

Gemeinde Cappeln

Landkreis Cloppenburg



Begründung

39. Änderung des Flächennutzungsplans
im Parallelverfahren nach § 8 Absatz 3 BauGB
mit dem Bebauungsplan Nr. 51 „Bokel, Gewerbegebiet Lübbehüsen“



Eigene Darstellung auf Grundlage LGLN 2021

Vorentwurf
Stand: November 2021

Im Auftrag:



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



Begründung	2
1 Anlass und Ziel der Planung	2
2 Planungsgrundlagen	3
3 Planziele und Abwägung der berührten Belange	5
3.1 Belange der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 Absatz 6 Nummer 1 BauGB)	7
3.2 Belange der Wohnbedürfnisse, Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen (§ 1 Absatz 6 Nummer 2 BauGB)	8
3.3 Belange sozialer, kultureller Bedürfnisse, Sport, Freizeit, Erholung (§ 1 Absatz 6 Nummer 3 BauGB)	8
3.4 Belange der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung und Anpassung vorhandener Ortsteile (§ 1 Absatz 6 Nummer 4 BauGB)	8
3.5 Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes, des Ortsbildes (§ 1 Absatz 6 Nummer 5 BauGB)	8
3.6 Belange von Kirchen, Religionsgemeinschaften (§ 1 Absatz 6 Nummer 6 BauGB)	9
3.7 Belange des Umweltschutzes (§ 1 Absatz 6 Nummer 7 BauGB)	9
3.8 Belange der Wirtschaft, der Infrastruktur, der technischen Versorgung (§ 1 Absatz 6 Nummer 8 BauGB)	12
3.9 Belange des Verkehrs (§ 1 Absatz 6 Nummer 9 BauGB)	13
3.10 Belange der Verteidigung, des Zivilschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 10 BauGB).....	13
3.11 Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte (§ 1 Absatz 6 Nummer 11 BauGB).....	14
3.12 Belange des Hochwasserschutzes und der Wasserwirtschaft (§ 1 Absatz 6 Nummer 12 BauGB).....	14
3.13 Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden (§ 1 Absatz 6 Nummer 13 BauGB).....	14
3.14 Belang der ausreichenden Versorgung mit Grün- und Freiflächen (§ 1 Absatz 6 Nummer 14 BauGB).....	14
4 Inhalte der Flächennutzungsplanänderung.....	14
5 Städtebauliche Übersichtsdaten und Verfahren	15

BEGRÜNDUNG

1 Anlass und Ziel der Planung

Anlass

Im Gemeindeteil Bokel der Gemeinde Cappeln im Landkreis Cloppenburg befindet sich der Standort eines seit Jahrzehnten ansässigen Zimmereibetriebes, der an dem Standort stetig gewachsen ist. Das Betriebsgelände liegt nördlich der *Wißmühlener Straße* (K 302).

Die Gemeinde beabsichtigt die Änderung des Flächennutzungsplans und parallel die Aufstellung eines Bebauungsplans, der sowohl die Bestandssituation ordnet und den Standort sichert als auch eine Erweiterung der Zimmerei ermöglicht. Im Rahmen der vorliegenden Planung wird das Betriebsgelände in Richtung Osten um eine Fläche von rd. 6.200 m² baulich erweitert. Die Gemeinde hat die Möglichkeiten zur Verlagerung des ansässigen Gewerbes auf andere gewerbliche Bauflächen geprüft. Eine solche Verlagerung ist weder wirtschaftlich noch mit Blick auf die Flächenverfügbarkeit sinnvoll. Der gewachsene Standort ist unproblematisch entwicklungsfähig, die städtebauliche Eignung ist in der Lage auch langfristig gegeben.

Ziel

Ziel der Planung ist die Schaffung von Bauplanungsrecht für eine Weiterentwicklung der ansässigen gewerblichen Nutzungen. Die Entwicklungsfähigkeit am Standort soll für die ansässige gewerbliche Nutzung gesichert werden. Auf Ebene des Flächennutzungsplans sind derzeit landwirtschaftliche Flächen dargestellt. Dies soll mit der 39. Änderung des FNP in die Darstellung von gewerblichen Bauflächen geändert werden.

Planerfordernis

Der Änderungsbereich ist planungsrechtlich dem Außenbereich zuzuordnen, wobei aktuell nur Vorhaben nach § 35 BauGB zulässig sind. Daher wird der Flächennutzungsplan geändert und zugleich im Parallelverfahren (§ 8 Absatz 3 BauGB) der Bebauungsplan Nr. 51 „Bokel, Gewerbegebiet Lübbehüsen“ aufgestellt.

2 Planungsgrundlagen

**Aufstellungs-
beschluss**

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Cappeln hat den Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Flächennutzungsplans am 12.05.2021 beschlossen.

Lage / Größe

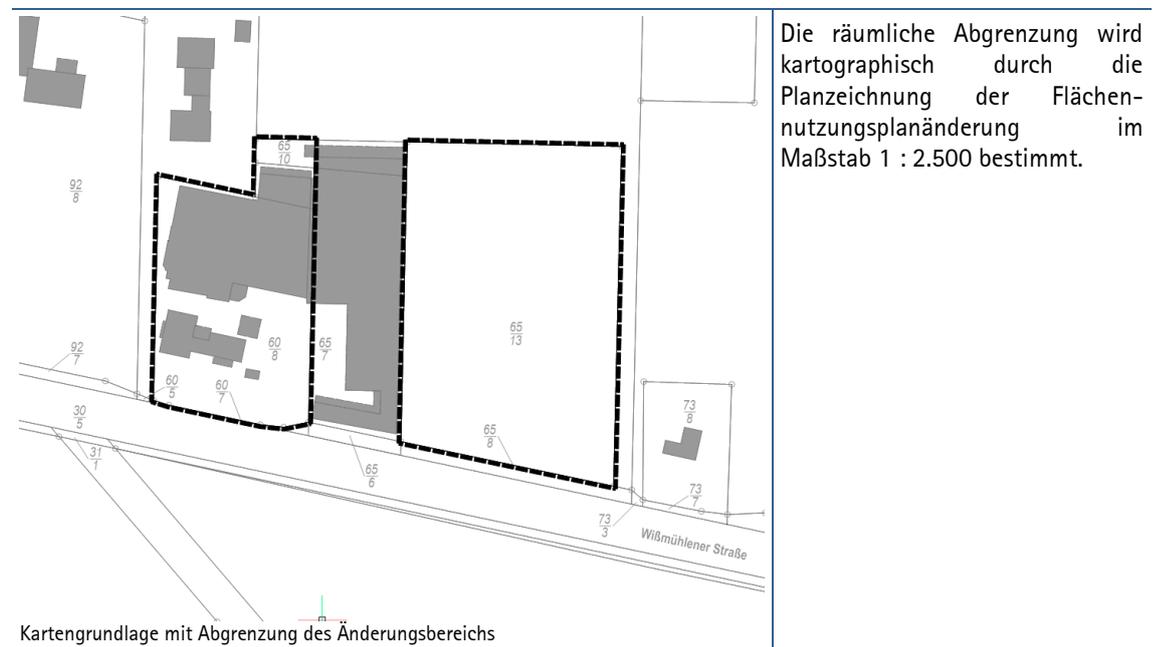
Das Plangebiet befindet sich im Gemeindeteil Bokel in der Gemeinde Cappeln, nördlich der *Wißmühlener Straße* (K 302). Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplans weist eine Größe von 9.700 m² auf.

**Änderungs-
bereich**

Der Änderungsbereich liegt in der Flur 16 der Gemarkung Cappeln und ist wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die südlichen Grenzen der Flurstücke 60/6 und 65/12;
- im Osten durch die westliche Grenze des Flurstücks 65/12 sowie die westliche Grenze des Flurstücks 65/7 und ihrer Verlängerung nach Norden;
- im Süden durch die nördlichen Grenzen der Flurstücke 65/8 und 60/7;
- im Westen durch die östliche Grenze des Flurstücks 60/6 sowie die östliche Grenze des Flurstücks 65/7.

Abb. 1 Abgrenzung des Änderungsbereichs der 39. Änderung des Flächennutzungsplans

**Land (LROP)**

Die Planungen der Gemeinde sind an die übergeordneten Planungsvorgaben anzupassen bzw. müssen mit Ihnen in Einklang stehen. Die übergeordneten Ziele der Landesraumordnung werden berücksichtigt. Das **Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP)**¹ bestimmt folgendes.

¹ Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) in der Fassung vom 26.09.2017, Kapitel 1: Ziele und Grundsätze zur gesamträumlichen Entwicklung des Landes und seiner Teilräume, 1.1 Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes, Nr. 5

- „In allen Teilräumen soll eine Steigerung des wirtschaftlichen Wachstums und der Beschäftigung erreicht werden. Bei allen Planungen und Maßnahmen sollen daher die Möglichkeiten der Innovationsförderung, der Stärkung der Wettbewerbsfähigkeit, der Erschließung von Standortpotenzialen und von Kompetenzfeldern ausgeschöpft werden und insgesamt zu einer nachhaltigen Regionalentwicklung beitragen.“

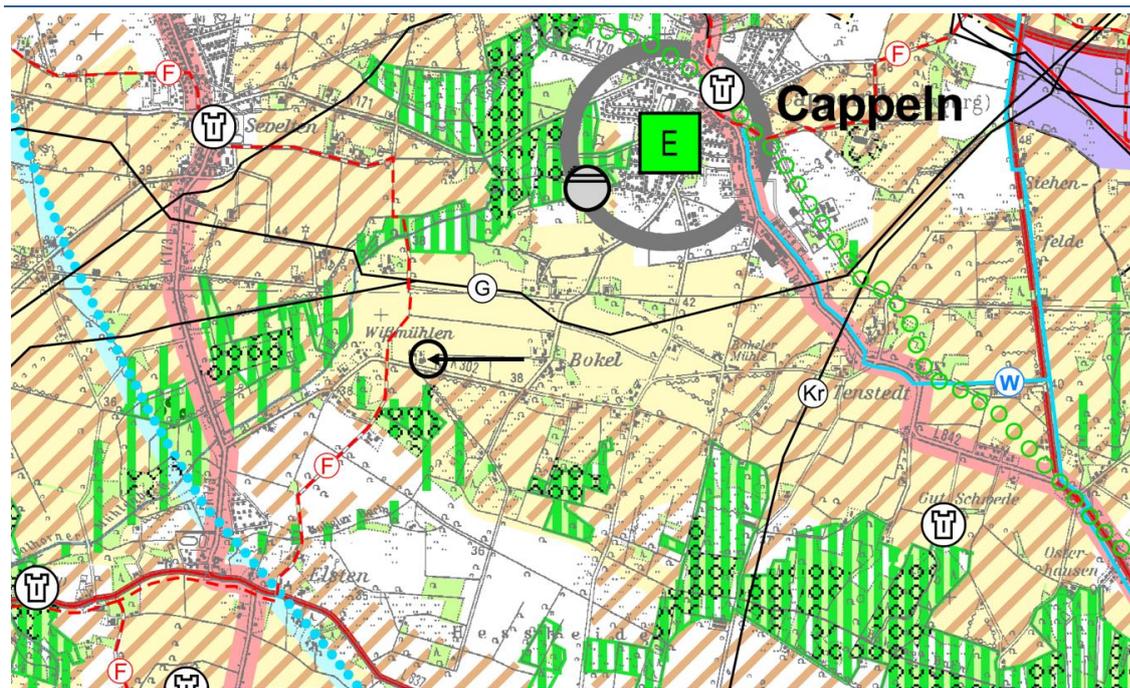
Das mit der Darstellung von gewerblichen Bauflächen verfolgte Planziel ist eine Gewerbebestandspflege für einen langjährig am Standort ansässigen Betrieb durch Sicherung von notwendigen Erweiterungsflächen. Die Planung leistet so einen Beitrag zur Umsetzung der benannten Ziele der Landesraumordnung.

Die Verordnung zur Änderung des Landesraumordnungsprogramms² sieht keine Änderung des zitierten Absatzes vor.

Kreis (RROP)

Das **Regionale Raumordnungsprogramm (RROP)**³ des Landkreises Cloppenburg weist die Gemeinde Cappeln als Grundzentrum aus. Das Plangebiet wird als Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft aufgrund hohen, natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotenzials dargestellt. Demnach sind alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen so abzustimmen, dass dieses Gebiet in seiner Eignung und besonderen Bedeutung möglichst nicht beeinträchtigt wird.

Abb. 2 Darstellung des Plangebiets im RROP des Landkreises Cloppenburg (2005)



Da die Planung lediglich eine Erweiterung von rd. 6.200 m² vorsieht, handelt es sich nicht um eine raumbedeutsame Planung, die erheblich in das Vorsorgegebiet eingreift. Zudem sind große Flächen der Umgebung des Plangebiet als ein solches Vorsorgegebiet dargestellt. Demnach stehen die Darstellungen des RROP einer planerischen Inanspruchnahme der Flächen nicht grundsätzlich entgegen.

Gemeinde (FNP)

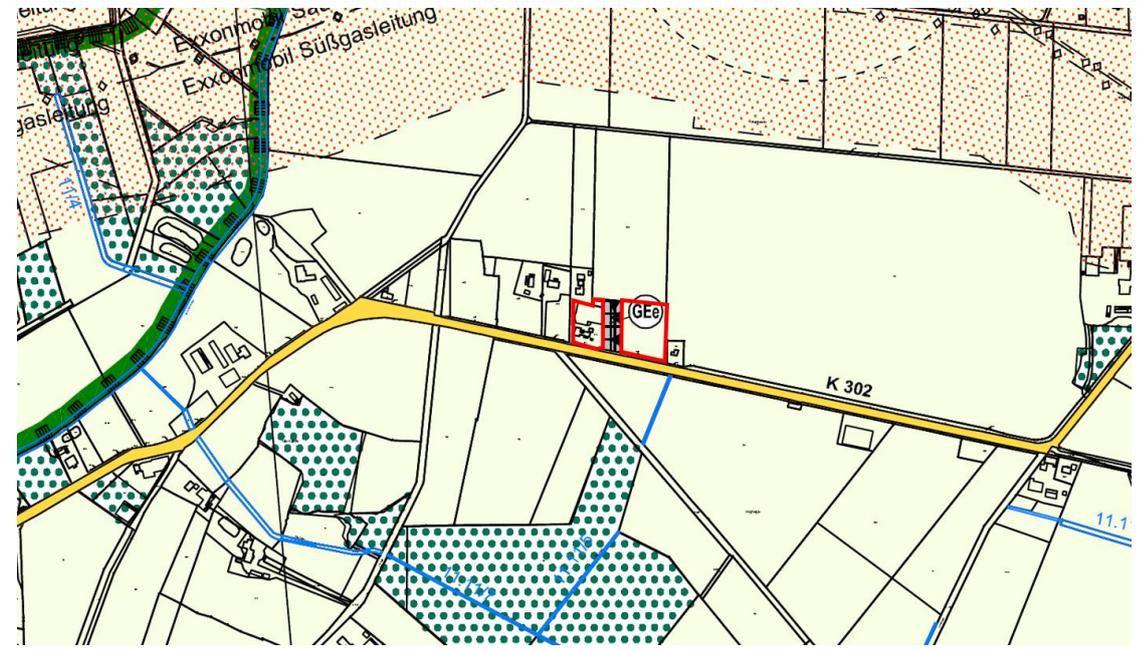
Im **Flächennutzungsplan (FNP)** der Gemeinde Cappeln ist das Plangebiet derzeit als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Mit der vorliegenden Planung soll der Änderungsbereich als

2 Verordnung zur Änderung der Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP-VO), Entwurf, Stand: Dezember 2020

3 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP), Landkreis Cloppenburg, 2005

gewerbliche Baufläche dargestellt werden. Die Fläche zwischen den Teilbereichen der 39. Änderung ist bereits als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Abb. 3 Aktuelle Darstellung des Flächennutzungsplans



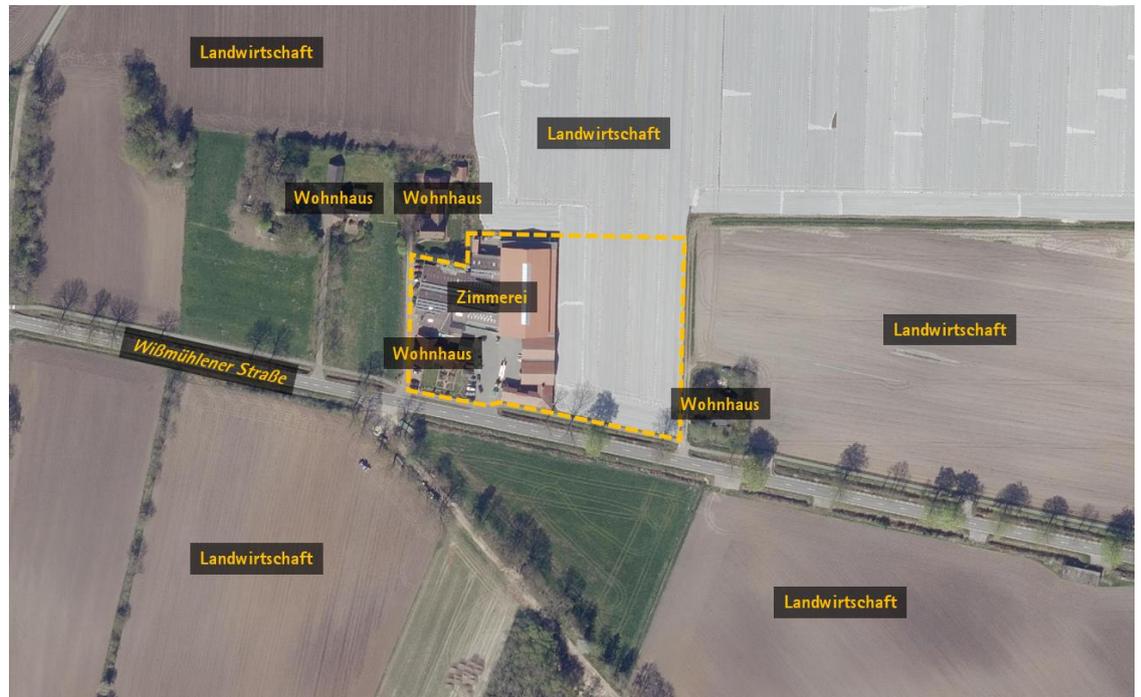
3 Planziele und Abwägung der berührten Belange

Bestand

Das Plangebiet wird im Westen als Zimmerei genutzt und ist folglich bebaut. Es bestehen zwei Lagerhallen mit Remise, eine Abbundhalle und zwei Werkhallen. An eine dieser Werkhallen grenzen Büro- und Sozialräume an. Im vorderen Bereich des Grundstücks befindet sich ein Wohnhaus mit vorgelagertem Hausgarten. Alle weiteren Flächen des bebauten Grundstücks werden als Hoffläche und Parkplatz genutzt. Der östliche Bereich des Plangebiets ist derzeit in landwirtschaftlicher Nutzung.

Der Umgebungsbereich des Plangebiets wird überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Östlich und nordwestlich bestehen drei Wohnhäuser.

Abb. 4 Plangebiet und Umgebungsnutzungen



Eigene Darstellung auf Grundlage LGLN 2021

Planung

Mit der Änderung des Flächennutzungsplans wird das Plangebiet als

- **Gewerbliche Baufläche (G)** dargestellt.

Berührte Belange

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

Abb. 5 Tabellarische Übersicht über die von der Planung voraussichtlich berührten Belange

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

3.1 Belange der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

(§ 1 Absatz 6 Nummer 1 BauGB)

Immissionen – Lärm

Bei der Darstellung von gewerblichen Bauflächen können aufgrund der hier zulässigen und nutzungstypischen Emissionen (vornehmlich Lärm) Beeinträchtigungen gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse entstehen. Die Gemeinde hat aus diesem Grund eine schalltechnische Untersuchung⁴ erstellen lassen, die die Auswirkungen auf die umliegenden schützenswerten Nutzungen ermittelt.

Im Zuge der schalltechnischen Untersuchung wurde der Gewerbelärm durch die Erweiterung der vorhandenen Nutzung an den umliegenden Bebauungen ermittelt und nach der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (kurz: TA Lärm) beurteilt. Geprüft wurden zudem die Auswirkungen des Ziel- und Quellverkehrs auf öffentlichen Verkehrswegen in Bezug auf die Umgebung.

Die schalltechnische Untersuchung weist nach, dass gewerbliche Nutzungen mit nutzungstypischem Emissionsverhalten am Standort realisiert werden können, ohne dass es zu erheblichen Beeinträchtigungen der nächstgelegenen schützenswerten Nutzungen kommt. Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung ist der Belang damit hinreichend berücksichtigt.

4 Schalltechnische Untersuchung für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 51 „Bokel, Gewerbegebiet Lübbehüsen“ der Gemeinde Cappeln (Oldenburg), Dokumentennummer: G21.017.01, Tetens Ingenieurbüro, Dipl.-Ing. (FH) Markus Tetens, Osterholz-Scharmbeck, 30.09.2021



Immissionen – Landwirtschaft

Das Plangebiet grenzt an den landwirtschaftlich geprägten Außenbereich, im näheren Umfeld befinden sich landwirtschaftlichen Hofstellen mit Tierhaltungsanlagen.

Die Gemeinde hat ein Geruchsgutachten in Auftrag gegeben. Zum aktuellen Zeitpunkt liegt zwar noch kein finalisiertes Gutachten, jedoch die vorläufigen Ergebnisse der Geruchsausbreitungsrechnung vor. Die Berechnungen erfolgten nach der ab Dezember gültigen TA Luft. Demnach sind Geruchsimmissionen ausgehend der umliegenden Tierhaltungsanlagen, die sich einschränkend auf die beabsichtigte gewerbliche Entwicklung auswirken könnten, nicht zu erwarten.

Es können sowohl die Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse als auch ein verträgliches Nebeneinander der neuen gewerblichen Flächen mit den umliegenden Wohnlagen hergestellt werden.

3.2 Belange der Wohnbedürfnisse, Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen (§ 1 Absatz 6 Nummer 2 BauGB)

Die Belange der Wohnbedürfnisse und der Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen werden mit der Darstellung von gewerblichen Bauflächen nicht berührt. In der Regel können Wohnnutzungen innerhalb gewerblicher Bauflächen nur ausnahmsweise zulässig sein. Regelungen hierzu können nur auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung getroffen werden.

3.3 Belange sozialer, kultureller Bedürfnisse, Sport, Freizeit, Erholung (§ 1 Absatz 6 Nummer 3 BauGB)

Die Belange sozialer, kultureller Bedürfnisse, Sport, Freizeit und Erholung werden mit der Darstellung von gewerblichen Bauflächen nicht berührt. Anlagen für sportliche Zwecke sind generell in Gewerbegebieten zugelassen (§ 8 Absatz 2 Nummer 4 BauNVO). Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke können ausnahmsweise in Gewerbegebieten zugelassen werden (§ 8 Absatz 3 Nummer 2 BauNVO). Detaillierte Regelungen oder Nutzungsausschlüsse lassen sich nur auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung umsetzen.

3.4 Belange der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung und Anpassung vorhandener Ortsteile (§ 1 Absatz 6 Nummer 4 BauGB)

Der Änderungsbereich befindet sich im Ortsteil Bokel der Gemeinde Cappeln und kann dem planungsrechtlichen Außenbereich zugeordnet werden. Die Gemeinde schafft mit der Darstellung von gewerblichen Bauflächen die planungsrechtliche Grundlage zur Festsetzung von Gewerbegebieten auf Ebene des Bebauungsplans und somit die Voraussetzung für eine gewerbliche Erweiterung des bestehenden Zimmerei-Betriebes. Der Ortsteil Bokel bzw. die gewerblichen Nutzungen innerhalb des Ortsteils werden kleinräumig weiterentwickelt.

3.5 Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes, des Ortsbildes (§ 1 Absatz 6 Nummer 5 BauGB)

Denkmalschutz

Innerhalb des Plangebiets sowie im Umfeld befinden sich keine denkmalgeschützten Gebäude oder Objekte. Die Karte der Bau- und Bodendenkmäler in der Gemeinde Cappeln⁵ im Dorfentwicklungsplan bestätigt diese Aussage.

5 Ergebnisbericht Dorfentwicklungsplan der Gemeinde Cappeln mit den Ortschaften Cappeln, Bokel, Elsten, Warnstedt, Schwichteler, Mintewede, Tenstedt, Sevelten, Nutteln/Tegelrieden, Karte der Bau- und Bodendenkmäler in der Gemeinde Cappeln, S. 145, Niedersächsische Landgesellschaft mbH (NLG), Oldenburg, 03.02.2017

**Archäologische
Denkmalpflege**

Auch archäologische Funde sind innerhalb des Plangebiets sowie im Umfeld nicht bekannt. Ein Vorkommen von ur- und frühgeschichtlichen Bodenfunden jeglicher Art (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) kann dennoch nicht sicher ausgeschlossen werden. Demnach wurde ein Hinweis auf die Meldepflicht bei ur- oder frühgeschichtlichen Bodenfunden sowie die Ausführungen bezüglich des denkmalschutzrechtlichen Genehmigungsvorbehalts in den Plan aufgenommen.

**Ortsbild,
Baukultur**

Bauliche Entwicklungen östlich des Zimmereibetriebes sind aktuell aufgrund des Fehlens eines Bebauungsplans nicht möglich. Das Gebiet ist derzeit dem planungsrechtlichen Außenbereich zuzuzählen. Die Änderung des Flächennutzungsplans bereitet planungsrechtlich die Aufstellung eines Bebauungsplans und somit eine erstmalige bauliche Inanspruchnahme der Fläche vor. Besondere Zielsetzungen hinsichtlich des Belangs der Baukultur werden mit der Planung nicht verfolgt. Wie bei allen Planvorhaben ist sicherzustellen, dass neue Gebiete einen qualitativ möglichst hochwertigen Raum schaffen und sich in die Umgebung einfügen.

Im Flächennutzungsplan können keine Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung getroffen werden. Dies ist nur auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung möglich. Die Änderung des Flächennutzungsplans bereitet eine Weiterführung der bestehenden Strukturen vor und löst keine unvermeidbaren Beeinträchtigungen des Ortsbildes aus.

Die Belange der Baukultur und des Ortsbilds werden berücksichtigt.

3.6 Belange von Kirchen, Religionsgemeinschaften

(§ 1 Absatz 6 Nummer 6 BauGB)

Die Belange werden durch die Planung nicht berührt.

3.7 Belange des Umweltschutzes

(§ 1 Absatz 6 Nummer 7 BauGB)

Grundlage der nachfolgenden Abwägung sind die Ergebnisse des Umweltberichts zur Planung.

- **Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Boden, Fläche Wasser, Luft, Klima sowie Landschaft und Artenschutz (§1 Absatz 6 Nummer 7a BauGB)**

**Schutzgüter
Tiere/Pflanzen/
Artenschutz**

Pflanzen – Das Plangebiet wird im Westen gewerblich genutzt und ist überwiegend mit Werk- und Lagerhallen bebaut. Demnach erfolgt hier eine Kartierung als Gewerbegebiet (OGG). Der östliche Bereich wird als Acker (A) bewirtschaftet. Höherwertige Strukturen sind nicht vorhanden und die biologische Vielfalt ist innerhalb des Geltungsbereichs eher gering. Geschützte Pflanzenarten im Plangebiet sind nicht bekannt und aufgrund der bisherigen Nutzung auch nicht zu erwarten.

Im Bereich der Bestandsfläche sind in Folge der Planung keine wesentlichen Veränderungen zu erwarten. Die dort bestehenden kleinflächigen Grünstrukturen (Gartenbereich) können schon heute im Rahmen üblicher Pflege- und Gestaltungsmaßnahmen regelmäßigen Rückschnitten und anderen Störungen ausgesetzt werden. Der östlich gelegene Acker wird überplant. Der Grad der Versiegelung wird auf Ebene der Bauleitplanung festgesetzt.

Tiere – Aufgrund der bestehenden Nutzungen (Gewerbe) sowie der südlich gelegenen Straße bestehen Vorbelastungen, die eine besondere Wertigkeit des Plangebietes für die Vogelwelt nicht nahelegen. Zu erwarten sind störungstolerante Arten, die innerhalb der gewerblich genutzten Fläche brüten können und die Ackerfläche als Nahrungsraum aufsuchen. Ein Vorkommen von Fledermausarten kann nicht ausgeschlossen werden. Potenzielle Wochenstuben- bzw. Winterquartiere bestehen innerhalb der Gewerbeflächen, potenzielle Jagdreviere auf den Ackerflächen im Plangebiet. Amphibien sind aufgrund der fehlenden Wasserflächen nicht zu erwarten.



Die Planung stellt gewerbliche Bauflächen dar und schafft demnach die Voraussetzung für die Festsetzung von Gewerbegebieten und den Bau gewerblicher Nutzungen. Damit werden die Ackerflächen und somit Nahrungshabitats der Avifauna und potenzielle Jagdreviere der Fledermäuse überplant. Ein Ausgleich besteht mit den angrenzenden Strukturen. Potenzielle Nistplätze bzw. Wochenstuben- oder Winterquartiere werden nicht überplant und können auch in Zukunft einen Lebensraum für störungstolerante Arten bieten.

Die Belange des **Artenschutzes** für Tiere stehen der Bauleitplanung nicht grundsätzlich entgegen. Verbotstatbestände (Tötungsverbot - § 44 Absatz 1 Nummer 1 BNatSchG, Störungsverbot - § 44 Absatz 1 Nummer 2 BNatSchG, Zerstörungsverbot - § 44 Absatz 1 Nummer 3 BNatSchG) werden nach bisherigem Kenntnisstand nicht berührt.

Schutzgüter Boden / Fläche

Infolge der Planung sind durch Bodenarbeiten, Bebauung und Versiegelung erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzguts Boden zu erwarten. Diese treten jedoch in Folge eines jeden Bauvorhabens und damit auch bei z. B. einer Verlagerung des Eingriffs an einen anderen Ort auf. Das übergeordnete gemeindliche Interesse an der Schaffung von Erweiterungsmöglichkeit für einen bestehenden Gewerbebetrieb wird an dieser Stelle den ausgelösten Beeinträchtigungen des Schutzguts Boden vorangestellt. Diese werden in der Ausgleichsermittlung berücksichtigt.

Die Gemeinde Cappeln ist um einen sparsamen Umgang mit den Schutzgütern Boden und Fläche bemüht, zur Umsetzung des Planziels stehen jedoch keine Flächenalternativen zur Verfügung. Die Gemeinde gewichtet die Sicherung gewerblicher Entwicklungen höher als die negativen Auswirkungen der zusätzlichen Flächeninanspruchnahme.

Schutzgut Wasser

Die Planung nimmt Einfluss auf den natürlichen Wasserhaushalt im Plangebiet. Die natürliche Versickerung anfallenden Oberflächenwassers wird durch die Planung verändert. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung wird der Oberflächenabfluss geregelt. Die getroffene Flächendarstellung steht der Umsetzung dieser Maßnahmen nicht entgegen.

Schutzgüter Luft / Klima

Infolge der Planung ist eine Veränderung der kleinklimatischen Situation im Plangebiet zu erwarten. Durch Bebauung und Versiegelung können z. B. lokal höhere Lufttemperaturen sowie veränderte Windströme entstehen. Diese Folgen sind bei allen Bauvorhaben gegeben, insbesondere wenn hierfür bisher unbebaute Areal erstmalig für eine Bebauung herangezogen werden.

Es ergeben sich keine erheblichen Beeinträchtigungen auf das lokale Klima der Gemeinde Cappeln.

Schutzgut Landschaftsbild

Der Änderungsbereich grenzt an die offene Kulturlandschaft an. Um negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu minimieren, werden Festsetzungen auf Ebene des Bebauungsplans getroffen. Die Flächennutzungsplanänderung kann dazu im vorliegenden Planfall keine Regelungen vornehmen.

Vermeidung, Minimierung, Ausgleich/Ersatz

Eine grundsätzliche **Vermeidung** der Planung und ggf. die Entwicklung eines alternativen Standortes an anderer Stelle ist nicht sinnvoll, da es sich um eine gewerbliche Bestandspflege vor Ort handelt und alternative Standorte nicht in einer Weise verfügbar gemacht werden können, die ökologisch maßgeblich Vorteile bieten könnten.

Eine **Minimierung** des Eingriffs erfolgt auf Bebauungsplanebene.

Entsprechend der Gesetzeslage werden durch die Planung **Ausgleichsmaßnahmen** im Gebiet bzw. **Ersatzmaßnahmen** außerhalb des Plangebietes notwendig. Basierend auf den Erhebungen des Umweltberichts ergibt sich für die vorgesehene Flächenänderung voraussichtlich folgendes Wertpunktedefizit:

Abb. 6 Saldo der Bewertung vor / nach der Flächennutzungsplanänderung

	Wertpunkte (Flächennutzungsplanebene)
Vor der Planung	6.900
Nach der Planung	1.940
Saldo	-4.960

Die Berechnung nimmt entsprechend der geplanten Darstellung des Flächennutzungsplans den gesamten Änderungsbereich als gewerbliche Baufläche mit einer maximal zulässigen Versiegelung von 80 % an. In Gegenüberstellung zu den ermittelten Wertigkeiten vor dem Eingriff ergibt sich ein Wertpunktedefizit von rd. 4.960 Wertpunkten. Hierbei wurden keine Minimierungsmaßnahmen innerhalb der Fläche berücksichtigt. Diese werden auf Ebene der konkreten Bauleitplanung berücksichtigt, weshalb sich Minderungen des Defizits ergeben können. *Die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden im weiteren Verlauf des Verfahrens auf Ebene des Bebauungsplans abgestimmt und an entsprechender Stelle ergänzt.*

■ **Erhaltungsziele von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung** (§1 Absatz 6 Nummer 7 b BauGB)

Die Planung berührt keine überörtlichen Schutzziele.

■ **Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen** (§ 1 Absatz 6 Nummer 7 c BauGB)

Bei den vom Planvorhaben ermöglichten umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen handelt es sich im Wesentlichen um Belange des Immissionsschutzes (insb. Lärm). Die hierzu vorgenommenen Abschätzungen werden im Kapitel 3.1 dargestellt. Erhebliche Beeinträchtigungen werden in Folge der Planung nicht ausgelöst.

■ **Umweltbezogene Auswirkungen auf Sach- und Kulturgüter** (§ 1 Absatz 6 Nummer 7 d BauGB)

Innerhalb Änderungsbereichs sind keine schutzwürdigen Böden oder Bodendenkmale verzeichnet. Auch ein Vorkommen von Kultur- und sonstigen Sachgütern ist nicht bekannt. Dennoch können bei größeren Erdbebewegungen, die im Zuge der Baumaßnahmen zu erwarten sind, archäologisch relevante Funde auftreten.

■ **Vermeidung von Emissionen, sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern**
(§ 1 Absatz 6 Nummer 7 e BauGB)

Besondere Abfälle und Abwässer entstehen infolge der Planung nicht.

■ **Nutzung erneuerbarer Energie sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie**
(§ 1 Absatz 6 Nummer 7 f BauGB)

Innerhalb der Baufläche kann im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung die gezielte Nutzung erneuerbarer Energien geregelt werden.

■ **Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts** (§ 1 Absatz 6 Nummer 7 g BauGB)

- Der **Landschaftsrahmenplan** des Landkreises Cloppenburg (1998) stellt südlich des Plangebiets einen schutzwürdigen Bereich von Natur und Landschaft dar. Es ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen ausgehend der Planung. Weitere relevante Darstellungen werden für das Plangebiet bzw. das direkte Umfeld nicht getroffen.
- Der **Landschaftsplan** der Gemeinde Cappeln (1996) weist ebenfalls südlich des Änderungsbereichs einen wertvollen Landschaftsbereich mit Bedeutung für Arten- und Lebensgemeinschaften aus. Es ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen.
- Im **Regionalen Raumordnungsprogramm** des Landkreises Cloppenburg (2005) wird das Plangebiet und dessen großräumige Umgebung als Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft

aufgrund hohen, natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotenzials dargestellt. Da der Bebauungsplan lediglich den Bestand sichert und eine kleinflächige Erweiterung dessen vornimmt, stehen die raumordnerischen Belange dem Vorhaben nicht entgegen.

- Weitere Pläne, insbesondere des Abfall- und Immissionsschutzrechtes, liegen für den Planungsraum nicht vor.

■ **Einhaltung der bestmöglichen Luftqualität in festgelegten Gebieten der Europäischen Union**
(§ 1 Absatz 6 Nummer 7 h BauGB)

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

■ **Wechselwirkungen zwischen den Belangen** (§ 1 Absatz 6 Nummer 7 i BauGB)

Die Planung kann mit naturschutzfachlichen und landschaftsbildbezogenen Belangen in Einklang gebracht werden. *Die erforderlichen Kompensationsberechnungen und Maßnahmen werden im weiteren Verlauf des Verfahrens im Umweltbericht bilanziert und dargelegt.*

■ **Auswirkungen, die für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind**
(§ 1 Absatz 6 Nummer 7 j BauGB)

Mit der Darstellung von gewerblichen Bauflächen werden im Regelfall keine Bauvorhaben ermöglicht, die eine besondere Anfälligkeit gegenüber schweren Unfällen oder Katastrophen aufweisen. Es gelten die üblichen Vorgaben zur Betriebssicherheit, was z. B. besondere Vorschriften zum Umgang mit Gefahrstoffen einschließt.

Störfallbetriebe

Mit der Änderung des Flächennutzungsplans wird das Entstehen von Störfallbetrieben nicht prinzipiell ausgeschlossen. Sie unterliegen dabei immer dem übergeordnet geltenden Recht, das über die Regelungsvorschriften des Flächennutzungsplans und des parallel erstellten Bebauungsplans hinausgeht.

3.8 Belange der Wirtschaft, der Infrastruktur, der technischen Versorgung

(§ 1 Absatz 6 Nummer 8 BauGB)

■ **Wirtschaft** (§ 1 Absatz 6 Nummer 8a BauGB)

**Gewerbliche
Wirtschaft**

Die westliche Fläche des Änderungsbereichs wird langjährig gewerblich als Zimmerei genutzt. Mit der Darstellung von gewerblichen Bauflächen soll nun auch der östliche Bereich im Plangebiet aktiviert werden, um ein Wachstum am Standort zu ermöglichen.

Der Gemeinde ist jedoch bekannt, dass für die Planfläche eine konkrete Entwicklungsabsicht besteht. Die Förderung lokaler Unternehmen wird grundsätzlich als wichtiger Baustein der örtlichen Gewerbepolitik für eine langfristige, positive Entwicklung der Gemeinde erachtet. Die Belange der Wirtschaft, einschließlich der Bestandspflege und -weiterentwicklung, sind in der Planung berücksichtigt.

■ **Land- und Forstwirtschaft** (§ 1 Absatz 6 Nummer 8b BauGB)

Landwirtschaft

Die Planung ermöglicht die Umnutzung einer bislang landwirtschaftlich genutzten Fläche im Osten des Plangebiets, die somit der Landwirtschaft entzogen wird. Insgesamt kommt es zu einem Flächenverlust von rd. 6.200 m². Die Fläche wird im gültigen RROP des Landkreises Cloppenburg als Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft aufgrund hohen, natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotenzials dargestellt. Diese Darstellung erfolgt großflächig für nahezu alle Flächen in der Umgebung des Plangebiets. Die Zielsetzung, gewerbliche Bauflächen darzustellen, wird in der Abwägung höher gewichtet als die möglichen Beeinträchtigungen für die Landwirtschaft. Zumal die Beeinträchtigungen flächenmäßig sehr gering ausfallen.



Alle umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen können auch mit Umsetzung der Planung über den östlichen Wirtschaftsweg erschlossen und weiterhin bewirtschaftet werden.

Forstwirtschaft

Die Belange der Forstwirtschaft werden mit der Planung nicht berührt.

■ Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen (§ 1 Absatz 6 Nummer 8c BauGB)

Die Planung soll zur Sicherung und zum Neuentstehen von Arbeitsplätzen in der Gemeinde Cappeln beitragen.

■ Post- und Telekommunikationswesens (§ 1 Absatz 6 Nummer 8d BauGB)

Die Belange sind nicht berührt.

■ Versorgung / Infrastruktur (§ 1 Absatz 6 Nummer 8e BauGB)

Technische Ver- und Entsorgung

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

Soziale Infrastruktur

Die Belange sind nicht berührt.

Altlasten

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

Leitungsträger

Im Plangebiet ist kein Verlauf unterirdischer Leitungstrassen bekannt.

■ Sicherung von Rohstoffvorkommen (§ 1 Absatz 6 Nummer 8f BauGB)

Bergbau

Das Plangebiet liegt innerhalb des Bergwerkfeldes Münsterland für den Abbau von Kohlenwasserstoffen. Die Bergbauberechtigungen liegen bei der OEG. Beeinträchtigungen der bzw. durch die Planung sind nicht zu erwarten. Ein nachrichtlicher Hinweis wird in die Planzeichnung aufgenommen.

Rohstoffvorkommen

Rohstoffvorkommen sind innerhalb des Plangebiets und der näheren Umgebung nicht bekannt.

3.9 Belange des Verkehrs

(§ 1 Absatz 6 Nummer 9 BauGB)

Das Plangebiet wird über die *Wißmühlener Straße* (K 302) erschlossen, die an das überregionale Straßennetz angebunden ist. Nördlich besteht eine Anbindung an die L 842, südlich eine Anbindung über die *Elstener Straße* an die L 837. Die *Wißmühlener Straße* ist für die in Anbetracht der Plangebietsgröße zu erwartenden, zusätzlichen Verkehrsbewegungen ausreichend dimensioniert. Schon heute wird sie zur Erschließung des bereits bebauten Teilbereichs des Plangebiets genutzt. Die Belange des Verkehrs werden berücksichtigt.

3.10 Belange der Verteidigung, des Zivilschutzes

(§ 1 Abs. 6 Nr. 10 BauGB)

Belange der Verteidigung werden von der Planung nicht berührt.

Rüstungsaltlasten

Aktuell liegen keine Hinweise auf Bombardierungen während des Krieges und damit mögliche Kampfmittel im Boden vor. Regelmäßig werden seitens des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung in Niedersachsen Gefahrenerforschungsmaßnahmen im Vorfeld von Baumaßnahmen empfohlen. Dies dient der vorsorglichen Sicherheit der Bevölkerung.

3.11 Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte

(§ 1 Absatz 6 Nummer 11 BauGB)

Die Gemeinde Cappeln verfügt über einen Dorfentwicklungsplan⁶. Der Ergebnisbericht zum Dorfentwicklungsplan listet Ideen aus einem vorgeschaltetem Dialogprozess. Für die Teilregion Cappeln/Bokel wird die Ansiedlung von Gewerbe und der Ausbau wichtiger Standortfaktoren als wichtig erachtet. Die Strategie zur Weiterentwicklung der gesamten Gemeinde sieht zudem die Entwicklung und Stärkung u. a. als Gewerbestandort als bedeutend an. Die Darstellung gewerblicher Bauflächen ermöglicht die Erweiterung eines bestehenden Betriebes im Ortsteil Bokel und steht demnach in Übereinstimmung mit dem Dorfentwicklungsplan.

Weitere relevanten Informationen, die in der vorliegenden Planung zu berücksichtigen sind, werden im Ergebnisbericht nicht beschrieben.

3.12 Belange des Hochwasserschutzes und der Wasserwirtschaft

(§ 1 Absatz 6 Nummer 12 BauGB)

Gewässer

Im Änderungsbereich befinden sich keine Gewässer. Südlich und parallel zur *Wißmühlener Straße* verläuft ein Graben, der im Bereich der Einfahrten der nördlichen Grundstücke verrohrt ist. Mit der Planung ergeben sich keine Auswirkungen.

Hochwasser-
schutz

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiets.

Oberflächen-
entwässerung

Die Darstellung gewerblicher Bauflächen steht einer ordnungsgemäßen Oberflächenentwässerung der Baufläche nicht entgegen. Geeignete Rückhalte- oder Versickerungsflächen können innerhalb der Baufläche geschaffen werden, eigenständige Flächendarstellungen sind dafür nicht erforderlich. Die konkrete Entwässerungsplanung ist auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu behandeln.

3.13 Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden

(§ 1 Absatz 6 Nummer 13 BauGB)

Die Belange werden von der Planung nicht berührt.

3.14 Belang der ausreichenden Versorgung mit Grün- und Freiflächen

(§ 1 Absatz 6 Nummer 14 BauGB)

Im Flächennutzungsplan können keine kleinteiligen Festsetzungen zur gebietsinternen Versorgung mit Grün- und Freiflächen getroffen werden. Bei gewerblichen Bauflächen ist von einer Versiegelung von 80 % auszugehen. 1.480 m² müssen demnach als unversiegelte und begrünte Bereiche angelegt werden. Weitere Regelungen hierzu können nur auf Ebene des Bebauungsplans getroffen werden.

4 Inhalte der Flächennutzungsplanänderung

Mit den Änderungen des Flächennutzungsplans werden entsprechend den städtebaulichen Zielen und den getroffenen Abwägungen der Gemeinde nachfolgende Darstellungen vorgenommen:

Der Änderungsbereich der 39. Änderung des Flächennutzungsplans wird als **gewerbliche Baufläche (G)** dargestellt.

6 Ergebnisbericht Dorfentwicklungsplan der Gemeinde Cappeln mit den Ortschaften Cappeln, Bokel, Elsten, Warnstedt, Schwichteler, Mintewede, Tenstedt, Sevelten, Nutteln/Tegelrieden, Karte der Bau- und Bodendenkmäler in der Gemeinde Cappeln, S. 145, Niedersächsische Landgesellschaft mbH (NLG), Oldenburg, 03.02.2017

**Nachrichtliche
Übernahme**

Bergbau – Das Gebiet gehört zum Bergwerkfeld Münsterland für den Abbau von Kohlenwasserstoffen. Die Bergbauberechtigungen liegen aktuell bei der OEG.

Hinweise

Archäologische Bodenfunde – Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche oder frühneuzeitliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Absatz 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Abteilung Archäologie – Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441/205766-15 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

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

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

**Rechts-
grundlagen**

Es gelten folgende Rechtsgrundlagen:

Bundesrecht	
BauGB	Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist
BauNVO	Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die 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
PlanSiG	Gesetz zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19-Pandemie (Planungssicherstellungsgesetz PlanSiG) vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 353) geändert worden ist
Länderrecht Niedersachsen	
NBauO	Nds. Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. 2012, S. 46), die zuletzt durch Gesetz vom 10.11.2020 (Nds. GVBl. Nr. 40/2020, S. 384) geändert worden ist
NKomVG	Nds. Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13.10.2021 (Nds. GVBl. S. 700) geändert worden ist

**5 Städtebauliche
Übersichtsdaten und Verfahren****Städtebauliche
Übersichtsdaten**

39. Änderung des Flächennutzungsplans		rd. 9.700 m ²
Gewerbliche Baufläche (GE)		9.700 m ²



Zeitlicher
Überblick

Datum	Verfahrensschritt	Grundlage
12.05.2021	Aufstellungsbeschluss (VA)	§ 2 Absatz 1 BauGB
	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	§ 3 Absatz 1 BauGB
	Frühzeitige Behördenbeteiligung	§ 4 Absatz 1 BauGB
	Öffentliche Auslegung des Planes	§ 3 Absatz 2 BauGB
	Behördenbeteiligung	§ 4 Absatz 2 BauGB
	Satzungsbeschluss	§ 10 Absatz 1 BauGB

Im Auftrag der Gemeinde Cappeln ausgearbeitet von:

P3 Planungsteam GbR mbH, Oldenburg
Oldenburg, den

Carsten Zippel

Gemeinde Cappeln, den

Bürgermeister
