

# Gemeinde Cappeln

## Landkreis Cloppenburg



## Begründung

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



Bildquelle: Eigene Darstellung auf LGLN Grundlage 2022

Vorentwurf für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)  
sowie der Träger der öffentlichen Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Stand: 06/2022

Im Auftrag:



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



## BEGRÜNDUNG

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



## 1 Anlass und Ziel der Planung

### Anlass

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

### Ziel

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

### Planerfordernis

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

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

## 2 Planungsgrundlagen

### Aufstellungs- beschluss

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

### Lage und Größe

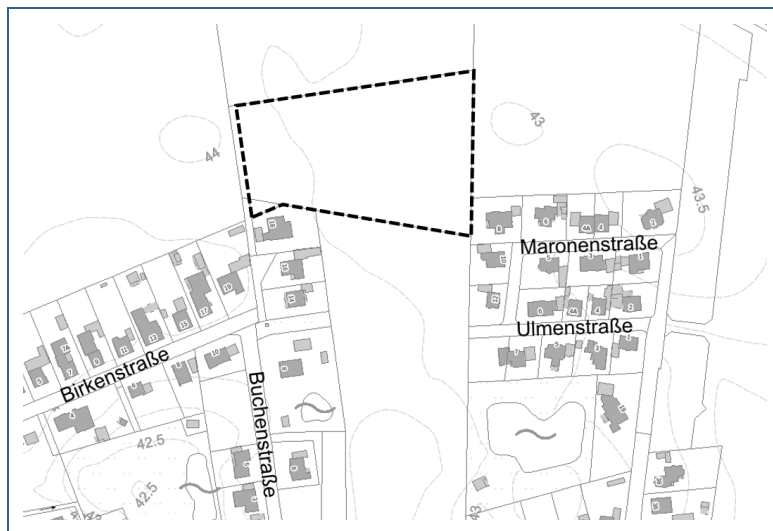
Das Plangebiet befindet sich im Nordwesten der Gemeinde Cappeln im Ortsteil Sevelten und umfasst eine Größe von rd. 13.100 m<sup>2</sup>. Der Änderungsbereich umfasst neben dem Flurstück 139/11 einen Teil des Flurstücks 11/5, welches zum Grundstück der *Buchenstraße* 18 gehört. Dieser Teilbereich wird in den Änderungsbereich miteingeschlossen, um einen Lückenschluss im Flächennutzungsplan zu bewirken.

### Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Plangebiets wird wie folgt begrenzt:

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

Abb. 1 Abgrenzung des Plangebiets (Kartengrundlage LGLN 2022)



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

139/11 und 11/5 (tlw.)

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

#### Land (LRÖP)

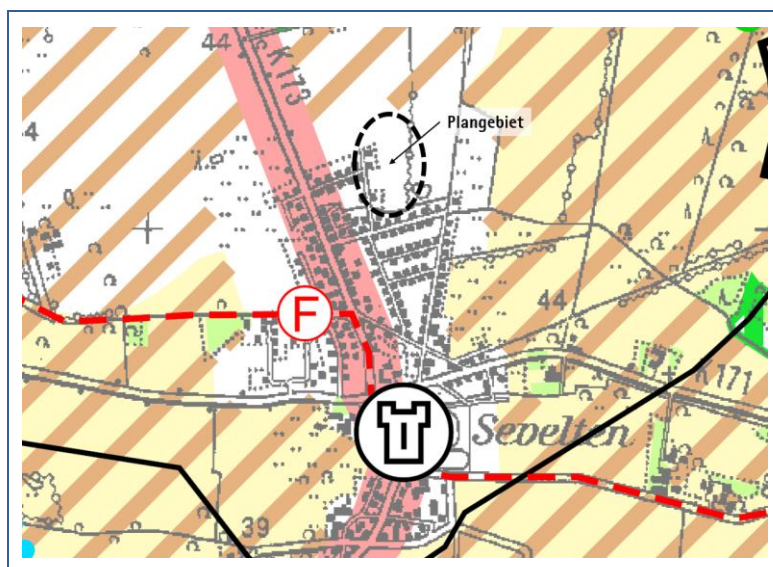
Die übergeordneten Ziele der Landesraumordnung werden berücksichtigt. Das **Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LRÖP)**<sup>1</sup> bestimmt, dass insbesondere in solchen Lagen die Siedlungsstrukturen gesichert und entwickelt werden sollen, in denen die Erreichbarkeit von Einrichtungen der Daseinsvorsorge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

Seit Dezember 2020 liegt die Entwurfsfassung eines neuen Landesraumordnungsprogramms für Niedersachsen vor. Es ergeben sich keine Änderungen bezogen auf die dargelegten Ziele, die in der vorliegenden Planung zu berücksichtigen sind.

#### Kreis (RRÖP)

Das **Regionale Raumordnungsprogramm (RRÖP)** des Landkreises Cloppenburg<sup>2</sup> 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 RRÖP neutral dargestellten Siedlungsbereich des Ortsteils Sevelten.

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



Innerhalb des Geltungsbereichs bestehen keine zeichnerischen Darstellungen zur Raumordnung.

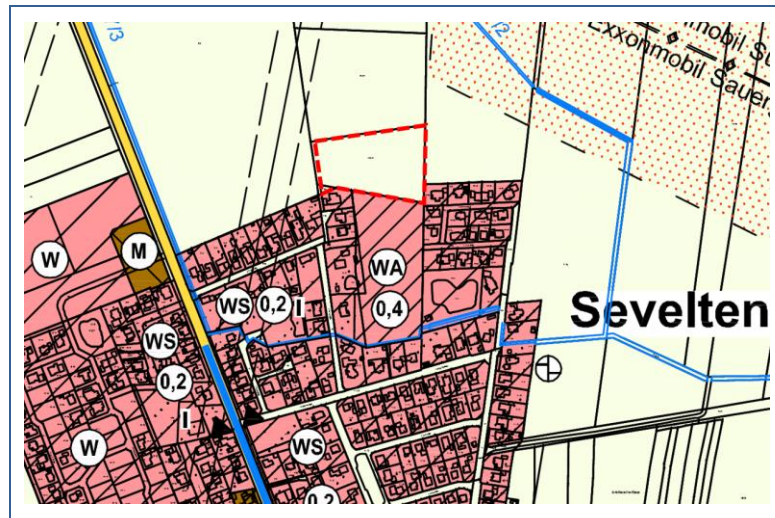
Nördlich angrenzende Flächen sind als Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft aufgrund besonderer Funktionen. Die westlich des Plangebiets verlaufende *Hauptstraße* wird als Straße mit regional bedeutsamem Busverkehr dargestellt.

Die Ziele des RRÖP stehen der Planung nicht entgegen.

#### Gemeinde (FNP)

1 Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LRÖP) in der Fassung vom 26.09.2017  
2 Regionales Raumordnungsprogramm (RRÖP), Landkreis Cloppenburg, 2005

Abb. 3 Derzeit gültige Darstellung des Flächennutzungsplans



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

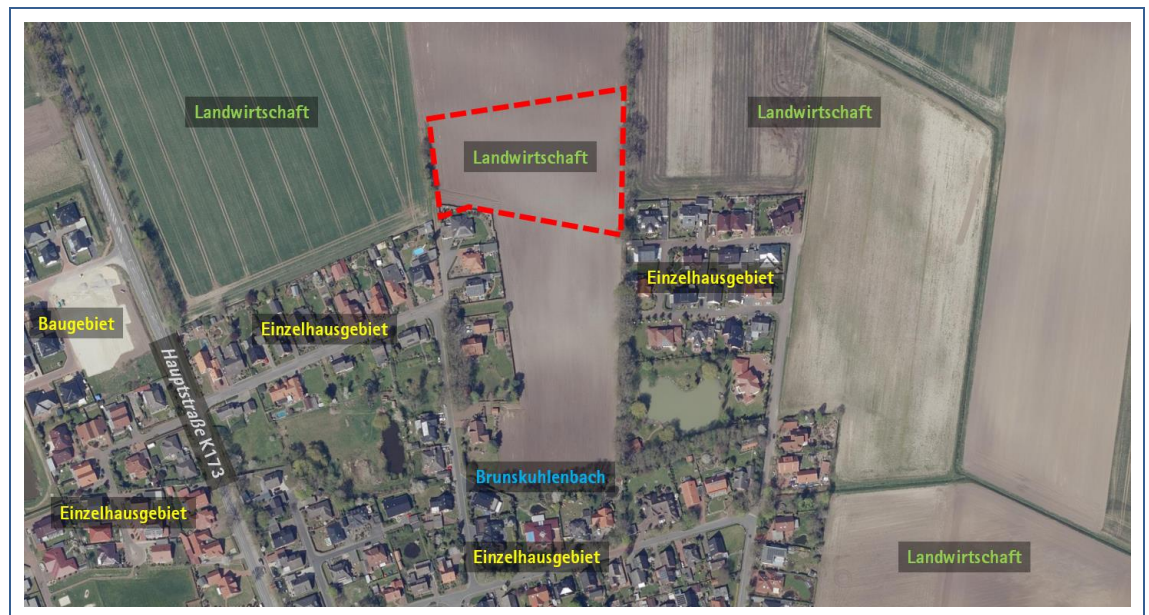
Mit der vorliegenden Planung soll der Änderungsbereich als Wohnbaufläche dargestellt werden.

### 3 Planziele und Abwägung der berührten Belange

#### Bestand

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

Abb. 4 Nutzungen (Luftbild: LGLN 2022)



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

#### Planung

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

#### Berührte Belange

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

Abb. 5 Tabellarische Übersicht über die berührten Belange

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

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

#### Geruchs- immissionen

Das Plangebiet liegt in einer landwirtschaftlich geprägten Gegend. Nördlich, östlich, südlich und westlich grenzen intensiv bewirtschaftete Ackerflächen an den Änderungsbereich, in der weiteren Umgebung befinden sich landwirtschaftliche Betriebe. Typische Beeinträchtigungen aus landwirtschaftlicher Tätigkeit sind Geruchsmissionen aus Tierhaltungsanlagen. Um eine mögliche Belastung des Gebiets auszuschließen, wurde durch den TÜV Nord ein Geruchsmissionsgutachten<sup>3</sup> für die Aufstellung des Bebauungsplans erstellt. Dieses Gutachten wird auch für die vorliegende Flächennutzungsplanänderung herangezogen.

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

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

#### Lärm- immissionen

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

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

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

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

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

### 3.2 Belange der Wohnbedürfnisse, der Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen

(§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### Archäologischer Denkmalschutz

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

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

#### Denkmalschutz

Baudenkmale im Geltungsbereich oder direkt angrenzend sind nicht vorhanden.

#### Baukultur / Ortsbild

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

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

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

Die Belange von Kirchen und Religionsgemeinschaften werden nicht berührt.

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

Grundlage der nachfolgenden Abwägung sind die Ergebnisse des Umweltberichts.

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

#### Schutzgüter Pflanzen, Tiere, Artenschutz

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

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

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



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

**Artenschutz** – Im Plangebiet befinden sich keine nach § 30 BNatSchG geschützten 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.

#### Schutzgut Boden

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Bodengroßlandschaft der Geestplatten und Endmoränen sowie der Bodenlandschaft der Lehmgebiete. Als Bodentyp liegt mittlerer Pseudogley-Podsol vor.<sup>4</sup> Es sind keine Suchräume für schutzwürdige Böden verzeichnet.<sup>5</sup> Die Bodenfruchtbarkeit im Änderungsbereich ist gering.<sup>6</sup>

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Bergwerkfeldes Münsterland, Bodenschätze sind Kohlenwasserstoffe.<sup>7</sup> In die Planzeichnung wird ein Hinweis diesbezüglich aufgenommen.

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

#### Schutzgut Fläche

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

#### Schutzgut Wasser

Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine Wasserschutz- oder Überschwemmungsgebiete.

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

#### Schutzgüter Luft und Klima

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

#### Schutzgut Landschaftsbild

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

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

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

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

7 NIBIS-Kartenserver, Bergwerkeigentum, 2007, Revision 2020

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### Eingriff

Die nachfolgende Bilanzierung legt den Zustand vor der Planung und nach der Planung sowie den sich daraus ergebenden Saldo dar. Bilanziert wurde nach dem Osnabrücker Modell<sup>8</sup>.

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

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

Abb. 6 Biotypen und Wertpunkte vor geplantem Baurecht

Biotypen derzeit - Bestand	Biotyp*	Wertfaktor**	Flächengröße in m <sup>2</sup>	Wertpunkte
Acker	A	1,0	13.100	13.100
<b>Summe Bestand</b>			<b>13.100</b>	<b>13.100</b>

\* Typisierung nach dem Kartierschlüssel für Niedersachsen

\*\* Bewertung entsprechend Bedeutung für Schutzgüter gemäß Bierhals / v. Drachenfels:

0 = weitgehend ohne, 1 = sehr geringe, 2 = geringe, 3 = mittlere, 4 = hohe, 5 = sehr hohe

Abb. 7 Biotypen und Wertpunkte nach geplantem Baurecht

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

\* Typisierung nach dem Kartierschlüssel für Niedersachsen

\*\* Bewertung entsprechend Bedeutung für Schutzgüter gemäß Bierhals / v. Drachenfels:

0 = weitgehend ohne, 1 = sehr geringe, 2 = geringe, 3 = mittlere, 4 = hohe, 5 = sehr hohe

Abb. 8 Saldo der Bewertung

Nutzung nach geplantem Baurecht	Wertpunkte
Vor der Planung	13.100
Nach der Planung	5.240
<b>Saldo</b>	<b>-7.860</b>

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

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

(§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB)

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

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

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

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

Im Änderungsbereich wird die Bodenfruchtbarkeit (Ertragsfähigkeit) als gering eingeschätzt. Sie bezeichnet das natürliche, standörtliche Potenzial eines Bodens für die Biomasseproduktion. Diese wird beeinflusst durch mineralogische, physikalische, chemische und biologische Bodeneigenschaften.<sup>9</sup> Eine besondere Bedeutung der Fläche für die Landwirtschaft ist insgesamt nicht gegeben und eine erhebliche Betroffenheit einzelner Landwirte ist durch den Wegfall der Flächen nicht erkennbar.

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

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

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

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

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

Die Belange sind nicht berührt.

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

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

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

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

Das Plangebiet liegt nicht in einem Bereich mit wichtigem Rohstoffvorkommen.

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

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

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

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)

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

Technische Ver-  
und Entsorgung

Altlasten

Externe Er-  
schließung

Interne  
Erschließung

ÖPNV

Rüstungs-  
altlasten

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 Rüstungsaltslasten ist in die Planzeichnung aufgenommen.

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

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

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

#### Gewässer

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

#### Hochwasser- schutz

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

Die Planung ist mit dem Belang des Hochwasserschutzes vereinbar.

#### Oberflächen- entwässerung

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

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

Die Belange werden durch die Planung nicht berührt.

### 3.14 Belang der ausreichenden Versorgung mit Grün- und Freiflächen

(§ 1 Abs. 6 Nr. 14 BauGB)

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

## 4 Inhalte der Flächennutzungsplanänderung

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

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

#### Nachrichtliche Übernahme

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

#### Hinweise

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

1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Abteilung Archäologie – Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441/205766-15 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

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

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

Es gelten folgende Rechtsgrundlagen:

Bundesrecht	
<b>BauGB</b>	Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674) geändert worden ist
<b>BauNVO</b>	Baunutzungsverordnung 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
<b>PlanzV</b>	Planzeichenverordnung 1990 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
<b>Planungssicherstellungsgesetz</b>	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 18.03.2021 (BGBl. I S. 353) geändert worden ist
Länderrecht Niedersachsen	
<b>NBauO</b>	Nds. Bauordnung vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. 2012, S. 46), die zuletzt durch Gesetz vom 10.11.2021 (Nds. GVBl. S. 793) geändert worden ist
<b>NKomVG</b>	Nds. Kommunalverfassungsgesetz vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23.03.2022 (Nds. GVBl. S. 191) geändert worden ist

Rechts-  
grundlagen

## 5 Städtebauliche Übersichtsdaten und Verfahren

Städtebauliche  
Übersichtsdaten

<b>Größe des Plangebiets (gerundet)</b>	13.100 m <sup>2</sup>
Allgemeines Wohngebiet (WA)	13.100 m <sup>2</sup>

Zeitlicher  
Überblick

Datum	Verfahrensschritt	Grundlage
	Aufstellungsbeschluss (Rat der Gemeinde Cappeln)	§ 2 Abs. 1 BauGB
	Frühzeitige Behördenbeteiligung	§ 4 Abs. 1 BauGB
	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	§ 3 Abs. 1 BauGB
	Öffentliche Auslegung des Planes	§ 3 Abs. 2 BauGB
	Behördenbeteiligung	§ 4 Abs. 2 BauGB
	Satzungsbeschluss	§ 10 Abs. 1 BauGB



Im Auftrag ausgearbeitet von:

P3 Planungsteam GbR mbH, Oldenburg  
Oldenburg, den

Unterschrift

Gemeinde Cappeln, den

Unterschrift

---