Belang der ausreichenden Versorgung mit Grün- und Freiflächen (§ 1 Abs. 6 Nr. 14 BauGB)	13
4	Inhalte der Flächennutzungsplanänderung	13
5	Städtebauliche Übersichtsdaten und Verfahren	14



1 Anlass und Ziel der Planung

Anlass

In der Gemeinde Cappeln wurden in den vergangenen Jahren mehrere Wohnbaugebiete planungsrechtlich gesichert und entwickelt. Die Flächen wurden in allen Ortsteilen schnell vermarktet. Trotz mehrerer abgeschlossener und laufender Planvorhaben zur Ausweisung von Wohnbauland wird die Gemeinde weiterhin mit einer hohen Nachfrage nach Bauflächen für Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Doppelhäusern konfrontiert. Auch wenn der sparsame Umgang mit Grund und Boden ein wichtiges planerisches Grundprinzip darstellt, sind die noch zur Verfügung stehenden Flächen innerhalb bereits weitgehend bebauter Gebiete nicht ausreichend. Aus diesem Grund soll im Ortsteil Sevelten ein weiteres Wohnbaugebiet entwickelt werden.

Ziel

Die im Ortsteil Sevelten der Gemeinde Cappeln gelegene Fläche soll als Wohnbaufläche (W) entwickelt werden. Die südlich angrenzenden Flächen sind bereits entsprechend dargestellt.

Planerfordernis

Das Plangebiet wird aktuell fast vollständig intensiv landwirtschaftlich genutzt, im gültigen Flächennutzungsplan (FNP) wird der Änderungsbereich demnach als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Um bedarfsgerecht Wohnbauland im Ortsteil Sevelten bereit stellen zu können, ist die Planung geboten.

Für die überplante Fläche liegt kein Bebauungsplan vor. Im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB wird der Bebauungsplan Nr. 53 „Sevelten, östlich Buchenstraße“ aufgestellt. Der Geltungsbereich umfasst die Flächen des Änderungsbereichs sowie die südlich angrenzenden Flächen, die im FNP bereits seit langem für eine Wohnbebauung vorgesehen sind.

2 Planungsgrundlagen

Aufstellungs- beschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Cappeln hat den Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Flächennutzungsplans in seiner Sitzung am 06.07.2022 beschlossen.

Lage und Größe

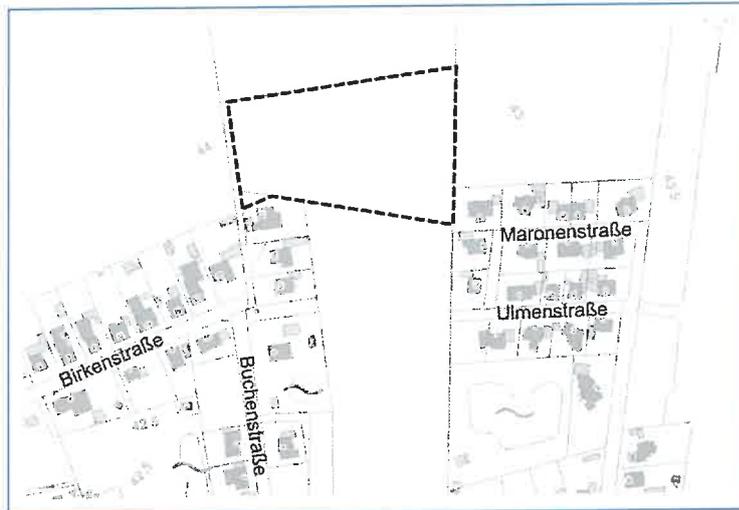
Das Plangebiet befindet sich im Nordwesten der Gemeinde Cappeln im Ortsteil Sevelten und umfasst eine Größe von rd. 13.100 m². Der Änderungsbereich umfasst neben dem Flurstück 139/11 einen Teil des Flurstücks 11/5, welches zum Grundstück der *Buchenstraße* 18 gehört. Dieser Teilbereich wird in den Änderungsbereich miteingeschlossen, um einen Lückenschluss im Flächennutzungsplan zu bewirken.

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Plangebiets wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die südliche Flurstücksgrenze des Flurstücks 138/11, Flur 26 der Gemarkung Cappeln;
- im Osten durch die westlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 12/11 und 12/26, Flur 26 der Gemarkung Cappeln;
- im Süden durch die nördlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 11/31 und 11/2, Flur 26 der Gemarkung Cappeln;
- im Westen durch die nördliche Verlängerung der Flurstücksgrenze des Flurstücks 11/5, Flur 26 der Gemarkung Cappeln.

Abb. 1 Abgrenzung des Plangebiets (Kartengrundlage LGLN 2022)



Im Einzelnen sind folgende Flurstücke der Gemarkung Cappeln, Flur 26 umfasst:

139/11 und 11/5 (tlw.)

Die räumliche Abgrenzung wird kartographisch durch die Flächennutzungsplanänderung im Maßstab 1 : 2.500 bestimmt.

Land (LROP)

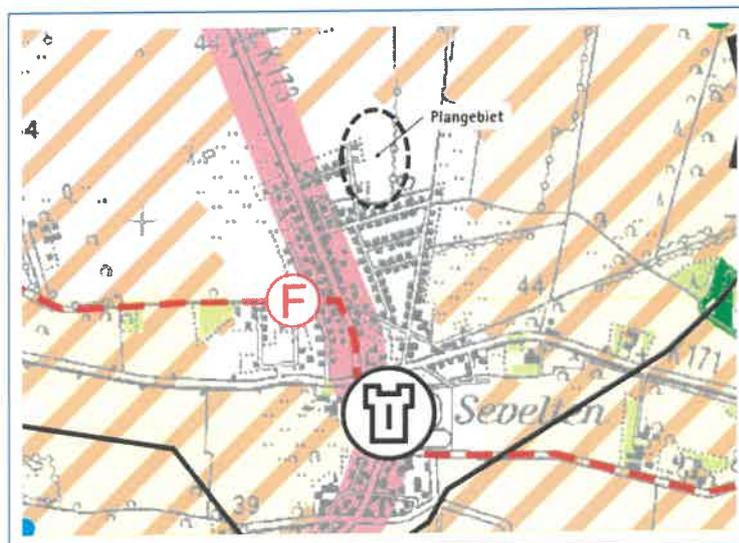
Die übergeordneten Ziele der Landesraumordnung werden berücksichtigt. Das **Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP)**¹ bestimmt, dass insbesondere in solchen Lagen die Siedlungsstrukturen gesichert und entwickelt werden sollen, in denen die Erreichbarkeit von Einrichtungen der Daseinsvorsorge sichergestellt werden kann. Dies wird mit der vorliegenden Planung, die unmittelbar an den Siedlungsbereich der Gemeinde anschließt, berücksichtigt.

Seit April 2022 liegt die zweite Entwurfsfassung eines neuen Landesraumordnungsprogramms² für Niedersachsen vor. Es ergeben sich keine Änderungen bezogen auf die dargelegten Ziele, die in der vorliegenden Planung zu berücksichtigen sind.

Kreis (RROP)

Das **Regionale Raumordnungsprogramm (RROP)** des Landkreises Cloppenburg³ weist die Gemeinde Cappeln als Grundzentrum aus. In den Grundzentren des Landkreises sollen neue Siedlungsflächen nur entsprechend dem vorherrschenden Bedarf entwickelt werden. Dieser Bedarf ist für die Gemeinde Cappeln gegeben. Das Plangebiet befindet sich innerhalb des im RROP neutral dargestellten Siedlungsbereich des Ortsteils Sevelten.

Abb. 2 Auszug aus dem RROP Landkreis Cloppenburg (2005)



Innerhalb des Geltungsbereichs bestehen keine zeichnerischen Darstellungen zur Raumordnung.

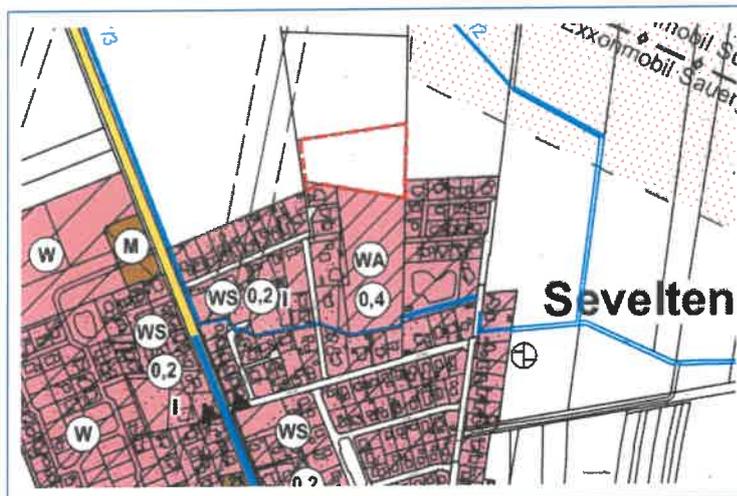
Nördlich angrenzende Flächen sind als Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft aufgrund besonderer Funktionen. Die westlich des Plangebiets verlaufende *Hauptstraße* wird als Straße mit regional bedeutsamem Busverkehr dargestellt.

Die Ziele des RROP stehen der Planung nicht entgegen.

1 Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) in der Fassung vom 26.09.2017
2 Verordnung zur Änderung der Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP-VO)
3 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP), Landkreis Cloppenburg, 2005

Gemeinde (FNP)

Abb. 3 Derzeit gültige Darstellung des Flächennutzungsplans



Der derzeit gültige Flächennutzungsplan der Gemeinde Cappeln stellt den Änderungsbereich als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

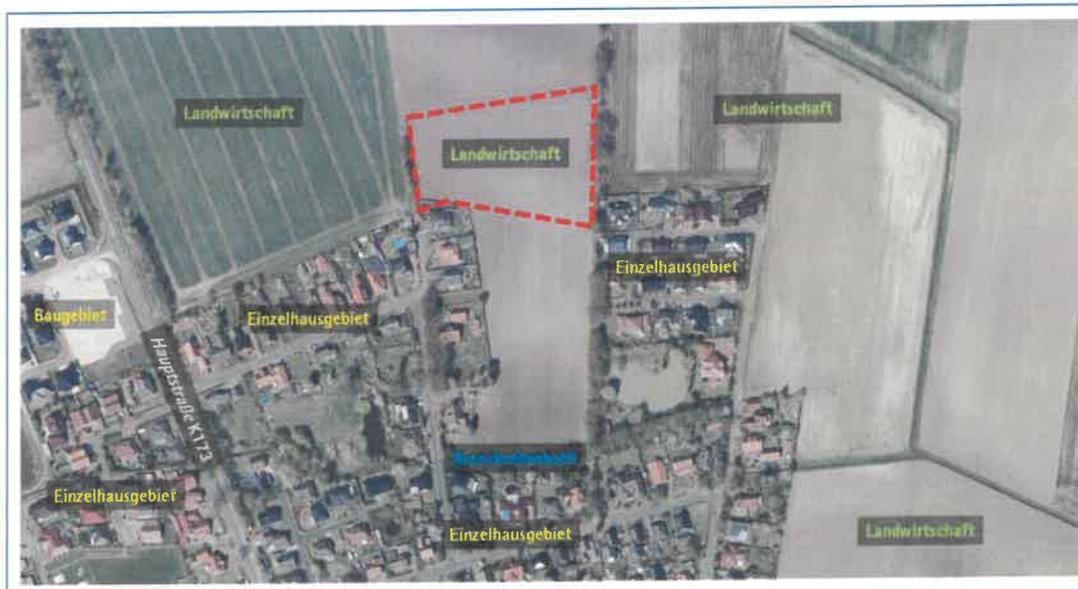
Mit der vorliegenden Planung soll der Änderungsbereich als Wohnbaufläche dargestellt werden.

3 Planziele und Abwägung der berührten Belange

Bestand

Das Plangebiet befindet sich im Norden des Gemeindeteils Sevelten der Gemeinde Cappeln und wird landwirtschaftlich als Acker genutzt. Im Südwesten schließt der Änderungsbereich einen Teil eines privaten Wohngrundstücks mit ein.

Abb. 4 Nutzungen (Luftbild: LGLN 2022)



Die Landschaft, die das Plangebiet umgibt, ist überwiegend landwirtschaftlich geprägt und wird intensiv als Acker bewirtschaftet. Südöstlich und südwestlich befinden sich Einzelhausgebiete, die bereits langjährig bebaut sind.

Planung

Mit der Änderung des Flächennutzungsplans wird das Plangebiet als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Berührte
Belange

Bei der Aufstellung bzw. der Änderung von Bauleitplänen sind öffentliche und private Belange gegeneinander und auch untereinander gerecht abzuwägen (§ 1 Abs. 7 BauGB). Nachfolgende Belange werden von der Planung im Wesentlichen berührt.

Abb. 5 Tabellarische Übersicht über die berührten Belange

§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB	Belange der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB	Belange der Wohnbedürfnisse, der Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB	Belange sozialer, kultureller Bedürfnisse, von Sport und Freizeit	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB	Belang der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung und Anpassung vorhandener Ortsteile	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB	Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes, des Ortsbildes	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 6 BauGB	Belange von Kirchen, Religionsgemeinschaften	Belange nicht berührt
§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB	Belange des Umweltschutzes (Schutzgüter Menschen, Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima)	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB	Belange der Wirtschaft, der Land- und Forstwirtschaft, der Versorgung	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB	Belange des Verkehrs	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 10 BauGB	Belange der Verteidigung, des Zivilschutzes	Belange nicht berührt
§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB	Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte	Belange nicht berührt
§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB	Belange des Hochwasserschutzes, der Wasserwirtschaft	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 13 BauGB	Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden	Belange nicht berührt
§ 1 Abs. 6 Nr. 14 BauGB	Belang der ausreichenden Versorgung mit Grün- und Freiflächen	X

3.1 Belang der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)

Geruchs- immissionen

Das Plangebiet liegt in einer landwirtschaftlich geprägten Gegend. Nördlich, östlich, südlich und westlich grenzen intensiv bewirtschaftete Ackerflächen an den Änderungsbereich, in der weiteren Umgebung befinden sich landwirtschaftliche Betriebe. Typische Beeinträchtigungen aus landwirtschaftlicher Tätigkeit sind Geruchsmissionen aus Tierhaltungsanlagen. Um eine mögliche Belastung des Gebiets auszuschließen, wurde durch den TÜV Nord ein Geruchsmissionsgutachten⁴ für die Aufstellung des Bebauungsplans erstellt. Dieses Gutachten wird auch für die vorliegende Flächennutzungsplanänderung herangezogen.

Berücksichtigt wurden die Tierhaltungen von drei Betrieben, die sich in Entfernungen von bis zu 600 m befinden. Nordöstlich des Änderungsbereichs werden Rinder, Mastschweine, Sauen und Ferkel in zwei Betrieben gehalten, südlich Sauen und Ferkel. Nebenquellen bestehen mit Mais- und Grassilagelagern, Festmistplatten und Güllebehältern, die bei der Berechnung berücksichtigt werden. Die Geruchsmissions-Richtlinie (GIRL) gibt für Wohngebiete einen Immissionsgrenzwert von 0,10 an, sodass der Geruch an maximal 10 % der Jahresstunden am Immissionsort wahrnehmbar sein darf.

Im Ergebnis zeigt sich eine Gesamtbelastung von 3 bzw. 4 %, der Immissionsgrenzwert wird im gesamten Plangebiet deutlich unterschritten. Somit ergeben sich keine erheblichen Geruchsbelastungen für zukünftige Anwohner und die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden berücksichtigt.

Lärm- immissionen

Auch Verkehrslärm kann erhebliche Beeinträchtigungen für wohnbauliche Nutzungen auslösen. Westlich des Änderungsbereichs verläuft in einer Entfernung von rd. 230 m die *Hauptstraße* (K 173), von der aufgrund der überörtlichen Bedeutung und dem damit einhergehenden Verkehrsaufkommen potenziell Emissionen ausgehen können. Aufgrund der Entfernung können die Immissionen als nicht

4 Gutachten zu Geruchsmissionen durch landwirtschaftliche Betriebe im Rahmen der Bauleitplanung „Östlich Buchenstraße“ in Sevelten, TÜV Nord Umweltschutz GmbH & Co. KG, 28.02.2022



Emissionen
Plangebiet

erheblich eingestuft werden. Von den näher gelegenen Wohnstraßen *Birken-, Buchen- und Ulmenstraße* gehen keine nennenswerten Emissionen aus.

Geplant ist eine Darstellung als Wohnbaufläche. Es werden keine Nutzungen bzw. Emissionen generiert, die sich negativ auf die bestehenden Wohngebiete auswirken. Qualitätseinbußen für bestehende Wohnhäuser in der Umgebung durch den zusätzlichen Verkehr sind ebenfalls nicht zu erwarten.

Die Planung löst keine unüberwindbaren erheblichen Beeinträchtigungen aus, die den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse entgegenstehen. Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung sind die Belange berücksichtigt.

3.2 Belange der Wohnbedürfnisse, der Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB)

In der Gemeinde Cappel besteht eine anhaltende Nachfrage nach Wohnbauland. In den vergangenen Jahren wurden mehrere Wohngebiete in den unterschiedlichen Ortsteilen entwickelt. Aufgrund der direkten Nähe zum Stadt Cloppenburg, die im RROP des Landkreises als Mittelzentrum dargestellt ist, ergibt sich eine hohe Attraktivität des Ortsteils Sevelten.

Die Gemeinde ist deshalb bemüht, weitere Wohnbaupotenziale zu aktivieren und geeignete Flächen zu entwickeln. Der Änderungsbereich schließt an bestehende Wohngebiete bzw. an geplante Entwicklungsflächen des Flächennutzungsplans an und eignet sich daher für eine Fortführung der Wohnbauentwicklung.

Detaillierte Aussagen über die zulässigen Bauformen, die bauliche Dichte usw. werden auf Ebene der vorbereitenden Flächennutzungsplanung nicht getroffen. Es ist aufgrund der Lage des Gebiets und der umliegenden Bebauung jedoch davon auszugehen, dass mehrheitlich kleinteilige Wohnbebauung ermöglicht werden soll. Den Erfahrungen der vorangegangenen Entwicklungen nach sprechen solche Gebiete in Cappel breite Bewohnerstrukturen an. Nähere Festsetzungen können hierzu nur im parallel erstellten Bebauungsplan getroffen werden, der bei Bedarf auch eine Feinsteuerung oder eine gebietsinterne Staffelung ermöglicht.

Die Belange der Wohnbedürfnisse sowie der Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen werden in der Planung berücksichtigt.

3.3 Belange sozialer, kultureller Bedürfnisse, von Sport und Freizeit (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB)

Besondere Anforderungen sozialer und kultureller Bedürfnisse ergeben sich nicht. Alle sozialen und kulturellen Einrichtungen der Gemeinde lassen sich problemlos erreichen.

Die Darstellung von Wohnbauflächen steht dem Entstehen von kleinen, der Versorgung des Gebiets dienenden Einrichtungen für z. B. kulturelle, soziale, gesundheitliche oder auch sportliche Zwecke nicht entgegen.

Die Belange sozialer und kultureller Bedürfnisse werden in der Planung berücksichtigt.

3.4 Belang der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung und Anpassung vorhandener Ortsteile (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB)

Der Änderungsbereich erweitert den Ortsteil Sevelten in nördlicher Richtung um einen zusätzlich für Wohnbauzwecke vorgesehenen Teilbereich. Mit der vorliegenden Änderung werden Wohnbauflächen (W) dargestellt. Ziel ist die Fortführung der kleinteiligen, wohnbaulichen Strukturen. Gemischte oder sogar rein gewerbliche Nutzungen werden an dieser Stelle aufgrund der wohnbaulichen Nachbarschaft, der Lage und auch der Nachfrage im Gemeindegebiet nicht als zielführend erachtet.



Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung werden keine kleinteiligen Festsetzungen hinsichtlich der Maße der baulichen Nutzung, der Bebauungsdichte oder der baulichen Gestaltung getroffen. Diese Aspekte sind bei Bedarf im parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan zu berücksichtigen. Die getroffene Flächendarstellung steht einer ortsteilverträglichen Entwicklung nicht entgegen.

Dem Belang der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung und Anpassung vorhandener Ortsteile wird entsprochen.

3.5 Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes, Ortsbild (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)

Archäologischer Denkmalschutz

Hinweise auf das Vorkommen archäologischer Bodenfunde liegen nicht vor. Da die meisten Funde jedoch nicht obertägig sichtbar sind, kann ein Vorkommen nie vollständig ausgeschlossen werden.

Für alle Bodenfunde gilt eine Meldepflicht. Sollten bei Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese meldepflichtig (§ 14 Abs. 1 NDSchG). Ein entsprechender Hinweis ist in die Planzeichnung aufgenommen. Die Belange des archäologischen Denkmalschutzes werden damit berücksichtigt.

Denkmalschutz

Baudenkmale im Geltungsbereich oder direkt angrenzend sind nicht vorhanden.

Baukultur / Ortsbild

Bauliche Entwicklungen sind mit der bisherigen Darstellung von landwirtschaftlicher Fläche innerhalb des Änderungsbereichs nicht möglich. Auch die vorliegende Änderung begründet noch keine Zulässigkeit von Bauvorhaben, bereitet jedoch eine wohnbauliche Inanspruchnahme der Fläche angrenzend an bereits dargestellte Wohnbauflächen vor. Besondere Zielsetzungen hinsichtlich des Belangs der Baukultur werden mit der Planung nicht verfolgt. Wie bei allen Planvorhaben ist sicherzustellen, dass sich neue Gebiete in die gewachsenen Nachbarschaften einfügen und in ihrer Gesamtheit aus öffentlichen und privaten Flächen einen qualitativ hochwertigen Raum schaffen. Auf Ebene des Flächennutzungsplans können hierzu keine weiteren Vorgaben getroffen werden.

Die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und des Ortsbilds sind berücksichtigt.

3.6 Belange von Kirchen, Religionsgemeinschaften (§ 1 Abs. 6 Nr. 6 BauGB)

Die Belange von Kirchen und Religionsgemeinschaften werden nicht berührt.

3.7 Belange des Umweltschutzes (Schutzgüter Menschen, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima) (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)

Grundlage der nachfolgenden Abwägung sind die Ergebnisse des Umweltberichts.

- Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Fläche, Wasser, Luft, Klima sowie Landschaft und Artenschutz (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)

Schutzgüter Pflanzen, Tiere, Artenschutz

Pflanzen – Der Änderungsbereich ist durch intensiv genutzte Ackerflächen (A) geprägt. Angrenzende Flächen werden ebenfalls überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Östlich grenzt eine Wallhecke (HWB) aus vorwiegend Eichen an das Plangebiet.

Die Planung ermöglicht die bauliche Inanspruchnahme bislang intensiv landwirtschaftlich genutzter Ackerflächen, die vergleichsweise geringe ökologische Wertigkeiten aufweisen. Auf Ebene des Bebauungsplans können kleinteilige Festsetzungen zur Grünordnung und zum Schutz des Schutzguts Pflanzen getroffen werden.

Tiere – Die Ackerflächen können der Avifauna und Fledermäusen als Nahrungshabitat und Jagdrevier dienen. Die an das Plangebiet angrenzende Wallhecke bietet potenzielle Bruthabitate und Winterquartiere für Brutvögel und Fledermäuse. Da nicht mit einer erheblichen Beeinträchtigung aufgrund



der vorliegenden Planung zu rechnen ist, werden Kartierungen für nicht erforderlich erachtet. Höherwertige Strukturen wie die Wallhecke werden erhalten und können weiterhin als Lebensraum dienen.

Artenschutz – Im Plangebiet befinden sich keine nach § 30 BNatSchG geschützten Biotop, besonders geschützte oder gefährdete Pflanzenarten sind aufgrund der Habitatstrukturen nicht zu erwarten. Die nach § 29 BNatSchG geschützte Wallhecke befindet sich außerhalb des Geltungsbereichs und wird erhalten.

Schutzgut Boden

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Bodengroßlandschaft der Geestplatten und Endmoränen sowie der Bodenlandschaft der Lehmgebiete. Als Bodentyp liegt mittlerer Pseudogley-Podsol vor.⁵ Es sind keine Suchräume für schutzwürdige Böden verzeichnet.⁶ Die Bodenfruchtbarkeit im Änderungsbereich ist gering.⁷

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Bergwerkfeldes Münsterland, Bodenschätze sind Kohlenwasserstoffe.⁸ In die Planzeichnung wird eine nachrichtliche Übernahme diesbezüglich aufgenommen.

In Folge baulicher Maßnahmen ist mit dem Entstehen von Versiegelung auf den Wohnbaugrundstücken zu rechnen, was die natürlichen Bodenfunktionen weiter beeinträchtigt und eine erhebliche Auswirkung auf das Schutzgut Boden bedingt. Die Gemeinde Cappeln ist grundsätzlich um einen sparsamen Umgang mit dem knappen Gut Boden bemüht. Die Beeinträchtigungen des Schutzguts lassen sich häufig nur eingeschränkt minimieren. Bodenaustausch, Versiegelung und Bebauung wirken auf die natürlichen Bodenfunktionen ein, was meist nicht wie etwa beim Schutzgut Wasser mit technischen Maßnahmen ausgeglichen werden kann. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung kann z. B. die Festsetzung eines geringen Versiegelungsgrades zur Minderung der Eingriffsschwere beitragen.

Schutzgut Fläche

Die Flächen des Plangebiets werden der kulturlandschaftlichen Flächenressource der Gemeinde Cappeln entzogen und stehen anderen, insbesondere rein naturräumlichen Entwicklungen nicht mehr zur Verfügung. Der Änderungsbereich schließt an Flächen an, die im Flächennutzungsplan bereits als Wohnbaufläche dargestellt sind und im Zuge des parallel erstellten Bebauungsplans bebaut werden soll. Die Flächen sind demnach bereits seit langem für eine Wohnnutzung vorgesehen, der Änderungsbereich erweitert diese um einen kleinen Teil. Es werden keine Alternativen zur Flächeninanspruchnahme in der Gemeinde erkannt.

Schutzgut Wasser

Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine Wasserschutz- oder Überschwemmungsgebiete.

Die Planung ermöglicht insgesamt eine weitgehende Überformung und großflächige Versiegelung des Areals. Anfallendes Oberflächenwasser kann in Folge dessen nicht mehr wie bisher uneingeschränkt innerhalb des Plangebiets versickern, was eine erhebliche Beeinträchtigung der Funktion des natürlichen Wasserhaushalts darstellt. Um den Beeinträchtigungen entgegen zu wirken, sind Maßnahmen zur Oberflächenentwässerung notwendig. Diese können nur auf Ebene des Bebauungsplans festgesetzt werden.

Schutzgüter Luft und Klima

Durch die Planung werden bislang offene, überwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen selbst klimawirksam verändert. Es sind aufgrund der Bebauung Einwirkungen auf die Schutzgüter Luft und Klima zu erwarten. Es ist jedoch nicht davon auszugehen, dass die Darstellung von Wohnbauflächen erhebliche Beeinträchtigungen auf das lokale oder gesamtstädtische Klima auslösen wird. Negative Auswirkungen auf die umliegenden Siedlungsgebiete ergeben sich nicht, wichtige Durchlüftungsschneisen des Ortsteils werden nicht überplant. Auch weiterhin stehen im Umfeld des Plangebietes Flächen für die Kaltluftproduktion und damit für den Ausgleich der vom Siedlungskörper verursachten Klimaeffekte zur Verfügung.

5 NIBIS-Kartenserver, LBEG (Hrsg.), Bodenkarte von Niedersachsen 1 : 50.000, 2017

6 NIBIS-Kartenserver, LBEG (Hrsg.), Schutzwürdige Böden in Niedersachsen 1 : 50.000, 2018

7 NIBIS-Kartenserver, LBEG (Hrsg.), Bodenfruchtbarkeit (Ertragsfähigkeit), 2018, Revision 2019

8 NIBIS-Kartenserver, Bergwerkseigentum, 2007, Revision 2020



Schutzgut Landschaftsbild

Die Planung verschiebt den Siedlungsrand geringfügig in Richtung Norden und somit weiter in die offene Kulturlandschaft. Um eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu vermeiden, können beispielsweise gebietseingrüne Maßnahmen auf Ebene des Bebauungsplans getroffen werden.

■ Erhaltungsziele von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung (§ 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB)

Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes bleiben gewahrt. Gebiete dieser Art sind nicht im Plangebiet oder in dessen näherer Umgebung ausgewiesen.

■ Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7c BauGB)

Durch die Planung ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen auf den Menschen. Die hierzu vorgenommenen Abschätzungen werden im Kapitel 3.1 dargestellt.

■ Umweltbezogene Auswirkungen auf Sach- und Kulturgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7d BauGB)

Im Plangebiet selbst oder direkt angrenzend sind Kultur- und Sachgüter von besonderer Bedeutung nicht bekannt. Es befinden sich keine schutzwürdigen Böden im Plangebiet. Es ergeben sich keine Auswirkungen.

■ Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwasser (§ 1 Abs. 6 Nr. 7e BauGB)

Besondere Abfälle und Abwässer entstehen infolge des Planziels, der Realisierung allgemeiner Wohngebiete, nicht.

■ Nutzung erneuerbarer Energie sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie (§ 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB)

Im Flächennutzungsplan werden keine planungsrechtlichen Vorgaben zur Nutzung erneuerbarer Energien getroffen. Erst auf Ebene der nachgelagerten verbindlichen Bauleitplanung kann geprüft werden, ob z. B. begünstigende Festsetzungen zur Nutzung erneuerbarer Energie aufgenommen werden sollen. Die Darstellung von Wohnbaufläche steht solchen Zielsetzungen nicht entgegen.

■ Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts (§ 1 Abs. 6 Nr. 7g BauGB)

Alle vorhandenen fachbezogenen Planungen wurden berücksichtigt und stehen dem Planziel nicht entgegen.

■ Einhaltung der bestmöglichen Luftqualität in festgelegten Gebieten der Europäischen Union (§ 1 Abs. 6 Nr. 7h BauGB)

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines Gebiets zur Einhaltung der bestmöglichen Luftqualität der Europäischen Union.

■ Wechselwirkungen zwischen den Belangen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7i BauGB)

Die Planung kann mit naturschutzfachlichen und landschaftsbildbezogenen Belangen in Einklang gebracht werden. Besondere Wechselwirkungen zwischen den Belangen sind nicht bekannt.

■ Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind (§ 1 Abs. 6 Nr. 7j BauGB)

Mit der Darstellung von Wohnbauflächen werden keine Vorhaben ermöglicht, die eine besondere Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen erwarten lassen. Im Umfeld sind keine Betriebe oder Einrichtungen bekannt, von denen erhebliche Gefahren ausgehen können.

Eingriff

Die nachfolgende Bilanzierung legt den Zustand vor der Planung und nach der Planung sowie den sich daraus ergebenden Saldo dar. Bilanziert wurde nach dem Osnabrücker Modell⁹.

9 Osnabrücker Kompensationsmodell 2016, Arbeitshilfe zur Vorbereitung und Umsetzung der Eingriffsregelung, Planungsbüro Dehling & Twisselmann, Osnabrück

Es handelt sich hierbei um einen vereinfachten Bewertungsansatz der vorbereitenden Bauleitplanung. Die Berechnung setzt dabei die maximal zulässige Versiegelung von bis zu 60 % für die Wohnbaufläche (GRZ 0,4 einschl. maximal nach BauNVO zulässiger Überschreitung) an. Innergebietliche Abminderungsmaßnahmen, kleinteilige Festsetzungen zum Erhalt von Grünstrukturen innerhalb der Wohnbauflächen usw. werden nicht berücksichtigt. Sie finden auf Ebene des Bebauungsplans Berücksichtigung.

Abb. 6 Biotypen und Wertpunkte vor geplantem Baurecht

Biotypen derzeit - Bestand	Biotyp*	Wertfaktor**	Flächengröße in m ²	Wertpunkte
Acker	A	1,0	13.100	13.100
Summe Bestand			13.100	13.100

* Typisierung nach dem Kartierschlüssel für Niedersachsen
 ** Bewertung entsprechend Bedeutung für Schutzgüter gemäß Bierhals / v. Drachenfels:
 0 = weitgehend ohne, 1 = sehr geringe, 2 = geringe, 3 = mittlere, 4 = hohe, 5 = sehr hohe

Abb. 7 Biotypen und Wertpunkte nach geplantem Baurecht

Biotypen nach geplantem Baurecht	Biotyp*	Wertfaktor**	Flächengröße in m ²	Wertpunkte
Wohnbaufläche (rd. 13.100 m ²)				
- Versiegelt (60 %)	X	0,0	7.860	0
- Unversiegelt (40 %)	PH	1,0	5.240	5.240
Summe Bestand			13.100	5.240

* Typisierung nach dem Kartierschlüssel für Niedersachsen
 ** Bewertung entsprechend Bedeutung für Schutzgüter gemäß Bierhals / v. Drachenfels:
 0 = weitgehend ohne, 1 = sehr geringe, 2 = geringe, 3 = mittlere, 4 = hohe, 5 = sehr hohe

Abb. 8 Saldo der Bewertung

Nutzung nach geplantem Baurecht	Wertpunkte
Vor der Planung	13.100
Nach der Planung	5.240
Saldo	-7.860

Auf Flächennutzungsplanebene verbleibt ein von der Planung ausgelöstes Defizit von **-7.860 Wertpunkten**. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind auf Ebene des Bebauungsplans zu bestimmen.

3.8 Belange der Wirtschaft, der Land- und Forstwirtschaft, der Versorgung

(§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB)

■ Belange der Wirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 8a BauGB)

Die Belange der Wirtschaft werden mit der Darstellung von Wohnbauflächen nicht in besonderem Maße berührt. Bei der Umsetzung baulicher Maßnahmen ist von positiven Impulsen für die örtliche Bauwirtschaft auszugehen.

■ Land- und Forstwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 8b BauGB)

Die vorliegende Änderung überplant die bisherige Darstellung landwirtschaftlicher Flächen mit Wohnbauflächen (W). Die Planung bereitet damit die Umnutzung für Wohnbauzwecke vor. Hierdurch wird die Fläche der Landwirtschaft entzogen, die nach wie vor einen wichtigen Wirtschaftsfaktor der Region darstellt.

Im Änderungsbereich wird die Bodenfruchtbarkeit (Ertragsfähigkeit) als gering eingeschätzt. Sie bezeichnet das natürliche, standörtliche Potenzial eines Bodens für die Biomasseproduktion. Diese wird beeinflusst durch mineralogische, physikalische, chemische und biologische Bodeneigenschaften.¹⁰ Eine besondere Bedeutung der Fläche für die Landwirtschaft ist insgesamt nicht gegeben und eine erhebliche Betroffenheit einzelner Landwirte ist durch den Wegfall der Flächen nicht erkennbar.

¹⁰ Bodenkarte von Niedersachsen 1: 50 000, Bodenfruchtbarkeit (Ertragsfähigkeit), NIBIS (2018)



Gleichzeitig erfordert die Schaffung von Wohnraum zur Versorgung der Bevölkerung die Ausweisung zusätzlicher Wohnbauflächen. Aus diesen Gründen wird die gewählte Fläche von der Gemeinde als geeignet angesehen. Eventuell verbleibende nachteilige Auswirkungen auf die lokale Landwirtschaft werden daher geringer gewichtet als die Notwendigkeit der Schaffung neuer Wohnbaugrundstücke.

■ **Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen (§ 1 Abs. 6 Nr. 8c BauGB)**

Die Belange sind nur unmittelbar (Umsetzung von Bauinvestitionen/Bauwirtschaft) berührt.

■ **Post- und Telekommunikationswesens (§ 1 Abs. 6 Nr. 8d BauGB)**

Die Belange sind nicht berührt.

■ **Versorgung / Infrastruktur (§ 1 Abs. 6 Nr. 8e BauGB)**

Technische Ver-
und Entsorgung

Die technische Ver- und Entsorgung des Gebiets kann mittels Anbindung an die umliegenden Versorgungseinrichtungen sichergestellt werden.

Altlasten

Ein Vorkommen von Altlasten im Gebiet ist nicht bekannt. Altlastenfunde oder Hinweise auf solche sind dem Landkreis unverzüglich anzuzeigen. Ein entsprechender Hinweis ist in die Planzeichnung aufgenommen.

■ **Sicherung von Rohstoffvorkommen (§ 1 Abs. 6 Nr. 8f BauGB)**

Das Plangebiet liegt nicht in einem Bereich mit wichtigem Rohstoffvorkommen.

3.9 Belange des Verkehrs (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB)

Externe Er-
schließung

Der Änderungsbereich wird über die südlich angrenzenden Flächen, die zum Geltungsbereich des parallel erstellten Bebauungsplans gehören, erschlossen. Dieser ist angebunden an die *Buchen-* und *Birkenstraße* des westlich angrenzenden Wohngebiets sowie an die *Ulmenstraße* des östlich angrenzenden Wohngebiets. Die *Birkenstraße* schließt direkt an die *Hauptstraße* (K 173) an, die Stadt Cloppenburg kann in rd. 1 km erreicht werden. Die *Ulmenstraße* führt über den *Helskamp* auf die südlich angrenzende *Cappelner Straße* (K 171), über die der Ort Cappel in rd. 3,5 km erreicht werden kann.

Diese Straßen sowie die weiteren Verbindungsstraßen sind für Begegnungsverkehr ausreichend dimensioniert. Das Verkehrsnetz ist damit für die Erschließung der geplanten Wohnbaufläche grundsätzlich geeignet. Die umliegenden Straßen sind in der Lage, weitere Verkehrsbewegungen aufzunehmen.

Interne
Erschließung

Die interne Erschließung ist nicht Teil der vorbereitenden Bauleitplanung. Diese kann nur auf Ebene der nachgelagerten verbindlichen Bauleitplanung erfolgen.

ÖPNV

Mit der Haltestelle *Sevelten Budde* in einer Entfernung von rd. 200 m in westlicher Richtung ist das Plangebiet mit zwei Buslinien der Verkehrsgemeinschaft Landkreis Vechta (VGV) an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) angebunden. Mit den Buslinien kann u. a. die nahe gelegene Stadt Cloppenburg erreicht werden. Damit besteht eine ausreichend leistungsfähige Anbindung an den ÖPNV.

Die Belange des Verkehrs werden insgesamt berücksichtigt.

3.10 Belange der Verteidigung, des Zivilschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 10 BauGB)

Rüstungs-
altlasten

Hinweise auf das Vorkommen von Rüstungsaltlasten und Kampfmitteln liegen für das Gebiet nicht vor. Das Landesamt für Geoinformation und Landvermessung weist trotzdem in Beteiligungsverfahren regelmäßig darauf hin, dass nicht unterstellt werden kann, dass keine Kampfmittelbelastung vorliegt. Es werden vom Amt regelmäßig kostenpflichtige Gefahrenerforschungen vorgeschlagen, bei der alliierte Luftbilder für die Ermittlung von Kriegseinwirkungen (Abwurfmunition) ausgewertet werden.



Zur vorsorgenden Gefahrenabwehr wird dies auch im vorliegenden Planfall empfohlen und ist durch die jeweiligen Vorhabenträger im Vorfeld von Bauvorhaben zu prüfen. Ein allgemeiner Hinweis auf das Verhalten bei Funden von Rüstungsaltpasten ist in die Planzeichnung aufgenommen.

3.11 Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB)

Der Entwicklung des Plangebiets als Wohnbaufläche stehen sonstige städtebauliche Entwicklungskonzepte der Gemeinde nicht entgegen.

3.12 Belange des Hochwasserschutzes und der Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB)

Gewässer

Innerhalb des Änderungsbereichs befinden sich keine Gewässer. Südlich in einer Entfernung von rd. 200 m verläuft innerhalb des Geltungsbereichs des parallel erstellten Bebauungsplans der Brunskuhlenbach als Verordnungsgewässer. Mit der vorliegenden Planung ergeben sich keine Auswirkungen auf das Gewässer.

Hochwasserschutz

Für den Hochwasserschutz bedeutsame Flächen wie Überschwemmungsgebiete sind innerhalb des Änderungsbereichs nicht verzeichnet. Es ist auch nicht als Risikogebiet außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete ausgewiesen.

Die Planung ist mit dem Belang des Hochwasserschutzes vereinbar.

Oberflächenentwässerung

Die Darstellung des Flächennutzungsplans steht einer ordnungsgemäßen Oberflächenentwässerung der Baufläche nicht entgegen. Geeignete Rückhalte- oder Versickerungsflächen können geschaffen werden. Die konkrete Entwässerungsplanung ist auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu behandeln.

3.13 Belange von Flüchtlingen und Asylbegehrenden (§ 1 Abs. 6 Nr. 13 BauGB)

Die Belange werden durch die Planung nicht berührt.

3.14 Belang der ausreichenden Versorgung mit Grün- und Freiflächen

(§ 1 Abs. 6 Nr. 14 BauGB)

Im Flächennutzungsplan können keine kleinteiligen Festsetzungen zur gebietsinternen Versorgung mit Grün- und Freiflächen getroffen werden. Bei der Darstellung von Wohnbauflächen ist auf der nachgeordneten Bebauungsplanebene von einer Versiegelung von 40 % auszugehen. Demnach werden voraussichtlich 60 % unversiegelte und begrünte Bereiche als Hausgärten entstehen. Regelungen hierzu können nur auf Ebene des Bebauungsplans getroffen werden.

4 Inhalte der Flächennutzungsplanänderung

Mit der Änderung des Flächennutzungsplans wird entsprechend den städtebaulichen Zielen und den getroffenen Abwägungen der Gemeinde nachfolgende Darstellung vorgenommen:

Der Änderungsbereich der 41. Änderung des Flächennutzungsplans wird als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Nachrichtliche Übernahme

Bergbau – Das Plangebiet liegt innerhalb des Bergwerkfeldes Münsterland (Berechtsamsakte: B 20 071). Bodenschätze sind Kohlenwasserstoffe. Der aktuelle Rechtsinhaber ist die Oldenburgische Erdölgesellschaft (OEG).

Hinweise

Archäologische Bodenfunde – Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche oder frühneuzeitliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Absatz

1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Abteilung Archäologie – Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441/205766-15 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes 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 Arbeiten gestattet.

Altablagerungen – Im Geltungsbereich des Plangebietes ist nach bisherigem Kenntnisstand keine Verdachtsfläche vorhanden. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen oder Altstandorte (bzw. schädliche Bodenveränderungen) zu Tage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises zu benachrichtigen.

Kampfmittel – Sollten sich während Bauarbeiten Hinweise auf Bombenblindgänger oder andere Kampfmittel im Boden ergeben, so ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst der zentralen Polizeidirektion zu informieren.

Rechts-
grundlagen

Es gelten folgende Rechtsgrundlagen:

Bundesrecht	
BauGB	Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6) geändert worden ist
BauNVO	Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
PlanzV	Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
Planungssi- cherstel- lungsgesetz	Gesetz zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19-Pandemie (Planungssicherstellungsgesetz) vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2234) geändert worden ist
Länderrecht Niedersachsen	
NBauO	Nds. Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. 2012, S. 46), die zuletzt durch Artikel 8 des Gesetzes vom 22.09.2022 (Nds. GVBl. S. 578) geändert worden ist
NKlimaG	Niedersächsisches Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes und zur Minderung der Folgen des Klimawandels (NKlimaG) vom 10.12.2020 (Nds. GVBl. 2020, S. 464), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.06.2022 (GVBl. S. 388) geändert worden ist
NKomVG	Nds. Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.09.2022 (Nds. GVBl. 588) geändert worden ist

5 Städtebauliche Übersichtsdaten und Verfahren

Städtebauliche
Übersichtsdaten

Größe des Plangebiets (gerundet)	13.100 m ²
Allgemeines Wohngebiet (WA)	13.100 m ²

Zeitlicher
Überblick

Datum	Verfahrensschritt	Grundlage
06.07.2022	Aufstellungsbeschluss (Rat der Gemeinde Cappeln)	§ 2 Abs. 1 BauGB
21.07. – 26.08.2022	Frühzeitige Behördenbeteiligung	§ 4 Abs. 1 BauGB
22.07. – 26.08.2022	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	§ 3 Abs. 1 BauGB
30.06. – 31.07.2023	Öffentliche Auslegung des Planes	§ 3 Abs. 2 BauGB
21.06. – 31.07.2023	Behördenbeteiligung	§ 4 Abs. 2 BauGB
06.09.2023	Satzungsbeschluss	§ 10 Abs. 1 BauGB



Im Auftrag ausgearbeitet von:

P3 Planungsteam GbR mbH, Oldenburg
Oldenburg, den 18.09.2023

Unterschrift 

Cappeln, den 18.09.2023


Brinkmann, Bürgermeister

Gemeinde Cappeln

Landkreis Cloppenburg



Umweltbericht

Nach § 2a BauGB als gesonderter Bestandteil der Begründung für die

41. Änderung des Flächennutzungsplans und den Bebauungsplan Nr. 53 „Sevelten, östlich Buchenstraße“ im Parallelverfahren nach § 8 Absatz 3 BauGB



Bildquelle: Eigene Darstellung auf Grundlage LGLN 2022

2023

Im Auftrag:



Ofener Straße 33a * 26 121 Oldenburg
Fon 0441-74210 * Mail info@p3-plan-partner.de



UMWELTBERICHT

1	Einleitung (§ 2 Abs. 4 BauGB, Anlage 1 zum BauGB – Nr. 1)	3
1.1	Kurzdarstellung des Inhalts, der Ziele des Bauleitplans / der Vorhaben (Anlage 1 zum BauGB - Nr. 1a)	3
1.2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes (Anlage 1 zum BauGB – Nr. 1b)	4
2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen (§ 2 Abs. 4 BauGB, Anlage 1 zum BauGB) 7	
2.1	Prüfung der Schutzgüter (Anlage 1 zum BauGB)	7
2.1.1	Schutzgut Pflanzen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)	7
2.1.2	Schutzgut Tiere (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)	12
2.1.3	Schutzgut Fläche (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)	14
2.1.4	Schutzgut Boden (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)	14
2.1.5	Schutzgut Wasser (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)	16
2.1.6	Schutzgüter Luft und Klima (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)	17
2.1.7	Schutzgut Landschaftsbild (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)	18
2.1.8	Schutzgut Mensch (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 c BauGB)	19
2.1.9	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 d BauGB)	21
2.2	Bau-, anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen	22
2.3	Wechselwirkungen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7i BauGB)	22
3	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachhaltigen Auswirkungen (Anlage 1 zum BauGB)	23
3.1	Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen (Anlage 1 zum BauGB - Nr. 2c)	23
3.2	Ausgleich und Ersatz (Anlage 1 zum BauGB – Nr. 2c)	23
3.3	Planungsalternativen (Anlage 1 zum BauGB – Nr. 2d)	25
4	Zusätzliche Angaben (§ 2 Abs. 4 BauGB, Anlage 1 zum BauGB – Nr. 3)	26
4.1	Hinweise auf fehlende Kenntnisse (Anlage 1 zum BauGB - Nr. 3a)	26
4.2	Maßnahmen zur Überwachung (Anlage 1 zum BauGB - Nr. 3b)	26
4.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung (Anlage 1 zum BauGB – Nr. 3c)	26
4.4	Referenzliste der Informationsquellen (Anlage 1 zum BauGB – Nr. 3d)	28

1 Einleitung (§ 2 Abs. 4 BauGB, Anlage 1 zum BauGB – Nr. 1)

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen ist eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen der Planung ermittelt werden (§ 2 Abs. 4 BauGB). Der vorliegende Umweltbericht (§ 2a BauGB) beschreibt und bewertet die Umweltauswirkungen, damit eine sachgerechte Abwägung der Planung erfolgen kann. Die Abwägung der einzelnen umweltrelevanten Sachverhalte erfolgt regelmäßig nicht im Umweltbericht, sondern in der Begründung zur Planung. Der Umweltbericht gilt sowohl für die 41. Änderung des Flächennutzungsplans als auch für den Bebauungsplan Nr. 53 „Sevelten, östlich Buchenstraße“.

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts, der Ziele des Bauleitplans / der Vorhaben (Anlage 1 zum BauGB - Nr. 1a)

Ziele Mit der 41. Änderung des Flächennutzungsplans und der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 53 „Sevelten, östlich Buchenstraße“ strebt die Gemeinde Cappeln an, Wohnbauflächen planungsrechtlich bereitzustellen, um der örtlichen Nachfrage nach Wohnraum nachzukommen. Das Plangebiet wird im Flächennutzungsplan im südlichen Teil bereits als Wohngebiet ausgewiesen.

Standort/Größe Das Plangebiet des Bebauungsplans befindet sich östlich der *Buchenstraße* im westlichen Ortsteil Sevelten der Gemeinde Cappeln. Südlich, westlich und östlich grenzen bestehende Wohngebiete mit Einzel- und Doppelhausbebauung an, nördlich befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Die Größe des Geltungsbereichs beträgt rd. 37.940 m².

Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplans beschränkt sich auf den Teil des Bebauungsplans, der nördlich über die angrenzenden, bestehenden Wohngebiete im Westen und Osten hinausreicht. Er umfasst eine Fläche von rd. 13.100 m².

Bestand Das Plangebiet ist vorwiegend durch eine intensive ackerbauliche Nutzung geprägt. Im Süden wird das Gebiet von einem Graben mit Bäumen, im Osten von einer Wallhecke eingerahmt. Im südwestlichen Bereich schließt der Geltungsbereich eine bereits bestehende Siedlungsfläche ein.

Abb 1 Umgrenzung des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 53 (Eigene Darstellung auf Grundlage LGLN 2022)

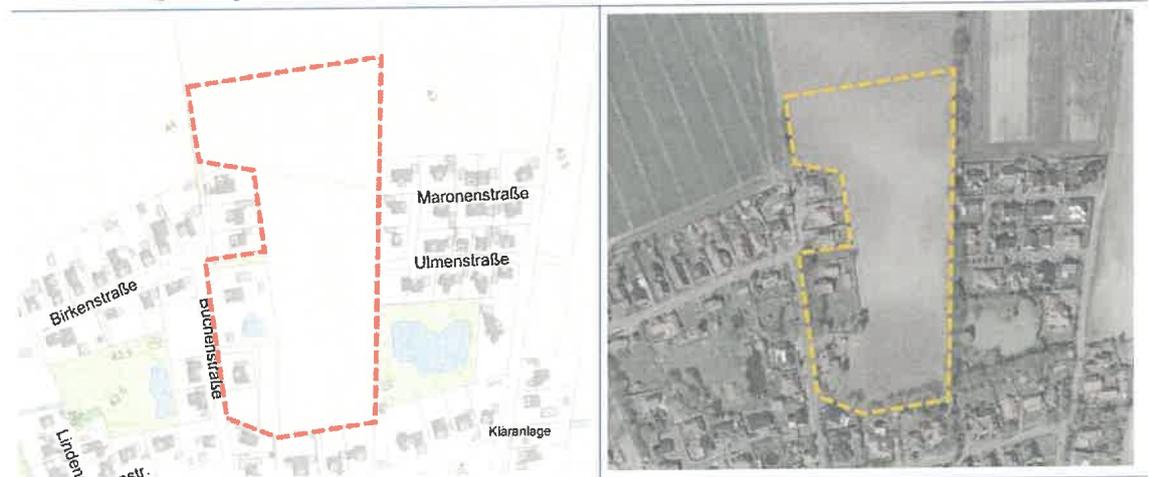
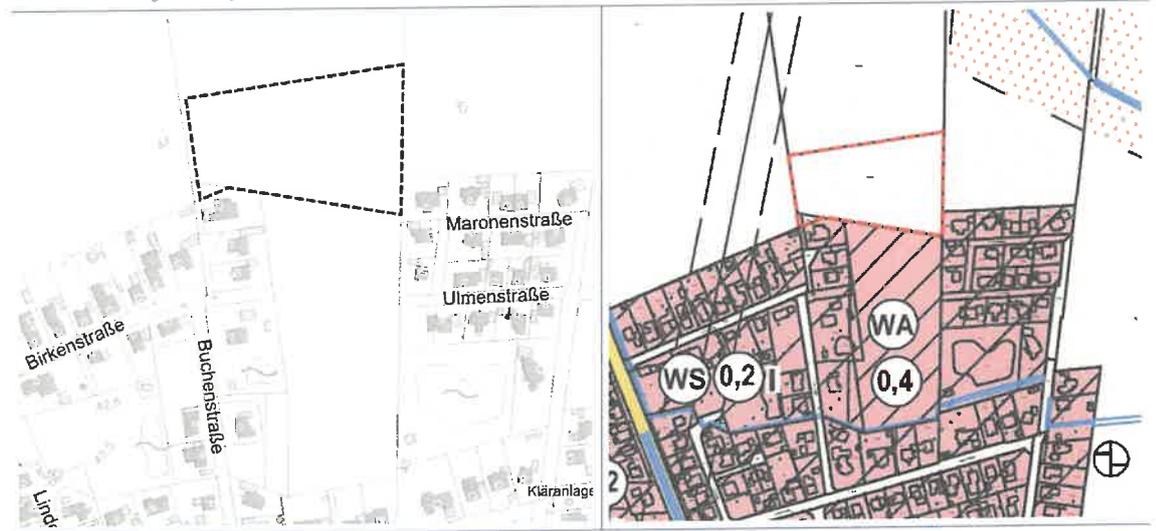


Abb 2 Abgrenzung des Änderungsbereichs (Kartengrundlage LGLN 2022) und aktuelle Darstellung des FNP



Der Flächennutzungsplan weist derzeit den südlichen Bereich des Plangebiets als Wohnbauflächen aus. Der nördliche Bereich wird als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Der FNP muss folglich angepasst werden.

Planung

Mit der Planung wird die erstmalige bauliche Inanspruchnahme einer intensiv genutzten Ackerfläche ermöglicht.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes stellt an Stelle von Flächen für die Landwirtschaft Wohnbauflächen (W) dar. Der Bebauungsplan setzt allgemeine Wohngebiete (WA), Straßenverkehrsflächen, sowie öffentliche Grünflächen und Wasserflächen fest. Ebenso werden Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen und Flächen mit Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern festgesetzt. Festgesetzt werden außerdem fünf Einzelbäume.

Im Folgenden werden die zu erwartenden Umweltwirkungen der Planung geprüft und offengelegt. Da der Geltungsbereich des Bebauungsplanes den der Flächennutzungsplanänderung überlagert, wird im Folgenden vereinfachend von einem Plangebiet gesprochen, soweit keine unterscheidende Darstellung geboten ist.

1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes (Anlage 1 zum BauGB – Nr. 1b)

Fachgesetze

Der Gesetzgeber fordert mit dem BauGB und den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen zu einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung (§ 1 Abs. 5 BauGB) sowie zu einem sparsamen, umweltschonenden Umgang mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB) und den sonstigen Schutzgütern auf. Insbesondere sind die Möglichkeiten zur Wiedernutzbarmachung von Flächen, zur Nachverdichtung und Innenentwicklung (§ 1a Abs. 2 BauGB) zu nutzen.

Im vorliegenden Planverfahren ist die Eingriffsregelung nach Naturschutzrecht zu beachten (§ 1a Absatz 3 BauGB i. V. m. § 18 BNatSchG). Mögliche erhebliche Eingriffe infolge der Planung sind darzulegen, zu vermeiden, zu minimieren und/oder bei Bedarf an anderer Stelle wieder auszugleichen. Bei dieser Planung werden folgende Fachgesetze berücksichtigt:

Abb 3 Für die Planung relevante Gesetze

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
NAGBNatSchG	Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz
WHG	Wasserhaushaltsgesetz
NWG	Niedersächsisches Wassergesetz
NBodSchG	Niedersächsisches Bodenschutzgesetz

Fachplanungen

Die nachfolgende Übersicht zeigt zusammenfassend die in Fachplänen und durch gesetzliche Regelungen gesicherten geschützten Gebiete und Strukturen im Umfeld des Plangebiets von bis zu 5 km.

Abb 4 Schutzgebiete

Fachplanung	Definition	Schutzzweck	Lage im Plangebiet	Lage*
Natura 2000 (§ 32 BNatSchG)	-	-	-	-
Naturschutzgebiete (§ 23 BNatSchG)	-	-	-	-
Nationalparke (§ 24 BNatSchG)	-	-	-	-
Biosphärenreservate (§ 25 BNatSchG)	-	-	-	-
Landschaftsschutz- gebiete (§ 26 BNatSchG)	LSG CLP 00012 Cal- horner Mühlenbachtal zwischen Cappeln und Lager Hase	Durchgängiges, ökologisch funktionsfähiges Fließge- wässer mit typischer Geo- morphologie, hoher Bedeu- tung für das Landschaftsbild sowie den Schutz von ge- fährdeten Arten und Lebens- gemeinschaften	Nein	O 1,2 km
	LSG CLP 00011 Soestetal zwischen Cloppenburg und Neu- mühlen	Niederungsgebiet der Soeste mit vielen seltenen Pflan- zen- und Tierarten	Nein	NW 4,3km
Naturparke (§ 27 BNatSchG)	-	-	-	-
Naturdenkmale (§ 28 BNatSchG)	ND CLP 00003 Gaigenmoor	-	-	W 4 km
	ND CLP 00055 Schlatt	-	-	O 3,6km
	ND CLP 00016 Schlatt	-	-	O 4,5km
Geschützte Land- schaftsbestandteile (§ 29 BNatSchG)	Wallhecke	-	Nein	O (angrenzend)
Gesetzlich ge- schützte Biotope (§ 30 BNatSchG)	-	-	-	-

* außerhalb des Plangebiets, angegeben sind Himmelsrichtung (N = Nord etc.) und Entfernung

In der Umgebung des Plangebiets befinden sich zwei Landschaftsschutzgebiete nach BNatSchG. Das Landschaftsschutzgebiet Calhorner Mühlenbachtal zwischen Cappeln und Lager Hase befindet sich östlich in einer Entfernung von rd. 1,2 km, das Landschaftsschutzgebiet Soestetal zwischen Cloppenburg und Neumühlen westlich in etwa 4,3 km Entfernung. Nördlich vom Plangebiet befinden sich außerdem drei Naturdenkmäler. Negative Auswirkungen aufgrund der Planung ergeben sich nicht.

Die östlich bestehende Wallhecke wird im Zuge der Planung nicht berührt. Entsprechende Schutzabstände und Festsetzungen von Einzelbäumen werden in die Planzeichnung übernommen (nähere Ausführungen siehe Schutzgut Pflanzen).

RROP

Die Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB).

Das **Regionale Raumordnungsprogramm (RROP)**¹ des Landkreises Cloppenburg datiert aus dem Jahr 2005. Die naturschutzfachlichen Aussagen im aktuellen Regionalen Raumordnungsprogramm

1 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP), Landkreis Cloppenburg, 2005

werden berücksichtigt. Der Änderungs- bzw. Geltungsbereich ist weder als Vorsorge- noch Vorranggebiet gekennzeichnet. Die raumordnerischen Belange stehen dem Vorhaben nicht entgegen.

Abb 5 Plangebiet im Regionalen Raumordnungsprogramm (eigene Darstellung auf Kartengrundlage des RROPs)



LRP und LP

Liegen Landschaftspläne oder sonstige Pläne (§ 1 Abs. 6 Nr. 7g BauGB) vor, so sind deren Bestandsaufnahmen und Bewertungen in der Umweltprüfung heranzuziehen (§ 2 Abs. 4 BauGB).

Der gültige **Landschaftsrahmenplan (LRP)**² des Landkreises Cloppenburg datiert aus dem Jahr 1998, der **Landschaftsplan (LP)**³ der Gemeinde Cappeln stammt aus 1996. Die im Folgenden gelisteten Darstellungen werden im Kapitel der jeweiligen Schutzgüter berücksichtigt, soweit sie von Relevanz sind.

Der Landschaftsrahmenplan stellt die potenziell natürliche Vegetation als Stieleiche-Birkenwald mit geringen Quarzsandböden dar. Bis Mitte des vorigen Jahrhunderts sind die Wälder durch Weidewirtschaft großflächig zu Zwergstrauch-Heiden herabgewirtschaftet worden und seit Beginn der 20. Jahrhunderts immer mehr zu Kiefernforsten, Äckern oder Grünland umgewandelt worden (Karte 1 – potenziell natürliche Vegetation). Weiterhin schreibt der LRP dem Plangebiet Stadtrandklima zu (Karte 5 – Luft und Klima) und bewertet die Arten- und Lebensgemeinschaften als stark eingeschränkt (Karte 6 – Arten- und Lebensgemeinschaften – wichtige Bereiche). Alle weiteren Karten beinhalten keine Darstellungen zum Plangebiet.

Abb 6 Darstellungen im Landschaftsplan

Karte	Darstellungen
Plan 1: Bodenübersichtskarte	Bodentyp: Pseudogley Bodenart: aus lehmigem Sand (steinig) über sandigem Lehm (steinig) in nahem Untergrund Geogenese: Geschiebedecksand über Geschiebelehm
Plan 2: Potenzielle natürliche Vegetation	Feuchter und Eichen-Buchenwald
Plan 3: Historischer Landschaftszustand um 1900	Keine besonderen Darstellungen
Plan 4: Vielfalt, Eigenart und Schönheit	Strukturreicher Dorf- und Dorfrandbereich mit altem Baumbestand, Obstgehölzen und Grünlandflächen
Plan 5: Biotop- und Nutzungsstrukturen	Mesophiles Grünland, Intensivgrünland, Wallhecke, Feldgehölz/Hecke/Gehölzstreifen
Plan 6: Wichtige Bereiche für die Fauna	Keine Darstellungen
Plan 7: Wertvolle Bereiche für Arten- und Lebensgemeinschaften	Wallhecken am östlichen Rand; mittlerer Abschnitt des Plangebietes mit mittlerer Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz (hohes Entwicklungspotenzial, Wertstufe 3)

2 Landschaftsrahmenplan (LRP), Landkreis Cloppenburg, 1998

3 Landschaftsplan, Gemeinde Cappeln, 1996

Plan 8: Belastungen und Gefährdungen	Bereiche, für potentielle Bauflächen
Plan 9: Zielkonzept	Entwicklungsbereiche 3 – Priorität, Kulturlandschaft mit geringer Bedeutung; Siedlungsbereiche mit geschlossenem Ortscharakter und geringerem Anteil an naturnahen Strukturen
Plan 10: Geschützte und schutzwürdige Landschaftsteile	Keine Darstellungen
Plan 11: Maßnahmen und Entwicklungsziele in der freien Landschaft	Sicherung hochwertiger Orts- und Ortsrandstrukturen; Erhaltung wichtiger Grünverbindungen

Die Aussagen des Landschaftsplans können teilweise als veraltet bewertet werden, da der Plan aus dem Jahr 1996 stammt. Die Biotop- und Nutzungsstrukturen (Plan 5) werden u. a. als mesophiles Grünland angegeben. Diese Strukturen sind nicht mehr vorhanden. Aktuell befindet sich auf dieser Fläche ein Acker. Plan 11 stellt als Entwicklungsziele in der freien Landschaft die „Sicherung hochwertiger Orts- und Ortsrandstrukturen“ sowie „Erhaltung wichtiger Grünverbindungen“ dar. Diese Ziele finden in der Eingrünung (mit Obstbäumen) des Wohngebietes nach Norden Berücksichtigung.

2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen (§ 2 Abs. 4 BauGB, Anlage 1 zum BauGB)

Nachfolgend wird der derzeitige Umweltzustand (Basisszenario) dargestellt und eine Prognose über die Entwicklungen des Umweltzustands bei Durchführung der Planung vorgenommen. Soweit möglich, werden auch die wahrscheinlich auftretenden erheblichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase berücksichtigt. Da es sich um einen Angebotsbebauungsplan handelt, der nicht die Zulässigkeit konkreter Vorhaben begründet, kann diese Betrachtung in der Regel nur verallgemeinernd und überschlägig erfolgen. Zudem wird eine Nullvariante, also die wahrscheinliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung, skizziert.

Die Beschreibung des derzeitigen Zustandes sowie der Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei (Nicht-)Durchführung der Planung erfolgt einzeln für die Schutzgüter Pflanzen, Tiere, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Landschaftsbild. Weiterhin werden potentielle umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie auf Kultur- und sonstige Sachgüter geprüft.

2.1 Prüfung der Schutzgüter (Anlage 1 zum BauGB)

2.1.1 Schutzgut Pflanzen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)

Mittels Luftbildauswertung und einer Ortsbesichtigung wurde eine Biotoptypenkartierung für das Plangebiet angefertigt. Die Beschreibung der Biotoptypen erfolgt auf Grundlage des Kartierschlüssels für Biotoptypen in Niedersachsen.⁴ Nachfolgend sind die aktuell erfassten Biotopstrukturen im Gebiet offengelegt.

Acker- und Gartenbaubiotope – Das Plangebiet wird im Wesentlichen von intensiv genutzten Ackerflächen (A) eingenommen.

Gebüsch und Gehölzbestände – Innerhalb des Plangebiets befinden sich Altbäume (HBE), die zur Wallhecke außerhalb des Geltungsbereichs gehören, der Stammmittelpunkt jedoch innerhalb des Geltungsbereichs liegt. Es handelt sich dabei um drei Eichen mit Stammdurchmessern von 50, 70 und 80 cm sowie um eine Erle mit einem Stammdurchmesser von 60 cm. Eine weitere Eiche mit einem Stammdurchmesser von 80 cm befindet sich auf dem westlichen Weg.

Vor der südlichen Plangebietsgrenze des Bebauungsplans besteht umliegend um einen Graben (FMS) eine Baumhecke (HFB) aus überwiegend Erlen, mit vereinzelt Eichen und Weiden. Die Bäume weisen Stärken von rd. 0,3 bis 0,6 m auf.

Binnengewässer – Mit dem Gewässer entlang der Südbegrenzung des Bebauungsplangebiets handelt es sich um den Brunskuhlenbach. Es ist ein tiefeingeschnittener, wasserführender Gewässerlauf

Bestand /
Biotoptypen

Innerhalb des
Geltungsbe-
reichs

4 Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen, Olaf v. Drachenfels, 2021

(FMS), der sich sowohl westlich als auch östlich des Plangebiets als offener Bachlauf mit dichtbestandenem Ufergehölzen im Siedlungsbereich fortsetzt. Er fließt in west-östlicher Richtung durch Sevelten und mündet in den Calhorer Mühlenbach östlich von Sevelten. Im Plangebiet ist er beidseitig umgeben von beschattenden Ufergehölzen aus vorwiegend mehrstämmigen Erlen (z. T. mit Efeu bewachsen), Weiden und vereinzelt Holunderbüschen. Die Krautschicht besteht plangebietsseitig aus Brennessel- und Gierschfluren, Farnen und Efeu. Der südliche Uferbereich weist Ufergehölze auf und wird zum Teil als Lagerplatz von den Wohnanliegern benutzt. Im westlichen Bereich ist der Brunskuhlenbach ohne Uferbewuchs und der südliche Böschungsbereich ist mit einer Mauer aus Steinen befestigt (OMX).

Grünanlagen – Im Bereich des südwestlichen Bebauungsplangebiets befinden sich zwei Hausgärten. Der nördliche Garten weist Großbäume auf (PHG).

Grünland/Grünanlagen – Die im Bebauungsplan Nr. 9 (aus dem Jahr 1976) als Spielplatz ausgewiesene Fläche kann als artenarmer Extensivrasen (GRR) beschrieben werden.

Gebäude-, Verkehrs- und Industrieflächen – Die westliche Zuwegung von der *Buchenstraße* kann als Weg (OVW) klassifiziert werden. Eine alte Eiche steht am Wegrand innerhalb des Geltungsbereichs.

Gebüsche und Gehölzbestände – Die Baumhecke an der östlichen Seite des Plangebiets ist als Wallhecke in der Wallheckenübersichtskarte⁵ des Landkreises Cloppenburg eingetragen und kann entsprechend als Baumwallhecke (HWB) klassifiziert werden. Die Baumwallhecke baut sich vorwiegend aus Eichen (*Quercus robur*) mit einzelnen Erlen (*Alnus glutinosa*) und Birken (*Betula pendula*) auf. Die Bäume weisen Stärken von überwiegend rd. 0,3 bis 1,2 m auf. Die Baumstandorte befinden sich zum Teil innerhalb des Plangebiets (als HBE zu erhalten festgesetzt) bzw. auf der Plangebietsbegrenzung und wurden als Grenzbäume zum Teil in die angrenzenden Privatgärten integriert. Ihre Kronentraufbereiche ragen zum Teil bis zu 10 m weit in das Plangebiet hinein. Die Wälle treten abgeflacht auf, sind jedoch in Relikten erkennbar. Im Bereich des Grundstücks 12/14 wurde ein Teil der Wallhecke stark degradiert und bis auf einzelne Eichenbäume, die als Solitäräume erhalten wurden, abgeräumt.

Im Norden außerhalb der westlichen Geltungsbereichsgrenze verläuft eine Baumhecke (HFB), die aus Eichen und Birken besteht.

Acker und Gartenbaubiotop – Flächen nördlich des Plangebiets weisen ebenfalls eine intensive ackerbauliche Nutzung (A).

Gebäude und Verkehrsflächen – Der Großteil des Geltungsbereichs ist von einem Wohngebiet mit lockerer Bebauung aus Einfamilienhäusern (OEL) sowie einem Straßennetz (OVS) umgeben.

Grünanlagen – Der westlich gelegene Siedlungsbereich wird durch eine Zierhecke (BZN) abgegrenzt.

Binnengewässer – Im östlich angrenzenden Wohngebiet ist ein rund 2.200 m² großes Stillgewässer in Grünanlagen (SXG) angelegt.

Außerhalb des
Geltungsbe-
reichs

5 Wallheckenübersichtskarte des Landkreises Cloppenburg (Stand Februar 2013) https://lkclp.de/uploads/files/wallhecken_uebersichtskarte_februar_2013_50000.pdf

Abb 7 Fotos vom Plangebiet (Eigene Quelle)

Blick von der nordöstlichen Plangebietsgrenze auf
das Plangebiet



Uferbewuchs am Brunskuhlenbach



Abgeräumte Wallhecke im Bereich Flurstücks
12/14; Blick in südliche Richtung

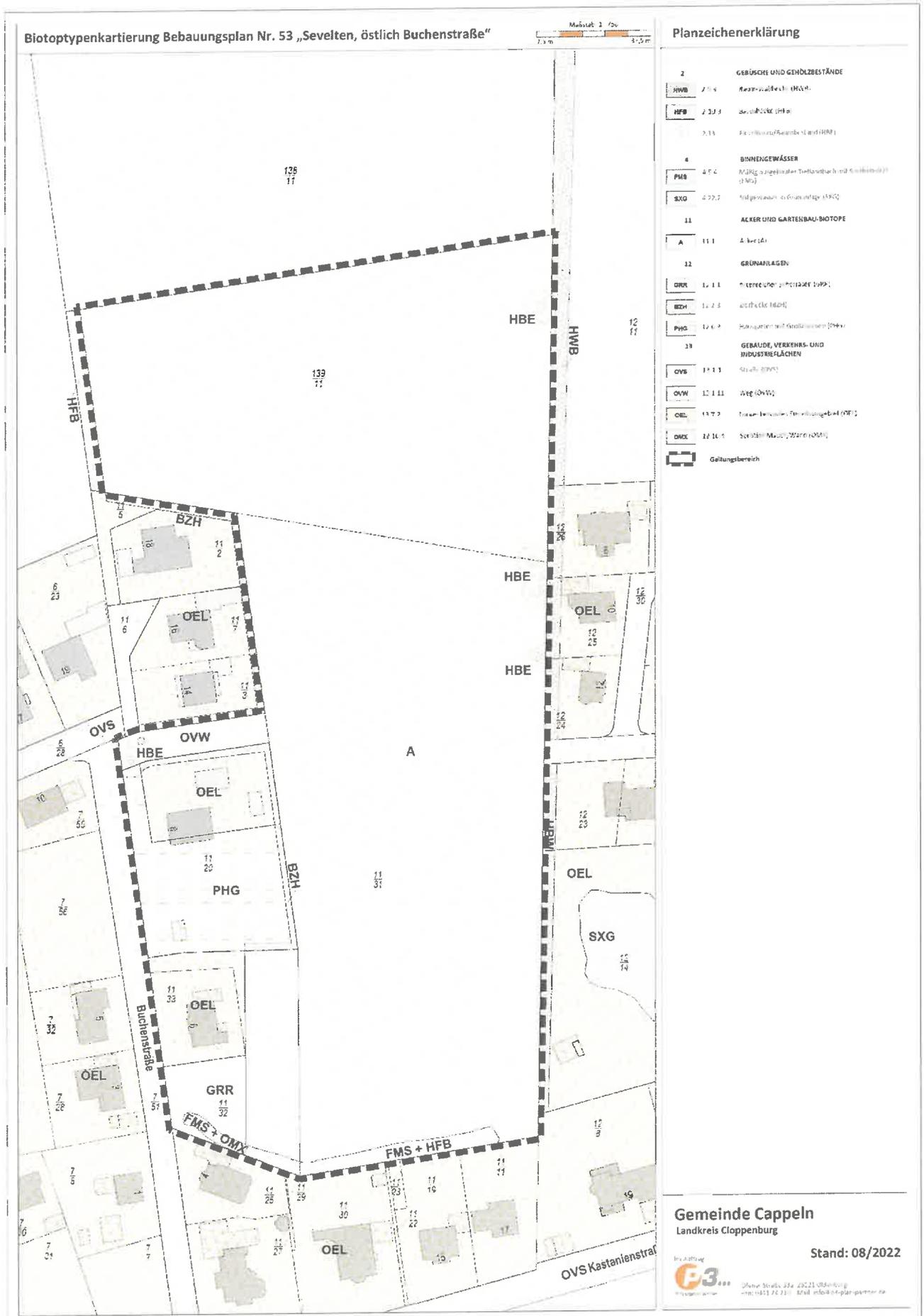


Baumhecke entlang der Westbegrenzung (Ei-
chen und Birken)





Abb 8 Biotypen im Plangebiet und der unmittelbaren Umgebung





Biologische
Vielfalt

Im Plangebiet ist ein Vorkommen geschützter Pflanzenarten nicht bekannt und aufgrund der Nutzungsstrukturen auch wenig wahrscheinlich. Das Plangebiet des Bebauungsplans wird im Wesentlichen intensiv als Acker bewirtschaftet, das der Flächennutzungsplanänderung ausschließlich. Alle intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen unterliegen regelmäßigen Bewirtschaftungsmaßnahmen. Es ist vom Einsatz üblicher Dünge- und Pflanzenschutzmittel auszugehen. Die höchste biologische Vielfalt weist der Brunskuhlenbach mit seinem Uferbewuchs im Süden des Bebauungsplangebietes auf.

Auswirkungen

Die Planung ermöglicht die bauliche Inanspruchnahme bislang vor allem intensiv landwirtschaftlich genutzter Ackerflächen, die vergleichsweise geringe ökologische Wertigkeiten aufweisen. Auf den Grundstücksbereichen, die nicht versiegelt werden dürfen, ist mit dem Entstehen von Hausgärten zu rechnen, die eine höhere ökologische Wertigkeit als aktuell entwickeln können.

Die Baumwallhecke stellt eine hohe Wertigkeit dar. Sie liegt außerhalb des Geltungsbereiches und wird somit nicht berührt. Vier Bäume der Wallhecke, die innerhalb des Geltungsbereichs stehen, werden als zu erhalten festgesetzt. Zur Baumwallhecke werden Schutzabstände eingehalten und die Kronentraufbereiche berücksichtigt. Die Baugrenzen halten einen Abstand von 6 bis 7,5 m zum Wallfuß ein. Der Abstand ist größtmöglich gewählt, sodass sowohl eine Bebauung möglich, als auch der Schutz der Bäume gegeben ist. Ein weiteres Heranrücken der Bebauung an die Wallhecke wird durch die festgesetzten Abstände vermieden und der Schutz der Bäume gewährleistet. Zudem wird über Festsetzung dafür Sorge getragen, dass im Bereich der rückwärtigen Gärten keine Abgrabungen und Überbauungen zulässig sind, auch die Wurzelbereiche somit geschützt werden.

Der Brunskuhlenbach wird im Bebauungsplan mit der Festsetzung als Wasserfläche gesichert. Der Umgebungsbereich des Brunskuhlenbachs wird als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Gewässerrand- und -räumstreifen festgesetzt und ist von Bebauung und jeglichen Bepflanzungen freizuhalten. Alle Bäume, die einen Stammdurchmesser von mehr als 30 cm aufweisen und innerhalb dieser Fläche mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen liegen, gilt es zu erhalten. Diese Festsetzungen, die insbesondere einen extensiv unterhaltenen Gewässerrandstreifen schaffen, tragen zur Verbesserung der ökologischen Qualität im Umfeld des Bachlaufs bei.

Im Zuge der Bebauungsplanung werden weitere textliche Festsetzungen getroffen, die sich positiv auf das Schutzgut Pflanzen auswirken. So ist auf jedem Baugrundstück mindestens ein standortgerechter, einheimischer Laubbaum anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Zu wählen ist aus der Pflanzliste in den textlichen Festsetzungen. Alternativ kann ein raumbildender Obstbaum gepflanzt werden. Die Baumpflanzungen sind als solche dauerhaft zu erhalten und so zu entwickeln, dass ein Kronendurchmesser von mindestens 5 m und eine Wuchshöhe von mindestens 6 m erreicht wird. Ähnliches gilt für die Obstbäume, die als Eingrünung zur Landschaft auf den nördlichen Baugrundstücken zu pflanzen sind. Dort sind im Bereich der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen Obstbäume zu pflanzen. Je angefangener 7 m Länge der jeweiligen nördlichen Grundstücksgrenze ist ein Obstbaum zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Der Abstand zur Plangebietsgrenze bzw. jeweils nördlichen Grundstücksgrenze hat min. 3 m zu betragen. Damit soll vermieden werden, dass es zu Problemen mit der Landwirtschaft kommt, weil Äste über die Grundstücksgrenze in das Ackerland reichen.

Abb 9 Artenliste: Baumpflanzungen auf den privaten Grundstücken

Deutscher Name	Lateinischer Name
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Echte Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Hänge-Birke	<i>Betula pendula</i>
Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>

Für alle Baumpflanzungen auf den privaten Grundstücken sind Heister mit einer Höhe von min. 150 – 200 cm oder Hochstämme mit einem Stammumfang von min. 10 – 12 cm, 2 – 3 x verpflanzt, zu

verwenden. Alle festgesetzten Pflanzungen sind fachgerecht auszuführen, gegen Wildschädigungen zu schützen und dauerhaft zu unterhalten. Ausfälle bzw. lückige Eingrünungen sind durch Nachpflanzungen in der festgesetzten Weise und Qualität spätestens bis zur nächsten Vegetationsperiode zu ersetzen bzw. zu schließen. Es sind ausschließlich Pflanzen regionaler Herkunft in Baumschulqualität zu verwenden.

Die Planung sieht örtliche Bauvorschriften vor, die ebenfalls für positive Effekte auf das Schutzgut Pflanzen sorgen. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten. Mit Schotter oder Kies überdeckte Beet- und Grünflächen sind nicht zulässig.

Arten- und Biotopschutz

Artenschutz – Aufgrund der Habitatstrukturen ist im Plangebiet nicht mit dem Auftreten besonders geschützter oder gefährdeter Pflanzenarten zu rechnen. Auch während der Biotopkartierung wurden keine besonders geschützten oder gefährdeten Pflanzenarten vorgefunden, sodass die Belange des Artenschutzes nicht negativ berührt werden.

Biotopschutz – Im Plangebiet und direkt angrenzend finden sich keine gesetzlich geschützten Biotope nach § 30 BNatSchG. Die unmittelbar östlich an das Plangebiet angrenzende Baumwallhecke ist ein gesetzlich geschützter Landschaftsbestandteil (§ 22 Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz NAGBNatSchG in Verbindung mit § 29 Abs. 1 Satz 1 BNatSchG). Wallhecken dürfen nicht beseitigt oder beschädigt werden.

Null-Variante

Bei Nichtdurchführung der Planung besteht für den Geltungsbereich kein Baurecht. Das Plangebiet würde voraussichtlich weiterhin intensiv landwirtschaftlich bewirtschaftet. Durch diese intensive Bewirtschaftung würde sich der Zustand des Geltungsbereichs sowie die biologische Vielfalt voraussichtlich nicht verbessern können.

2.1.2 Schutzgut Tiere (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)

Bestand

Die an das Plangebiet angrenzenden Baumwallhecke und Baumhecke können potenzielle Bruthabitate bzw. Winterquartiere für Brutvögel und Fledermäuse bieten. Der Bachbereich stellt einen möglichen Lebensraum für Amphibien und Brutvögel dar. Die Ackerflächen sowie der artenarme Extensivrasen im Bereich des Spielplatzes können in geringem Umfang als Nahrungsbiotop für die Avifauna oder als Jagdrevier für Fledermäuse dienen.

Differenzierte Kartierungen zur Tierwelt werden als nicht erforderlich erachtet, da mit keiner erheblichen Beeinträchtigung zu rechnen ist.

Biologische Vielfalt

Im Bereich der Ackerflächen ist eine sehr geringe biologische Vielfalt zu erwarten. Der im Süden des Plangebiets verlaufener Bach mit den umgebenen Bäumen kann eine höhere biologische Vielfalt aufweisen.

Vorbelastungen

Der Großteil der Flächen unterliegt einer regelmäßigen landwirtschaftlichen Nutzung, was im Regelfall im Bereich des Ackers keine dauerhafte Ansiedlung von Tieren erwarten lässt. Zudem bestehen Wohngebiete um das Plangebiet, die menschlichen Aktivitäten sind für viele Tiere beispielsweise Offenlandarten als störend zu bewerten.

Auswirkungen

Die Baumwallhecke wird durch die Planungen nicht tangiert. Es sind Schutzabstände durch die heranrückende Bebauung vorgesehen. Einzelbäume, die sich innerhalb des Plangebiets befinden werden durch Festsetzungen weiterhin erhalten und bieten weiterhin potenzielle Bruthabitate und Winterquartiere.

Der Brunskuhlenbach bleibt als solcher erhalten und kann potenziellen Lebensraum für Amphibien bereitstellen. Im Bebauungsplan wird er als Wasserfläche festgesetzt, die Bäume und Sträucher als Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. Er wird als Lebensraum tendenziell aufgewertet, weil ein Gewässerrandstreifen mit einer Breite von 5 m eingerichtet wird.

Die im Plangebiet zu erwartenden ubiquitären Vogelarten und Fledermäuse sind durch das Planvorhaben nicht betroffen da keine erheblichen Eingriffe in deren Lebensräume erfolgen. Sie sind bereits Störungen seitens der umliegenden Siedlungen und Straßen ausgesetzt. Überplant werden lediglich

Arten- und
Biotopschutz

potenzielle Nahrungs- und Jagdhabitats. Ausgleichsflächen stehen mit den umliegenden Ackerflächen zur Verfügung.

Alle einheimischen Brutvögel sind besonders geschützt. Darüber hinaus unterliegen alle europäischen Greifvögel, Eulen und weitere Vogelarten dem strengen Artenschutz. Streng geschützt sind zudem alle europäischen Fledermausarten.

Mit dem Planvorhaben sind folgende Wirkfaktoren verbunden. Überplant werden Ackerflächen, Hausgärten, ein Weg, ein ehemaliger Spielplatz, sowie ein Bach mit Gehölzbestand. Es kommt im Zuge der Planung auf den Ackerflächen, dem Weg und dem ehemaligen Spielplatz zu einer Flächeninanspruchnahme mit einer anteiligen Versiegelung. Es ist der Neubau von Gebäuden und Straßen geplant, von denen bzw. deren Nutzung sowohl baubedingt als auch anlagen- und betriebsbedingt Störungen auf die Tierwelt ausgehen können, insbesondere durch Aktivitäten, Lärm- und Lichtemissionen. Der Bach mit Gehölzbestand sowie die weiteren Gehölze innerhalb des Plangebiets werden erhalten.

In Folge der Planung dürfen keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände berührt werden (Tötungsverbot – § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG, Störungsverbot – § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG, Zerstörungsverbot – § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG).

Es ist verboten, wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG);

Es liegt kein Verstoß gegen das Tötungsverbot vor, wenn die Beeinträchtigung durch das Vorhaben das Tötungs- und Verletzungsrisiko für Exemplare der betroffenen Arten nicht signifikant erhöht und diese Beeinträchtigung bei Anwendung von Schutzmaßnahmen nicht vermieden werden kann (§ 44 Abs. 5 Nr. 1 BNatSchG).

Es ist nicht erkennbar, dass einzelne Individuen geschützter Arten bei Umsetzung der Planung bau-, anlagen- oder betriebsbedingt getötet oder verletzt werden, da sich entsprechende Eingriffe auf Acker- und Grünflächenbiotope beschränken und das Fluchtverhalten möglicher Vorkommen geschützter Arten eine Betroffenheit unwahrscheinlich macht. Es besteht kein Verstoß gegen das Tötungsgebot.

Es ist verboten, ... wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG);

Es liegt kein Verstoß gegen das Störungsverbot vor, wenn sich der Erhaltungszustand der lokalen Population nicht verschlechtert oder wenn die Tiere oder ihre Entwicklungsformen im Rahmen einer erforderlichen Maßnahme beeinträchtigt werden und diese Beeinträchtigung unvermeidbar ist (§ 44 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG).

Um diesen Verbotstatbestand nicht zu berühren, wird eine Baufeldräumung außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit der Avifauna (01.03. – 30.09.) empfohlen.

Die Baugrenze zu möglichen Fortpflanzungs- und Ruhestätten in der Baumwallhecke, insbesondere von Vögeln und Fledermäusen, beträgt 6,0 m bis 7,5 m und dient als Schutzabstand.

Es ist verboten, ... Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wildlebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG).

Es liegt kein Verstoß gegen das Zerstörungsverbot vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird (§ 44 Abs. 5 Nr. 3 BNatSchG). Nahrungshabitats, Jagdreviere und Flugrouten unterliegen als solche nicht dem Zerstörungsverbot.

Es besteht kein Verstoß gegen das Zerstörungsverbot, da mögliche Fortpflanzungs- und Ruhestätten erhalten bleiben.

Insgesamt liegen keine Hinweise darauf vor, dass die Planung artenschutzrechtliche Verbotstatbestände auslöst. Wie aufgezeigt, können diese im Planfall ggf. durch geeignete Maßnahmen abgewandt werden. Unter Berücksichtigung der vorgenannten Maßnahmen stehen die Aspekte des Artenschutzes der Planung nicht entgegen.

Null-Variante

Bei Nichtdurchführung der Planung bleiben die heute bestehenden Strukturen erhalten. Die Ackerflächen stünden weiterhin als potenzielles Nahrungshabitat und Jagdrevier für die Avifauna und Fledermäuse zur Verfügung.

2.1.3 Schutzgut Fläche (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)

Bestand

Das Plangebiet wird derzeit vorwiegend als Ackerfläche genutzt. Eine bauliche Nutzung ist im Plangebiet des Bebauungsplanes nur kleinflächig im Bereich des überplanten Baubestandes an der Buchenstraße vorhanden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat eine Gesamtflächengröße von rd. 37.940 m², der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung von 13.100 m². Entsprechend stellt der geltende Flächennutzungsplan der Gemeinde Cappeln das Plangebiet im südlichen Teil bereits als Wohnbaufläche (W) dar.

Vorbelastungen

Das Plangebiet des Bebauungsplanes ist kleinflächig aufgrund der vorhandenen Bebauung an der *Buchenstraße* versiegelt. Die Entwicklungsflächen sind im Übrigen im Wesentlichen landwirtschaftlich genutzt, im Plangebiet der Flächennutzungsplanänderung trifft dies vollständig zu. Eine Bebauung der Entwicklungsflächen ist bislang unzulässig.

Auswirkungen

Die Planung bereitet die Nutzbarmachung der Entwicklungsflächen vor. Der Bebauungsplan setzt folgende Flächen fest:

- Allgemeine Wohngebiete (WA) mit einer GRZ von 0,4: rd. 29.850m²
davon Flächen zum Anpflanzen von Bäumen/Sträuchern/sonstige Bepflanzungen: rd. 680m²
- Straßenverkehrsflächen: rd. 5.220 m²
- Öffentliche Grünflächen: rd. 2.300 m²
- Wasserflächen: rd. 570 m²
davon Flächen mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern, sonstige Bepflanzungen und Gewässern: rd. 400 m²

Die Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) ist nicht zulässig. Für Stellplätze, Zufahrten und Terrassen, die mit wasserdurchlässigen Materialien befestigt werden, darf die zulässige Grundfläche jedoch um bis zu 20 % überschritten werden.

Insgesamt können so maximal rd. 19.550 m² Fläche überbaut werden, davon vollständig versiegelt maximal rd. 17.160 m².

Insgesamt werden die Flächen des Plangebietes damit der kulturlandschaftlichen Flächenressource der Gemeinde Cappeln entzogen und stehen anderen, insbesondere rein naturräumlichen Entwicklungen nicht mehr zur Verfügung.

Null-Variante

Bei Nichtdurchführung der Planung ist anzunehmen, dass das Areal zu überwiegenden Teilen auch weiterhin als landwirtschaftlich genutzte Fläche erhalten bleibt.

2.1.4 Schutzgut Boden (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)

Bestand

Das Plangebiet liegt innerhalb der Bodengroßlandschaft der Geestplatten und Endmoränen. Als Bodentyp liegt ein mittlerer Pseudogley-Podsol vor, in der Bodenlandschaft der Lehmgebiete. Die Umgebung ist ebenfalls durch diese Bodentypen geprägt.⁶



Es sind keine Suchräume für **schutzwürdige Böden** verzeichnet. In einer Entfernung von rd. 330 m Richtung Osten ist Plaggenesch dargestellt.⁷ Die **Bodenfruchtbarkeit** wird im Norden des Geltungsbereichs als gering angegeben, im Süden als mittel.⁸

Die standortabhängigen **Verdichtungsempfindlichkeiten** sind im gesamten Plangebiet gering. Dementsprechend sind die Bodenfunktionen durch Bodenverdichtung nur gering gefährdet.⁹

Das Plangebiet ist gut geeignet für **Erdwärmekollektoren**. Dies entspricht in großen Teilen des Geltungsbereichs der höchsten Eignungsklasse und somit einer Wärmeentzugsleistung von über 30 W/m² für eine Einbautiefe von 1,2 bis 1,5 m.¹⁰

Relief – Die Höhen des Plangebiets liegen zwischen 43,1m und 44,0 m NHN.

Es liegen keine Erkenntnisse über **Altablagerungen** vor.¹¹

Im Plangebiet sowie der näheren Umgebung sind keine **Rohstoffvorkommen** verzeichnet.¹²

Laut Kartenserver des Landes Niedersachsen liegt das Plangebiet innerhalb des **Bergwerkfeldes Münsterland**. Bodenschätze sind Kohlenwasserstoffe.¹³ Zudem befindet sich das Plangebiet innerhalb eines Altbergbau beeinflussten Standortes im Feld Cloppenburg. Erdgas wird als Mineral angegeben, der Status ist inaktiv.¹⁴

Vorbelastungen

Der bislang unbebaute Teil des Plangebiets wurde über einen längeren Zeitraum landwirtschaftlich als Acker genutzt. Zu erwarten sind Nährstoffeinträge und somit Anreicherungen von Nährstoffen und Rückstände von Pflanzenschutzmitteln. Es kann von Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen innerhalb dieser Bereiche ausgegangen werden.

Auswirkungen

Als erheblicher Eingriff im Sinne des Bodenschutzes ist zu werten, wenn die natürlichen Bodenstrukturen durch Bodenaustausch, Überbauung und Versiegelung grundlegend ge- bzw. zerstört werden.

Die Planung ermöglicht die weitgehende Überformung des gesamten Plangebietes. Es entstehen allgemeine Wohngebiete mit einer GRZ von 0,4. Die Bodenfunktionen und -wertigkeiten können auf dieser Fläche durch Bodenaustausch und Versiegelung stark beeinträchtigt oder zerstört werden.

Durch das Befahren mit Baufahrzeugen und das Anlegen von Bauwegen und Lagerplätzen in der Bauphase können Bodenverdichtungen auch über die zukünftig bebauten Bereiche hinaus entstehen. Baubedingt könnte es beispielsweise durch Maschinenöl zu Schadstoffeinträgen kommen, was eine Beeinträchtigung verschiedener Bodenfunktionen zur Folge hätte. Generell ist jedoch davon auszugehen, dass Baumaschinen und ihre Techniken sich auf dem neuesten Stand befinden und den aktuellen Gesetzen, Vorgaben und Richtlinien entsprechen. Mögliche Einträge können so auf ein Minimum reduziert werden. Betriebsbedingt ist der Schadstoffeintrag von winterlichen Räumdienstleistungen zu nennen, was die Salinität des Bodens zunehmen lässt.

Der Auftrag bzw. die Überdeckung des vorhandenen Bodens durch neu aufgetragene Materialien kann dazu führen, dass der Boden nicht mehr seinen ursprünglichen bzw. bisherigen Funktionen nachkommen kann. Abhängig ist dies von den Eigenschaften der aufgetragenen Materialien und der Art und Mächtigkeit der Überdeckung.

Aus bodenschutzfachlicher Sicht sollten bei allen baulichen Vorhaben geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Bodenbeeinträchtigungen vorgesehen werden. Um dauerhaft negative Auswirkungen auf die von Bebauung freizuhaltenden Bereiche (z. B. zukünftige Gärten) zu vermeiden, sollte der Boden im Bereich der Bewegungs-, Arbeits- und Lagerflächen durch geeignete Maßnahmen (z. B. Überfahrungsverbotszonen, Baggermatten) geschützt werden. Boden sollte im

7 NIBIS-Kartenserver, LBEG (Hrsg.), Schutzwürdige Böden in Niedersachsen 1 : 50.000, 2018

8 NIBIS-Kartenserver, LBEG (Hrsg.), Bodenfruchtbarkeit (Ertragsfähigkeit), 2018, Revision 2019

9 NIBIS-Kartenserver, LBEG (Hrsg.), Bodenfruchtbarkeit (Ertragsfähigkeit), 2018, Revision 2019

10 NIBIS-Kartenserver, LBEG (Hrsg.), Potenzielle Standorteignung für Erdwärmekollektoren in Niedersachsen 1 : 50.000, 2006

11 NIBIS-Kartenserver, Altablagerungen, 2000, Revision 2011

12 NIBIS-Kartenserver, LBEG (Hrsg.), Rohstoffsicherungskarte von Niedersachsen 1 : 25.000, m 2000

13 NIBIS-Kartenserver, Bergwerkeigentum, 2007, Revision 2020

14 NIBIS-Kartenserver, Beeinflussungsbereiche, 2007, Revision 2018



Allgemeinen schichtgetreu ab- und aufgetragen werden. Die Lagerung von Boden in Bodenmieten sollte ortsnah, schichtgetreu, in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung geschützt vorgenommen werden. Außerdem sollte das Vermischen von Böden verschiedener Herkunft oder mit unterschiedlichen Eigenschaften vermieden werden.

Die benannten, möglichen Beeinträchtigungen sind für Bauvorhaben als typisch zu bewerten. Sie werden im Planfall durch die Festsetzung der GRZ von 0,4 begrenzt, so dass hier vom Erhalt größerer Offenbodenbereiche auszugehen ist. Dennoch wird durch die Planung eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzguts Boden ermöglicht. Eine weitere Vermeidung ist bei vorrangiger Umsetzung des Planziels nicht möglich. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden finden bei der Ermittlung des Ausgleichserfordernisses Berücksichtigung.

Null-Variante

Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt die Bodensituation gegenüber dem heutigen Zustand weitgehend unverändert. Eine weiterhin intensive landwirtschaftliche Nutzung ist anzunehmen, so dass konstante Auswirkungen auf den natürlichen Bodenhaushalt und die Pedogenese (Prozess der natürlichen Bodenentstehung) zu erwarten sind. Bebauung und Versiegelung wären nicht zulässig.

2.1.5 Schutzgut Wasser (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)

Bestand

Grundwasser – Die Lage der Grundwasseroberfläche wird mit 37,5 bis 40 m dargestellt.¹⁵ Das Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung wird im gesamten Plangebiet als hoch angegeben. Die Durchlässigkeit der oberflächennahen Gesteine ist gering. Es herrschen gute Entnahmebedingungen.¹⁶

Gewässer – An der südlichen Plangebietsgrenze verläuft das Verordnungsgewässer Brunskuhlenbach (Gewässer II. Ordnung).¹⁷ Innerhalb des östlich angrenzenden Grundstückes befindet sich eine rd. 2.200 m² große Wasserfläche, die als Gartenteich genutzt wird.

Oberflächenentwässerung – Derzeit wird das Plangebiet im Wesentlichen über die natürliche Versickerung auf den Ackerflächen und den Oberflächenwasserabfluss zum Brunskuhlenbach entwässert.

Schutzgebiete – Es existiert kein gesetzlich verordnetes oder ein vorläufig verordnetes Überschwemmungsgebiet im Bereich des Plangebietes. Im Plangebiet befinden sich zudem keine Wasser- bzw. Trinkwasserschutzgebiete.¹⁸

Vorbelastungen

Aufgrund der intensiven Nutzung der Flächen durch die Landwirtschaft (Acker) bestehen Vorbelastungen für das Schutzgut Wasser. Es ist von Einträgen wie Dünger und Pflanzenschutzmitteln auszugehen.

Auswirkungen

Durch die Planung werden neue Wohn- und Verkehrsflächen vorbereitet. Die maximal zulässige Versiegelung beträgt in den allgemeinen Wohngebieten (WA) maximal 48 % (GRZ von 0,4, mit zugelassener Überschreitung von 20 %). Mit der geplanten Versiegelung durch Bebauung werden die Versickerung und damit die Grundwasserneubildung beeinflusst. Zu beachten ist der lehmige Untergrund, der eine Versickerung zusätzlich erschwert.

Grundwasser – Die Grundwasserneubildung im Boden wird sich durch die Versiegelungen verringern.

Oberflächenentwässerung – Anfallendes Oberflächenwasser wird nicht mehr wie bisher uneingeschränkt innerhalb des Plangebiets versickern, was eine erhebliche Beeinträchtigung der Funktion des natürlichen Wasserhaushalts darstellt. Das Plangebiet muss insbesondere im nördlichen Teil aufgehöhht werden, um es für eine funktionstüchtige Regen- und Schmutzwasserkanalisation zu profilieren. Dies erfolgt flächendeckend zu Beginn der Gebietsentwicklung. Der nördlichen Rand des Plangebiets, der künftig von Gärten eingenommen wird, wird dann auf einem rd. 10 m breiten Streifen zur nördlich angrenzenden Ackerflächen hin um rd. 1,0 m bis 1,5 m abfallen. Im Südosten des

15 NIBIS-Kartenserver, LBEG (Hrsg.), Lage der Grundwasseroberfläche 1:50 000, 2008

16 NIBIS-Kartenserver, LBEG (Hrsg.), Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung, 1982

17 Umweltkarten Niedersachsen, Hrsg.: Nds. Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz, Gewässernetz

18 Umweltkarten Niedersachsen, Hrsg.: Nds. Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz, Wasserschutzgebiete

Geltungsbereich ist die Anlage eines Regenrückhaltebeckens geplant. Laut Entwässerungskonzept¹⁹ wird das Becken mit einer Beckentiefe von 160 cm mit einer maximalen Anstauhöhe von 150 cm erstellt und weist damit ein Volumen von rd. 1.250 m³ auf. Das Oberflächenwasser des Regenrückhaltebeckens wird über eine Drossel mit 1,3 l/(s*ha) direkt in die Vorflut, den Brunskuhlenbach einleitet. Der Brunskuhlenbach wird als Wasserfläche im Bebauungsplan festgesetzt. Entlang des Brunskuhlenbachs wird ein Gewässerräum-/Gewässerrandstreifen mit einer Breite von rd. 5 m als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

Der Bericht empfiehlt die Anlage eines Notüberlaufs in Verbindung mit dem Drosselschacht.

Abb 10 Übersicht über das geplante Regenrückhaltebecken (Quelle: Kolhoff Landschaftsarchitekten)



Weiterhin wird entlang der nördlichen Plangebietsgrenze eine Wasserfläche mit einer Breite von 50 cm festgesetzt, die als Sickermulde mit einer Tiefe von 30 cm auszubilden ist. Hier entsteht aufgrund der Reliefveränderungen eine Böschung. Die Mulde dient der Entwässerung der nördlichen Fläche von rd. 10 m innerhalb des Geltungsbereichs und verhindert den Abfluss des Oberflächenwassers auf den angrenzenden Acker.

Die Maßnahmen zur Regelung der Versickerung und des Oberflächenwasserabflusses sind geeignet, die Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Wasser abzumindern.

Null-Variante

Bei Nichtdurchführung der Planung besteht für den Geltungsbereich weiterhin kein Baurecht, sodass das Entstehen von Versiegelung ausgeschlossen ist. Die Fläche würde weiterhin über Versickerung entwässert werden. Die Fortführung der intensiven Landwirtschaft mit dem hierbei üblichen Einsatz von Düng- und Pflanzenschutzmitteln ist wahrscheinlich. Folglich käme es weiterhin zu Nährstoffeinträgen in das Grundwasser.

2.1.6 Schutzgüter Luft und Klima (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)

Bestand

Großklima – Die Gemeinde Cappeln liegt innerhalb der maritim-subkontinentalen Flachlandregion. Das Klima ist geprägt von einer Luftfeuchtigkeit von 81 %, die Jahresmitteltemperatur liegt bei 8,4 °C und die Jahrestemperaturschwankungen bei 16,4 °C. Die südlichen Bereiche des Landkreises Cloppenburg – einschließlich der Gemeinde Cappeln – unterscheiden sich von den nördlichen Bereichen bezüglich der klimatischen Wasserbilanz. Der mittlere Wasserüberschuss von 200 – 300

¹⁹ Bebauungsplan Sevelten – östlich der Buchenstraße, Bemessung des Regenrückhalteriums nach DIN 1986-100 und DWA-A 117, Kolhoff Landschaftsarchitekten, Vechta, 14.02.2023

mm/Jahr ist deutlich geringer und weist mit 50 – 75 mm ein mittleres bis hohes Defizit im Sommerhalbjahr auf.²⁰

Die Gemeinde Cappeln ist dem maritimen Klimabereich zugeordnet. Die küstennahe Lage und die überwiegende Luftzufuhr aus westlicher Richtung bestimmen die Witterung. Die Faktoren sorgen für geringe Temperaturschwankungen sowie kühle und feuchte Witterungsperioden im Sommer und für milde Winter. Typisch sind zudem eine hohe Luftfeuchtigkeit, erhöhte Niederschläge, häufige Bewölkung sowie oft starke westliche Winde.²¹

Kleinklima – Das lokale Klima ist vorwiegend durch ein Stadtrandklima geprägt. Entsprechende Lagen werden wie folgt gekennzeichnet: lockerer Bebauung, erhöhter Anteil an Grünflächen, Grünverbindungen zur freien Landschaft, landwirtschaftliche Nutzflächen eingestreut, Temperaturen nur leicht erhöht.²²

Für die Gemeinde Cappeln liegt kein Klimaschutzkonzept oder Luftreinhalteplan vor. Außerdem liegen keine besonderen Bestandsdaten für das Schutzgut Luft vor.

Vorbelastungen

Das lokale Klima des Plangebiets ist durch die landwirtschaftlichen Strukturen und die damit verbundenen Freiflächen beeinflusst. Diese wirken sich positiv auf das Kleinklima aus. Wasser aus dem Boden kann ungehindert verdunsten und zur Kühlung der Luft beitragen.

Auswirkungen

Bei jeder Bebauung sind kleinklimatische Veränderungen gegenüber der bisherigen Situation zu erwarten. Auf versiegelten Flächen ist teilweise von höheren Temperaturen und geringerer Luftfeuchte auszugehen. Es können punktuelle Beeinträchtigungen für die umliegenden Flächen auftreten.

Durch die Planung werden bislang offene, landwirtschaftlich genutzte Flächen selbst klimawirksam verändert. Es sind Einwirkungen auf die Schutzgüter Luft und Klima aufgrund der Bebauung zu erwarten. Es ist jedoch nicht davon auszugehen, dass mit Umsetzung der Planung erhebliche Beeinträchtigungen auf das lokale oder gesamtgemeindliche Klima auslösen wird. Insbesondere die Entwicklung der Hausgärten und die Gehölzanpflanzungen lassen erwarten, dass nachteilige Auswirkungen auf Verdunstung, Luftbewegung und Temperatur, die infolge der Errichtung von Baukörpern und von Versiegelung eintreten können, weitgehend kompensiert werden.

Null-Variante

Bei Nichtdurchführung der Planung sind für die Schutzgüter Luft und Klima keine Veränderungen gegenüber dem heutigen Zustand zu erwarten. Das Plangebiet würde voraussichtlich weiterhin als Ackerfläche bewirtschaftet werden.

2.1.7 Schutzgut Landschaftsbild (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)

Bestand

Das Plangebiet liegt innerhalb der naturräumlichen Haupteinheit der Cloppenburg und in der Einheit der Bakumer Geest. Diese wird beschrieben als ein lehmiges, flachwelliges Grundmoränenplateau, das von mehreren Niederungen gegliedert wird. Innerhalb der Einheit bestehen eine Reihe von kleinen Hochmooren, die heute überwiegend entwässert und/oder kultiviert sind, natürliche Stieleichen-Birkenwälder und bei höherem Lehmgehalt Buchen-Eichenwälder.

Das Plangebiet selbst ist durch ackerbauliche Nutzungen, die direkte Umgebung durch den Siedlungsraum von Sevelten geprägt. Die nördlich an das Plangebiet angrenzenden ackerbaulichen Flächen sind nicht gegliedert. Wallhecken, als historische Landschaftsstrukturen finden sich an der östlichen Plangebietsgrenze. Südlich bestehen Gehölzbestände.

Im RROP sind keine Vorsorge- oder Vorranggebiete für z. B. landschaftsbezogene Erholung dargestellt. Laut Landschaftsplan ist das Plangebiet ein wichtiger Bereich für Vielfalt, Eigenart und Schönheit und wird beschrieben als „Strukturreicher Dorf- und Dorfrandbereich mit altem Baumbestand, Obstgehölzen und Grünlandflächen“.²³

Vorbelastungen

20 Landschaftsrahmenplan (LRP), Kapitel 3.3.3 Luft und Klima, Landkreis Cloppenburg, 1998

21 Landschaftsplan, Kapitel 1.3 Luft/Klima, Gemeinde Cappeln, 1996

22 Landschaftsrahmenplan (LRP), Kapitel 3.3.3 Luft und Klima, Landkreis Cloppenburg, 1998

23 Landschaftsplan, Gemeinde Cappeln, 1996

Gravierende Vorbelastungen im Umfeld des Plangebiets bestehen nicht. Es treten keine technischen Anlagen, belastende Verkehrswege oder stark mit der regionalen Bauweise kontrastierende oder unmaßstäbliche Bauwerke in Erscheinung.

Auswirkungen

Durch die Planung wird die bauliche Inanspruchnahme bislang unbebauter, landwirtschaftlich genutzter Flächen am Siedlungsrand des Ortsteils Sevelten ermöglicht. Festgesetzt werden allgemeine Wohngebiete mit einer maximal zulässigen Gebäudehöhe von 9,5 m (Firsthöhe). Durch die Bebauung verlagert sich der Ortsrand weiter in Richtung Norden. Die bebaute und versiegelte Fläche der Ortschaft nimmt zu, die Offenhaltung der Landschaft geht weiter zurück. Die Sicht auf die Wallhecke als historische Landschaftsstruktur wird eingeschränkt. Das Landschaftsbild wird damit beeinträchtigt. Der bebaute Bereich ragt allerdings nur geringfügig in die unbebaute Landschaft hinein. Eine vorgesehene Eingrünung mit Obstbäumen am nördlichen Gebietsrand schirmt die Wohngebäude zusätzlich nach Norden hin ab, schafft eine raumbildende Ortsrandstruktur und schützt somit das Landschaftsbild. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf das Landschaftsbild werden so vermieden.

Null-Variante

Bei Nichtdurchführung der Planung sind keine Veränderungen auf das Schutzgut Landschaftsbild absehbar.

2.1.8 Schutzgut Mensch (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 c BauGB)

Bestand

In der Umgebung befinden sich großflächig Wohnnutzungen, die keinen erheblichen Beeinträchtigungen ausgesetzt werden dürfen.

Das Plangebiet sowie seine Umgebung ist durch landwirtschaftliche Flächen geprägt.

Vorbelastungen

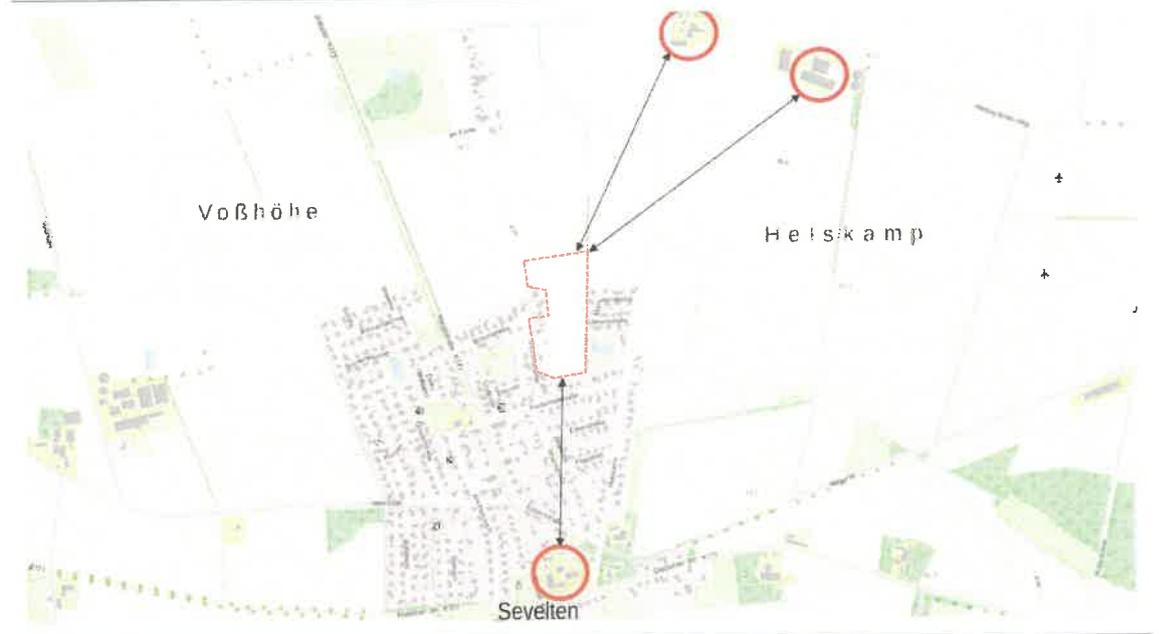
Lärmerzeugende Nutzungen – In Bezug auf Lärmemissionen ist das Plangebiet nicht erheblich vorbelastet. Der Straßenlärm, der von der rd. 220 m entfernten *Hauptstraße* (K 173) ausgeht, wirkt nicht in relevanter Weise auf das Gebiet ein.

Geruchserzeugende Nutzungen – Das Plangebiet befindet sich in einer landwirtschaftlich geprägten Region. Im Norden grenzt es an intensiv bewirtschaftete Ackerflächen, in der weiteren Umgebung befinden sich landwirtschaftliche Betriebe. Typische Beeinträchtigungen aus landwirtschaftlicher Tätigkeit sind Geruchsmissionen aus Tierhaltungsanlagen. Um sicher zu klären, dass das Gebiet keinen erheblichen Vorbelastungen unterliegt und keine Konflikte ausgelöst werden, wurde durch den TÜV Nord ein Geruchsmissionsgutachten²⁴ erstellt.

Das Gutachten legt die Berechnung der Geruchsmissionen im Plangebiet, die durch die im Umfeld bestehenden landwirtschaftlichen Betriebe mit Tierhaltung hervorgerufen werden, offen. Berücksichtigt wurden drei Betriebe, die sich in Entfernungen von bis zu 600 m zum Geltungsbereich befinden. Diese wurden während eines Ortstermins vom Gutachter in Augenschein genommen. Drei weitere Betriebe, die sich in Entfernungen über 600 m befinden, wurden nicht berücksichtigt, da sie nicht erheblich zur Geruchsbelastung im Plangebiet beitragen. Die folgende Karte zeigt die Lage der berücksichtigten Betriebe:

24 Gutachten zu Geruchsmissionen durch landwirtschaftliche Betriebe im Rahmen der Bauleitplanung „Östlich Buchenstraße“ in Sevelten, TÜV Nord Umweltschutz GmbH & Co. KG, 28.02.2022

Abb 11 Umliegende Betriebe bzw. Hofstellen



Das Gutachten wurde auf Grundlage der Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL) sowie der belästigungsrelevanten Kenngrößen und tierartenspezifischer Gewichtungsfaktoren erstellt.

Anhand von Messergebnissen vergleichbarer Anlagen wurden die Geruchsemissionen aller Quellen ermittelt. Die Geruchsimmissionen wurden mit dem Ausbreitungsmodell AUSTAL berechnet und als Häufigkeit der Geruchsstunden eines Jahres dargestellt. Die Darstellung kann der folgenden Abbildung entnommen werden:

Abb 12 Belästigungsrelevante Kenngrößen der Gesamtbelastung durch landwirtschaftliche Betriebe in Prozent der Jahresstunden



Die Geruchsmissions-Richtlinie gibt für Wohngebiete einen Immissionsgrenzwert von 0,10 an, sodass der Geruch an maximal 10 % der Jahresstunden am Immissionsort wahrnehmbar sein darf. Im Ergebnis zeigt sich für das Plangebiet eine Gesamtbelastung von 3 bzw. 4 % der Jahresstunden, der Immissionsgrenzwert wird im gesamten Plangebiet deutlich unterschritten. Somit ergeben sich keine erheblichen Geruchsbelästigungen für zukünftige Anwohner und die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden berücksichtigt.

Bei der Bearbeitung von angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen entstehen Immissionen in Form von Gerüchen, Geräuschen und Stäuben, die auf das Plangebiet einwirken. Diese Immissionen sind jedoch unvermeidbar, im ländlichen Raum üblich und müssen von den Anwohnern toleriert werden.

Auswirkungen

Infolge der Planung sollen innerhalb des Geltungsbereichs allgemeine Wohngebiete (WA) entstehen. Hierbei ist sicherzustellen, dass bezüglich des Lärms und der Gerüche die zulässigen Richt- bzw. Orientierungswerte eingehalten werden.

Lärmimmissionen – Es ergeben sich keine erheblichen Beeinträchtigungen bezüglich Lärmimmissionen, die auf das Plangebiet einwirken. Der Geltungsbereich liegt zwischen bestehenden Siedlungen, weshalb lediglich Wohnstraßen an den Geltungsbereich angrenzen bzw. sich in nächster Nähe befinden. Von diesen sind keine nennenswerten Emissionen zu erwarten. Von der *Hauptstraße* (K 173) wirken aufgrund der Entfernung keine erheblichen Immissionen auf das Plangebiet ein.

Lärmwirkung auf die Umgebung – Geplant ist ein locker bebautes Wohngebiet, das mit Einfamilienhäusern oder maximal Doppelhäusern bebaut wird. Die Erstellung einer eigenständigen Lärmprognose ist nicht erforderlich. Qualitätseinbußen für bestehende Wohnhäuser in der Umgebung durch den zusätzlichen Verkehr sind nicht zu erwarten. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass Verkehrsimmissionen auch in Wohnbereichen gewissermaßen zu den üblichen Alltagserscheinungen gehören. Zudem ist zu erwarten, dass Garagen und Stellplätze, deren Zahl dem durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf entspricht, auch in einem durchgängig von Wohnbebauung geprägten Bereich keine erheblichen, unzumutbaren Störungen hervorrufen.

Geruchsmissionen – Es ergeben sich keine Auswirkungen bezüglich Geruchsmissionen. Die Ergebnisse des Gutachtens zur Geruchsmissionen zeigen, dass der Immissionsgrenzwert für Wohngebiete deutlich unterschritten wird. Die Entwicklungsmöglichkeiten der umliegenden landwirtschaftlichen Betriebe werden bei Ausweisung des Wohngebietes nicht unzulässig eingeschränkt.²⁵

Null-Variante

Bei Nichtdurchführung der Planung ist mit keinen Veränderungen zu rechnen. Eine Bebauung wäre nicht möglich.

2.1.9 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 d BauGB)

Bestand

Sach- und Kulturgüter – Im Plangebiet selbst oder direkt angrenzend sind Kultur- und Sachgüter von besonderer Bedeutung nicht bekannt.

Vorbelastungen

Das Plangebiet weist überwiegend landwirtschaftliche Nutzungen auf. Generell könnten untertägige archäologische Vorkommen – so denn vorhanden – bei der landwirtschaftlichen Bodenbearbeitung beeinträchtigt oder zerstört werden bzw. worden sein.

Auswirkungen

Es ist wahrscheinlich, dass im Zuge der Bauvorbereitung umfangreiche Erdarbeiten durchgeführt werden. Bei allen Erdarbeiten können mögliche archäologische Fundstellen zu Tage treten. Sollten bei Bau- und Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, so sind diese meldepflichtig und müssen der archäologischen Denkmalpflege des Landkreises Cloppenburg unverzüglich angezeigt werden. Ein entsprechender Hinweis wird in die Planzeichnung mit aufgenommen.

Null-Variante

Bei Nichtdurchführung der Planung ist mit keinen Veränderungen zu rechnen.

25 Gutachten zu Geruchsmissionen durch landwirtschaftliche Betriebe im Rahmen der Bauleitplanung „Östlich Buchenstraße“ in Sevelten, TÜV Nord Umweltschutz GmbH & Co. KG, 28.02.2022

2.2 Bau-, anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen

Der Bebauungsplan wird als Angebotsbaugebiet aufgestellt. Als solcher bestimmt der Plan als Instrument der Bauleitplanung nicht die Zulässigkeit konkreter Vorhaben.

Die Gemeinde gibt mit dem Plan einen planungsrechtlichen Rahmen vor, konkrete Vorhaben bedürfen jedoch weiterhin der individuellen Baugenehmigung. Die nachfolgende Bewertung trifft daher nur allgemeingültige Aussagen. Eine genaue Beschreibung bau-, anlagen- oder betriebsbedingter Auswirkungen ist aufgrund fehlender Kenntnis der zukünftigen Vorhaben nicht möglich.

Emissionen und Abfälle

Mit der Festsetzung allgemeiner Wohngebiete bzw. der Darstellung von Wohnbauflächen ist nicht vom Entstehen von besonderen Emissionen und Abfälle auszugehen, die es geboten erscheinen lassen, spezifische Festsetzungen zum Umgang bzw. zur schadlosen Beseitigung zu treffen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7e BauGB).

Nutzung regenerativer Energien

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass die Gebäude im Neubaustandard modernen energetischen Anforderungen entsprechen. Im Bebauungsplan werden keine näheren Vorgaben zu erneuerbaren Energien festgelegt.

Risiko für Unfälle

Mit der Festsetzung allgemeiner Wohngebiete bzw. der Darstellung von Wohnbauflächen werden keine Bauvorhaben ermöglicht, die eine besondere Anfälligkeit gegenüber schweren Unfällen oder Katastrophen aufweisen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7j BauGB).

Eingesetzte Techniken und Stoffe

Im Bebauungsplan werden keine gesonderten Regelungen zu den einzusetzenden Techniken und Stoffen getroffen. Im Neubaustandard ist von der Anwendung zeitgemäßer technischer Standards und Materialien auszugehen (Anlage 1 zum BauGB – Nummer 2 b – hh).

2.3 Wechselwirkungen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7i BauGB)

Die auf die Schutzgüter bezogenen Auswirkungen betreffen ein komplexes Wirkungsgefüge. Eine detaillierte Untersuchung der Wechselwirkungen ist nicht erforderlich. Die Beurteilung der einzelnen Schutzgüter ist als ausreichend zu betrachten, da eine relevante Verstärkung von Umweltauswirkungen durch zusätzliche Wechselwirkungen im Plangebiet nicht zu erwarten ist.

Abb 13 Übersicht über die Umweltauswirkungen

Schutzgut	Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Pflanzen	<ul style="list-style-type: none"> - Verlust von vergleichsweise geringen ökologischen Wertigkeiten - Anlage Hausgärten - Flächen mit Pflanzbindung - Festsetzung von Einzelbäumen - Erhalt der Wallhecke 	o
Tiere	<ul style="list-style-type: none"> - Verlust von vergleichsweise geringen ökologischen Wertigkeiten - Entwicklung von Habitatstrukturen durch Hausgärten, Baumpflanzungen und Gewässerrandstreifen 	o
Fläche	<ul style="list-style-type: none"> - Zusätzliche Flächeninanspruchnahmen 	oo
Boden	<ul style="list-style-type: none"> - Beeinträchtigung der Bodenfunktionen am Standort 	oo
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> - Beeinträchtigung des natürlichen Wasserhaushalts - Maßnahme Rückhaltung – Versickerung Oberflächenwasser 	o
Luft und Klima	<ul style="list-style-type: none"> - keine erheblichen Auswirkungen 	-
Landschaftsbild	<ul style="list-style-type: none"> - Geringfügige Verlagerung des Ortsrandes - Sichtbeeinträchtigung historischer Wallheckenstruktur - Eingrünung des Gebietes nach Norden (Obstbaumreihe) 	-
Mensch	<ul style="list-style-type: none"> - Keine erheblichen Lärm- und Geruchsimmissionen, die auf das Plangebiet einwirken 	-
Kultur-/Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> - Keine Auswirkungen 	-
Negativ: ooo sehr erheblich / oo erheblich / o wenig erheblich / - nicht erheblich Positiv: ●●● sehr erheblich / ●● erheblich / ● wenig erheblich / - nicht erheblich		

Benachbarte Plangebiete

Es bestehen im Umfeld keine Planungen oder Vorhaben, die zu berücksichtigen sind. Es kommt daher nicht zur Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete (Anlage 1 zum BauGB – Nr. 2b-ff).

Klimawandel Das Planvorhaben lässt keine besondere Anfälligkeit gegenüber den möglichen Folgen des Klimawandels erkennen (Anlage 1 zum BauGB – Nr. 2b-gg).

3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachhaltigen Auswirkungen (Anlage 1 zum BauGB)

3.1 Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen (Anlage 1 zum BauGB – Nr. 2c)

Vermeidung Es ist städtebauliches Ziel der Gemeinde Cappeln, zusätzliche Wohnbauflächen in Form allgemeiner Wohngebiete auszuweisen. Hierzu sollen bislang vorwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen mit einer vergleichsweise geringen ökologischen Qualität in Anspruch genommen werden. Eine grundsätzliche Vermeidung des Eingriffs ist bei Umsetzung des Ziels nicht möglich.

Minimierung Folgende Maßnahmen im Gebiet minimieren die Umweltwirkungen der Planung für die einzelnen Schutzgüter:

Abb 14 Übersicht der Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen

Schutzgut	Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahme
Pflanzen	<ul style="list-style-type: none"> - Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen: Pflanzung einer Obstbaumreihe - Erhalt von Einzelbäumen - Schutzabstand zur Baumwallhecke - Baumpflanzungen auf den privaten Grundstücken
Tiere	<ul style="list-style-type: none"> - Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zur Schaffung von neuen potenziellen Habitaten und Lebensräumen - Begrenzung des Versiegelungsgrades auf GRZ 0,4, mit Überschreitung auf insgesamt 48 % und damit Schaffung von neuen potenziellen Habitaten und Lebensräumen - Festsetzung eines naturnahen Regenrückhaltebereichs und damit Schaffung eines neuen Raumes für Amphibien
Fläche	<ul style="list-style-type: none"> - Begrenzung des Versiegelungsgrades auf GRZ 0,4, mit Überschreitung auf insgesamt 48 %
Boden	<ul style="list-style-type: none"> - Begrenzung des Versiegelungsgrades auf GRZ 0,4 mit Überschreitung auf insgesamt 48 % - weitere Offenbodenbereiche durch die Festsetzung von öffentlichen Grünflächen
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> - Anlage eines ausreichend dimensionierten Regenrückhaltebeckens sowie einer Sickermulde entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze - Festsetzung einer Wasserfläche zum Erhalt des Brunskuhlenbachs
Luft / Klima	<ul style="list-style-type: none"> - Hoher Durchgrünungsgrad durch begrenzte GRZ - Festsetzung von Pflanzgebieten auf den privaten Grundstücken und entlang der nördlichen Plangebietsgrenze, die zur Kühlung der Luft beitragen können
Landschaftsbild	<ul style="list-style-type: none"> - Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern als Siedlungsrandeingrünung
Mensch	<ul style="list-style-type: none"> - Keine Maßnahmen erforderlich
Kultur-/ Sachgut	<ul style="list-style-type: none"> - Keine Maßnahmen erforderlich

3.2 Ausgleich und Ersatz (Anlage 1 zum BauGB – Nr. 2c)

Ausgleich und Ersatz

Die Planung wird zu einem ökologischen Werteverlust (Defizit) führen. Die nachfolgende Bilanzierung legt die Größe des zu erwartenden Defizits offen. Zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs wird das Osnabrücker Kompensationsmodell²⁶ angewandt. Es wird sowohl die Fläche der vorbereitenden als auch die der verbindlichen Bebauungsplanung bilanziert.

Die Wertigkeiten des Plangebiets setzen sich wie folgt zusammen:

Bestand vor
Eingriff

Abb 15 Bestand vor Eingriff - Bebauungsplan

Bestand Biotoptypen	Biotoptyp*	Wertfaktor	Flächen- größe in m ²	Wert- punkte
Allgemeines Wohngebiet (rd. 2.120 m ²)				
- Versiegelt (48 %)	X	0,0	1.018	0
- Unversiegelt (52 %)	PH	1,0	1.102	1.102
Acker	A	1,0	31.970	31.970
Artenreicher Scherrasen/Extensivrasen	GRR	1,3	610	793
Hausgarten mit Großbäumen	PHG	1,5	1.990	2.985
Mäßig ausgebauter Tieflandbach mit Sandsubstrat + Sonstiger Mauer/Wand	FMS+OMX	1,8	90	162
Mäßig ausgebauter Tieflandbach mit Sandsubstrat + Baumhecke	FMS+HFB	1,8	400	720
Weg	OVW	1,0	500	500
Zierhecke	BZH	0,6	260	156
Summe			37.940	38.388
* Typisierung nach Kartierschlüssel Niedersachsen				
** Bewertung entsprechend Bedeutung für Schutzgüter gemäß Bierhals / v. Drachenfels: 0 = weitgehend ohne, 1 = sehr geringe, 2 = geringe, 3 = mittlere, 4 = hohe, 5 = sehr hohe				

Abb 16 Bestand vor Eingriff - Flächennutzungsplan

Bestand Biotoptypen	Biotoptyp*	Wertfaktor	Flächen- größe [m ²]	Wert- punkte
Acker	A	1,0	13.100	13.100
Summe			13.100	13.100
* Typisierung nach Kartierschlüssel Niedersachsen				
** Bewertung entsprechend Bedeutung für Schutzgüter gemäß Bierhals / v. Drachenfels: 0 = weitgehend ohne, 1 = sehr geringe, 2 = geringe, 3 = mittlere, 4 = hohe, 5 = sehr hohe				

 Bestand nach
dem Eingriff

Abb 17 Bestand nach Eingriff - Bebauungsplan

Nutzung nach geplantem Baurecht	Biotoptyp*	Wertfaktor	Flächen- größe in m ²	Wert- punkte
Allgemeines Wohngebiet (rd. 29.850 m ²)				
- Versiegelt (GRZ mit Überschreitung: 48 %)	X	0,0	14.328	0
- Unversiegelt (52 %)	PH	1,0	15.522	15.522
Straßenverkehrsflächen	OVS	0,0	5.220	0
Grünfläche Regenrückhaltung	SXG	1,5	1.450	2.175
Grünflächen Gewässerrand- und räumstreifen	GR	1,3	850	1.105
Wasserflächen (Brunskuhlenbach)	FGR	1,8	490	882
Wasserfläche (Sickermulde)		1,0	80	80
Summe			37.940	19.764
* Typisierung nach Kartierschlüssel Niedersachsen				
** Bewertung entsprechend Bedeutung für Schutzgüter gemäß Bierhals / v. Drachenfels: 0 = weitgehend ohne, 1 = sehr geringe, 2 = geringe, 3 = mittlere, 4 = hohe, 5 = sehr hohe				

Abb 18 Bestand nach Eingriff - Flächennutzungsplan

Nutzung nach geplantem Baurecht	Biotoptyp*	Wertfaktor	Flächen- größe [m ²]	Wert- punkte
Wohnbaufläche				
- Versiegelt (nach § 17 BauNVO 60 %)	X	0,0	7.860	0
- Unversiegelt (40 %)	PH	1,0	5.240	5.240
Summe			13.100	5.240
* Typisierung nach Kartierschlüssel Niedersachsen				
** Bewertung entsprechend Bedeutung für Schutzgüter gemäß Bierhals / v. Drachenfels: 0 = weitgehend ohne, 1 = sehr geringe, 2 = geringe, 3 = mittlere, 4 = hohe, 5 = sehr hohe				

Saldo der
Bewertung

Abb 19 Saldo der Bewertung

	Wertpunkte (FNP-Ebene)	Wertpunkte (Bebauungsplanebene)
Vor der Planung	13.100	38.388
Nach der Planung	5.240	19.764
Saldo	-7.860	-18.624

Auf Flächennutzungsplanebene ergibt sich ein rechnerisches Defizit von voraussichtlich **-7.860 Wertpunkten**. Auf Bebauungsplanebene ergibt sich ein Defizit von voraussichtlich **-18.624 Wertpunkten**. Die Betrachtung erfolgt hier differenzierter.

Weil diese Wertedefizite nicht durch weiterführende Maßnahmen innerhalb des Plangebiets ausgeglichen werden können, werden externe Ersatzflächen hinzugezogen. Das Wertdefizit wird durch die Gemeinde Cappeln extern ausgeglichen. Bereitgestellt wird eine Fläche im Kompensationsflächenpool Gut Schwede durch die Stiftung Landgüter Schwede und Lage. Die Fläche befindet sich in der Gemeinde Cappeln, Flur 13, Flurstück 45 (Kartenreferenz 1.0./14) zur Größe von 18.624 m², entspricht 18.624 ökologischen Werteinheiten, aus Maßnahme Nr. 1.0. „Waldfläche mit vollständigem Nutzungsverzicht“. Die Maßnahme ist bereits vollständig umgesetzt. Die entsprechende Kartenreferenz zeigt nachfolgende Abbildung.

Abb 20 Kartenreferenz 1.0./14 externe Kompensationsfläche Kompensationspool Gut Schwede



3.3 Planungsalternativen (Anlage 1 zum BauGB – Nr. 2d)

Die Planung verfolgt aufgrund der weiterhin hohen Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken in der Gemeinde Cappeln das Ziel, Wohnbauflächen auszuweisen. In jüngerer Vergangenheit wurden bereits in anderen Ortsteilen neue Wohnbauflächen geschaffen, was jedoch nicht zu einer Abnahme der Nachfrage führte.

Der südliche Teil des Geltungsbereichs ist im gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Cappeln bereits als Wohnbaufläche dargestellt und daher schon seit langem für die Wohnbebauung vorgesehen. Es bietet sich an, diese Flächen zu entwickeln, bevor weitere Bereiche für die Wohnbauentwicklung in Anspruch genommen werden.

Aus Sicht des Umweltschutzes kann die Planung Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft auslösen. Diese wären jedoch voraussichtlich auch bei einer Verlagerung des Vorhabens an einen anderen geeigneten Standort gegeben. Im vorliegenden Planfall sind die Auswirkungen in der Gesamtbetrachtung als wenig erheblich einzustufen.

Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung orientieren sich an den benachbarten Baugebieten und fanden auch in anderen Planvorhaben der jüngeren Vergangenheit Anwendung. Eine Veränderung dieser Werte zugunsten von Natur und Landschaft, etwa eine weitere Minderung der GRZ zum Erhalt größerer Offenbodenbereiche, wird aus Gründen der Flächeneffizienz und -sparsamkeit von der Gemeinde nicht als zielführend erachtet. Die Gemeinde Cappeln erachtet die getroffenen Festsetzungen in der Zusammenschau aller Belange als geeigneten Kompromiss, einen möglichst erhöhten Grad der Durchgrünung innerhalb des Plangebiets herzustellen, ohne dabei die bauliche Nutzbarkeit der privaten Bauflächen zu stark einzuschränken.

4 Zusätzliche Angaben (§ 2 Abs. 4 BauGB, Anlage 1 zum BauGB - Nr. 3)

4.1 Hinweise auf fehlende Kenntnisse (Anlage 1 zum BauGB - Nr. 3a)

Die Bestandsbeschreibungen und Bewertungen beruhen neben den einschlägigen Vorgaben der Fachgesetze, Verordnungen und Regelwerke auf den Erhebungen vor Ort und den einschlägigen Fachplänen der Gemeinde und des Landkreises. Lücken der Kenntnislage, die wesentliche Unsicherheiten bei der Bestandsbeschreibung und Bewertung zur Folge hätten, sind nicht bekannt.

4.2 Maßnahmen zur Überwachung (Anlage 1 zum BauGB - Nr. 3b)

Die Umsetzung der jeweiligen Minimierungsmaßnahmen muss den Planvorgaben und der Genehmigung in Umfang und Qualität entsprechen, um eine Wirksamkeit zu gewährleisten. Einer systematischen Überprüfung der korrekten Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen kommt damit eine hohe Bedeutung zu. Entsprechend den gesetzlichen Grundlagen soll die für die Genehmigung des Eingriffes zuständige Behörde die frist- und sachgerechte Durchführung der Vermeidungs- sowie der festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen einschließlich der erforderlichen Unterhaltungsmaßnahmen überprüfen.

Die Gemeinde Cappeln wird eine Durchführungskontrolle der Maßnahmen zu gegebener Zeit durchführen. Ebenso wird nach zwei bis drei Jahren eine Wirkungskontrolle (Funktionskontrolle) durchgeführt. Soweit Unklarheiten oder Verstöße gegen die Auflagen für die Gemeinde erkennbar werden, wird die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises in Kenntnis gesetzt und um Mithilfe gebeten.

4.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung (Anlage 1 zum BauGB - Nr. 3c)

Der Bebauungsplan Nr. 53 „Sevelten, östlich Buchenstraße“ dient im Verbund mit der 41. Änderung des Flächennutzungsplanes der Schaffung allgemeiner Wohngebiete (WA) im Ortsteil Sevelten. In Erweiterung des Siedlungsgebiets soll ein neues Wohngebiet mit kleinteiliger Wohnbebauung entstehen.

Die Auswirkungen für die einzelnen Schutzgüter stellen sich wie folgt dar:

Schutzgut Pflanzen – Die Planung nimmt überwiegend intensiv genutzte Ackerflächen in Anspruch, die eine geringe ökologische Qualität aufweisen und von nachgeordneter Bedeutung als Standort wildlebender Pflanzen sind. Maßnahmen zur Minimierung der Eingriffe in das Schutzgut Pflanzen werden per textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen. Ein ausreichender Schutzabstand zu der östlich angrenzenden Baumwallhecke ist gegeben, der Gehölzbewuchs am Brunskuhlenbach wird erhalten und geschützt.

Schutzgut Tiere – Es ist mit weniger erheblichen Beeinträchtigungen zu rechnen. Die überplanten Ackerstrukturen können als Nahrungsbiotop von geringer Bedeutung für Brutvögel bzw. von geringer Bedeutung als Jagdrevier für Fledermäuse gewertet werden. Ausgleichsflächen für den Verlust befinden sich in der nahen Umgebung.

Schutzgut Fläche – Es liegt eine erhebliche Beeinträchtigung vor, da Freiflächen überplant werden. Die Planung lässt zu, dass maximal rd. 19.550 m² Fläche überbaut werden. Davon können maximal

rd. 17.160 m² vollständig versiegelt werden, da eine Überschreitung der Grundflächenzahl nur für wasserdurchlässige Oberflächenbefestigungen zulässig ist.

Schutzgut Boden – Die Betroffenheit des Schutzgutes Boden ist entsprechend der des Schutzgutes Fläche als erheblich zu werten. Zu erwarten sind Strukturveränderungen und –verluste infolge Bodenaustauschs, Überdeckung und Versiegelung im Zuge der Bebauung im Plangebiet.

Schutzgut Wasser – Aufgrund von geplanten Versiegelungen ergeben sich Auswirkungen, da das anfallende Oberflächenwasser nicht mehr wie gewohnt versickern kann. Diese Auswirkungen werden mit der Neuanlage eines Regenrückhaltebeckens ausgeglichen. Zwar wird in Folge der Versiegelung in weiten Teilen des Gebiets die natürliche Versickerung deutlich eingeschränkt, die vorgesehenen Maßnahmen sind jedoch geeignet, die hierdurch entstehenden Effekte weitgehend abzumindern.

Schutzgut Luft und Klima – In Folge der Planung werden sich kleinklimatische Veränderungen gegenüber der bisherigen Situation ergeben. Auf versiegelten Flächen ist teilweise von höheren Temperaturen und geringerer Luftfeuchte auszugehen. Dem wirken vorgesehene Baumpflanzungen und die Anlage von Hausgärten entgegen. Erheblichen Auswirkungen auf das lokale oder gesamtgemeindliche Klima können damit weitgehend vermieden werden.

Schutzgut Landschaftsbild – Das Landschaftsbild ist durch die landwirtschaftlichen Nutzflächen geprägt. Durch die Planung verlagert sich der Ortsrand des Ortsteils Sevelten weiter in Richtung Norden, womit die Offenhaltung der Landschaft weiter zurück geht. Die Sicht auf die historische Wallheckenstruktur wird beeinträchtigt. Die vorgesehene nördliche Eingrünung wirkt sich positiv auf den Ortsrand aus. Insgesamt verbleiben mittel- bis langfristig keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Landschaftsbild.

Schutzgut Mensch – Es sind keine erheblichen Lärm- und Geruchsmissionen zu erwarten. Mit den geplanten allgemeinen Wohngebieten werden keine Nutzungen zugelassen, die selbst besonderes Störpotential aufweisen.

Schutzgüter Kultur-/Sachgüter – Im Plangebiet sind keine Kultur- und Sachgüter von besonderer Bedeutung oder schutzwürdige Böden bekannt. Es ergeben sich demnach keine Auswirkungen ausgehend der Planung.

Die Schwere des Eingriffs wurde bilanziell nach dem Osnabrücker Kompensationsmodell ermittelt. Das verbleibende ökologische Wertdefizit beläuft auf Bebauungsplanebene auf **18.624 Wertpunkten**. Insgesamt ist somit im Rahmen der Bebauungsplanung ein Ersatz von 18.624 Wertpunkten durch ökologische Aufwertungsmaßnahmen auf externen Flächen zu leisten.

4.4 Referenzliste der Informationsquellen (Anlage 1 zum BauGB - Nr. 3d)

Es wurden folgende Informationsquellen benutzt:

- Bebauungsplan Sevelten – östlich der Buchenstraße, Bemessung des Regenrückhalteraums nach DIN 1986-100 und DWA-A 117, Kolhoff Landschaftsarchitekten, Vechta, 14.02.2023
- Entwurf Regenrückhaltung B-Plan Sevelten, Kolhoff Landschaftsarchitekten, Vechta, 29.06.22
- Gutachten zu Geruchsimmissionen durch landwirtschaftliche Betriebe im Rahmen der Bauleitplanung „Östlich Buchenstraße“ in Sevelten, TÜV Nord Umweltschutz GmbH & Co. KG, 28.02.2022
- Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen, Olaf v. Drachenfels, 2021
- Landschaftsplan, Gemeinde Cappeln, 1996
- Landschaftsrahmenplan (LRP), Landkreis Cloppenburg, 1998
- Osnabrücker Kompensationsmodell, Arbeitshilfe zur Vorbereitung und Umsetzung der Eingriffsregelung, 2016
- Regionales Raumordnungsprogramm (RROP), beschreibende und zeichnerische Darstellung, Landkreis Cloppenburg, 2005
- NIBIS-Kartenserver, Hrsg.: Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, URL: <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/>
- Umweltkarten Niedersachsen, Hrsg.: Nds. Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz, URL: <https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/Umweltkarten>
- Wallheckenübersichtskarte des Landkreises Cloppenburg (Stand Februar 2013) https://lkclp.de/uploads/files/wallhecken_uebersichtskarte_februar_2013_50000.pdf

Im Auftrag ausgearbeitet von:

P3 Planungsteam GbR mbH, Oldenburg
Oldenburg, den 18.09.2023



C. Zippel

Cappeln, den 18.09.2023



Brinkmann, Bürgermeister

