



Gemeinde Cappeln

Landkreis Cloppenburg

Urschrift

Begründung

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



Bildquelle: Eigene Darstellung auf LGLN Grundlage 2022

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	7
3.1	Belang der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)	8
3.2	Wohnbedürfnisse, Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB)	10
3.3	Soziale, kulturelle Bedürfnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB)	10
3.4	Belang der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung und Anpassung vorhandener Ortsteile (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB)	11
3.5	Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes, Ortsbild (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)	11
3.6	Belange von Kirchen, Religionsgemeinschaften (§ 1 Abs. 6 Nr. 6 BauGB)	12
3.7	Belange des Umweltschutzes (Schutzgüter Menschen, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima) (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)	12
3.8	Belange der Wirtschaft, der Land- und Forstwirtschaft, der Versorgung (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB)	17
3.9	Belange des Verkehrs (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB)	18
3.10	Belange der Verteidigung, des Zivilschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 10 BauGB)	19
3.11	Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB)	19
3.12	Belange des Hochwasserschutzes und der Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB)	19
3.13	Belange von Flüchtlingen und Asylbegehrenden (§ 1 Abs. 6 Nr. 13 BauGB)	21
3.14	Belang der ausreichenden Versorgung mit Grün- und Freiflächen (§ 1 Abs. 6 Nr. 14 BauGB)	21
4	Inhalte des Bebauungsplans	22
5	Örtliche Bauvorschriften (§ 84 NBauO)	26
6	Nachrichtliche Übernahme, Hinweise, Rechtsgrundlagen	26
7	Städtebauliche Übersichtsdaten und Verfahren	28

1 Anlass und Ziel der Planung

Anlass

Die Gemeinde Cappeln sieht sich mit einer anhaltend hohen ortsteilbezogenen Nachfrage nach Bauflächen konfrontiert, obgleich mehrere Planvorhaben zur Ausweisung von Wohnbauland in jüngerer Zeit abgeschlossen wurden. Insbesondere an Grundstücken zum Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern bzw. Doppelhäusern herrscht ein hoher Bedarf. Im Ortsteil Sevelten soll daher eine neue Baufläche in einer Größe von rd. 3,8 ha erschlossen werden. Die Gelegenheit zur Erschließung der Fläche wurde von einem Bauträger an die Gemeinde herangetragen, die Gemeinde stützt das Vorhaben angesichts des Bedarfes und der hohen Lagegunst. Das Plangebiet befindet sich im Norden des Ortsteils und grenzt im Osten, Süden und Westen an bestehende Siedlungslagen an. Es weist aufgrund der arrondierten Lage im Siedlungsraum mit umgebenden Wohngebieten eine hohe Eignung zur bedarfsgerechten Bereitstellung von Wohnbauland aus.

Der sparsame Umgang mit Grund und Boden stellt ein wichtiges planerisches Grundprinzip dar. Allerdings sind die in der Gemeinde Cappeln noch zur Verfügung stehenden Baugrundstücke innerhalb bereits weitgehend bebauter Gebiete nicht ausreichend, um der Nachfrage zu entsprechen. Daher ist es planerisches Ziel der Gemeinde, dieser Entwicklung – als Ergänzung zu Maßnahmen der Innenentwicklung – durch die Ausweisung eines neuen Wohngebiets zu begegnen und einen planungsrechtlichen Lückenschluss zwischen den Wohnbaulagen zu realisieren.

Ziel

Ziel ist die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets (WA), eingebettet in die Nachbarschaft bestehender Wohnbebauung im Ortsteil Sevelten. Zulässig soll eine kleinteilige und aufgelockerte Wohnbebauung sein, die den ortsprägenden Strukturen entspricht. Dementsprechend wird für Einzelhäuser mit maximal zwei Wohneinheiten und Doppelhäuser Planrecht geschaffen. Die Erschließung des Gebiets erfolgt über die Wohnstraßen der benachbarten Gebiete, die mit einer Planstraße im Geltungsbereich verbunden werden. Ausgehend dieser Planstraße erfolgt eine Ringerschließung der nördlichen Grundstücke sowie eine Erschließung als Stichstraße der südlichen Grundstücke. Vorgesehen ist zudem eine Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern und öffentliche Grünflächen.

Das Ziel, das Plangebiet für Zwecke der Wohnnutzung in Anspruch zu nehmen, hat die Gemeinde bereits seit längerem formuliert, die Fläche ist im Flächennutzungsplan bereits zum Großteil als Wohnbauland ausgewiesen.

Planerfordernis

Das Plangebiet wird aktuell fast vollständig intensiv landwirtschaftlich genutzt, für die überplante Fläche liegt kein großflächiger Bebauungsplan vor. Lediglich im Westen des Geltungsbereichs gilt aktuell der Bebauungsplan Nr. 9, der mit der vorliegenden Planung auf einer kleinen Teilfläche, die bislang als Grünfläche und Kleinsiedlungsgebiet festgesetzt ist, randlich überplant wird. Im gültigen Flächennutzungsplan (FNP) ist der Geltungsbereich bereits zum Großteil als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Das nördliche Areal des Plangebiets ist derzeit als landwirtschaftliche Fläche dargestellt und wird im Zuge der parallel erstellten Flächennutzungsplanänderung ebenfalls als Wohnbaufläche umgewidmet. Um bedarfsgerecht Wohnbauland im Ortsteil Sevelten bereit stellen zu können, ist die Planung geboten.

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 53 „Sevelten, östlich Buchenstraße“ fasst die städtebaulichen Ziele der Gemeinde in detaillierte baurechtliche Regelungen.

2 Planungsgrundlagen

Aufstellungs- beschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Cappeln hat die Einleitung zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 53 „Sevelten, östlich Buchenstraße“ in seiner Sitzung am 06.07.2022 beschlossen.

Lage und Größe

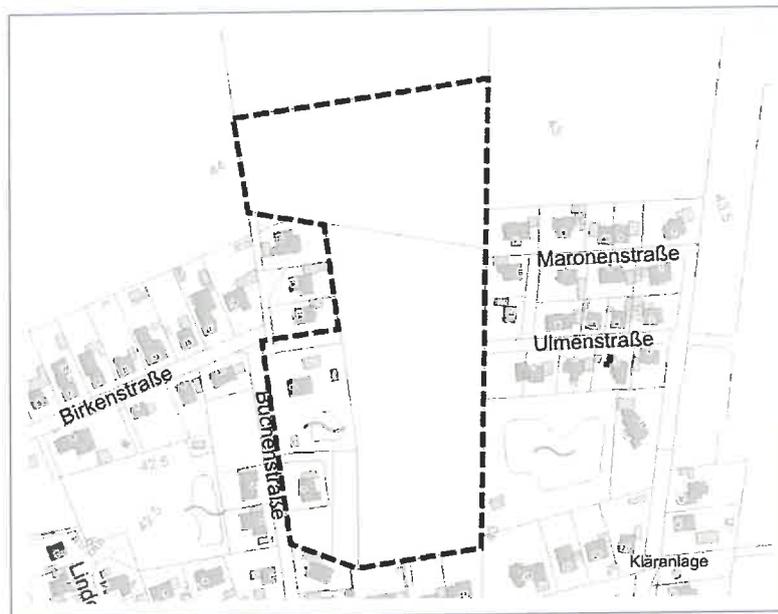
Das Plangebiet befindet sich im Nordwesten der Gemeinde Cappeln im Gemeindeteil Sevelten. Der Geltungsbereich fügt sich hier in bereits bestehende Siedlungsgebiete im Norden von Sevelten ein und umfasst eine Größe von rd. 37.940 m².

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, 12/26, 12/25, 12/24, 12/38, 12/23, 12/14 und 12/8, Flur 26 der Gemarkung Cappeln;
- im Süden durch die nördlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 11/11, 11/19, 11/23, 11/22, 11/30, 11/29 und 11/25, Flur 26 der Gemarkung Cappeln;
- im Westen durch die östlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 7/51 bzw. die *Buchenstraße*, 11/3, 11/7, 11/2 und 11/5 sowie 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, 11/31, 11/20, 11/33 und 11/32

Die räumliche Abgrenzung wird kartographisch durch die Planzeichnung des Bauungsplans im Maßstab 1:1.000 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 dem vorliegenden Plangebiet, das in den Siedlungsbereich der Gemeinde eingebettet ist, 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)

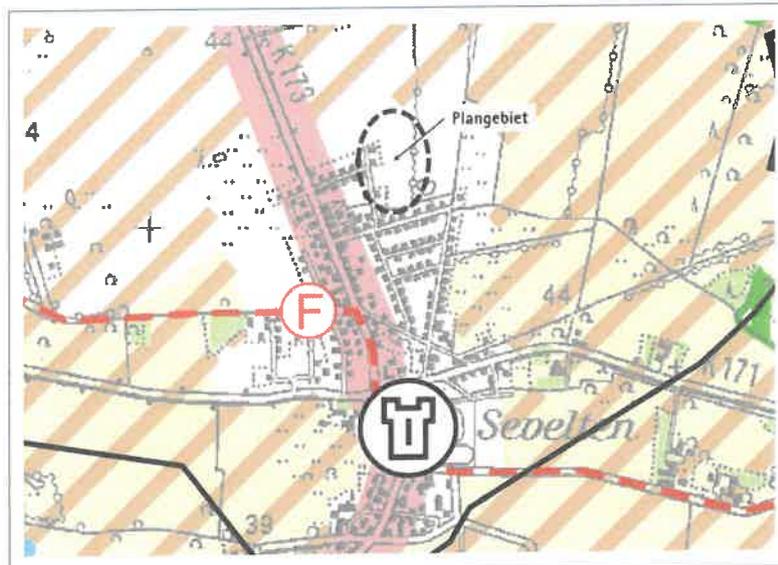
Das **Regionale Raumordnungsprogramm (RROP)** des Landkreises Cloppenburg³ weist die Gemeinde Cappeln als Grundzentrum aus. In den Grundzentren des Landkreises sollen neue Siedlungsflächen nur entsprechend dem vorherrschenden Bedarf entwickelt werden. Dieser Bedarf ist für die Gemeinde Cappeln gegeben.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

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

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.

Gemeinde (FNP)

Abb. 3 Derzeit gültige Darstellung des Flächennutzungsplans



Der derzeit gültige Flächennutzungsplan der Gemeinde Cappeln stellt den Geltungsbereich – ausgenommen die nördlichen Bereiche – als Wohnbauflächen dar und sieht eine Nutzung als allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ von 0,4 vor. Der nördliche Bereich hingegen wird als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Damit entspricht die Planung nur zum Teil den Darstellungen, und der FNP muss folglich angepasst werden.

Angrenzende
Bebauungspläne

Abb. 4 Auszug aus dem angrenzenden Bebauungsplan Nr. 9 (1976)



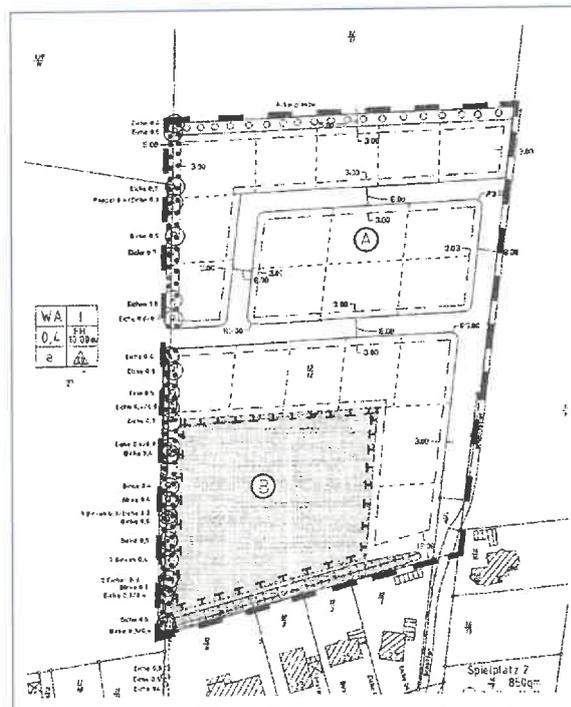
Südlich und westlich an den Geltungsbereich angrenzend befindet sich der Bebauungsplan Nr. 9 aus dem Jahr 1976. Dieser wird mit der vorliegenden Planung teilweise überplant.

Der Bebauungsplan setzt Kleinsiedlungsgebiete mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,3 fest. Zulässig sind eine offene Bauweise und ein Vollgeschoss. Die Bebauung wird über Baugrenzen geregelt, die Bauteppiche weisen überwiegend eine Breite von 22 m auf.

In Abgrenzung zur ursprünglich freien Landschaft in Richtung Norden und Osten sind Pflanzgebote für Bäume und Sträucher festgesetzt. Zudem sind zwei Grünflächen vorhanden, die ehemals als Spielplätze vorgesehen waren, heute jedoch nicht mehr als solche genutzt werden.

Der westliche Spielplatz sowie die nördlich angrenzenden Bereiche des Kleinsiedlungsgebiets werden mit der vorliegenden Planung überplant (rot markiert). Der Bebauungsplan Nr. 9 tritt in diesen Bereichen außer Kraft.

Abb. 5 Auszug aus dem angrenzenden Bebauungsplan Nr. 33 (1999)



Der Bebauungsplan Nr. 33 aus dem Jahr 1999 grenzt im Osten an den Geltungsbereich an und setzt allgemeine Wohngebiete mit einer GRZ von 0,4 fest. Diese darf um 20 % für Stellplätze, Zufahrten und Terrassen, die mit wasserdurchlässigen Materialien befestigt werden, überschritten werden. Es dürfen Einzel- und Doppelhäuser mit einem Vollgeschoss und einer maximalen Frsthöhe von 10 m errichtet werden. Zulässig ist eine abweichende Bauweise mit Gebäudelängen bis maximal 23 m. Im Übrigen gilt eine offene Bauweise. Per textlicher Festsetzung sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Im Süden des Geltungsbereichs befindet sich eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.

Es grenzen keine weiteren Bebauungspläne direkt an das Plangebiet.

Gültiges Bau-
recht

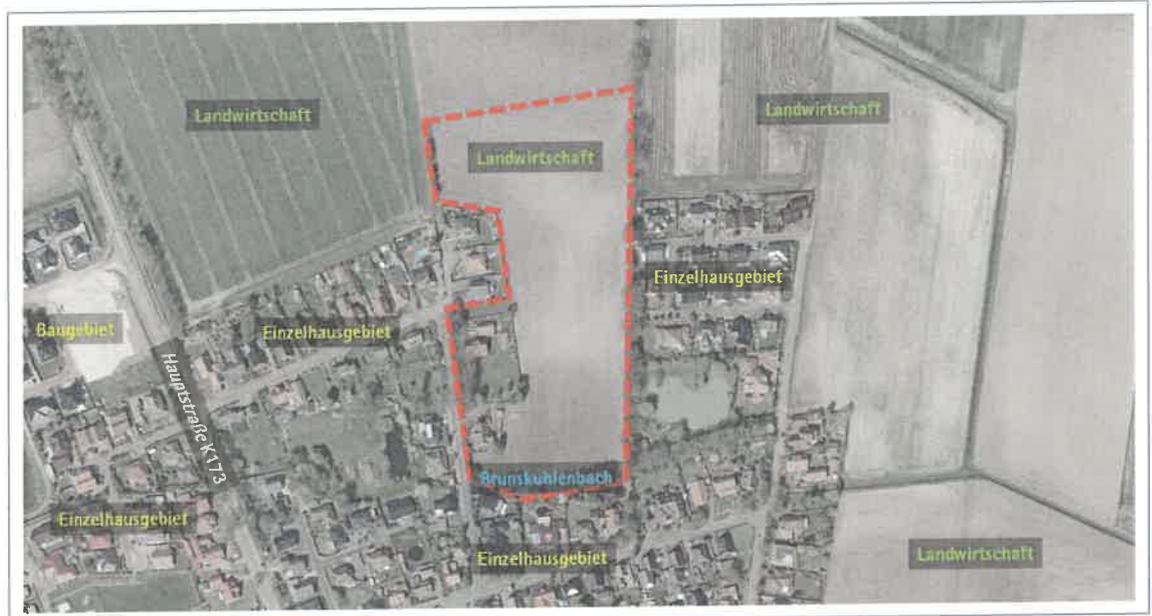
Innerhalb des Plangebietes besteht im Westen der Bebauungsplan Nr. 9, der mit der vorliegenden Planung zum Teil überplant und außer Kraft gesetzt wird. Weitere Bebauungspläne innerhalb des Geltungsbereichs bestehen nicht, hier wird das Baurecht bislang über § 35 BauGB geregelt.

3 Planziele und Abwägung der berührten Belange

Bestand

Das Plangebiet befindet sich im Norden des Ortsteils Sevelten der Gemeinde Cappeln. Der Geltungsbereich wird überwiegend landwirtschaftlich als Acker genutzt. Im Westen an der *Buchenstraße* bestehen zwei Einzelhäuser. Südlich verläuft der Brunskuhlenbach, der in den Seitenräumen Baumbestand aufweist.

Abb. 6 Nutzungen (Luftbild: LGLN 2022)



Die Randbereiche im Osten sind durch raumgreifenden Altbaumbestand geprägt. Dieser befindet sich zum Großteil außerhalb des Geltungsbereichs, die Kronenbereiche der Altbäume ragen jedoch in das Plangebiet hinein. Die Landschaft nördlich des Plangebiets ist landwirtschaftlich geprägt und wird intensiv als Acker bewirtschaftet. Östlich, südlich und westlich grenzen Einzelhausgebiete an den Geltungsbereich an. Diese sind bereits langjährig bebaut.

Planung

Im Ortsteil Sevelten der Gemeinde Cappeln ist die Entwicklung eines Wohngebiets geplant, das an die umliegenden Wohngebiete anschließt bzw. in sie eingebettet ist. Durch die Festsetzung einer offenen Bauweise und einer Einzel- und Doppelhausbebauung wird die Bebauung an die Bebauungsstruktur in der Umgebung angepasst. Die GRZ wird auf 0,4 festgesetzt, sodass rd. 60 % der Grundstücke unversiegelt bleiben. Überschreitungen der GRZ sind um 20 % für Stellplätze, Zufahrten und Terrassen, die mit wasserdurchlässigen Materialien befestigt werden, zulässig.

Die Baugrundstücke werden über die festgesetzten Planstraßen erschlossen. Mittig des Plangebiets entsteht eine Verbindungsstraße, die die *Buchenstraße* mit der *Ulmenstraße* verbindet. Ausgehend der Verbindungsstraße erfolgt eine Ringerschließung der nördlichen Grundstücke und die Ausbildung einer weiteren Planstraße mit Wendehammer in Richtung Süden.

Im Norden des Geltungsbereichs wird eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen auf den privaten Grundstücken festgesetzt, die der Anpflanzung eines Obstbaumsaumes, der den neuen Siedlungsrand eingrünt, dienen soll. Zusätzlich wird hier eine 50 cm breite Wasserfläche festgesetzt, die als Sickermulde anzulegen ist und der anteiligen Entwässerung dient. Entlang der südlichen Plangebietsgrenze wird der Brunskuhlenbach erhalten, indem er ebenfalls als Wasserfläche festgesetzt wird. Auch der Bewuchs innerhalb der Grabenfläche wird durch die Festsetzung einer Fläche mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen erhalten. Eine rd. 5 m breite öffentliche Grünfläche wird entlang der Wasserfläche mit der Zweckbestimmung Gewässerrandstreifen und Gewässerräumstreifen festgesetzt. In Anbindung an die Grünfläche entsteht im Südosten des Geltungsbereichs eine weitere öffentliche Grünfläche, die der Regenrückhaltung dienen soll. Zusätzlich werden Einzelbäume festgesetzt.

**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. 7 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	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB	Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte	X
§ 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)

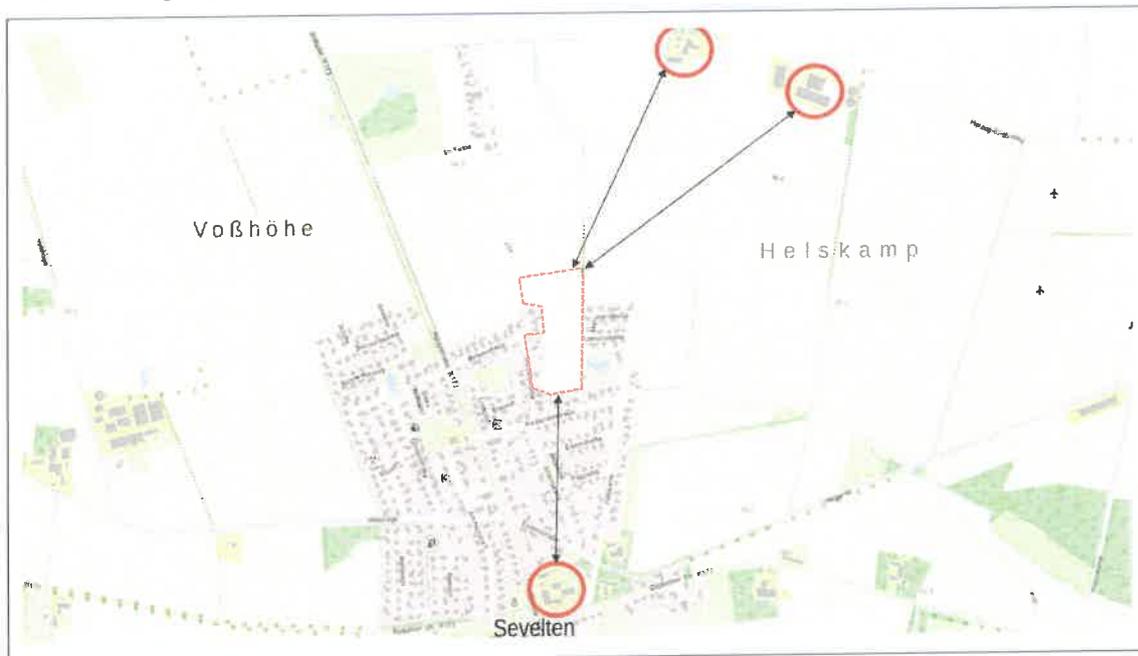
**Geruchs-
immissionen**

Der Geltungsbereich befindet sich in einer landwirtschaftlich geprägten Gegend. Im Norden grenzen intensiv bewirtschaftete Ackerflächen an das Plangebiet, 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 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:

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

Abb. 8 Umliegende Betriebe bzw. Hofstellen



Das Gutachten wurde auf Grundlage der Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL) sowie der belastungsrelevanten 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. 9 Belästigungsrelevante Kenngrößen der Gesamtbelastung durch landwirtschaftliche Betriebe in Prozent der Jahresstunden



Die Geruchsimmissions-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 eine Gesamtbelastung von 3 bzw. 4 %, 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.

Lärm-
immissionen

Zudem findet bei Ausweisung des Wohngebiets keine unzulässige Einschränkung der Erweiterungsmöglichkeiten der berücksichtigten Betriebe statt.

Lärmimmissionen entstehen in den meisten Fällen durch den Pkw- und Lkw-Verkehr auf den angrenzenden oder nahe gelegenen Straßen. Die Immissionen können erhebliche Belästigungen für wohnbauliche Nutzungen auslösen.

Der Geltungsbereich befindet sich zwischen bestehenden Wohngebieten, demnach grenzen lediglich Wohnstraßen an den Geltungsbereich an bzw. befinden sich in nächster Nähe. Von diesen sind keine nennenswerten Emissionen zu erwarten. Westlich des Plangebiets verläuft in einer Entfernung von rd. 230 m die *Hauptstraße* (K 173), von der aufgrund der überörtlichen Bedeutung und dem damit einhergehenden Verkehrsaufkommen erhebliche Emissionen ausgehen. Aufgrund der Entfernung können die Immissionen, die auf den Geltungsbereich einwirken, allerdings als nicht erheblich eingestuft werden.

Emissionen
Plangebiet

Geplant ist ein durch Ein- und Zweifamilienhäuser und Doppelhäuser locker bebautes Wohngebiet. Es werden keine Nutzungen bzw. Emissionen generiert, die sich negativ auf die angrenzenden Wohngebiete auswirken. Qualitätseinbußen für bestehende Wohnhäuser in der Umgebung durch den zusätzlichen Verkehr sind ebenfalls nicht zu erwarten.

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass Verkehrsimmissionen auch in Wohnbereichen gewissermaßen zu den üblichen Alltagserscheinungen gehören und dass Garagen und Stellplätze, deren Zahl dem durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf entspricht, auch in einem durchgängig von Wohnbebauung geprägten Bereich keine erheblichen, billigerweise unzumutbaren Störungen hervorrufen.

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind mit der Planung gegeben und die Belange sind berücksichtigt.

3.2 Wohnbedürfnisse, 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 der Gemeinde entwickelt. Die Baugrundstücke der folgenden, neueren Wohngebiete sind bereits veräußert:

- Bebauungsplan Nr. 38 „Bokel, westlich Heidske Weg“
- Bebauungsplan Nr. 28A „Auf dem Schaffelde“

Der Ortsteil Sevelten hat sich in den letzten Jahrzehnten für Cappelner Bürgerinnen und Bürger als attraktive Wohnlage entwickelt. Aufgrund der direkten Nähe zur Stadt Cloppenburg, die im RROP des Landkreises als Mittelzentrum dargestellt ist, ergibt sich eine hohe Attraktivität des Ortsteils für Bürgerinnen und Bürger, die in Cloppenburg arbeiten oder dort weiterführende Bildungseinrichtungen besuchen. Die Gemeinde ist deshalb bemüht, weitere Wohnbaupotenziale zu aktivieren und geeignete Flächen zu entwickeln. Der Geltungsbereich schließt an bestehende Wohngebiete an und ist bereits großflächig als geplante Entwicklungsfläche des Flächennutzungsplans dargestellt. Daher eignet sich der Geltungsbereich besonders für eine Fortführung der Wohnbauentwicklung.

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

3.3 Soziale, kulturelle Bedürfnisse (§ 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 in allgemeinen Wohngebieten zulässigen kirchlichen, kulturellen, sozialen, gesundheitlichen und sportlichen Einrichtungen werden von der Planung nicht ausgeschlossen und können sich bei Bedarf auch im Plangebiet ansiedeln.

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 Geltungsbereich erstreckt sich zwischen bestehenden Wohngebieten und entspricht hier den Darstellungen des Flächennutzungsplans der Gemeinde. Zudem erweitert die Planung den Ortsteil Sevelten in nördlicher Richtung um einen zusätzlich für Wohnbauzwecke vorgesehenen Teilbereich, der in der parallel erfolgten Änderung des Flächennutzungsplans als Wohnbaufläche dargestellt wird. Ziel ist eine 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.

Der vorliegende Bebauungsplan setzt allgemeine Wohngebiete (WA) mit einer kleinteiligen Bebauung fest. Entsprechend der Bestandstruktur des Ortes werden ausschließlich freistehende Ein- und Zweifamilien sowie Doppelhäuser zugelassen. So kann eine möglichst einheitliche Baustruktur erhalten werden. Die Begrenzung auf zwei Wohnungen pro Einzelwohngebäude bzw. eine Wohnung pro Doppelhaushälfte stellt sicher, dass keine Zunahme der Bevölkerung in gebietsunverträglicher Höhe eintreten kann. Insgesamt verändert die Planung nicht den Charakter des Ortes Sevelten, sondern erweitert diesen in verträglicher Weise um einen zusätzlichen Bauabschnitt.

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

Die Festsetzungen der allgemeinen Wohngebietsflächen in Bezug auf die Gebäudehöhe und -größe, die Anzahl der Vollgeschosse und weitere, das Erscheinungsbild des Ortsteils prägende Elemente, werden an die umliegenden Bestandspläne bzw. weitere Pläne im Ortsteil Sevelten angepasst und entsprechen den in der Gemeinde weit verbreiteten Bautypologien. Zulässig sind demnach bei geneigten Dächern Gebäudehöhen (Oberkanten der Gebäude) von 9,5 m und Traufhöhen von 6,5 m. Für Flachdächer gilt eine abweichende Gesamthöhe (Oberkante) von 6,5 m. Weiterhin werden maximal zwei Vollgeschosse zugelassen.

Um insgesamt ein aufgelockertes Ortsbild zu schaffen, ist ausschließlich eine offene Bauweise zulässig. Zudem halten die Baugrenzen einen möglichst großen Abstand zur Straßenverkehrsfläche, um beengten Straßenräumen vorzubeugen und in den rückwärtigen Grundstücksbereichen eine durchgehende Begrünung zu ermöglichen. Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen sind auf den nicht überbaubaren Flächen außerhalb der Baugrenzen ausgeschlossen. Ausgenommen sind die seitlichen Grundstücksflächen. Im Bebauungsplan werden zudem Festsetzung zur Grünordnung getroffen. Entlang der nördlichen Plangebietsgrenze entsteht auf den privaten Grundstücken ein Obstbaumsaum vorgesehen. Im Südosten entsteht eine Grünfläche, die als Regenrückhaltebereich dient und eine fußläufige Anbindung der Sackgasse über die im Süden entlang des Wasserzuges verlaufenden Grünflächen an die *Buchenstraße* erlaubt. Die Planung schafft damit begrünte Räume innerhalb des Geltungsbereichs.

Die Belange des Ortsbilds werden 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 – Für den Geltungsbereich sowie die nähere Umgebung wurde eine Biotoptypenkartierung nach dem Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen (Drachenfels 2020) durchgeführt.

Der Geltungsbereich ist überwiegend durch intensiv genutzte Ackerflächen (A) geprägt. Entlang der südlichen Plangebietsgrenze verläuft der Brunskuhlenbach als tiefeingeschnittener, wasserführender Gewässerlauf (FMS). Er ist umgeben von beschatteten Ufergehölzen aus vorwiegend mehrstämmigen Erlen, die z. T. mit Efeu bewachsen sind sowie Weiden und vereinzelt Holunderbüschen. Der südliche Böschungsbereich ist mit einer Steinmauer (OMX) befestigt. Im Westen des Geltungsbereichs befinden sich zwei Grundstücke, die als Einzelhausbebauung (OEL) kartiert sind. Angrenzend bestehen Hausgärten, einer mit Großbäumen (PHG). Die im Bebauungsplan Nr. 9 (1976) als Spielplatz festgesetzte Fläche ist als artenarmer Extensivrasen (GRR) kartiert. Im Geltungsbereich befinden sich insgesamt fünf Einzelbäume.

Die Umgebung des Plangebiets ist nördlich von landwirtschaftlich genutzten Flächen geprägt. Im Osten, Süden und Westen grenzen locker bebaute Einzelhausgebiete (OEL) an den Geltungsbereich. Östlich angrenzend besteht eine Baumwallhecke (HWB), die vorwiegend aus Eichen sowie einzelnen Erlen und Birken besteht. Die Kronentraufbereiche ragen z. T. weit in den Geltungsbereich hinein. Der Wall ist abgeflacht, jedoch in Relikten erkennbar. Im Bereich des Flurstücks 12/14 wurde ein Teil der Wallhecke stark degradiert und bis auf einzelne Eichenbäume, die als Solitärbäume erhalten wurden, abgeräumt.

Die Planung ermöglicht die bauliche Inanspruchnahme bislang intensiv landwirtschaftlich genutzter Ackerflächen, die vergleichsweise geringe ökologische Wertigkeiten aufweisen. Bereits bebaute Grundstücke mit Hausgartenbereichen und Bäumen sowie weitere Altbäume im Geltungsbereich werden erhalten.

Im Bebauungsplan werden Maßnahmen für das Schutzgut Pflanzen getroffen. Um möglichst große Offenbereiche im Plangebiet zu erhalten, darf die festgesetzte GRZ von 0,4 nicht durch Nebenanlagen, Terrassen usw. überschritten werden. Ausnahmen bestehen für Zufahrten, Stellplätze und Terrassen, die in wasserdurchlässiger Weise erbaut werden. Auch Schottergärten sind nicht zulässig. Auf jedem privaten Grundstück ist mindestens ein standortgerechter (Obst-)Baum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es ist von der Anlage von Hausgärten auszugehen, in denen zwar regelmäßig auch nicht standortheimische Pflanzen gepflanzt werden, die aber trotzdem neue Habitate für die Flora schaffen. Festgesetzt werden zudem eine öffentliche Grünfläche als Regenrückhaltebereich sowie eine Fläche zum Anpflanzen eines Obstbaumsaumes entlang der nördlichen Plangebietsgrenze. 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. In diesem Zusammenhang und mit Blick auf den Schutz des Wurzelraums der östlich an das Plangebiet angrenzenden Wallhecke wird bestimmt, dass nachfolgend keine Änderungen des Bodenprofils einschließlich von Abgrabungen und Aufschüttungen in den nicht überbaubaren Bereichen der Grundstücke zulässig sind.

Tiere – Ackerflächen sowie der artenarme Extensivrasen können als Nahrungshabitat für die Avifauna oder als Jagdrevier für Fledermäuse dienen. Die an das Plangebiet angrenzende Wallhecke bietet potenzielle Bruthabitate und Winterquartiere für Brutvögel und Fledermäuse und der Bruns-



kuhlenbach sowie seine angrenzenden Strukturen stellen einen möglichen Lebensraum für Amphibien dar. Da nicht mit einer erheblichen Beeinträchtigung aufgrund der vorliegenden Planung zu rechnen ist, werden Kartierungen für nicht erforderlich erachtet. Höherwertige Strukturen wie die Wallhecke oder der Brunskuhlenbach werden erhalten und können weiterhin als Lebensraum dienen.

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

Um die Verletzung und Tötung von Individuen geschützter Tierarten auszuschließen, können bei der Realisierung konkreter Vorhaben geeignete Maßnahmen getroffen werden. Erforderlich wird sein, dass das Terrain vor Bau-, Abriss- und Rodungsarbeiten, dem Auf- und Abtrag von Oberboden sowie vergleichbaren Maßnahmen auf Vorkommen geschützter Arten hin überprüft wird. Sollten entgegen der Ergebnisse des artenschutzrechtlichen Fachgutachtens Individuen oder Quartiere festgestellt werden, sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit dem Landkreis abzustimmen.

Die Verbotstatbestände des Artenschutzes (Tötungsverbot § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG / Störungsverbot § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG / Zerstörungsverbot § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG) können mit solchen Maßnahmen vermieden werden. Zur Sicherung der lokalen Populationen wildlebender Tierarten trägt zudem bei, dass die Umgebung Ausweichräume mit ähnlichen Habitatqualitäten für vorkommende Tiere bietet.

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

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

In Folge baulicher Maßnahmen ist mit dem Entstehen von Versiegelung von bis zu 40 % (GRZ von 0,4) auf den Wohnbaugrundstücken zu rechnen, was die natürlichen Bodenfunktionen weiter beeinträchtigt und eine erhebliche Auswirkung auf das Schutzgut Boden bedingt. In der Bauphase können durch das Befahren mit Baufahrzeugen sowie das Anlegen von Bauwegen und Lagerplätzen auch über die versiegelten Bereiche hinaus Bodenverdichtungen eintreten, die in der Regel jedoch temporärer Art sind. Die benannten, möglichen Beeinträchtigungen sind für alle Bauvorhaben als typisch zu bewerten.

Die Flächen des Plangebiets werden der kulturlandschaftlichen Flächenressource der Gemeinde Cappeln entzogen und stehen anderen, insbesondere rein naturräumlichen Entwicklungen nicht mehr zur Verfügung. Ein Großteil der Fläche ist jedoch bereits seit langem für eine Wohnbauentwicklung vorgesehen und im Flächennutzungsplan der Gemeinde als Wohnbaufläche dargestellt. Die Gemeinde gewichtet die Schaffung neuer Wohnbauflächen – insbesondere vor dem Hintergrund, dass die Fläche im Flächennutzungsplan bereits für eine wohnbauliche Nutzung vorgesehen ist – höher als den Schutz einer überwiegenden Ackerfläche.

Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine Wasserschutz- oder Überschwemmungsgebiete.

Entlang der südlichen Plangebietsgrenze verläuft der Brunskuhlenbach als Gewässer II. Ordnung. Dieser wird als Wasserfläche festgesetzt und bleibt unverändert erhalten. Eine angrenzende öffentliche Grünfläche mit einer Breite von rd. 5 m dient als Gewässerrand- und Gewässerräumstreifen.

Die Planung ermöglicht insgesamt eine weitgehende Überformung und großflächige Versiegelung des Areals. Anfallendes Oberflächenwasser kann in Folge dessen nicht uneingeschränkt innerhalb

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

des Plangebiets versickern, was eine erhebliche Beeinträchtigung der Funktion des natürlichen Wasserhaushalts darstellt. Um den Beeinträchtigungen entgegen zu wirken, wird in Anbindung an den Gewässerrand- und Gewässerräumstreifen ein Regenrückhaltebecken mit einem Stauvolumen von rd. 1.250 m³ innerhalb einer öffentlichen Grünfläche entstehen. Das anfallende Niederschlagswasser soll über eine Drossel vom Regenrückhaltebecken in den Brunskuhlenbach eingeleitet werden. Die Einleitmenge beträgt 1,3 l/(s*ha). Entlang der nördlichen Plangebietsgrenze entsteht zudem eine 50 cm breite und 30 cm tiefe Sickermulde, die einer anteiligen Entwässerung dient.

Nachhaltige Einwirkungen auf den Wasserhaushalt können so vermieden bzw. ausgeglichen werden. Den Belangen des Schutzgutes Wassers wird somit Rechnung getragen.

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 das Vorhaben erhebliche Beeinträchtigungen auf das lokale oder gesamtstädtische Klima auslösen wird. Insbesondere die Entwicklung der Hausgärten und die von der Planung gebotenen Gehölzanzpflanzungen lassen erwarten, dass nachteilige Auswirkungen auf Verdunstung, Luftbewegung und Temperatur, die infolge der Errichtung von Baukörpern und von Versiegelung eintreten können, weitgehend kompensiert werden. 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 Klimateffekte zur Verfügung.

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, wird entlang der nördlichen Plangebietsgrenze eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen auf den privaten Grundstücken festgesetzt. Auf der Fläche sind Obstbäume anzupflanzen und raumbildend zu entwickeln und zu unterhalten. Mittel- bis langfristig wird dieser Obstbaumsaum die neue Siedlungsfläche zur offenen Landschaft hin abgrenzt und so die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild ausgleichen. Im Verbund mit der Beschränkung der Gebäudehöhen können so dauerhaft nachteilige Auswirkungen auf das Landschaftsbild vermieden werden.

Für das lokale Landschaftsbild prägende Strukturen wie die Wallhecke am östlichen Rand des Plangebiets werden von der Planung beachtet. Es werden ausreichende Mindestabstände der geplanten Bebauung zu der Wallhecke durch Festsetzung entsprechender Baugrenzen gewährleistet. Prägende Einzelbäume innerhalb des Plangebiets werden als zu erhalten festgesetzt und damit dauerhaft gesichert.

■ 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)

Die Festsetzung einer offenen Bauweise entspricht dem Ziel einer geringen gegenseitigen Verschattung, was einer Solarnutzung zugutekommt. Es werden keine Festsetzungen zur Ausrichtung der Gebäude getroffen, um die Solarnutzung weiter zu optimieren. Es kann insgesamt von einer aufgelockerten Bebauung ausgegangen werden, wodurch die Nutzung von erneuerbaren Energien in Form von Solarenergie ohne Verschattung möglich sein wird.

Insgesamt ist davon auszugehen, dass die Gebäude im Neubaustandard modernen energetischen Anforderungen entsprechen. Im Bebauungsplan werden keine näheren Vorgaben zu erneuerbaren Energien festgelegt, die Entscheidung über die Energie- und Wärmeversorgung soll im Rahmen der Festsetzungen den Bauwilligen vorbehalten sein. Der Stand der Technik bietet eine breite Palette an Möglichkeiten, um eine klimafreundliche Versorgung auf dem privaten Grundstück zu organisieren. Ein geringfügig erhöhter Investitionsaufwand für die klimafreundliche Versorgung ist aus gemeinschaftlicher Sicht zumutbar, da die Betriebskosten entsprechend sinken und positive Effekte für die Luftqualität dem Gebiet zugutekommen.

- 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.

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

Mit der Festsetzung allgemeiner Wohngebiete werden keine Vorhaben ermöglicht, die eine besondere Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen erwarten lassen.

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 Kompensationsmodell⁹.

Abb. 10 Biotoptypen und Wertpunkte vor geplantem Baurecht

Biotoptypen derzeit - Bestand	Biototyp*	Wertfaktor**	Flächengröße in m ²	Wertpunkte
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	GRR	1,3	610	793
Hausgarten mit Großbäumen	PHG	1,5	1.990	2.985
Mäßig ausgebauter Tieflandbach mit Sandsubstrat + Baumhecke	FMS + HFB	1,8	400	720
Mäßig ausgebauter Tieflandbach mit Sandsubstrat + Sonstige Mauer/Wand	FMS+OMX	1,8	90	162
Weg	OVW	1,0	500	500
Zierhecke	BZH	0,6	260	156

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

Summe Bestand			37.940	38.388
*	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. 11 Biototypen und Wertpunkte **nach** geplantem Baurecht

Biototypen nach geplantem Baurecht	Biototyp*	Wertfaktor**	Flächengröße in m ²	Wertpunkte
Allgemeines Wohngebiet (rd. 29.850 m ²)				
- Versiegelt (48 %)	X	0,0	14.328	0
- Unversiegelt (52 %)	PH	1,0	15.522	15.522
Straßenverkehrsfläche	OVS	0,0	5.220	0
Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Regenrückhaltung (Stillgewässer in Grünanlage)	SXG	1,5	1.450	2.175
Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Gewässerrand- und -räumstreifen (Scher- und Trittrasen)	GR	1,3	850	1.105
Wasserfläche (nährstoffreicher Graben)	FMS+HFB+OMX	1,8	490	882
Wasserfläche (Sickermulde)		1,0	80	80
Summe Bestand			37.940	19.764
*	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. 12 Saldo der Bewertung

Nutzung nach geplantem Baurecht	Wertpunkte
Vor der Planung	38.388
Nach der Planung	19.764
Saldo	-18.624

Unter Berücksichtigung der plangebietsinternen Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen verbleibt ein von der Planung ausgelöstes Defizit von rd. **-18.620 Wertpunkten**. Es sind weitere Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf externen Flächen notwendig.

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. Die entsprechende Kartenreferenz zeigt nachfolgende Abbildung.

Abb. 13 Kartenreferenz 1.0./14 externe Kompensationsfläche Kompensationspool Gut Schwede



Den Belangen von Natur und Landschaft wird somit in der Zusammenschau umfassend Rechnung getragen.

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)

Es ist zu erwarten, dass sich mit der Entwicklung der Flächen positive Impulse für die örtliche Bauwirtschaft und für Dienstleistungsunternehmen ergeben.

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

Die Planung ermöglicht die Umnutzung einer bislang intensiv genutzten Ackerfläche für Wohnbauzwecke. Hierdurch wird die Fläche der Landwirtschaft entzogen, die nach wie vor einen wichtigen Wirtschaftsfaktor der Region darstellt.

Innerhalb des Geltungsbereichs wird die Bodenfruchtbarkeit (Ertragsfähigkeit) im Süden als mittel, im Norden als gering angegeben. Die „Bodenfruchtbarkeit (Ertragsfähigkeit) 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.

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde sind großflächige Bereiche des Geltungsbereichs bereits als Wohnbaufläche dargestellt und demnach langfristig für eine Wohnbauentwicklung, nicht für die Landwirtschaft vorgesehen. Auch wenn die Gemeinde um einen sparsamen Umgang mit dem begrenzten Gut Boden/Fläche bemüht ist, erfordert die Schaffung von Wohnraum zur Versorgung der Bevölkerung die Ausweisung zusätzlicher Bauflächen. Aufgrund der Darstellungen im Flächennutzungsplan bietet sich diese Fläche inklusive einer nördlichen Erweiterung an. Eine erhebliche Betroffenheit einzelner Landwirte durch den Wegfall der Flächen ist nicht erkennbar. 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)

Im Bebauungsplan werden die in allgemeinen Wohngebieten zulässigen kirchlichen, kulturellen, sozialen, gesundheitlichen und sportlichen Einrichtungen nicht ausgeschlossen. So können neue Arbeitsplätze entstehen.

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

Die Belange sind nicht berührt bzw. können im Rahmen der üblichen Erschließungsmaßnahmen berücksichtigt werden.

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

Die technische Ver- und Entsorgung des Standortes kann durch die Anbindung an die bereits bestehende Infrastruktur und die Ausweitung vorhandener Leitungsnetze sichergestellt werden.

Nach bisherigem Kenntnisstand sind keine Verdachtsflächen vorhanden. Sollten bei Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen oder Altstandorte (bzw. schädliche Bodenveränderungen) zu Tage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Cloppenburg zu benachrichtigen.

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

Das Plangebiet liegt nicht in einem Bereich mit wichtigem Rohstoffvorkommen. Es befindet sich jedoch innerhalb des Bergwerkfeldes Münsterland, Bodenschätze sind Kohlenwasserstoffe. In die Planzeichnung wird ein Hinweis diesbezüglich aufgenommen.

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

Das Plangebiet wird über die *Birken-* und *Buchenstraße* des westlich angrenzenden Wohngebiets sowie über die *Ulmenstraße* des östlich angrenzenden Wohngebiets erschlossen. 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 Cappeln 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 von einem Wohngebiet grundsätzlich geeignet. Die umliegenden Straßen sind in der Lage, weitere Verkehrsbewegungen aufzunehmen.

Abb. 14 Erschließungssystem (Kartengrundlage LGLN 2022)



Technische Ver-
und Entsorgung

Altlasten

Externe Er-
schließung



Interne
Erschließung

Innerhalb des Geltungsbereichs wird der westliche Teil des Flurstücks 11/31, Flur 26 der Gemarkung Cappeln zur Straße ausgebaut und mit der *Ulmenstraße* verbunden. Nördlich daran anschließend erfolgt eine Ringerschließung mit einem Stichweg zur Erschließung der nordwestlichen Grundstücke. Um in Zukunft weitere Wohnbebauung nördlich des Geltungsbereichs zu ermöglichen, ist eine Straße Richtung Norden vorgesehen, die an die Plangebietsgrenze anschließt. Die südlichen Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs werden über eine Planstraße mit Stichweg nach Osten erschlossen, die in einen ausreichend dimensionierten Wendehammer mündet.

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)

Belange der Verteidigung werden von der Planung nicht berührt.

Rüstungs-
altlasten

Hinweise auf Bombardierungen während des Krieges und damit mögliche Vorkommen von Rüstungsaltlasten und Kampfmittel im Boden liegen aktuell 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 Gefahrenforschungen 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 Rüstungsaltlasten ist in die Planzeichnung aufgenommen.

Die Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes sind berücksichtigt.

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

Dorfentwick-
lungsplan

Die Gemeinde Cappeln verfügt über einen Dorfentwicklungsplan¹¹. Eines der Hauptziele für die Gemeinde Cappeln besteht in der Erhaltung des regionaltypischen Orts- und Landschaftsbildes. Es soll bei Projekten insbesondere darauf geachtet werden, dass sich neue Gebäude harmonisch in das vorhandene Umfeld einpassen, so dass der prägende Charakter des Ortes nicht zerstört wird. Zudem sollen regionaltypische Pflanzen geschützt und verstärkt verwendet werden, um nicht zuletzt den Lebensraum heimischer Tierarten zu erhalten und neuen zu schaffen. Die vorliegende Planung berücksichtigt diese Ziele. Festsetzungen zur Gebäudehöhe, Anzahl der Vollgeschosse und Bauweise orientieren sich an bestehenden Wohngebieten der Gemeinde Cappeln, wodurch sich neu entstehende Gebäude innerhalb des Geltungsbereichs in das Umfeld einfügen. Zudem wird die Pflanzung von regionaltypischen Pflanzen gestärkt, indem in den textlichen Festsetzungen zur Grünordnung des Gebiets Pflanzliste mit heimischen und regionalen Pflanzenarten verzeichnet sind.

Den Belangen städtebaulicher Entwicklungskonzepte wird entsprochen.

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

Gewässer

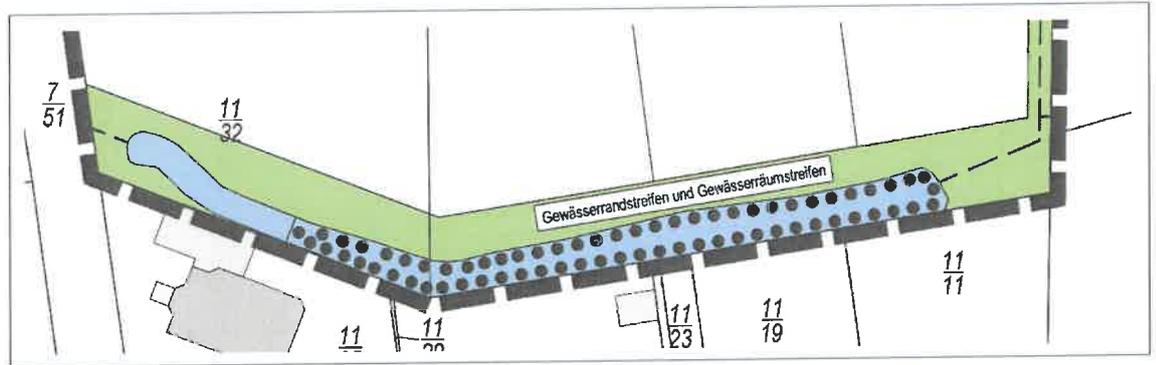
Innerhalb des Geltungsbereichs befindet sich der Brunskuhlenbach. Dieser verläuft entlang der südlichen Plangebietsgrenze und stellt sich als Verordnungsgewässer (II. Ordnung) dar. Das Gewässer wird im Bebauungsplan als Wasserfläche analog zu den Vermessungsdaten festgesetzt, sodass der Bestand gesichert ist. Innerhalb des Baches wachsen mehrere Bäume, überwiegend Erlen. Diese werden

11 Ergebnisbericht Dorfentwicklungsplan der Gemeinde Cappeln mit den Ortschaften Cappeln, Bokel, Elsten, Warnstedt, Schwichteler, Mintewede, Tenstedt, Sevelten, Nutteln/Tegelrieden, Niedersächsische Landgesellschaft mbH (NLG), Oldenburg, 03.02.2017

ebenfalls erhalten, indem zusätzlich eine Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt wird.

Nördlich des Brunskuhlenbachs erfolgt die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche von rd. 5 m Breite als Gewässerrandstreifen. Dieser dient als Räumstreifen und muss zwingend von Bebauung freigehalten werden.

Abb. 15 Festsetzung des Brunskuhlenbachs entlang der südlichen Plangebietsgrenze mit begleitender Grünfläche als Festsetzung des Gewässerrandstreifens



Hochwasser-
schutz

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

Die Planung ist mit dem Belang des Hochwasserschutzes vereinbar.

Oberflächen-
entwässerung

Aufgrund der geplanten Versiegelungen im Plangebiet bedarf es einer Oberflächenentwässerungsplanung¹². 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 Geltungsbereichs ist die Anlage eines Regenrückhaltebeckens geplant.

Abb. 16 Geplantes Regenrückhaltebereichs (Kolhoff Landschaftsarchitekten, Stand: 29.06.2022)



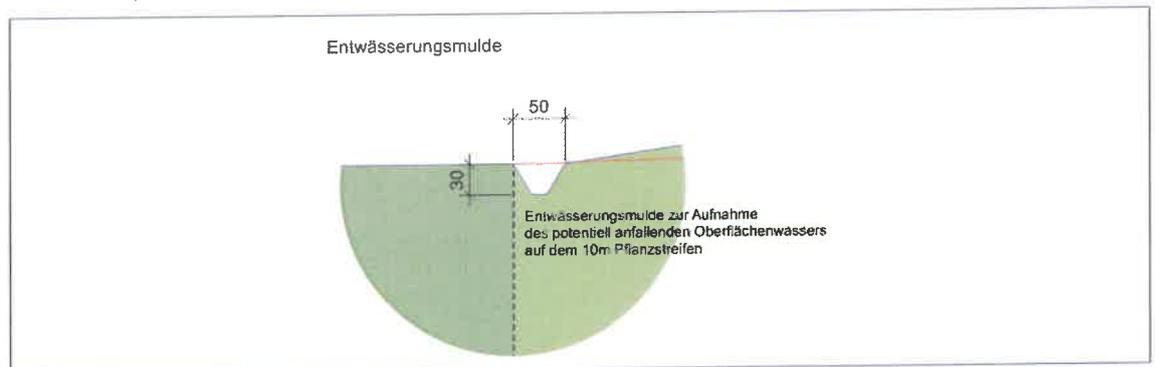
Die Lage eignet sich besonders, da sich hier der Geländetiefpunkt des Plangebiets befindet und die Nähe zum Brunskuhlenbach besteht. Eine Fläche von rd. 1.450 m² wird als öffentliche Grünfläche

12 Bauabw. Plan Sevelten – östlich der Buchenstraße, Bemessung des Regenrückhaltebereichs nach DIN 1986-100 und DWA-A 117, Kolhoff Landschaftsarchitekten, Vechta, 14.02.2023

mit der Zweckbestimmung Regenrückhaltebereich festgesetzt. Innerhalb der Grünfläche ist ein Regenrückhaltebecken mit einer Beckentiefe von 160 cm, einer maximalen Anstauhöhe von 150 cm und einem Volumen von rd. 1.250 m³ vorgesehen. Über einen Drosselschacht erfolgt der Anschluss an den Brunskuhlenbach mit einer Einleitmenge von 1,3 l/(s*ha). Der Bericht zur Oberflächenentwässerung empfiehlt die Anlage eines Notüberlaufs in Verbindung mit dem Drosselschacht.

Für die Entwässerung des oben genannten, nach Norden hin abfallenden Streifens am nördlichen Rand des Plangebiets ist die Anlage einer Sickermulde entlang der nördlichen Plangebietsgrenze vorgesehen. Sie wird in der Planzeichnung als Wasserfläche festgesetzt. Die Sickermulde hat eine Tiefe von 30 cm und eine Breite von 50 cm zu betragen. Die Sickermulde verhindert, dass das anfallende Oberflächenwasser von der Böschung auf den nördlichen Acker fließt.

Abb. 17 Geplante Sickermulde (Kolhoff Landschaftsarchitekten, Stand: 29.06.2022)



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)

Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete ist eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Diese darf grundsätzlich nicht überschritten werden. Ausnahmen bestehen für Stellplätze, Zufahrten und Terrassen, die mit wasserdurchlässigen Materialien befestigt werden. Für diese darf die zulässige GRZ um maximal 20 % überschritten werden, sodass eine maximale Versiegelung von 48 % der allgemeinen Wohngebiete möglich ist. Gemäß § 9 Abs. 2 NBauO müssen die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke als Grünflächen angelegt werden, Schottergärten sind nicht zulässig. Demnach entstehen auf mindestens 52 % der allgemeinen Wohngebiete begrünte Gartenanlagen.

Im Bebauungsplan werden zudem eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie öffentliche Grünflächen festgesetzt. Im Südosten handelt es sich dabei um den Regenrückhaltebereich, in dem ein Regenrückhaltebecken mit umgebender Begrünung entstehen wird. Im Süden entlang des Brunskuhlenbach wird eine öffentliche Grünfläche als Gewässerräum- und -randstreifen festgesetzt, die von Bepflanzungen jedoch freizuhalten ist. Im Norden des Geltungsbereichs ist die Pflanzung eines Obstbaumsaumes innerhalb der privaten Grundstücke vorgesehen. Hier wird demnach ebenfalls eine begrünte Fläche entstehen.

Es ist somit insgesamt davon auszugehen, dass auf rd. der Hälfte der Fläche der allgemeinen Wohngebiete Hausgärten angelegt werden und weitere Grünflächen entstehen und so eine gebietsinternen Durchgrünung entsteht. Rd. 19.550 m² Fläche des rd. 37.940 m² großen Geltungsbereichs können durch die festgesetzte GRZ sowie die Straßenverkehrsflächen versiegelt werden. Demnach werden rd. 18.390 m² als Grün- und Freiflächen erhalten.

4 Inhalte des Bebauungsplans

Art der baulichen Nutzung

Als **Art der baulichen Nutzung** werden allgemeine **Wohngebiete (WA)** festgesetzt. Mit diesen Festsetzungen ist eine Erweiterung des Wohnraumangebotes im Ortsteil Sevelten der Gemeinde Cappeln zulässig.

Die zulässige **Anzahl von Wohneinheiten** wird in dem allgemeinen Wohngebiet auf **zwei Wohneinheiten (2 Wo)** pro Einzelhaus und **eine Wohneinheit (1 Wo)** je Doppelhaushälfte beschränkt (siehe textliche Festsetzung Nr. 1). Zudem sind **nur Einzel- und Doppelhäuser** zulässig. Dies dient dem Schutz des Gebiets vor einem unverhältnismäßig großen Bevölkerungszuwachs im Vergleich zu den kleinteiligen benachbarten Wohnlagen. Es wird ein verträgliches Einfügen in die Umgebung des Plangebietes gewährleistet.

Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung wird in den Wohngebieten eine **Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4** festgesetzt. Die GRZ darf durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen grundsätzlich nicht überschritten werden. Ausnahmen bestehen für Stellplätze, Zufahrten und Terrassen, die mit wasserdurchlässigen Materialien befestigt werden. Für diese darf die zulässige Grundfläche um bis zu **20 % überschritten** werden (siehe textliche Festsetzung Nr. 3). Damit wird die GRZ an den Obergrenzen der BauNVO orientiert. Ermöglicht wird eine zeitgemäße Bebauung durch die Hauptgebäude, da zahlreiche Einfamilienwohnhäuser inzwischen als sog. Bungalows ausgeführt werden, um eine möglichst barrierefreie Wohnebene zu schaffen. Bungalows weisen gegenüber Gebäuden mit einem ausgebauten Dachgeschoss eine deutlich höhere Gebäudegrundfläche auf. Jedoch wird die zusätzliche Versiegelung begrenzt, damit große unversiegelte Bereiche (Gartenbereiche) entstehen. Dies entspricht dem Gebot der Nachhaltigkeit.

In den allgemeinen Wohngebieten werden **II Vollgeschosse** festgesetzt. Die maximal zulässige **Oberkante (OK)** beträgt in den Wohngebieten **9,5 m** und die maximal zulässige **Traufhöhe 6,5 m** in Bezug zur Fahrbahnoberkante im Bereich der Fahrbahnkante der nächstgelegenen öffentlichen Erschließungsstraße (siehe textliche Festsetzung Nr. 4). Für Flachdächer, die eine Dachneigung von 10 Grad oder weniger aufweisen gilt eine abweichende Höhe der Oberkante von 6,5 m. Insgesamt wird sich an der umgebenden Bebauung bzw. der Bebauung in Sevelten orientiert und ein Einfügen in die Umgebung garantiert.

Die Höhe der **Erdgeschossfußböden** darf maximal **0,3 m** über der Oberfläche des nächstgelegenen Abschnittes der erschließenden Straße bezogen auf die Gebäudemitte betragen (siehe textliche Festsetzung Nr. 5). Somit wird ein unverhältnismäßiges Anfüllen der Grundstücke ausgeschlossen.

Bauweise

In den Wohngebieten wird eine **offene Bauweise (o)** festgesetzt. Damit wird die Umgebungsstruktur aufgenommen, um ebenfalls ein Einfügen von Vorhaben im Plangebiet in die Umgebung zu garantieren.

Überbaubarer Bereich

Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA) wird ein überbaubarer Bereich festgesetzt, der über **Baugrenzen** definiert wird. Dabei werden zu den Straßenverkehrsflächen Abstände von 3 bzw. 5 m gehalten (Vorgartenzonen), wodurch eine hinreichende Offenheit des Straßenraumes gewährleistet wird. Zu den nördlichen Flächen mit Pflanzgebot sowie zu bestehenden Bäumen, die sich an der westlichen und östlichen Plangebietsgrenze außerhalb des Geltungsbereichs befinden, wird ein Abstand von 5 bzw. 6 m eingehalten. Entlang der östlichen Plangebietsgrenze sind im nördlichen Bereich höhere Abstände von 7,5 m erforderlich, da die Traufkanten der Bäume (Baumreihe/Wallhecke) hier weiter in den Geltungsbereich ragen. Durch diese Abstände werden bestehende und geplante Grünstrukturen vor Beeinträchtigungen geschützt. Gleichzeitig wird ausreichend Raum für eine individuelle Bebauung gelassen. Ferner muss das Plangebiet insbesondere im nördlichen Teil aufgehört werden, um es für eine funktionstüchtige Regen- und Schmutzwasserkanalisation zu profilieren. Dies erfolgt flächendeckend zu Beginn der Gebietsentwicklung. In diesem Zusammenhang und mit Blick auf den Schutz des Wurzelraums der östlich an das Plangebiet angrenzenden Baumreihe wird bestimmt, dass nachfolgend keine Änderungen des Bodenprofils einschließlich von Abgrabungen und Aufschüttungen in den nicht überbaubaren Bereichen der Grundstücke zulässig sind.



Nebenanlagen, Garagen und Carports sind außerhalb der überbaubaren Bereiche nicht zulässig. Zweck der Festsetzung ist die Freihaltung der Bereiche entlang der Verkehrsflächen sowie der Schutz der benachbarten Grundstücke vor Beeinträchtigungen (siehe textliche Festsetzung Nr. 2).

Verkehrsfläche

Die Planstraße wird als **Straßenverkehrsfläche** festgesetzt. Die Verbindungsstraße der *Buchenstraße* und *Ulmenstraße* weist eine Breite von 10 m auf. Im Straßenseitenraum ist demnach ausreichend Platz für die Pflanzung von Bäumen und Versickerungsmulden für das anfallende Niederschlagswasser. Die Planstraße ist in Richtung Norden als Ringerschließung mit einer Breite von 5,5 bis 7,5 m vorgesehen, in Richtung Süden als 7,5 m breite Straße mit Wendehammer. Es wird keine innere Gliederung der Verkehrsflächen in Parkbereiche, Grünflächen etc. festgesetzt. Die Detaillierung der konkreten Flächengestaltungen wird in einer gesonderten Ausbauplanung vorgenommen.

Brunskuhlenbach

Der entlang der südlichen Plangebietsgrenze verlaufende Brunskuhlenbach soll in seiner Ausdehnung und Struktur unverändert erhalten werden, weshalb er als **Wasserfläche** festgesetzt wird. Alle Bäume, die sich in den Randbereichen des Baches befinden und einen Stammdurchmesser von mehr als 30 cm aufweisen, werden durch die Festsetzung einer Fläche mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen geschützt (siehe textliche Festsetzung Nr. 6 (2)).

Um den Brunskuhlenbach ist ein 5 m breiter Streifen vorgesehen, der als öffentliche Grünfläche festgesetzt wird und als **Gewässerrand- sowie Gewässerräumstreifen** dienen soll. Der Streifen ist von Bebauung und jeglichen Bepflanzungen freizuhalten, um der Hase-Wasseracht bzw. der unteren Wasseracht den Zugang und eine Pflege des Gewässers zu ermöglichen (siehe textliche Festsetzung Nr. 6 (1)).

Grünordnung

Im südwestlichen Plangebiet wird eine **öffentliche Grünfläche** festgesetzt, die der Unterbringung von Anlagen zur Rückhaltung, Versickerung und gedrosselten Ableitung anfallenden Oberflächenwassers dienen soll, das bedingt durch die zu erwartenden Versiegelungen nicht mehr wie bisher natürlich im Gebiet versickern kann.

Um begrünte Bereiche innerhalb des Geltungsbereichs zu fördern, werden Festsetzungen getroffen. Zum einen ist auf jedem Baugrundstück ein Laubbaum aus Artenliste A bzw. alternativ ein Obstbaum zu pflanzen (siehe textliche Festsetzung Nr. 9 (1)). Im Norden des Plangebiets ist eine 4,5 m breite Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen vorgesehen, die von den privaten Grundstückseigentümern mit Obstbäumen bepflanzt werden soll (siehe textliche Festsetzung Nr. 9 (2)). Der Abstand der zu pflanzenden Bäume zur nördlichen Grundstücksgrenze hat min. 3 m zu betragen, um negative Wechselwirkungen mit der angrenzenden und intensiv bewirtschafteten Ackerfläche zu vermeiden. Es ist vorgegeben, welche Qualitäten der Bäume zu verwenden sind (siehe textliche Festsetzung Nr. 9 (3)).

Die Einzelbäume der Baumreihe bzw. Wallhecke entlang der östlichen Plangebietsgrenze befinden sich überwiegend außerhalb des Geltungsbereichs. Lediglich vier Einzelbäume wachsen innerhalb des Geltungsbereichs und werden zum Erhalt festgesetzt. Um Beeinträchtigungen des Wurzelwerkes in den Traufbereichen der Bäume auszuschließen und generell die rückwärtigen Grundstücksbereiche weitgehend von Bebauung frei zu halten, wird bestimmt, dass außerhalb der Baugrenzen in den rückwärtigen Grundstücksbereichen keine befestigten Flächen, Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen zulässig sind (siehe textliche Festsetzung Nr. 2). Zudem werden Veränderungen des Geländeprofiles nach Anlage und Parzellierung des Baugebiets einschließlich Aufschüttungen und Abgrabungen auf den nicht überbaubaren Flächen der Grundstücke ausgeschlossen. Dies stellt zusammen mit Einhaltung der vorgeschriebenen Abstände den dauerhaften Erhalt der vorhandenen Bäume und Grünstrukturen sicher, da Beeinträchtigungen im Wesentlichen ausgeschlossen werden.

Oberflächenentwässerung

Die öffentliche Grünfläche mit der **Zweckbestimmung Regenrückhaltebereich** dient der Rückhaltung des anfallenden Oberflächenwassers. Zulässig sind Maßnahmen für die Regenrückhaltung, die Gewässerunterhaltung und die Führung des Oberflächenwassers (oberirdisch oder unterirdisch). Der Regenrückhaltebereich ist naturnah anzulegen und extensiv zu unterhalten. Weiterhin zulässig sind



Wege mit wassergebundener Decke und Gehölzanzpflanzungen, sofern sie die Regenrückhaltungsfunktion in deren notwendigem Umfang nicht beeinträchtigen (siehe textliche Festsetzung Nr. 7 (1)).

Das Plangebiet muss insbesondere im nördlichen Teil aufgehöhht werden, um es für ein funktions-tüchtige Regen- und Schmutzwasserkanalisation zu profilieren. 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. Für die Entwässerung dieses Streifens ist die Anlage einer Sickermulde entlang der nördlichen Plangebietsgrenze vorgese-hen. Diese ist mit einer Breite von 50 cm und einer Tiefe von 30 cm anzulegen (siehe textliche Festsetzung Nr. 7 (2)). Die Fläche wird in der Planzeichnung als Wasserfläche mit der **Zweckbestim-mung Sickermulde** festgesetzt.

Leitungsrecht

Ausgehend des Brunskuhlenbachs in westliche sowie östliche Richtung sowie ausgehend des Re-genrückhaltebeckens wird ein **Leitungsrecht** zugunsten der Öffentlichkeit für die Ableitung des an-fallenden Oberflächenwassers sowie zugehörige Unterhaltungsmaßnahmen ausgesprochen (siehe textliche Festsetzung Nr. 8). Damit wird ermöglicht, das Oberflächenwasser gedrosselt in den Bruns-kuhlenbach mit einer Einleitmenge von 1,3 l/(s*ha) abzugeben. Weiterhin wird das Leitungsrecht am westlichen Ende des Brunskuhlenbachs erteilt, um die bestehende Verrohrung zu sichern.

Textliche Fest- setzungen im Überblick

§ 1 Zulässige Anzahl von Wohnungen in Wohngebäuden

In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind in Wohngebäuden je Einzelhaus höchstens zwei Woh-nungen zulässig, je Doppelhaushälfte oder Erschließungseinheit innerhalb einer Hausgruppe höchst-ens eine Wohnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).

§ 2 Überbaubare Grundstücksflächen

(1) Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der Baugrenze und angrenzender öf-fentlicher Verkehrsfläche sind Garagen und überdachte Stellplätze (§ 12 BauNVO) sowie Nebenan-lagen in Form von Gebäuden (§ 14 Abs. 1 BauNVO) nicht zulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

(2) Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die nicht an öffentliche Verkehrsflächen gren-zen, ist die Anlage jeglicher befestigter Flächen und Gebäude unzulässig; die Flächen sind gärtne-risch zu unterhalten; Veränderungen des Geländeprofiles sowie Aufschüttungen und Abgrabungen sind unzulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 10).

§ 3 Überschreitung der Grundflächenzahl

In den allgemeinen Wohngebieten (WA) ist die Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) nicht zulässig. Für Stellplätze, Zufahrten und Terrassen, die mit wasserdurchlässigen Materi-alien befestigt werden, darf die zulässige Grundfläche jedoch um bis zu 20 % überschritten werden (§ 19 Abs. 4 BauNVO).

§ 4 Gebäudehöhen und Bezugspunkte

(1) Es gelten die im Plan festgesetzten Höhen baulicher Anlagen. Für Flachdächer (Dächer mit einer Dachneigung kleiner oder gleich 10 Grad) innerhalb der allgemeinen Wohngebiete gilt eine abwei-chende Höhe der Oberkante (OK) von 6,5 m (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO).

(2) Der untere Bezugspunkt für die Traufhöhen (TH) und Oberkanten (OK) der Gebäude ist die Fahr-bahnoberkante im Bereich der Fahrbahnmitte der nächstgelegenen öffentlichen Erschließungs-straße. Als oberer Bezugspunkt für die Traufhöhe (TH) gilt die Schnittkante zwischen den Außenflä-chen der Gebäudeaußenwand und der Außenfläche der oberen Dachhaut der Dachflächen (§ 18 Abs. 1 BauNVO).

§ 5 Höhe des Erdgeschossfußbodens

Die Höhe der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens (Sockelhöhe) darf höchstens 0,30 m über der Oberfläche des nächstgelegenen Abschnittes der erschließenden Straße bezogen auf die Gebäudemitte betragen.

§ 6 Brunskuhlenbach

(1) Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Gewässerrand- und -räumstreifen ist von Bebauung und jeglichen Bepflanzungen freizuhalten. Die Anlage von Wegen als wassergebundene Wegedecke ist mit einer maximalen Breite von 1,50 m zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB).

(2) Alle Bäume innerhalb der Fläche mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, die einen Stammdurchmesser von mehr als 30 cm aufweisen, gilt es zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB).

§ 7 Oberflächenentwässerung

(1) Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken dient der Rückhaltung des Oberflächenwassers und ist von Bebauung freizuhalten. Zulässig sind Maßnahmen für die Regenrückhaltung, die Gewässerunterhaltung und die Führung des Oberflächenwassers (oberirdisch oder unterirdisch). Der Regenrückhaltebereich ist naturnah anzulegen und extensiv zu unterhalten. Weiterhin zulässig sind Wege mit wassergebundener Decke und Gehölzanpflanzungen, soweit sie die wasserwirtschaftliche Funktion nicht einschränken (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB).

(2) Innerhalb der nördlichen Wasserfläche mit der Zweckbestimmung Sickermulde ist eine Sickermulde mit einer Breite von 50 cm und einer Tiefe von 30 cm anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Reliefveränderungen sind unzulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB).

§ 8 Leitungsrecht

Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht wird zugunsten der Öffentlichkeit für die Ableitung anfallenden Oberflächenwassers sowie zugehörige Unterhaltungsmaßnahmen ausgesprochen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB).

§ 9 Grünordnung

(1) Auf jedem privaten Baugrundstück ist mindestens ein standortgerechter, einheimischer Laubbaum anzupflanzen. Zu wählen ist aus der Pflanzliste, alternativ kann ein raumbildender Obstbaum gepflanzt werden. Die Baumpflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten und so zu entwickeln, dass ein Kronendurchmesser von min. 5 m und eine Wuchshöhe von min. 6 m erreicht wird (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

(2) Auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine Obstbaumreihe zu pflanzen. Je angefangener 7 m der nördlichen Grundstücksgrenze ist ein Obstbaum zu pflanzen. Auf den Grundstücken sind die Bäume jeweils als Reihe zu pflanzen mit gleichen Abständen der Bäume zueinander. Der Abstand zur nördlichen Grundstücksgrenze und zu den seitlichen Grundstücksgrenzen hat dabei 3 – 4 m zu betragen. Es sind raumbildende Obstbäume zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten und so zu entwickeln, dass ein Kronendurchmesser von min. 5 m und eine Wuchshöhe von min. 6,5 m erreicht wird (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

(3) 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. Es sind ausschließlich Pflanzen regionaler Herkunft in Baumschulqualität zu verwenden. Alle festgesetzten Pflanzungen sind fachgerecht auszuführen, gegen Wildschädigungen zu schützen und dauerhaft zu unterhalten. Ausfälle jeglicher Art (z. B. durch Abgang, widerrechtliche Beseitigung, Befreiungen) bzw. lückige Eingrünungen sind durch Nachpflanzungen in der festgesetzten Weise und Qualität spätestens bis zur nächsten Vegetationsperiode zu ersetzen bzw. zu schließen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB).

Artenliste: Baumpflanzungen auf den privaten Grundstücken

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

5 Örtliche Bauvorschriften (§ 84 NBauO)

Zur Verwirklichung baugestalterischer Absichten werden für den Geltungsbereich des Bebauungsplans örtliche Bauvorschriften nach § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 NBauO erlassen.

Dachgestaltung

Die Beschränkung auf nicht glänzende oder reflektierende Oberflächen soll das Ortsbild schützen. Begrünte Flachdächer entfalten positive ökologische Wirkungen und dienen als Maßnahme der Klimaanpassung. Zudem kann anfallendes Niederschlagswasser kleinräumig zurückgehalten werden.

Einfriedungen

Um ein möglichst ansprechendes Bild im öffentlichen Straßenraum zu schaffen, sind undurchsichtige Einfriedungen der Grundstücke an öffentlichen Verkehrsflächen nur bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig. Der bedrückenden Wirkungen von mannshohen Einfriedungen wird somit vorgebeugt. Innerhalb der Sichtdreiecke wird die Höhe weiter auf 0,8 m reduziert, um die Sicht der Verkehrsteilnehmer nicht einzuschränken.

Grüne Gärten

Gemäß § 9 Abs. 2 NBauO sind Gärten zu begrünen. Ein begrünter Garten bietet im Vergleich zu Schotter- oder Kiesgärten ökologische Wertigkeiten und kann als Lebensraum für Pflanzen und Tiere dienen.

Örtliche Bauvorschriften im Überblick

1. Dacheindeckung / Dachform – Es sind nur nichtglänzende und nichtreflektierende Dachpfannen für die geeigneten Dachflächen zulässig. Ausgenommen sind Solaranlagen. Flachdächer mit einer Dachneigung von 0° – 10° müssen als Gründächer mit Begrünung auf mindestens 80 % der geschlossenen, unverglasten Dachfläche ausgeführt werden.

2. Einfriedungen – Undurchsichtige Grundstückseinfriedungen sind an öffentlichen Verkehrsflächen nur bis zu einer Höhe von 1,2 m über der Geländeoberkante zulässig, innerhalb der Sichtdreiecke jedoch nur bis zu einer Höhe von 80 cm über der Oberkante der Fahrbahn der betroffenen Straße.

3. Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen – Im gesamten Plangebiet sind aus ökologischen Gründen die nicht überbauten Grundstücksflächen zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten (vorzugsweise mit heimischen Pflanzen). Mit Schotter oder Kies überdeckte Beet- und Grünflächen sind nicht zulässig (§ 84 Abs. 3 Nr. 6 i. V. m. § 9 Abs. 2 NBauO).

4. Ordnungswidrigkeit – Ordnungswidrig handelt, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die gegen die obigen Festsetzungen verstößt (§ 80 Abs. 3 NBauO).

6 Nachrichtliche Übernahme, Hinweise, Rechtsgrundlagen

Nachrichtliche Übernahme

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

Hinweise

1. Ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde – Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche oder frühneuzeitliche Bodenfunde (das kön-

nen u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 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.

2. **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.
3. **Artenschutz** – Um die Verletzung und Tötung von Individuen geschützter Tierarten auszuschließen, ist das Terrain vor Bau-, Abriss- und Rodungsarbeiten, dem Auf- und Abtrag von Oberboden sowie vergleichbaren Maßnahmen auf Vorkommen geschützter Arten hin zu überprüfen. Unmittelbar vor dem Fällen sind Bäume durch eine sachkundige Person auf die Bedeutung für höhlenbewohnende Vogelarten sowie auf das Fledermausquartierpotenzial zu überprüfen. Gebäude sind bei Sanierungsmaßnahmen oder Abrissarbeiten auf Fledermausvorkommen sowie auf Vogelniststätten zu überprüfen. Werden Individuen oder Quartiere festgestellt, sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit dem Landkreis abzustimmen.
4. **Kampfmittel** – Sollten sich während Bauarbeiten Hinweise auf Bombenblindgänger oder andere Kampfmittel im Boden ergeben, so ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst der zentralen Polizeidirektion zu informieren.
5. **Informationsgrundlagen** – Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können im Bauamt der Gemeinde Cappeln zu den Geschäftszeiten eingesehen werden.

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
Planungssicherstellungsgesetz	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

7 Städtebauliche Übersichtsdaten und Verfahren

Städtebauliche
Übersichtsdaten

Größe des Plangebiets (gerundet)	37.940 m²
Allgemeines Wohngebiet (WA)	29.850 m ²
Straßenverkehrsfläche	5.220 m ²
Öffentliche Grünfläche Regenrückhaltebereich	1.450 m ²
Öffentliche Grünfläche Gewässerrandstreifen	850 m ²
Wasserfläche Brunskuhlenbach	490 m ²
Wasserfläche Sickermulde	80 m ²

Zeitlicher
Überblick

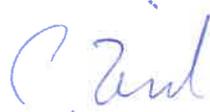
Datum	Verfahrensschritt	Grundlage
06.07.2022	Aufstellungsbeschluss (Verwaltungsausschuss)	§ 2 Abs. 1 BauGB
21.07. – 26.08.2022	Frühzeitige Behördenbeteiligung	§ 4 Abs. 1 BauGB
22.07. – 26.08.2022	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	§ 3 Abs. 1 BauGB
30.06. – 31.07.2023	Öffentliche Auslegung des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

Die vorstehende textliche Begründung gehört zum Inhalt des Bebauungsplans, sie hat aber keinen rechtsverbindlichen Charakter. Darstellungen und Festsetzungen enthält nur die Planurkunde. Sie sind dort durch Zeichnung, Signatur und textliche Festsetzungen dargestellt.

Durchführung
der Planungen

Es geht um die baurechtliche Vorbereitung eines allgemeinen Wohngebietes, um die Errichtung neuer Wohnbebauung zu ermöglichen. Die Baumaßnahmen sind bereits angekündigt und wahrscheinlich. Es ist von einer zeitnahen Umsetzung auszugehen.

Im Auftrag ausgearbeitet von:

<p>P3 Planungsteam GbR mbH, Oldenburg Oldenburg, den 18.09.2023</p>	 Unterschrift
<p>Cappeln, den 18.09.2023</p>	 Brinkmann, Bürgermeister

Gemeinde Cappeln

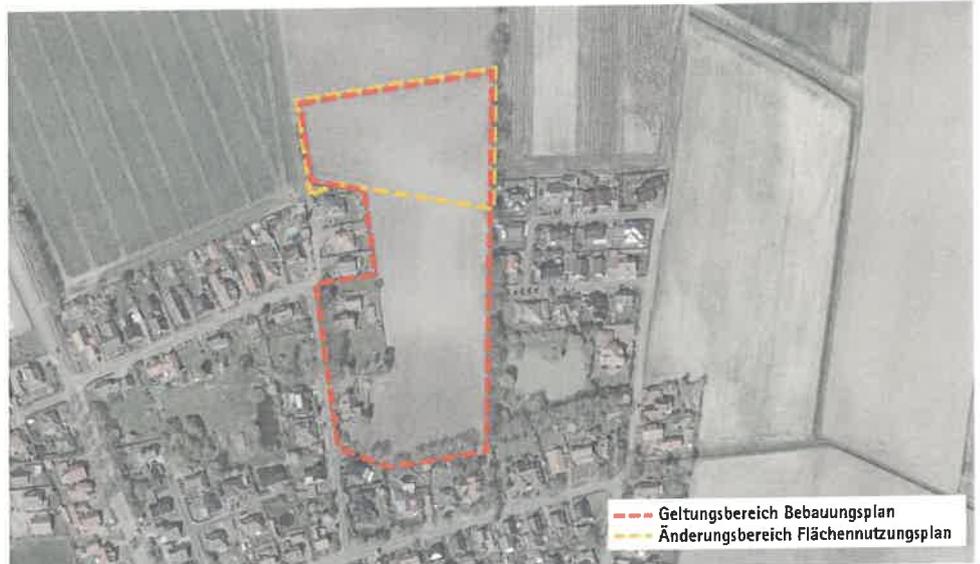
Landkreis Cloppenburg



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)

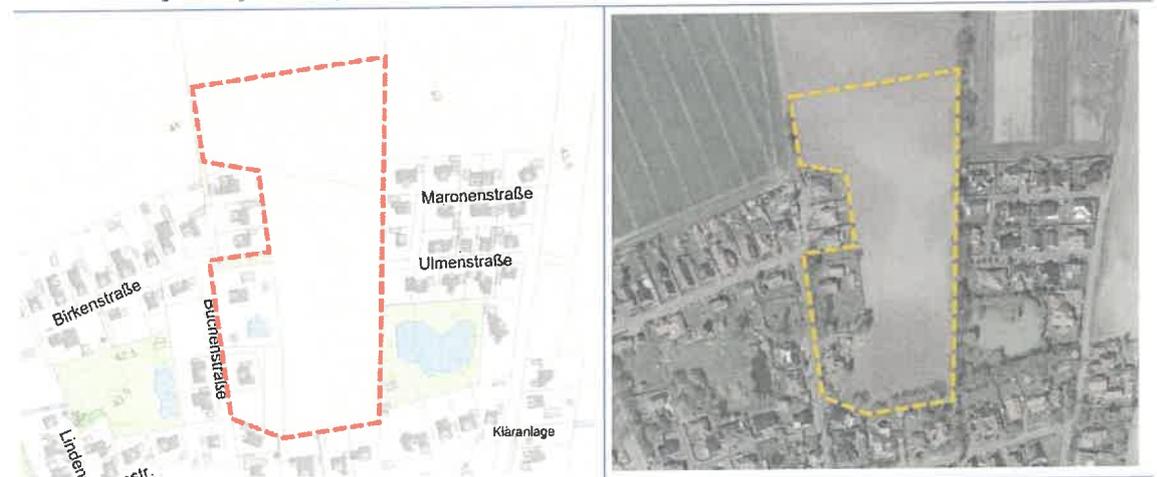
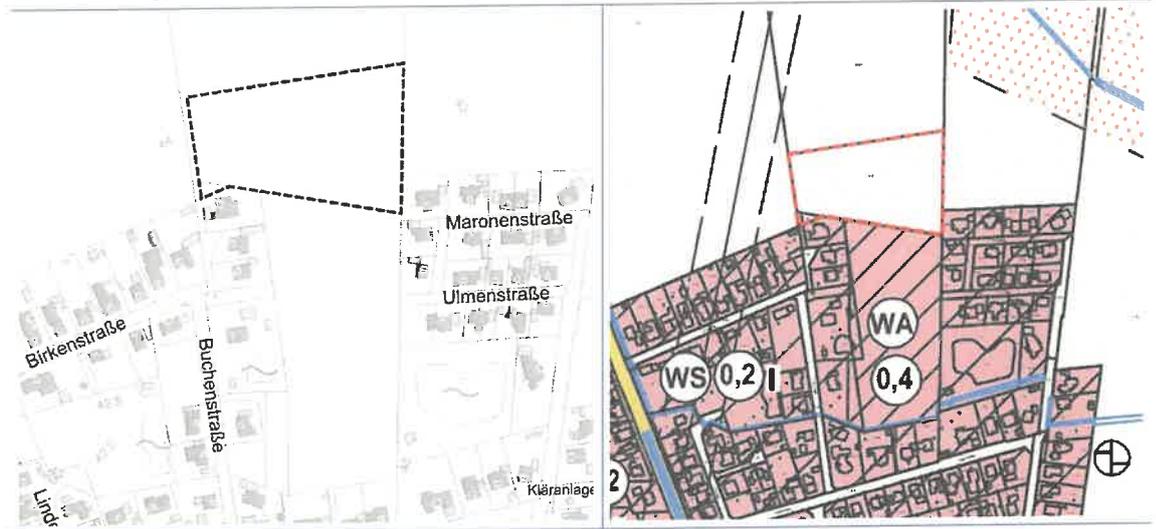


Abb 2 Abgrenzung des Änderungsbereichs (Kartengrundlage LGLN 2022) und aktuelle Darstellung des FNP



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)	-	-	-	-
Landschaftsschutzgebiete (§ 26 BNatSchG)	LSG CLP 00012 Calhorer Mühlenbachtal zwischen Cappeln und Lager Hase	Durchgängiges, ökologisch funktionsfähiges Fließgewässer mit typischer Geomorphologie, hoher Bedeutung für das Landschaftsbild sowie den Schutz von gefährdeten Arten und Lebensgemeinschaften	Nein	O 1,2 km
	LSG CLP 00011 Soestetal zwischen Cloppenburg und Neumühlen	Niederungsgebiet der Soeste mit vielen seltenen Pflanzen- und Tierarten	Nein	NW 4,3km
Naturparke (§ 27 BNatSchG)	-	-	-	-
Naturdenkmale (§ 28 BNatSchG)	ND CLP 00003 Galgenmoor	-	-	W 4 km
	ND CLP 00055 Schlatt	-	-	O 3,6km
	ND CLP 00016 Schlatt	-	-	O 4,5km
Geschützte Landschaftsbestandteile (§ 29 BNatSchG)	Wallhecke	-	Nein	O (angrenzend)
Gesetzlich geschützte 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 Calhorer 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

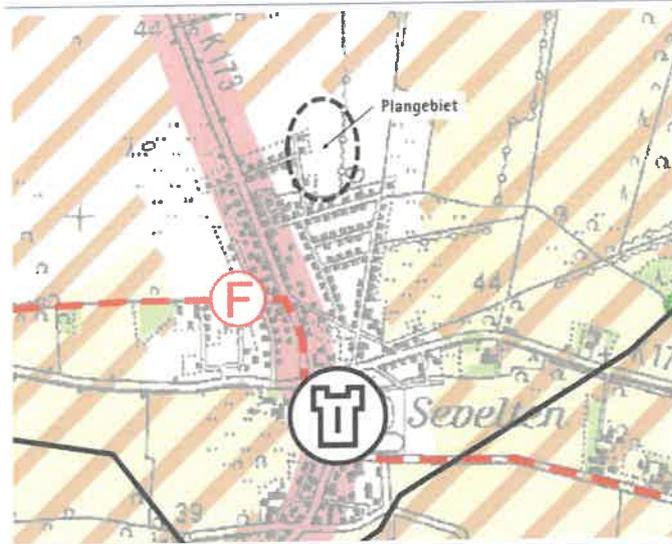
Die Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB).

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 RRÖPs)



Innerhalb des Geltungsbereichs bestehen keine zeichnerischen Darstellungen zur Raumordnung.

Nördlich angrenzende Flächen sind dargestellt als Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft aufgrund besonderer Funktionen. Diese werden durch die vorliegende Planung nicht eingeschränkt.

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.

Gebüsche 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
Geltungsbereichs

(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 (HWP) 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 Solitärerhalten 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

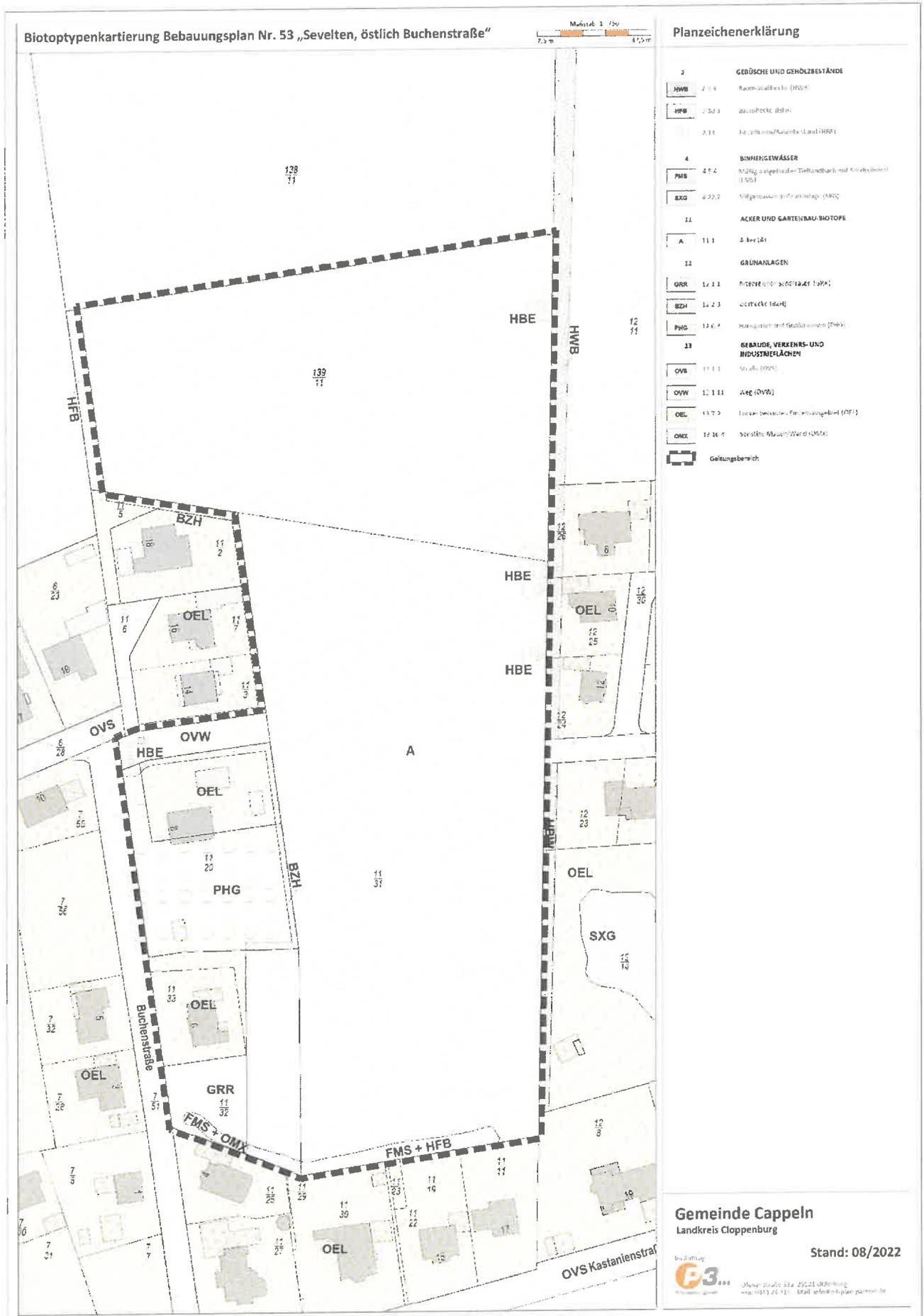
5 Wallheckenübersichtskarte des Landkreises Cloppenburg (Stand Februar 2013) https://lkclp.de/uploads/files/wallhecken_uebersichtskarte_februar_2013_50000.pdf

Abb 7 Fotos vom Plangebiet (Eigene Quelle)

<p>Blick von der nordöstlichen Plangebietsgrenze auf das Plangebiet</p>	<p>Abgeräumte Wallhecke im Bereich Flurstücks 12/14; Blick in südliche Richtung</p>
	
<p>Uferbewuchs am Brunskuhlenbach</p>	<p>Baumhecke entlang der Westbegrenzung (Eichen und Birken)</p>
	



Abb 8 Biototypen 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 überwiegenderen 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, Bergwerkseigentum, 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

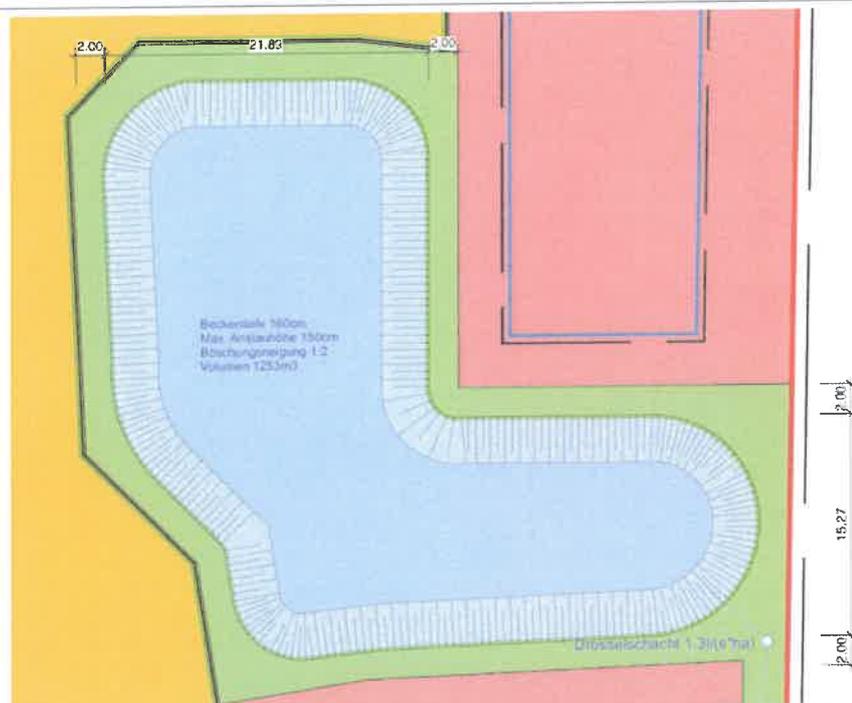
17 Umweltkarten Niedersachsen, Hrsg.: Nds. Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz, Gewässernetz

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 Gehölzanzpflanzungen 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

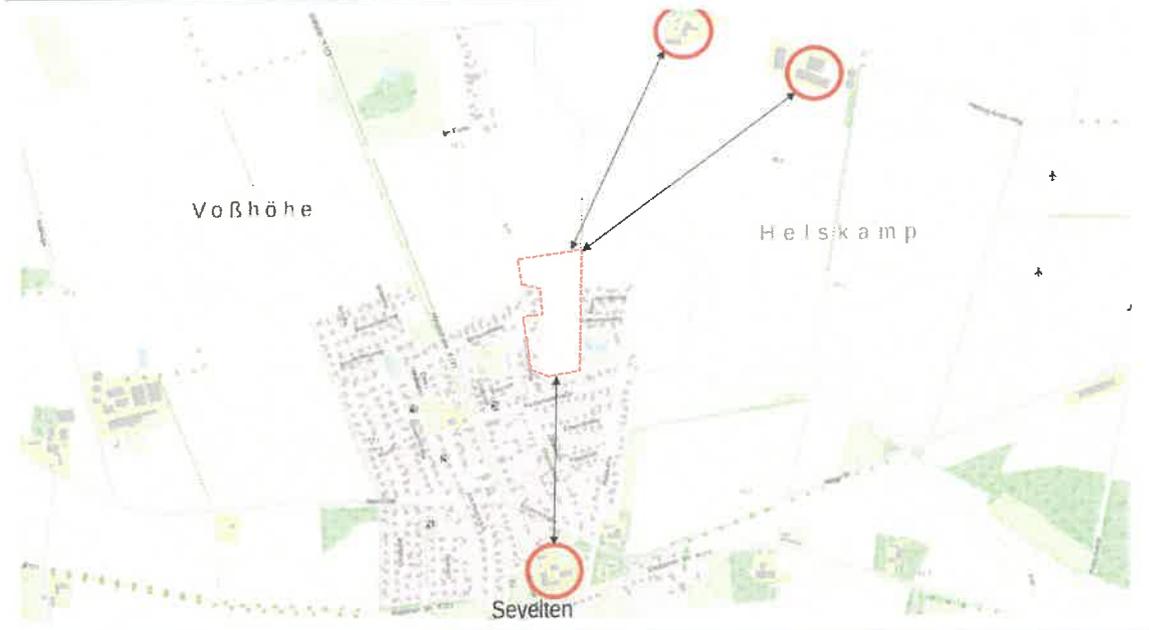
Lärmerzeugende Nutzungen – In Bezug auf Lärmemissionen ist das Plangebiet nicht erheblich vorbelastet. Der Straßenlärm, der von der rd. 220 m entfernten *Hauptstraße* (K 173) ausgeht, wirkt nicht in relevanter Weise auf das Gebiet ein.

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 Geruchsbelastungen 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 Angebotsbebauungsplan 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 Biooptypen	Biooptyp*	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 Biooptypen	Biooptyp*	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	Biooptyp*	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	Biooptyp*	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

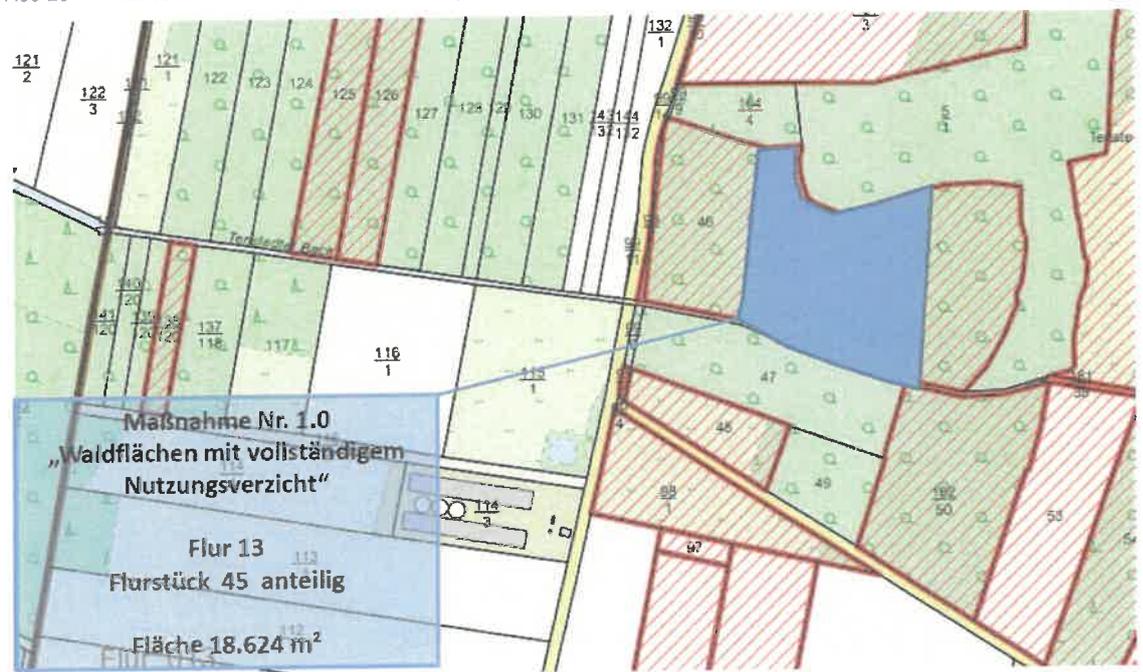
Abb 19 Saldo der Bewertung

	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 Geruchsimmissionen 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.

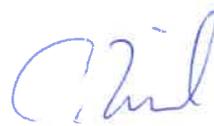
4.4 Referenzliste der Informationsquellen (Anlage 1 zum BauGB - Nr. 3d)

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

