

Gemeinde Cappeln

Landkreis Cloppenburg



Flächennutzungsplanänderung Nr. 44

Bebauungsplan Nr. 56 „Sevelten, östlich Helskamp“ (Ortsteil Sevelten)

mit örtlichen Bauvorschriften

**Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
gemäß § 4 (1) BauGB**

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB

Grundzüge der Planung

1. Geltungsbereich

Das Gebiet der Flächennutzungsänderung Nr. 44 und des Bebauungsplanes Nr. 56 „Sevelten, östlich Helskamp“ der Gemeinde Cappeln liegt südwestlich der Ortslage von Cappeln im Ortsteil Sevelten. Es umfasst eine ca. 5,8 ha große Fläche am nordöstlichen Siedlungsland östlich der Straße „Helskamp“.

Die genaue Lage und Abgrenzung des Plangebietes ergibt sich aus der Planzeichnung.

2. Planungsanlass und -erfordernis

Die Gemeinde Cappeln sieht sich weiterhin mit einer hohen Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken im Ortsteil Sevelten konfrontiert, obgleich mehrere Planvorhaben zur Ausweisung von Wohnbauland in jüngerer Zeit abgeschlossen wurden. 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 die bestehende Nachfrage zu decken.

Dazu kommt, dass die demografische Entwicklung in Sevelten in den vergangenen Jahren durch eine insgesamt positive Bevölkerungsentwicklung gekennzeichnet ist. Nach dem Dorfentwicklungsplan der Gemeinde Cappeln lebten im Jahr 2014 rund 1.606 Einwohner in Sevelten. Für das Jahr 2030 wurde seinerzeit eine Einwohnerzahl von rund 1.763 Personen prognostiziert.¹

Nach den aktuellen Angaben der Gemeinde Cappeln weist Sevelten zum Stand 24.04.2026 bereits 1.833 Einwohner auf. Gegenüber dem Jahr 2014 entspricht dies einem Bevölkerungszuwachs von rund 14 %. Die im Dorfentwicklungsplan für das Jahr 2030 prognostizierte Einwohnerzahl wurde damit bereits überschritten.

Auch für die Gemeinde Cappeln insgesamt ist eine positive Bevölkerungsentwicklung festzustellen. Nach Angaben des „Wegweisers Kommune“ der Bertelsmann Stiftung

¹ Gemeinde Cappeln: Dorfentwicklungsplan 2016

nahm die Bevölkerung der Gemeinde zwischen 2011 und 2023 um 13,6 % zu. Allein innerhalb der letzten fünf Jahre des Betrachtungszeitraums betrug der Zuwachs 5,0 %. Im Jahr 2023 waren sowohl der natürliche Bevölkerungssaldo (+2,8 je 1.000 Einwohner) als auch der Wanderungssaldo (+8,9 je 1.000 Einwohner) positiv.²

Die Entwicklung zeigt, dass sowohl die Gemeinde Cappeln insgesamt als auch der Ortsteil Sevelten in den vergangenen Jahren eine positive Bevölkerungsentwicklung aufweisen. Es ist davon auszugehen, dass sich aus dieser Entwicklung auch weiterhin ein Bedarf an zusätzlichem Wohnraum und entsprechenden Wohnbauflächen ergibt. Die Bereitstellung weiterer Wohnbauflächen in Sevelten trägt dazu bei, diesem Bedarf Rechnung zu tragen und die weitere wohnbauliche Entwicklung des Ortsteils zu ermöglichen.

Im Ortsteil Sevelten stehen Flächen zur Verfügung, die für eine Wohnraumentwicklung geeignet sind, im Flächennutzungsplan der Gemeinde jedoch aktuell noch nicht als Wohnbauflächen dargestellt sind. Die Gemeinde beabsichtigt daher, die im Ortsteil Sevelten gelegene Fläche für die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebiets (WA) gemäß § 4 BauNVO zu nutzen.

Das Plangebiet umfasst eine Größe von ca. 5,8 ha, befindet sich im Nordosten des Ortsteils und grenzt im Westen unmittelbar an bestehende Siedlungslagen an. Damit besteht ein funktionaler räumlicher Zusammenhang zu den bestehenden Siedlungsstrukturen.

Da das Gebiet derzeit planungsrechtlich als Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB einzustufen ist, ist für die geplante städtebauliche Entwicklung die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren.

3. Bestehende Nutzungen / Flächennutzungsplan

Örtliche Gegebenheiten

Beim Plangebiet handelt es sich um eine ca. 5,8 ha große ackerbaulich genutzte Fläche. Das Gebiet wird im Westen durch die Straße „Helskamp“ begrenzt. Die östliche Plangebietsgrenze bildet ein Entwässerungsgraben. Zudem trennt der Brunskuhlenbach das Gebiet in zwei Teilbereiche. Südlich grenzt das Gebiet an einen Feldweg, der von einer Allee aus Laubbäumen begleitet wird.

Westlich grenzen an das Plangebiets großflächig Wohngebiete an. In diesem Bereich bestehen die Bebauungspläne B-Plan Nr. 033 „nördlich Kastanienstraße“, B-Plan 053 „östlich Buchenstraße“, B-Plan Nr. 009 „östl. Helskamp, Kastanienstraße, Buchenstraße“, B-Plan 004 „Sevelten“, B-Plan 036 „Sevelten, nördlich Vosshöhe“ und B-Plan 042 „Sevelten, westlich Hauptstraße“, in dessen Geltungsbereich sich außerdem ein kleines Mischgebiet befindet. Nördlich, östlich und südlich des Plangebiets sind landwirtschaftliche genutzte Flächen vorhanden.

Ca. 1 km nordöstlich des Plangebiets befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Tierhaltung und ca. 550 m südlich liegt die Cappelner Straße.

² Bertelsmann Stiftung: *Wegweiser Kommune – Demografiebericht Cappeln (Oldenburg)*, Datenstand 2023

Regionales Raumordnungsprogramm

Der Landkreis Cloppenburg stellt derzeit sein Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) neu auf. Der Entwurf vom März 2026 befand sich vom 08.04.2026 bis zum 07.05.2026 im erneuten Beteiligungsverfahren.

Nach dem Entwurf des RROP 2026 soll die Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten vorrangig auf die zentralen Orte und auf vorhandene Siedlungsgebiete mit ausreichender Infrastruktur konzentriert werden. Ergänzend zu den zentralen Orten werden im Landkreis Cloppenburg weitere Standorte für die Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten festgelegt. Für die Gemeinde Cappeln wird der Ortsteil Sevelten ausdrücklich als Standort für die Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten bestimmt.

Innerhalb dieser Standorte soll Bauland flächensparend und unter Berücksichtigung der demografischen Entwicklung ausgewiesen werden. Mit der vorliegenden Ausweisung einer Wohnbaufläche in Sevelten wird somit die im Entwurf des RROP vorgesehene räumliche Konzentration der Wohnsiedlungsentwicklung aufgegriffen und unterstützt.

Die Planung dient der weiteren bedarfsgerechten Entwicklung des Wohnstandortes Sevelten und entspricht damit grundsätzlich den raumordnerischen Zielvorstellungen des in Aufstellung befindlichen RROP des Landkreises Cloppenburg.

Darstellungen im Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde sind für den Bereich des Plangebietes derzeit Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Der Entwässerungsgraben und der Brunskuhlenbach sind als Wasserflächen dargestellt. Für die geplante Entwicklung ist daher eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Mit dieser Änderung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um im Bereich des Plangebietes künftig Wohnbauflächen gemäß § 1 Nr. 1 BauNVO darstellen und entwickeln zu können.

4. Planungskonzept / geplante Festsetzungen

Die äußere Anbindung des Plangebiets erfolgt über eine Zufahrt an der Straße „Helskamp“ auf Höhe der Ulmenstraße.

Die innere Erschließung des Plangebiets erfolgt über eine ringförmig geführte Planstraße im nördlichen Bereich sowie über eine nach Süden verlaufende Planstraße, die in einer Wendeanlage endet. Von dieser Wendeanlage zweigen zusätzlich zwei Stichstraßen zur Erschließung weiterer Baugrundstücke ab. Sowohl ausgehend von der Ringstraße als auch von den beiden Stichstraßen können in Richtung Norden, Osten und Südosten Anschlussmöglichkeiten für eine mögliche spätere Weiterentwicklung des Siedlungsbereichs vorgehalten werden.

Im Bereich des Brunskuhlenbachs ist zur Sicherstellung der Erschließung eine Querung des Gewässers vorgesehen. Die konkrete technische Ausgestaltung erfolgt unter Berücksichtigung der wasserrechtlichen Vorgaben.

Für den Fuß- und Radverkehr sowie einer möglichen Notzu- bzw. Ausfahrt wird eine zusätzliche Wegeverbindung im Süden eingeplant, wodurch bestehende Wegebeziehungen in die umliegenden Gebiete aufgenommen werden können.

Die Bebauungsstruktur im Plangebiet soll gegliedert werden. Im westlichen Bereich des Plangebiets entlang der Straße „Helskamp“ ist im WA 2 die Bebauung mit Reihenhäusern mit bis zu einer Wohnung pro Reiheneinheit vorgesehen. Im WA 3 sollen zudem auch Mehrfamilienhäuser mit bis zu vier Wohneinheiten je Einzelhaus zulässig sein. Je Doppelhaushälfte werden maximal zwei Wohnungen festgesetzt.

Das nördliche und südöstliche Plangebiet soll mit Einzel- und Doppelhäusern bebaubar sein, in denen bis zu zwei Wohnungen untergebracht werden können.

Im südöstlichen Plangebiet sind zur freien Landschaft hin kleinere Baugrundstücke vorgesehen, auf denen kompakte Wohnformen (Kleinhäuser) realisiert werden sollen.

Im Osten des Plangebiets, in Nähe des Brunskuhlenbachs, ist die Anlage eines Regenrückhaltebeckens vorgesehen. Im angrenzenden öffentlichen Grünbereich soll ein Spielplatz angelegt werden. Die Erschließung ist über einen Fuß- und Radweg innerhalb des Gewässerräumstreifens vorgesehen.

Art der baulichen Nutzung:

Als Art der baulichen Nutzung wird entsprechend dem Planungsanlass ein allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO 2017) festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Neben den Wohnnutzungen sind in einem allgemeinen Wohngebiet auch kleine gebietsbezogene Dienstleistungsbetriebe und nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche oder sportliche Zwecke allgemein zulässig. Weitere gewerbliche Nutzungen, wie z.B. nicht störende Gewerbebetriebe sind nur ausnahmsweise und daher in der Regel nicht zulässig.

Im festgesetzten allgemeinen Wohngebiet werden die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen, da diese aufgrund ihres Flächenbedarfs, des mit ihnen verbundenen Verkehrsaufkommens und der hieraus resultierenden Störwirkungen mit dem angestrebten Gebietscharakter nicht vereinbar sind.

Maß der baulichen Nutzung:

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden an die in der Gemeinde Cappeln vorhandene Bebauungsstruktur und an die im Plangebiet vorgesehenen unterschiedlichen Wohnformen angepasst.

Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) regelt neben der Nutzungsdichte hauptsächlich das Maß der möglichen Bodenversiegelungen. Sie bestimmt damit auch den zu erwartenden Eingriff in Natur und Landschaft.

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird im Plangebiet auf den Wert von 0,4 festgesetzt. Der Wert entspricht dem in der BauNVO empfohlenen Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete.

Für das WA4, in dem Kleinhäuser vorgesehen sind, gilt ebenfalls eine GRZ von 0,4. Zwar benötigen diese Wohnformen für die Hauptnutzung eine geringere Grundflächen-

zahl, jedoch sind die Grundstücke meist kleiner und zusätzliche Flächen für Stellplätze, Zuwegungen und Zufahrten erforderlich. Eine niedrigere GRZ wäre daher nicht zielführend.

Es wird festgesetzt, dass die GRZ durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen grundsätzlich nicht überschritten werden darf. Für Stellplätze, Zufahrten und Terrassen, die mit wasserdurchlässigen Materialien befestigt werden, wird jedoch eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche um bis zu 20 % zugelassen. Durch die wasserdurchlässige Ausführung wird der Grad der Bodenversiegelung gegenüber einer vollständig geschlossenen Befestigung reduziert. Gleichzeitig wird den Bauherren ein ausreichender Spielraum für die zweckmäßige Nutzung und Gestaltung der Grundstücke eingeräumt.

Zahl der Vollgeschosse

Die jüngeren Bebauungspläne in der Gemeinde Cappeln setzen in den allgemeinen Wohngebieten eine maximal zweigeschossige Bauweise in Verbindung mit einer Höhenbegrenzung fest. Diese Bebauungsstruktur soll auch im vorliegenden Plangebiet aufgenommen werden. Lediglich im südöstlichen Geltungsbereich, in dem Kleinhäuser angesiedelt werden sollen, wird eine eingeschossige Bauweise festgesetzt, da diese für die vorgesehenen Wohnformen ausreichend ist.

Bauhöhe

Neben der Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse wird die Höhenentwicklung der möglichen Bebauung durch die Festsetzung einer maximalen Sockel- und Gebäudehöhe sowie zusätzlich die Traufhöhe bezogen auf die Oberkante der Fahrbahn der nächstgelegenen Erschließungsstraße in der Mitte vor dem jeweiligen Baukörper, begrenzt.

Die Höhe der Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschosses darf im Plangebiet maximal 0,30 m über dem Bezugspunkt liegen. Mit Hilfe dieser Festsetzung wird eine der ortstypischen Bauweise entsprechende Anpassung der Erdgeschosszonen an die Geländehöhen gewährleistet und gleichzeitig Problemen bei der Oberflächenentwässerung vorgebeugt.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe (H) beträgt im WA1 bis WA3 9,50 m. Im WA4, in dem Grundstücke für Kleinhäuser angeboten werden sollen, beträgt die maximale Gebäudehöhe 5,50 m. Die Traufhöhe wird im WA1 bis WA3 mit 6,50 m festgesetzt. Durch diese Festsetzungen wird eine Anpassung der neu entstehenden Gebäude an die in Sevelten üblichen Höhen bei Wohnhäusern erreicht.

Durch die Festsetzung der GRZ, der Zahl der Vollgeschosse sowie der getroffenen Höhenfestsetzungen ist das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO dreidimensional und damit hinreichend konkret bestimmt.

5. Erschließung und Versorgung

Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird über die Straße „Helskamp“ mittels einer geplanten Zufahrt erschlossen. Zusätzlich besteht eine fuß- und radläufige Verbindung in Richtung Süden zu einem vorhandenen Fußweg.

Die Straße „Helskamp“ schließt direkt an die Cappelner Straße (K 171) an. Über diese kann der Ort Cappeln in ca. 3,5 km erreicht werden. Darüber hinaus bestehen zwei Verbindungen von der Straße „Helskamp“ zur Hauptstraße (K 173), über die die Stadt Cloppenburg in ca. 5 km erreichbar ist. Damit sind alle wichtigen zentralen Einrichtungen, wie Schulen, Kindertagesstätten und Sportstätten aber auch Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und Apotheken gut zu erreichen.

Mit den Haltestellen „Sevelten Budde“ westlich des Plangebiets in rund 500 m Entfernung und „Sevelten Kirche“ südlich in rund 650 m Entfernung befinden sich zwei Haltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) in fußläufiger Entfernung zum Plangebiet. Über die dort verkehrenden Buslinien bestehen unter anderem Verbindungen in die nahe gelegene Stadt Cloppenburg. Das Plangebiet ist damit an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs angebunden.

Oberflächenwasser

Bei der Oberflächenentwässerung sollen nachteilige Auswirkungen auf den Grundwasserstand nach Möglichkeit ausgeschlossen werden.

Für den Geltungsbereich kann aufgrund der Bodenuntersuchungen und der Überprüfung der Versickerungsfähigkeit davon ausgegangen werden, dass die Böden für eine Versickerung auf den jeweiligen Grundstücken eher ungeeignet sind. Für das vorliegende Plangebiet ist daher die Schaffung einer Regenrückhalteanlage vorgesehen. Diese wird, unter Berücksichtigung der Geländehöhen, im Osten des Plangebiets, in Nähe des Brunskuhlenbachs, angelegt. Im Randbereich der Regenrückhalteanlage sollen Flächen mit standortgerechten, heimischen Laubgehölze begrünt werden. Die Regenrückhalteanlage kann über den Gewässerräumstreifen, der für die Unterhaltung der Entwässerungsgräben erforderlich ist, bewirtschaftet werden. Über entsprechende Regenwasserkanäle kann das anfallende Dach- und Oberflächenwasser, sofern es nicht als Brauchwasser genutzt wird, der Regenrückhalteanlage zugeleitet werden. Von dieser Anlage aus wird das Oberflächenwasser entsprechend dem natürlichen Abfluss gedrosselt in die Vorflut eingeleitet.

Für die geplanten wasserwirtschaftlichen Maßnahmen sind die entsprechenden Genehmigungen und/oder Erlaubnisse nach dem Wasserhaushaltsgesetz in Verbindung mit dem Niedersächsischen Wassergesetz bei der zuständigen Wasserbehörde zu beantragen.

Sonstige Ver- und Entsorgung

Alle für die technische Versorgung des Plangebietes erforderlichen Leitungen werden im Laufe des Bauleitplanverfahrens und der folgenden Erschließungsarbeiten berücksichtigt, abgestimmt und entsprechend hergestellt. Hierbei kann an die bereits bestehende Infrastruktur der benachbarten vorhandenen Wohnbebauungen angeschlossen werden.

6. Umweltsituation und Auswirkungen der Planung

Immissionssituation

Geruchsimmissionen der Landwirtschaft

Zur Beurteilung der auf das Plangebiet einwirkenden Geruchsimmissionen wurde eine entsprechende Untersuchung durchgeführt. Dabei wurden insbesondere die Geruchseinwirkungen der im Umfeld vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe berücksichtigt.

Für die geplante Wohnbebauung ist nach der TA Luft grundsätzlich ein Immissionswert von 10 % der Jahresstunden maßgeblich. Nach den Ergebnissen der Untersuchung werden im Plangebiet Geruchshäufigkeiten von lediglich 5 bis 7 % der Jahresstunden erreicht. Der für Wohngebiete maßgebliche Immissionswert wird damit im gesamten Plangebiet deutlich unterschritten. Erhebliche Geruchsbelästigungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sind daher nicht zu erwarten.

Auch eine unzulässige Einschränkung der Entwicklungsmöglichkeiten der benachbarten landwirtschaftlichen Betriebe ist durch die Ausweisung des Wohngebietes nicht zu erwarten. Aufgrund der deutlichen Unterschreitung des maßgeblichen Immissionswertes verbleibt ein ausreichender Spielraum für mögliche zusätzliche Geruchsimmissionen infolge einer betrieblichen Entwicklung.

Die geplante Wohnbebauung ist somit hinsichtlich der Geruchsimmissionen mit den Belangen der benachbarten landwirtschaftlichen Betriebe vereinbar.

Natur und Landschaft

Die für die Bebauung vorgesehenen Flächen wurden zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme überwiegend ackerbaulich genutzt.

Durch das Plangebiet verläuft der Brunskuhlenbach. Das Gewässer stellt sich als deutlich eingetiefter, wasserführender Gewässerlauf (FMS) dar.“

Im Rahmen der Umweltprüfung wird eine detaillierte Biotoptypenkartierung durchgeführt und eine Eingriffsbilanz nach dem Osnabrücker Modell (2025) erstellt.

Artenschutz

Im Rahmen der Bauflächenvorbereitungen ist der Artenschutz zu beachten. Soweit naturschutzrechtlich relevante Vorkommen betroffen sein könnten, werden die Vorbereitungen nur außerhalb der Brutzeit der Freiflächenbrüter (d.h. nicht von Mitte März bis Ende Juli) stattfinden und außerhalb der Quartierzeit der Fledermäuse (d.h. nicht von Mitte März bis Ende September).

Faunistische Erhebungen werden derzeit durchgeführt.

Denkmalschutz

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden (z. B. Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen oder Steinkonzentrationen, auch geringfügige Spuren solcher Funde), sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig. Sie müssen unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Cloppenburg und dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung Archäologie, gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer.

Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu belassen bzw. es ist für ihren Schutz zu sorgen, sofern die Denkmalschutzbehörde nicht vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

7. Weiteres Verfahren

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

In diesem Rahmen erfolgt auch die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs.1 BauGB über die Ziele und Zwecke der Planung.

Anschließend erfolgt mit dem Planentwurf einschließlich der Begründung mit Umweltbericht die Veröffentlichung gemäß § 3 (2) BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB.

Folgende Untersuchungen und Fachbeiträge sind vorgesehen bzw. liegen bereits vor:

- Geruchsimmissionsgutachten (Anlage1)
- Stellungnahme zum Verkehrslärm
- Bodengutachten
- Biotoptypenkartierung
- Naturschutzrechtliche Eingriffsbilanzierung
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag