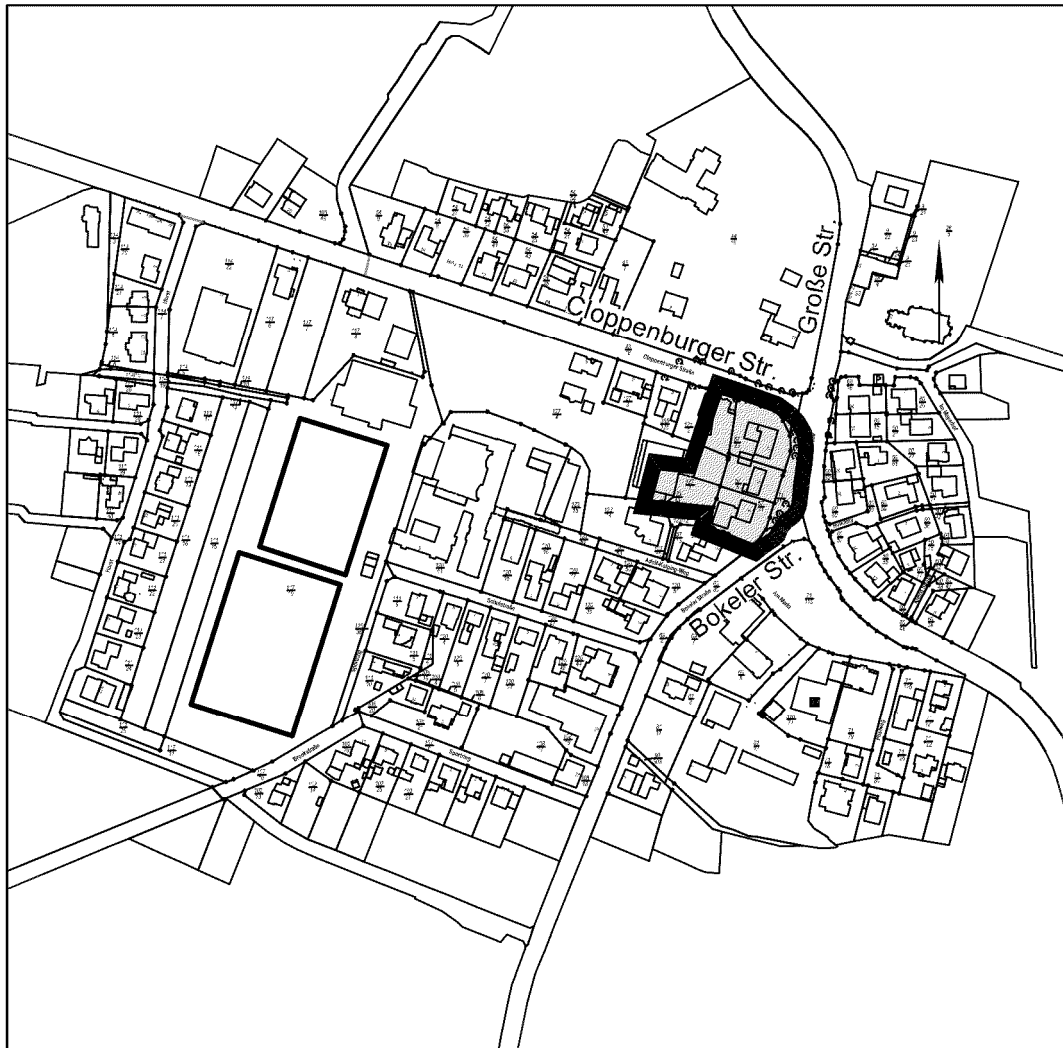


# GEMEINDE CAPPELN

Übersichtsplan M.:1:5.000



Kartengrundlage: Amtliches Liegenschafts -und Katasterinformationssystem (ALKIS)

## **BEBAUUNGSPLAN NR. 3, „ORTSMITTE CAPPELN“, 2. ÄNDERUNG**

**(BESCHLEUNIGTES VERFAHREN)**

### **BEGRÜNDUNG**

Fassung für die Beteiligungen im Verfahren nach § 13a BauGB

**INHALT**

1.	Allgemeines .....	3
2.	Kartengrundlage, Lage des Geltungsbereiches, bisherige Nutzungen und bisheriger Bebauungsplan.....	3
3.	Planerische Vorgaben der Raumordnung und Regionalplanung sowie der Flächennutzungsplanung .....	5
4.	Fachliche Vorgaben .....	5
4.1	Belange der Landschaftsplanung .....	5
4.2	Belange der Denkmalpflege .....	6
4.3	Belange des Immissionsschutzes.....	6
4.3.1	Lärm .....	6
4.3.2	Gerüche.....	8
5.	Ziele und Zwecke der Planung .....	8
6.	Die Festsetzungen im Einzelnen .....	9
7.	Verkehrerschliessung .....	10
8.	Ver- und Entsorgung .....	11
9.	Hinweise zu Eingriffsregelung und Umweltbericht .....	11
10.	Flächenbilanz.....	12
	Verwendete Gutachten und Fachstellungen.....	13

## 1. ALLGEMEINES

Mit dieser Bauleitplanung beabsichtigt die Gemeinde die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neuordnung und Umgestaltung ihres Ortszentrums zu schaffen. Dies soll in einem ersten Schritt nordwestlich des zentralen Kreisverkehrsplatzes westlich der Großen Straße und zwischen Cloppenburger Straße und Bokeler Straße erfolgen. Die zu überplanenden Flächen stehen der Gemeinde zur Verfügung. Geplant ist der Bau eines neuen Dorfgemeinschafts- und Rathauses, welches zur Belebung der Ortsmitte sowie zur Förderung des Gemeinwesens dienen soll. Weiterhin sollen gewerbliche Nutzungen und die Wohnnutzung angesiedelt werden. Damit soll eine der innerörtlichen Lage angemessene Nutzungsmischung entstehen und zugleich eine stärker verdichtete Bebauung ermöglicht werden. Daher sollen im Zuge einer Änderung des bestehenden Bebauungsplans Nr. 3 bislang als Mischgebiete (MI) festgesetzte Flächen umgewidmet werden zu urbanen Gebieten (MU). Der Rat der Gemeinde Cappeln hat daher beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 3 „Ortsmitte Cappeln“ zu ändern (2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3). Der Beschluss gründet sich u.a. auf § 1 Abs. 3 und § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) sowie auf § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG), jeweils in der z.Z. geltenden Fassung.

Diese Planänderung hat Maßnahmen der Innenentwicklung der Gemeinde Cappeln zum Gegenstand und wird daher gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB entsprechend. Es wird daher von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

## 2. KARTENGRUNDLAGE, LAGE DES GELTUNGSBEREICHES, BISHERIGE NUTZUNGEN UND BISHERIGER BEBAUUNGSPLAN

Die Planzeichnung wurde auf einer vom Vermessungsbüro Timmen (ÖBVI), Cloppenburg, erstellten digitalen Planunterlage (Auszug der ALKIS-Daten) im Maßstab 1:1.000 erstellt. Die Lage des Geltungsbereichs (Änderungsbereichs) wird aus der Übersichtskarte auf dem Deckblatt (1:5.000) ersichtlich. Die parzellenscharfe Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich aus der Planzeichnung.

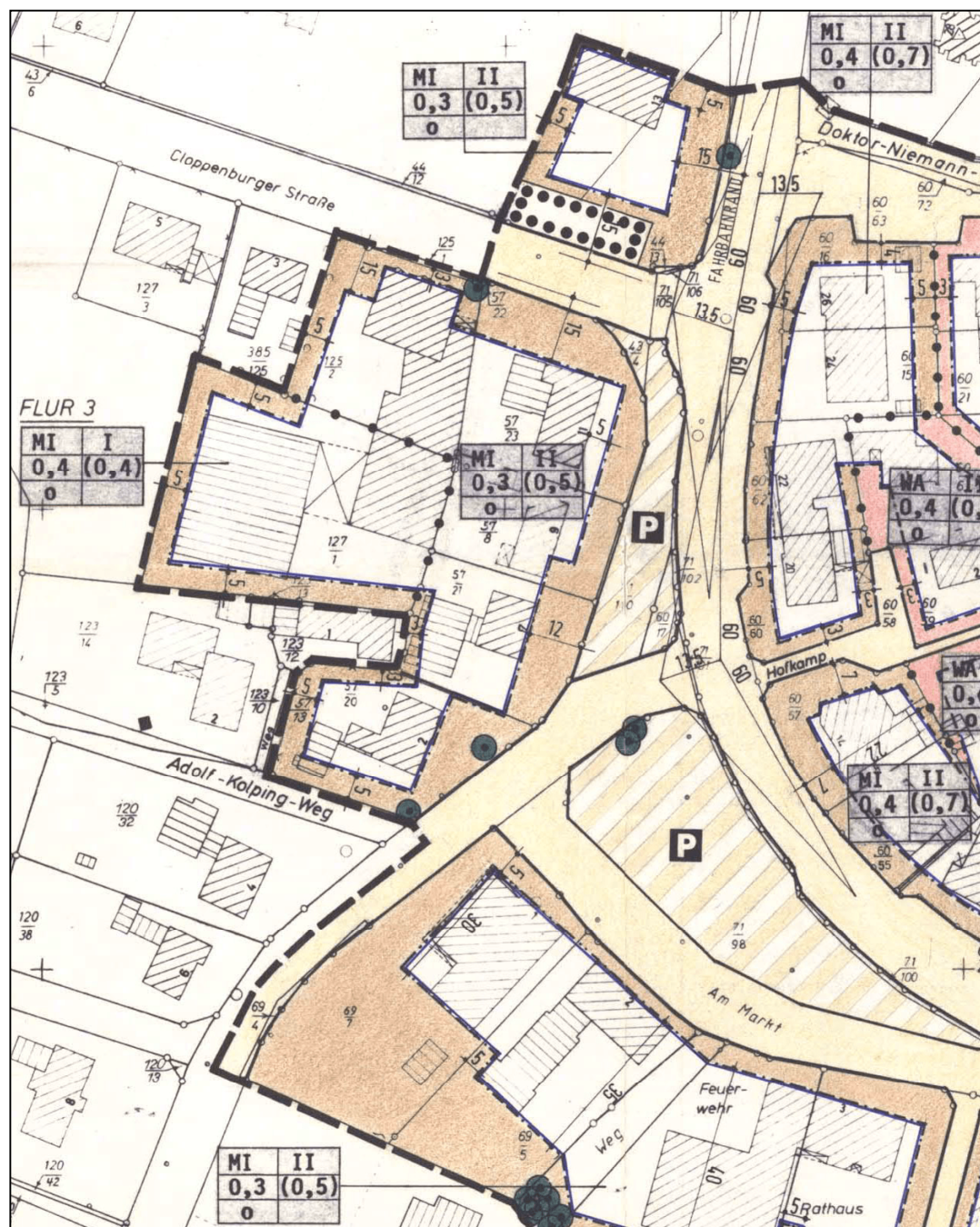
Das Plangebiet liegt unmittelbar westlich der Großen Straße (vgl. Übersicht auf dem Deckblatt bzw. Planzeichnung). Es umfasst die Flurstücke 57/23, 57/8, 57/21 sowie Teile der angrenzenden Flurstücke 125/1, 125/2, 127/1, 71/117 und 60/80, alle in der Flur 3 der Gemarkung Cappeln gelegen.

Das Plangebiet liegt innerhalb des geschlossenen Siedlungskörpers von Cappeln im nordwestlichen Teil der Ortsmitte. Es liegt innerhalb des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 3 (rechtsverbindlich seit dem 11.08.1989) und wird seit vielen Jahren baulich genutzt (Gebäude und umfangreiche befestigte Bewegungs- und Stellplatzflächen). Im Osten zur Großen Straße hin die Hausnummern 7, 9 und 11 (Einzelhäuser mit rückwärtigen Anbauten und Hofflächen) und westlich daran angrenzend das Anwesen Cloppenburger Straße 1 (Geschäfts- und Wohngebäude mit rückwärtigen Gewerbehallen und Hofflächen). Im Plangebiet bestand viele Jahre eine gemischte Nutzung aus Gewerbe und auch Wohnen. Zuletzt standen die Gebäude leer und die Gemeinde hat zur Baufeldfreimachung mit Beginn des Jahres 2021 mit dem Abbruch begonnen. An der Großen Straße und teilweise auch an der Cloppenburger Straße stehen einzelne Bäume (überwiegend Eichen) am Straßenrand.

Der bisherige Bebauungsplan Nr. 3 setzt im hier überplanten Teilbereich bislang Mischgebiete (MI) und an der Großen Straße eine öffentliche Parkplatzfläche [P] fest (s. nachfolgender Planausschnitt).

Auch auf den gegenüberliegenden Straßenseiten von Cloppenburg Straße, Großer Straße und Bokeler Straße liegen bebaute Flächen, für die der Bebauungsplan Nr. 3 ebenfalls Mischgebiete (MI) festsetzt. In Richtung Südosten liegt der große Platz Am Markt (im Bebauungsplan Nr. 3 als Parkplatz festgesetzt), der südlich von vorhandener Bebauung gefasst wird (hier u.a. das bestehende Rathaus, die Feuerwehr und die Volksbank). Die 1. Vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 betraf eine Fläche östlich des Postweges und wird von der vorliegenden 2. Änderung nicht berührt.

Abb.: Ausschnittskopie aus der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 3.  
Maßstab 1:1.500.



### **3. PLANERISCHE VORGABEN DER RAUMORDNUNG UND REGIONALPLANUNG SOWIE DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANUNG**

Im Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP 2017) liegt Cappeln mit seinen Ortsteilen innerhalb des ländlichen Raumes, innerhalb dessen Maßnahmen durchzuführen sind, die dazu beitragen, diese Räume so zu entwickeln, dass eine ausgewogene Raumstruktur des Landes erreicht wird. Zum engeren Planungsraum sind keine besonderen verbindlichen Festlegungen getroffen worden.

Das Plangebiet ist Teil des zusammenhängenden Siedlungsbereiches von Cappeln. Im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Cloppenburg (RROP) von 2005 ist das Plangebiet Teil des weiß dargestellten Siedlungsbereiches von Cappeln. Die Gemeinde Cappeln ist als Grundzentrum dargestellt. Die Planung (Ausweisung von urbanen Gebieten) steht im Einklang mit der Grundzentrumsfunktion der Gemeinde Cappeln und trägt zur Umsetzung der raumordnerischen Ziele bei.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Cappeln stellt den Änderungsbereich und die rückwärtig angrenzenden Flächen westlich der Großen Straße zwischen der Cloppenburger Straße und der Bokeler Straße als Mischgebiete (MI) dar, wobei ergänzend als allgemeines Maß der baulichen Nutzung eine Geschossflächenzahl von 0,6 dargestellt ist. Der Parkplatz an der Großen Straße ist als Grünfläche dargestellt.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 entspricht damit derzeit nicht der Darstellung des Flächennutzungsplanes. Die Gemeinde wird jedoch gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ihren Flächennutzungsplan nach in Kraft treten der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 im Wege der Berichtigung anpassen, wobei die Darstellung von Mischgebieten (MI) und Grünflächen im überplanten Teilbereich entfällt und stattdessen gemischten Bauflächen (M) dargestellt werden. Die Gemeinde Cappeln hat bei Ihren Flächennutzungsplan-Änderungen in den zurückliegenden Jahren der Darstellung von Bauflächen den Vorrang vor der Darstellung von Baugebieten eingeräumt. Sie ist der Auffassung, dass dies dem Charakter des Flächennutzungsplanes als Instrument der vorbereitenden Bauleitplanung angemessen ist, da es eine flexiblere Entwicklung von Baugebieten auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung erlaubt. Aus dem gleichen Grund soll auf Angaben eines allgemeinen Maßes der baulichen Nutzung verzichtet werden.

### **4. FACHLICHE VORGABEN**

#### **4.1 BELANGE DER LANDSCHAFTSPLANUNG**

Auf Grund der Lage innerhalb des Ortes Cappeln werden in den Plänen der Landschaftsplanung (Landschaftsrahmenplan des Landkreises Cloppenburg von 1998 und Landschaftsplan der Gemeinde Cappeln von 1994) keine besonderen planungsrelevanten Aussagen und Zielvorgaben für den Änderungsbereich gemacht. Hier ist außerdem zu berücksichtigen, dass das Plangebiet bereits vollständig im Geltungsbereich des über 30 Jahre bestehenden alten Bebauungsplans Nr. 3 (rechtverbindlich seit dem 11.08.1989) liegt und über viele Jahre bereits baulich genutzt wurde.

## 4.2 BELANGE DER DENKMALPFLEGE

Wichtige dem Denkmalrecht unterstehende Kultur- und Sachgüter, für die mit wesentlichen negativen Auswirkungen durch die vorliegende Planung zu rechnen wäre, sind im Geltungsbereich nicht vorhanden bzw. der Gemeinde nicht bekannt.

Es wird jedoch auf die Meldepflicht vor- und frühgeschichtlicher Bodenfunde auf dem Bebauungsplan hingewiesen.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche und frühneuzeitliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Cloppenburg oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Abteilung Archäologie – Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441/799-2120 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Niedersächsischen 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.

## 4.3 BELANGE DES IMMISSIONSSCHUTZES

### 4.3.1 LÄRM

Mit dieser 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 werden urbane Gebiete (MU) unmittelbar westlich der Großen Straße (L 842) südlich der Cloppenburger Straße (K 170) und nördlich der Bokeler Straße (K 302) ausgewiesen, in denen auch die sonstige Wohnnutzung zulässig sein wird.

Daher sind die auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärmimmissionen zu betrachten. Da außerdem auf dem künftigen Vorplatz zwischen Rathaus und Großer Straße Festveranstaltungen stattfinden sollen (z.B. Weihnachtsmarkt, Dorffest o.ä.) sind auch die daraus potenziell resultierenden Lärmeinwirkungen auf die Umgebung zu betrachten. Hierzu liegt ein Lärmschutzgutachten, Büro für Lärmschutz, Dipl.-Ing. A. Jacobs, Papenburg, Stand: 20.10.2020 vor, das auch Bestandteil der Unterlagen zur öffentlichen Auslegung dieser Planung ist. Die Ergebnisse des Schallgutachtens sind im Einzelnen dem o.g. Lärmschutzgutachten incl. der Anlagen in Form von Rasterlärmkarten zum Verkehrslärm und den Lärmpegelbereichen zu entnehmen.

### Lärmbelastung durch Straßenverkehr

Aufgrund der Vorbelastung durch den Verkehrslärm auf den Straßen Bokeler Straße, Cloppenburger Straße und Große Straße kommt es in Teilbereichen des Geltungsbereiches des geplanten Urbanen Gebietes tags im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss und nachts im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss zur Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte für eine vorgesehene MU-Einstufung (vgl. Lärmschutzgutachten, Lagepläne Anlage 7.1a-d). Hingewiesen wird insbesondere auf den in der Rasterlärmkarte der Anlage 7.1c (= ungünstiger Fall nachts im 1.OG tagsüber) dargestellten Bereich der dichter als die Isophone 63 dB an die Straße heranreicht und in dem die Orientierungswerte für eine MU-Einstufung überschritten werden.



Ein aktiver Schallschutz (Lärmschutzwand oder -wall) nahe an der Lärmquelle (hier entlang der Straßen) kann hier sinnvoll nicht erfolgen. Das Plangebiet ist zu klein und bereits teilweise bebaut, als dass Lärmschutzwälle oder -wände hier sinnvoll angeordnet werden können. Zudem können durch die gegebene Lage (eingerahmt von weiteren bereits bebauten Grundstücken) die dann erforderlichen Überstandslängen der Lärmschutzeinrichtungen nicht hergestellt werden.

Durch entsprechende passive Lärmschutzmaßnahmen (d.h. Lärmschutzmaßnahmen an den Gebäuden) lässt sich dennoch ein wohn- und arbeitsverträgliches Umfeld schaffen. Auf der dem vollem Schalleinfall ausgesetzten Hausseite des Rathauses/Dorfgemeinschaftshauses sind zusätzliche Anforderungen an den Luftschallschutz zwischen außen und Innenräumen erforderlich. Es wird daher für das geplante urbane Gebiet im Einwirkungsbereich innerörtlicher Hauptverkehrsstraßen - wie in vergleichbaren Fällen üblich - passiver Schallschutz im Bebauungsplan in Form von Festsetzungen auf Basis der gutachterlichen Empfehlungen vorgesehen.

Im Lärmschutzgutachten sind in der Anlage Lageplan 7.2a und 7.2b die Lärmpegelbereiche (LPB) für tags im EG und im OG dargestellt. Diese Lärmpegelbereiche geben die erforderlichen passiven Lärmschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 bzw. weiterer Richtlinien vor.

Unter Berücksichtigung der auf Basis der gutachterlichen Empfehlungen getroffenen Festsetzungen im Bebauungsplan (s. textliche Festsetzung Nr. 7) zu passiven Lärmschutzmaßnahmen für die Lärmpegelbereiche III bis IV lässt sich im gesamten Geltungsbereich eine Nutzung als „Urbanes Gebiet“ (MU) gemäß §6a BauNVO aus schalltechnischer Sicht umsetzen.

Die Lärmpegelbereich II wird wegen der geringen baulichen Anforderungen (diese werden oft bereits durch andere Vorschriften z.B. Wärmeschutzverordnung ohnehin erforderlich) im Bebauungsplan nicht berücksichtigt, zumal die schalltechnischen Orientierungswerte für urbane Gebiete (MU) in der gegebenen Entfernung zur Straße bereits eingehalten werden.

Der Nachweis über die Einhaltung der erforderlichen Innenraumpegel in Abhängigkeit vom Raum- bzw. Nutzungstyp erfolgt sachgerecht im Baugenehmigungsverfahren.

### **Lärmbelastung in Folge von Festveranstaltungen / Märkten**

Auf dem vorgesehenen freien Platz zwischen dem geplanten Rathaus/Dorfgemeinschaftshaus und der Große Straße können auf dem Freiplatz Festveranstaltungen stattfinden (z.B. Weihnachtsmarkt, Dorffest usw.). Diese Veranstaltungen werden an nur wenigen Tagen im Jahr (18 Tage pro Jahr) stattfinden. Der Festplatz hat eine Besucherfläche von rund 800 m<sup>2</sup>.

Da derzeit die Art und Dauer der durch Märkte und Festveranstaltungen hervorgerufenen Schallabstrahlung im Einzelnen nicht bekannt ist, wird die Freifläche vor dem Rathaus als Flächenschallquelle betrachtet und dafür tags/nachts mit flächenbezogenen Schalleistungspegeln belegt.

Des Weiteren werden die um das Rathaus/Dorfgemeinschaftshaus befindlichen Parkplätze, die dem öffentlichen Gebäude zugerechnet werden können ebenfalls als Flächenschallquelle betrachtet.

Die Berechnungen zeigen (vgl. Lärmschutzgutachten, Lagepläne Anlage 8.1a-d), dass außerhalb des Geltungsbereiches die erhöhten Richtwerte für seltene Ereignisse für die benachbarte Wohnnutzung eingehalten werden.

Sofern bei Veranstaltungen auf dem untersuchten Gelände Livebands auftreten sollen oder laute Musik gespielt werden soll, sind Abstände der Bühne zu den nächstgelegenen Wohnnutzungen von mindestens 90 m erforderlich. Sofern keine Livebands oder laute Musikdarbietungen über Lautsprecher geplant sind, werden die erhöhten Richtwerte für seltene Ereignisse an der nächstgelegenen Wohnnutzung außerhalb des Geltungsbereiches sicher eingehalten. Hintergrundmusik ist bei Veranstaltungen in diesem Bereich zulässig.

#### **4.3.2 GERÜCHE**

Die Gemeinde Cappel ist Teil einer Schwerpunktregion der intensiven Tierhaltung und nachgeordneter Veredelungswirtschaft. Im Ort Cappel selbst und an den Ortsrändern befinden sich einzelne Tierhaltungsbetriebe. Von daher wurde die Geruchs-Immissionssituation durch ein Gutachten ermittelt und bewertet. Es liegt ein Gutachten zu Geruchsimmissionen durch landwirtschaftliche Betriebe im Rahmen der Bauleitplanung „Im Ortskern“ in Cappel vor, TÜV NORD Umweltschutz, Hamburg, Stand: 03.11.2020 vor, das auch Bestandteil der Unterlagen zur öffentlichen Auslegung dieser Planung ist.

Im Ergebnis werden im Plangebiet relative Geruchshäufigkeiten (belästigungsrelevante Kenngrößen der Gesamtbelastung durch landwirtschaftliche Betriebe) zwischen 9% am Südostrand und 5 % am Nordwestrand errechnet.

Demnach wird der Immissions(grenz)wert der GIRL (Geruchs-Immissionsrichtlinie) für Wohn- und Mischgebiete von 10 % der Jahresstunden eingehalten. Es sind keine erheblichen Geruchsbelästigungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu erwarten.

Da der heranzuziehende Immissions(grenz)wert der GIRL teilweise deutlich unterschritten wird, werden die Erweiterungsmöglichkeiten der benachbarten Tierhaltungen nicht unzulässig eingeschränkt.

### **5. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG**

Mit dieser Bauleitplanung beabsichtigt die Gemeinde die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neuordnung und Umgestaltung ihres Ortszentrums zu schaffen. Dies soll in einem ersten Schritt nordwestlich des zentralen Kreisverkehrsplatzes westlich der Großen Straße und zwischen Cloppenburger Straße und Bokeler Straße erfolgen. Die zu überplanenden Flächen stehen der Gemeinde zur Verfügung. Geplant ist der Bau eines neuen Dorfgemeinschafts- und Rathauses, welches zur Belebung der Ortsmitte sowie zur Förderung des Gemeinwesens dienen soll. Weiterhin sollen gewerbliche Nutzungen und die Wohnnutzung angesiedelt werden. Damit soll eine der innerörtlichen Lage angemessene Nutzungsmischung entstehen und zugleich eine stärker verdichtete Bebauung ermöglicht werden. Daher sollen im Zuge einer Änderung des bestehenden Bebauungsplans Nr. 3 bislang als Mischgebiete (MI) festgesetzte Flächen umgewidmet werden zu urbanen Gebieten (MU). Durch die verkehrlich gut angebundene Lage im Ortszentrum sind die Flächen für eine MU-Ausweisung insgesamt gut geeignet.

Die Gemeinde entscheidet sich für ein Urbanes Gebiet (MU), da damit die Möglichkeit eröffnet wird, jetzt und zukünftig eine flexible Entwicklung gemischter Nutzungen in der gegebenen zentralen Lage zu betreiben.



Nach § 6a Absatz 1 BauNVO gilt: „Urbane Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein.“

Die Gemeinde ist selbst Eigentümerin der Flächen und kann von daher die Entwicklung der Bebauung und Nutzung im Plangebiet entscheidend beeinflussen. Insofern wird sie dafür sorgen, dass sich die gebietstypische Nutzungsmischung einstellen wird. Durch das künftige Dorfgemeinschafts- und Rathaus werden soziale und kulturelle Aspekte bedient. Weiterhin sollen gewerbliche Nutzungen und die Wohnnutzung angesiedelt werden. Hier ist zu berücksichtigen, dass die Gemeinde in absehbarer Zeit die Neuordnung und Umgestaltung ihres Ortszentrums auf die Flächen im Bereich des Platzes Am Markt und der südlich davon gelegenen Bereiche auszudehnen beabsichtigt. Im Rahmen der Bauleitplanung sollen dort der zentralen Lage entsprechend ebenfalls Urbane Gebiete (MU) ausgewiesen werden, gegebenenfalls ergänzt durch weitere Baugebiete. Im Ergebnis soll sich in diesem Teil von Cappel eine arrondierte MU-Nutzung etabliert werden. Es wird bei der Ausrichtung zu den vorgelagerten freien Plätzen und Hauptstraßen eine vertikale Gliederung angestrebt, mit Wohnnutzung in den oberen Geschosslagen und anderen Nutzungen (z.B. Gastronomie, Beherbergung, Dienstleistungen oder weitere gewerbliche Nutzungen) in den Erdgeschosslagen.

Die Gemeinde wird außerdem für eine ortsbildangemessene Bebauung und Gestaltung – auch der Außenanlagen – sorgen.

Mit dieser Planung soll eine der innerörtlichen Lage angemessene stärker verdichtete Bauweise zugelassen werden. Es sollen hier künftig Gebäude – wie bisher - mit bis zu zwei Vollgeschossen (II) aber einer Gebäudeoberkante (OK) von höchstens 11 m über Straßenniveau zulässig sein. Die zulässigen zwei Vollgeschosse erlauben auch eine vertikale Gliederung etwa mit Gewerbe- und Dienstleistungen im EG mit Wohnen darüber. Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) wird verzichtet, da eine Begrenzung der Geschossfläche vor dem Hintergrund der zuvor genannten Rahmenmaße und der angestrebten baulichen Ausnutzbarkeit nicht erforderlich ist. In der abweichenden (a) Bauweise sollen Gebäude bis zu 90 m Länge zulässig sein, auch um ein großes kombiniertes Dorfgemeinschaftshaus / Rathaus errichten zu können.

Das Maß der Nutzung soll den Rahmen eines Urbanen Gebiets (MU) nach § 17 BauNVO ausschöpfen, weshalb eine GRZ von 0,8 vorgesehen ist, wobei außerdem eine Überschreitung der GRZ für Nebenanlagen bis zu einem Wert von 0,9 eingeräumt wird. Das berücksichtigt den absehbar entstehenden Bedarf für befestigte Markt- bzw. Festplatzflächen sowie Stellplätze und Bewegungflächen.

## **6. DIE FESTSETZUNGEN IM EINZELNEN**

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung (s. Kap. 5) wird nunmehr ein Urbanes Gebiet (MU) festgesetzt. Hier sind künftig Gebäude mit höchstens zwei Vollgeschossen (II) in abweichender (a) Bauweise zulässig. In der abweichenden Bauweise dürfen Gebäude mit Längen von bis zu 90 m errichtet werden; im Übrigen gilt die offene Bauweise. Die Höhenentwicklung wird mit der Festsetzung einer maximalen Oberkante baulicher Anlagen von 11 m über Straßenniveau dem Bedarf entsprechend und städtebaulich verträglich begrenzt; es wäre nicht angemessen in einem Ort wie Cappel zu hohe Gebäude zuzulassen. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,8 festgesetzt, wobei eine zulässige Überschreitung der GRZ für Nebenanlagen bis zu einem Wert von 0,9 eingeräumt wird.

Vergnügungsstätten und Tankstellen wegen ihres Störungspotenzials vor dem Hintergrund der angestrebten Quartiersqualität in diesem innerörtlichen Bereich, in dem künftig auch ein Dorfgemeinschaftshaus und Wohnnutzung untergebracht werden sollen, als städtebaulich unverträglich angesehen und werden deshalb als Nutzungsart im Urbanen Gebiet (MU) ausgeschlossen. Für sie bestehen andere Standorte bzw. Ansiedlungsmöglichkeiten im Gemeindegebiet. Dabei wird klargestellt, dass Anlagen zum Aufladen von elektrisch betriebenen Fahrzeugen (Automobile, Krafträder, Fahrräder usw.) im Planungsgebiet zulässig bleiben.

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung erfolgt eine vertikale Gliederung des Urbanen Gebiets (MU), in dem das Wohnen in den straßenseitigen Erdgeschosslagen durch textliche Festsetzung ausgeschlossen wird, um so die entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung (vgl. Kap. 5) gewünschte vertikale Gliederung bei Nutzungsmischung zu erreichen.

Zum Erhalt einer Vorgartenzone und um bauliche Nebenanlagen nicht zu dicht an die Straßenflächen heranrücken zu lassen, werden Garagen und andere bauliche Nebenanlagen im straßenseitigen Bauwuch im straßennahen Bereich ausgeschlossen. Entlang der Tenstedter Straße orientiert sich die Baugrenze an einer freizuhaltenen Leitungstrasse einer unterirdischen Wasserversorgungsleitung, die als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Leitungsträger festgesetzt ist.

Die angrenzenden Straßen belasten das Plangebiet mit Lärmimmissionen. Im Bebauungsplan werden daher entsprechend der gutachterlichen Empfehlungen (s. Kap. 4.3.1) die Lärmpegelbereiche III und IV gemäß DIN 4109 festgesetzt, innerhalb deren entsprechende passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden vorzusehen sind (s. textliche Festsetzung Nr. 7).

Um den Siedlungsraum im Interesse des Ortsbildes, der Bevölkerung und der Tierwelt weiterhin zu beleben, werden einzelne am Straßenrand vorhandene Bäume (überwiegend Eichen) zur Erhaltung festgesetzt.

## **7. VERKEHRSERSCHLISSUNG**

Das Gebiet liegt innerhalb des rechtswirksamen Bebauungsplans Nr. 3 und grenzt unmittelbar an anbaufähige Abschnitte der angrenzenden Straßen innerhalb der Ortsdurchfahrt (OD). Über diese Straßen ist ein Anschluss an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz gewährleistet.

Wie aus den Festsetzungen zu Verkehrsflächen im Bebauungsplan ersichtlich ist, wird eine rückwärtige Erschließung angestrebt. Es ist vorgesehen eine Sammelstraße mit möglichem Begegnungsverkehr von der Cloppenburger Straße im Norden in das Gebiet zu führen. Die Flächenfestsetzung erfolgt in einer Größenordnung, die auch Stellplätze für Fahrzeuge künftiger Anlieger im und Besucher des Urbanen Gebiets berücksichtigt sowie - falls erforderlich - eine Wendeanlage ermöglicht. Außerdem ist eine Anbindung an die Bokeler Straße im Süden angedacht, um den Verkehrsfluss künftig flexibler steuern zu können. Dabei ist auf diesem südlichen Abschnitt später auch eine Einbahnstraßenregelung denkbar.

Die konkrete Verkehrs- und Straßenplanung ist noch nicht abgeschlossen und soll mit den für den Verkehr zuständigen Behörden rechtzeitig abgestimmt werden.

## 8. VER- UND ENTSORGUNG

Das Gebiet kann durch die Lage und bisherige Nutzung als grundsätzlich erschlossen gelten bzw. ist durch moderate Anpassung der vorhandenen Ver- und Entsorgungsanlagen weiterhin erschließbar. Unter Berücksichtigung, dass mit dieser Planung lediglich Teile einer zuvor bereits bauten und auch weitgehend versiegelten zentralen Ortslage umgeplant werden von Mischgebieten (MI) zu urbanen Gebieten (MU), ist mit keiner erheblich höheren Versiegelung in Folge dieser Planung zu rechnen. Hier ist auch zu berücksichtigen, dass im Plangebiet bislang die BauNVO von 1977 galt, die keine Deckelungsgrenze für die Versiegelung durch Nebenanlagen vorsah (gem. § 19 Abs. 4 BauNVO a.F.). Es ist somit auch mit keinen wesentlichen zusätzlichen Belastungen bzw. Engpässen für die örtliche Ver- und Entsorgungsstruktur zu erwarten.

Rechtzeitig vor Baubeginn sind mit den Trägern der Ver- und Entsorgungsleitungen die verfügbaren Trassen und die Einzelheiten der Bauausführung und die Koordination mit den anderen Leitungsträgern abzustimmen.

Für ggf. geplante wasserwirtschaftliche Maßnahmen sind vorab die erforderlichen Genehmigungen und/oder Erlaubnisse nach dem Niedersächsischen Wassergesetz (NWG) einzuholen.

## 9. HINWEISE ZU EINGRIFFSREGELUNG UND UMWELTBERICHT

Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb des rechtswirksamen Bebauungsplans Nr. 3 (rechtsverbindlich seit dem 11.08.1989) im zentralen Siedlungsbereich von Cappeln. Die bislang als Mischgebiete (MI) festgesetzten Flächen erfüllen keine besonderen Funktionen für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild. Planinterne Kompensationsflächen des Ursprungsplans werden nicht überplant. Es werden vielmehr am Straßenrand vorhandene Einzelbäume zur Erhaltung festgesetzt (überwiegend Eichen), was der Belebung des Ortsbildes zu Gute kommt.

Durch die Planänderung wird die GRZ von bislang 0,3 in den Mischgebieten (MI) angehoben auf 0,8 in den Urbanen Gebieten (MU), wobei eine Überschreitung für Nebenanlagen auf Grund des Bedarfs an befestigten Flächen künftig bis zu einem Wert von 0,9 zulässig ist.

Unter Berücksichtigung, dass mit dieser Planung lediglich Teile einer zuvor bereits bauten und auch weitgehend versiegelten zentralen Ortslage umgeplant werden von Mischgebieten (MI) zu urbanen Gebieten (MU), ist dennoch mit keiner erheblich höheren Versiegelung in Folge dieser Planung zu rechnen. Denn es ist zu berücksichtigen, dass im Plangebiet bislang die BauNVO von 1977 galt, die keine Deckelungsgrenze für die Versiegelung durch Nebenanlagen vorsah (gem. § 19 Abs. 4 BauNVO a.F.).

Die Gemeinde ist daher der Auffassung, dass durch die vorliegende Planung keine neuerlichen oder andere erhebliche Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu erwarten sind, als bislang zulässig. Dies auch weil die Errichtung von Gebäuden weiterhin mit bis zu zwei Vollgeschossen (II) zulässig bleibt. Während der Ursprungsplan aber keine Regelung der Gebäudehöhe vorsah, wird durch diese Planänderung eine an dieser Stelle städtebaulich angemessene Oberkante (OK) baulicher Anlagen von maximal 11,0 m über Straßenniveau eingeführt.

Konflikte mit dem Artenschutz sind nicht zu erwarten. Der Abriss der leerstehenden Wohn- und Gewerbegebäude im Geltungsbereich wurde von der Gemeinde mit Beginn des Jahres 2021 eingeleitet. Durch den fachkundigen Gutachter Dr. Roßkamp, Büro für Biologie & Umweltplanung, erfolgten zuvor Kontrollbegehungen der betroffenen Bereiche. Hierzu liegt ein Begehungsprotokoll BP „Cappeln-Marktplatz“ vom

31.08. und 16.12.2020, Dr. Roßkamp, Büro für Biologie & Umweltplanung, Huntlosen, vor, das auch Bestandteil der Unterlagen zur öffentlichen Auslegung dieser Planung ist. Es wurden keine Hinweise auf überwinternde Fledermäuse gefunden, so dass ein Verstoß gegen § 44 BNatSchG auszuschließen ist, solange die Abrissarbeiten bis Mitte März 2021 erfolgen.

Der Änderungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von 5.474 m<sup>2</sup>, die nunmehr insgesamt festgesetzt werden als Urbane Gebiete (MU mit GRZ 0,8). Die zulässige Grundfläche liegt daher mit gerundet 4.379 m<sup>2</sup> deutlich unterhalb der in § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 genannten Größenordnung von 20.000 m<sup>2</sup>. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) unterliegen, wird nicht vorbereitet. Naturschutzrechtlich geschützte oder zu schützende Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung werden nicht betroffen. Insofern sieht die Gemeinde gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 von der Anwendung der Eingriffsregelung im Zuge der Aufstellung dieses Bebauungsplanes der Innenentwicklung ab.

Von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht wird gem. § 13 Abs. 3 ebenfalls abgesehen (s.o. Kap. 1).

## 10. FLÄCHENBILANZ

(bezogen auf das Planungsrecht)

Alle aus dem Bebauungsplan abgegriffenen Längen- und Flächenwerte sind abhängig von der Geometrie und Genauigkeit der Planunterlage (hier: ALKIS-Daten im UTM-Koordinatensystem). Eine örtlich korrigierte Vermessung wird naturgemäß zu abweichenden Werten führen.

### Bestand:

(gem. Bebauungsplan Nr. 3)

Mischgebiete (MI)	4.911 m <sup>2</sup>
Öffentliche Parkplatzfläche [P]	563 m <sup>2</sup>
<b>gesamt</b>	<b>5.474 m<sup>2</sup></b>

### Planung:

Urbane Gebiete (MU)	5.474 m <sup>2</sup>
<b>gesamt</b>	<b>5.474 m<sup>2</sup></b>

## VERWENDETE GUTACHTEN UND FACHSTELLUNGNAHMEN

- Lärmschutzgutachten zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3, Büro für Lärmschutz, Dipl.-Ing. A. Jacobs, Papenburg, Stand: 20.10.2020, insgesamt 34 Seiten bestehend aus Textteil incl. Anlagen.
- Gutachten zu Geruchsimmissionen durch landwirtschaftliche Betriebe im Rahmen der Bauleitplanung „Im Ortskern“ in Cappeln vor, TÜV NORD Umweltschutz, Hamburg, Stand: 03.11.2020, insgesamt 24 Seiten incl. Anhänge 1 und 3 (ohne den behördeninternen Anhang 2 zu insgesamt 3 Seiten, kann auf Anfrage berechtigter Personen sowie autorisierten Trägern und Behörden zur Einsicht bereitgestellt werden).
- Begehungsprotokoll BP „Cappeln-Marktplatz“ vom 31.08. und 16.12.2020, Dr. Roßkamp, Büro für Biologie & Umweltplanung, Huntlosen, insgesamt 7 Seiten incl. Fotodokumentation.