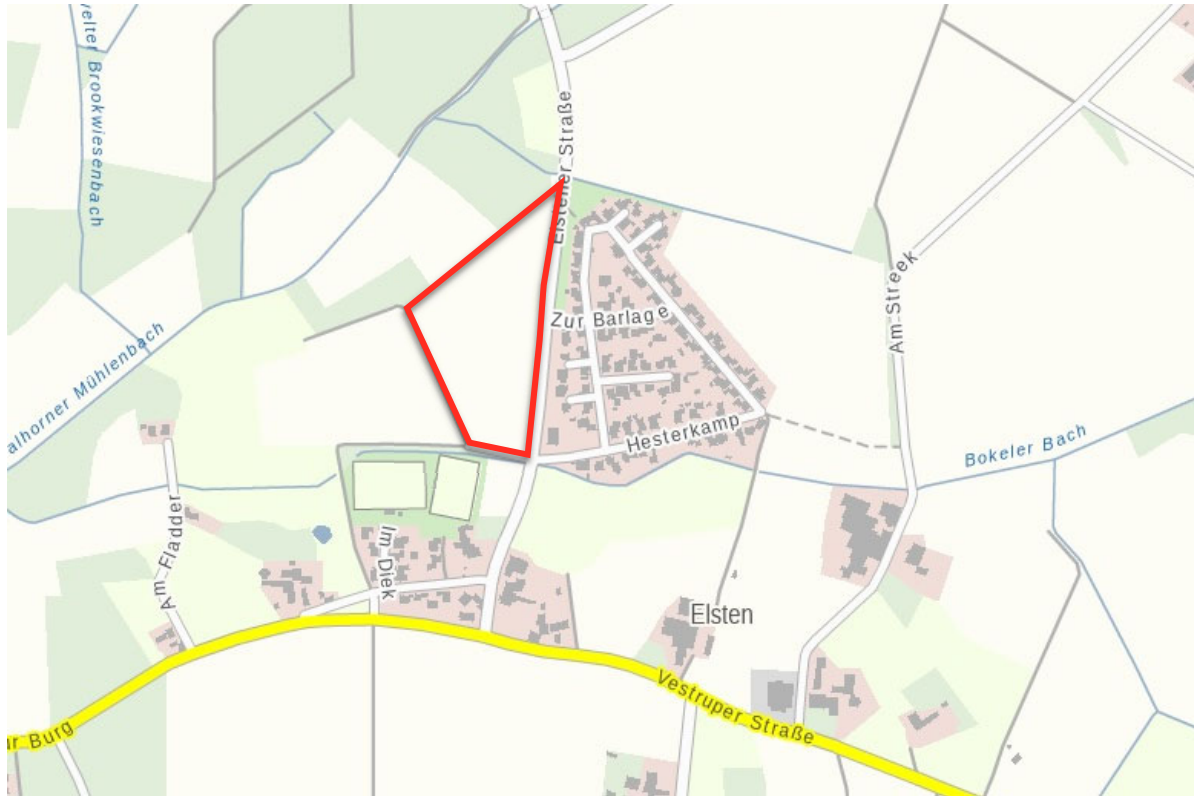


Begründung



Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Stand: 11.01.2023



**Niedersächsische
Landgesellschaft mbH**

Geschäftsstelle Oldenburg

Gartenstraße 17 | 26122 Oldenburg

Tel.: 0441-95094-0

E-Mail: info-oldenburg@nlg.de

www.nlg.de

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeines	3
1.1	Planungsanlass	4
1.2	Lage und angrenzende Nutzung	4
1.3	Geltungsbereich	5
2	Planungsvorgaben	6
2.1	Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP)	6
2.2	Regionales Raumordnungsprogramm (RROP 2005) – Landkreis Cloppenburg ...	6
2.3	Flächennutzungsplan Gemeinde Cappeln	8
2.3.1	Aktuelle Darstellungen	8
2.3.2	Geplante Darstellung	9
3	Belange des Umweltschutzes	10
4	Immissionsschutz und Restriktionen	10
4.1	Verkehrslärm	10
4.2	Geruchsimmissionen	11
5	Hinweise	11
5.1	Bodenfunde	11
5.2	Altablagerungen	12
5.3	Erkundigungspflicht	12
5.4	Emissionen	12
5.5	Abfallentsorgung	12
6	Abwägung und Verfahren	13
6.1	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange und Behörden	13
6.2	Auslegung bzw. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Behörden	13
6.3	Abwägungsergebnis	13
6.4	Zusammenfassende Erklärung	13
7	Verfahrensvermerke	14

Anlagen:

Anlage 1: Lärmschutzgutachten zur Aufstellung des Bebauungsplans Wohngebiet „Elsten Ost“; Büro für Lärmschutz, 26871 Papenburg, 05.01.2023

Anlage 2: Gutachten zu Geruchsimmissionen durch landwirtschaftliche Betriebe im Rahmen der Bauleitplanung „Westlich Elstener Straße“ in Cappel-Elsten; TÜV Nord Umweltschutz GmbH & Co. KG, 22525 Hamburg, 15.07.2022

Anlage 3: Umweltbericht mit Eingriffsregelung und Fachbeitrag Artenschutz; Galaplan Groothusen Landschafts- und Freiraumplanung; 26736 Krummhörn, 10.01.2023

1 Allgemeines

1.1 Planungsanlass

Die Gemeinde Cappel, welche zum Landkreis Cloppenburg gehört, möchte auch in den zugehörigen Ortschaften wie Elsten den Bedarf an Wohnbauflächen decken. In der Gemeinde Cappel besteht seit Jahren Siedlungsdruck, der nicht ausschließlich im Kernort befriedigt werden kann. Aufgrund dessen wird auch in den umliegenden Ortschaften nach Flächenpotenzialen gesucht, die zu einer maßvollen Weiterentwicklung der Siedlungsbereiche beitragen können.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Cappel wird das Plangebiet als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Für die Neuausweisung des geplanten Baugebietes ist die 42. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) dahingehend, dass der Geltungsbereich als Wohnbaufläche (gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO)) dargestellt wird, erforderlich. Um dem Ziel der Schaffung von zusätzlichem Wohnraum im Gemeindegebiet zu entsprechen, wird eine Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren durchgeführt. Um dem Ziel der Schaffung von zusätzlichem Wohnraum im Gemeindegebiet zu entsprechen, wird eine Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren durchgeführt.

1.2 Lage und angrenzende Nutzung

Die Gemeinde Cappel gehört zum Landkreis Cloppenburg. Das Plangebiet liegt im Gemeindeteil Elsten in einer Entfernung von ca. 5 km zum Hauptort Cappel. Die nächstgelegenen Städte sind die nord-westlich gelegene Kreisstadt Cloppenburg (ca. 7 km) und in süd-östlicher Richtung die Stadt Vechta (ca. 20 km). Die Städte Oldenburg (ca. 50 km) und Bremen (ca. 70 km) liegen in nördlicher bzw. nord-östlicher Richtung.

Das Plangebiet liegt im Südwesten der Gemeinde Cappel im Gemeindeteil Elsten. Bei der Fläche des Plangebiets handelt es sich überwiegend um landwirtschaftliche Nutzfläche. Das Plangebiet wird östlich von der Kreisstraße 173, der Elstener Straße, flankiert und im Süden von einem Feldweg mit einer Wallhecke begrenzt. Südlich des Plangebiets befinden sich zudem Sportanlagen, die an Werk- und Sonntagen zu Trainingszwecken und für Fußballspiele des ortsansässigen Sportvereins SV DJK Elsten e.V. genutzt werden. (vgl. Abbildung 1).

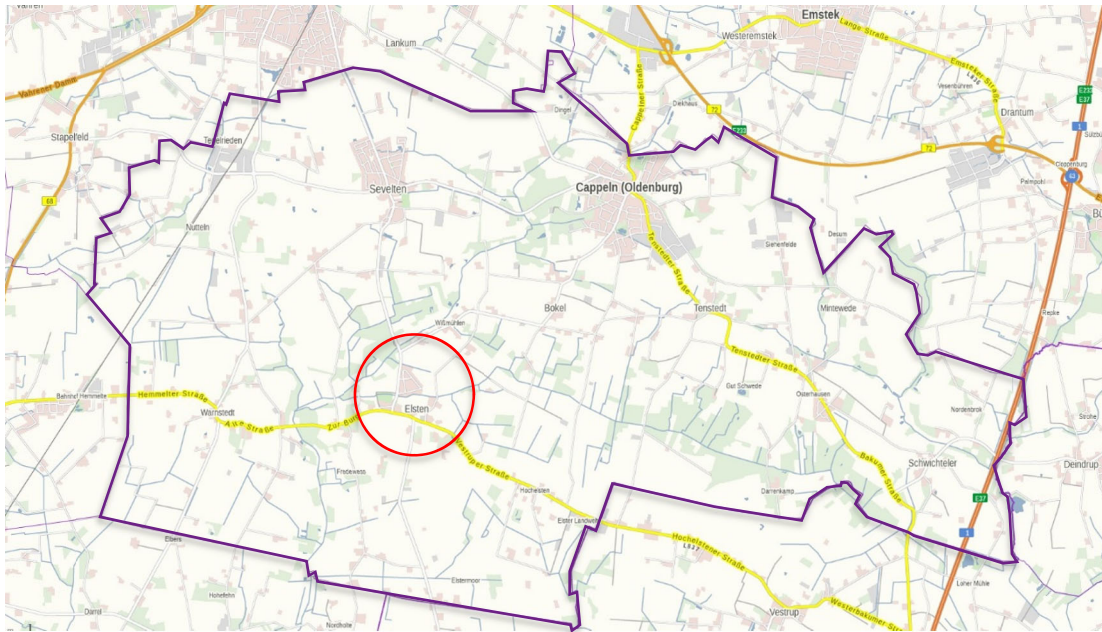


Abbildung 1: Plangebiet

ohne Maßstab, Gemeindegebiet Cappeln (lila Abgrenzung), Gemeindeteil Elsten (rote Markierung)
 Quelle: Verändert nach LGLN 2022, <https://www.geobasis.niedersachsen.de/>

1.3 Geltungsbereich

Bei der 42. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans der Gemeinde Cappeln handelt es sich um eine etwa 5,35 ha große Fläche (vgl. Abbildung 2, rote Markierung).

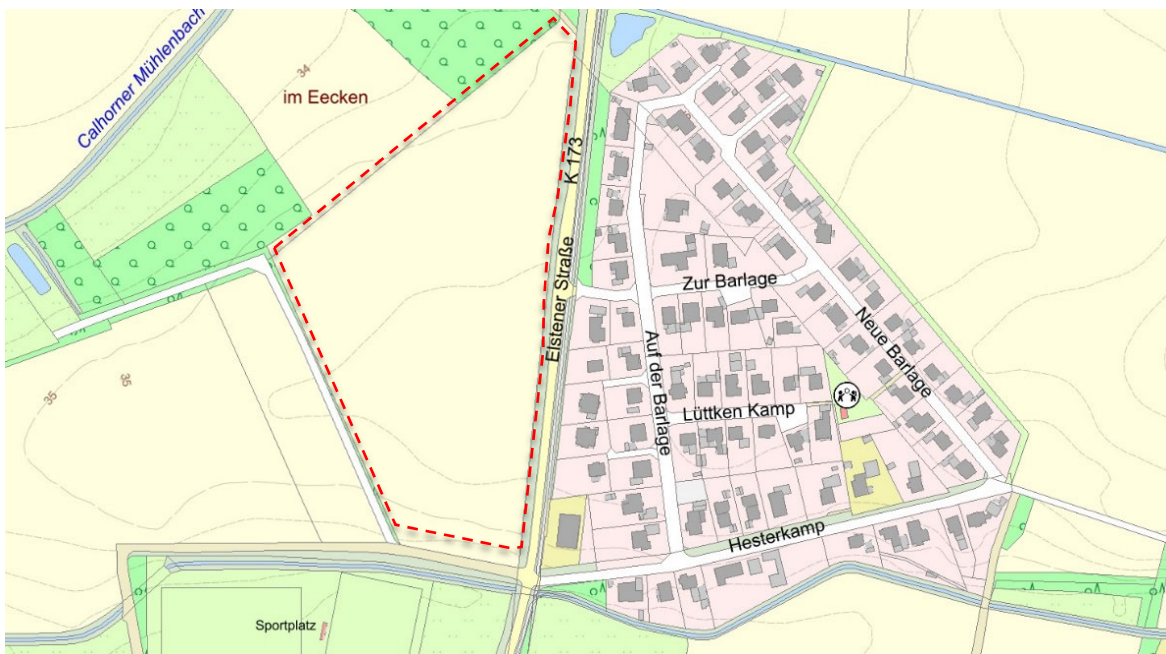


Abbildung 2: Geltungsbereich

ohne Maßstab, Plangebiet rot markiert,
 Quelle: Verändert nach LGLN 2022, <https://www.geobasis.niedersachsen.de/>

2 Planungsvorgaben

2.1 Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP)

Das Landesraumordnungsprogramm (LROP) legt die Ziele der Raumordnung und Landesplanung fest, die der Erfüllung der in § 1 des Nds. Gesetzes der Raumordnung und Landesplanung gestellten Aufgaben und der Verwirklichung der Grundsätze des § 2 des Raumordnungsgesetzes des Bundes dienen. Für den Änderungsbereich trifft das LROP 2017 keine räumlich konkreten Aussagen (vgl. Abbildung 3).

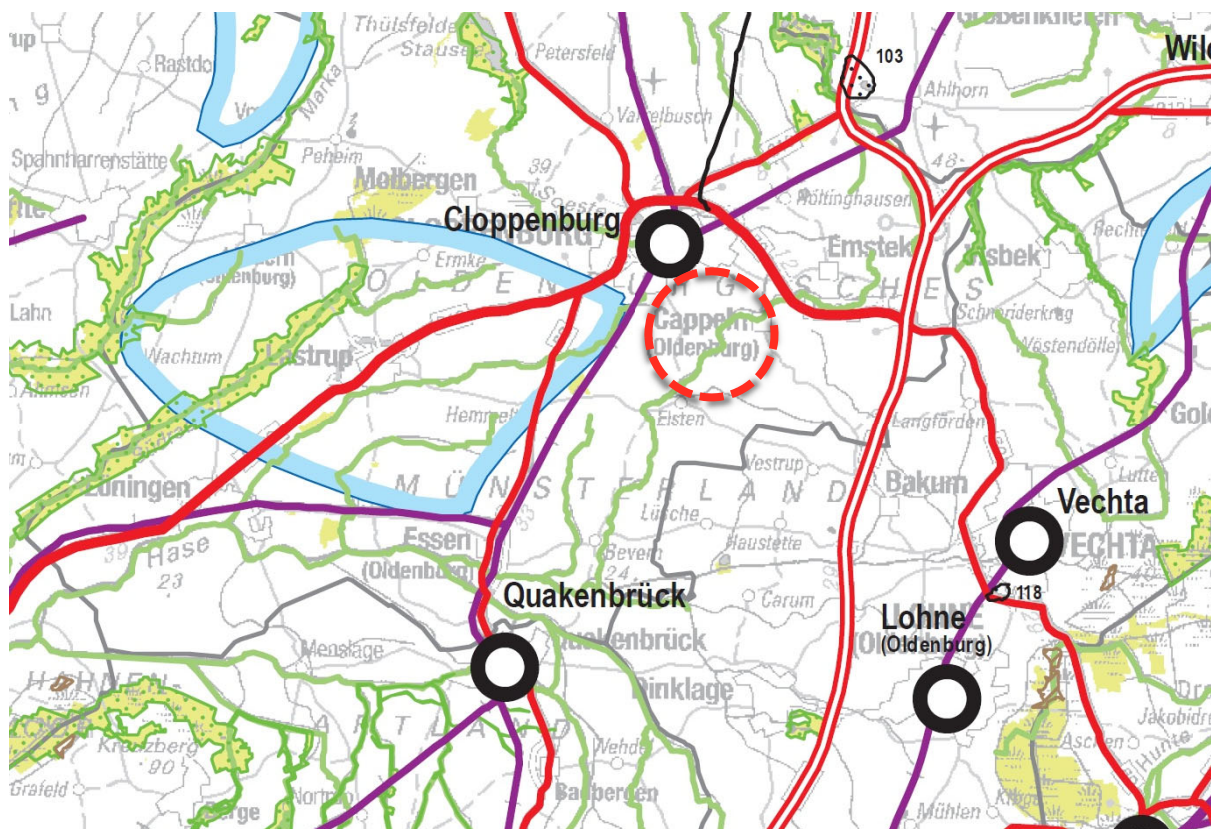


Abbildung 3: Ausschnitt LROP Niedersachsen 2017 (Skizze ohne Maßstab)

ohne Maßstab, Gemeinde Cappeln rot markiert,

Quelle: Niedersächsisches Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz, 2017, https://www.ml.niedersachsen.de/startseite/themen/raumordnung_landesplanung/landes_raumordnungsprogramm/

2.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP 2005) – Landkreis Cloppenburg

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Es wird an dieser Stelle auf das am 23.12.2005 in Kraft getretene Regionale Raumordnungsprogramm 2005 des Landkreises Cloppenburg eingegangen. Dieses bildet die aktuellen bzw. zukünftigen Anforderungen für die Region ab. Dabei ist zu beachten, dass die dargestellten Vorrang- und Vorsorgegebiete nicht parzellenscharf abgebildet werden.

Das RROP weist die Gemeinde Cappeln als Grundzentrum aus. In der Abbildung 4 ist der Standort des Plangebiets rot markiert.



Abbildung 4: Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm Landkreis Cloppenburg (RROP) 2005

ohne Maßstab, Plangebiet rot markiert

Quelle: Landkreis Cloppenburg, <https://lkclp.de/unser-landkre/bauen--umwel/plane/raumordnung/regionales-raumordnungsprogramm-rrop.php>

Das Plangebiet wird im RROP als Vorsorgegebiet für Landwirtschaft auf Grund besonderer Funktionen der Landwirtschaft dargestellt (vgl. RROP 2005, Karte 3). Zudem wird für die Plangebietsfläche partiell als Vorsorgegebiet für die Trinkwassergewinnung ausgewiesen (vgl. RROP 2005, Karte 8).

Die westlich des Plangebiets verlaufende Elstener Straße wird als Straße mit regional bedeutsamen Busverkehr dargestellt. Darüber hinaus befindet sich nördlich des Plangebiets ein Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft.

Somit entspricht die geplante Nutzung zwar nicht den Darstellungen des RROP 2005, aber aus Sicht der Gemeinde Cappeln besteht kein eklatanter Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung. Die Ziele des RROP 2005 stehen der Planung demnach grundsätzlich nicht entgegen.

2.3 Flächennutzungsplan Gemeinde Cappeln

2.3.1 Aktuelle Darstellungen

Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne grundsätzlich aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Cappeln ist das Plangebiet als landwirtschaftliche Fläche dargestellt (vgl. Abbildung 5).

Nördlich des Plangebiets werden im Flächennutzungsplan Flächen für die Landwirtschaft sowie für die Forstwirtschaft dargestellt. Östlich der Elstener Straße stellt der Flächennutzungsplan Wohnbauflächen (W) sowie gemischte Bauflächen (M) dar. Südlich des Plangebiets wird eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz sowie ein geschütztes Biotop ausgewiesen.

Um dem Ziel der Schaffung von zusätzlichem Wohnraum im Gemeindegebiet zu entsprechen, wird eine Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren durchgeführt.

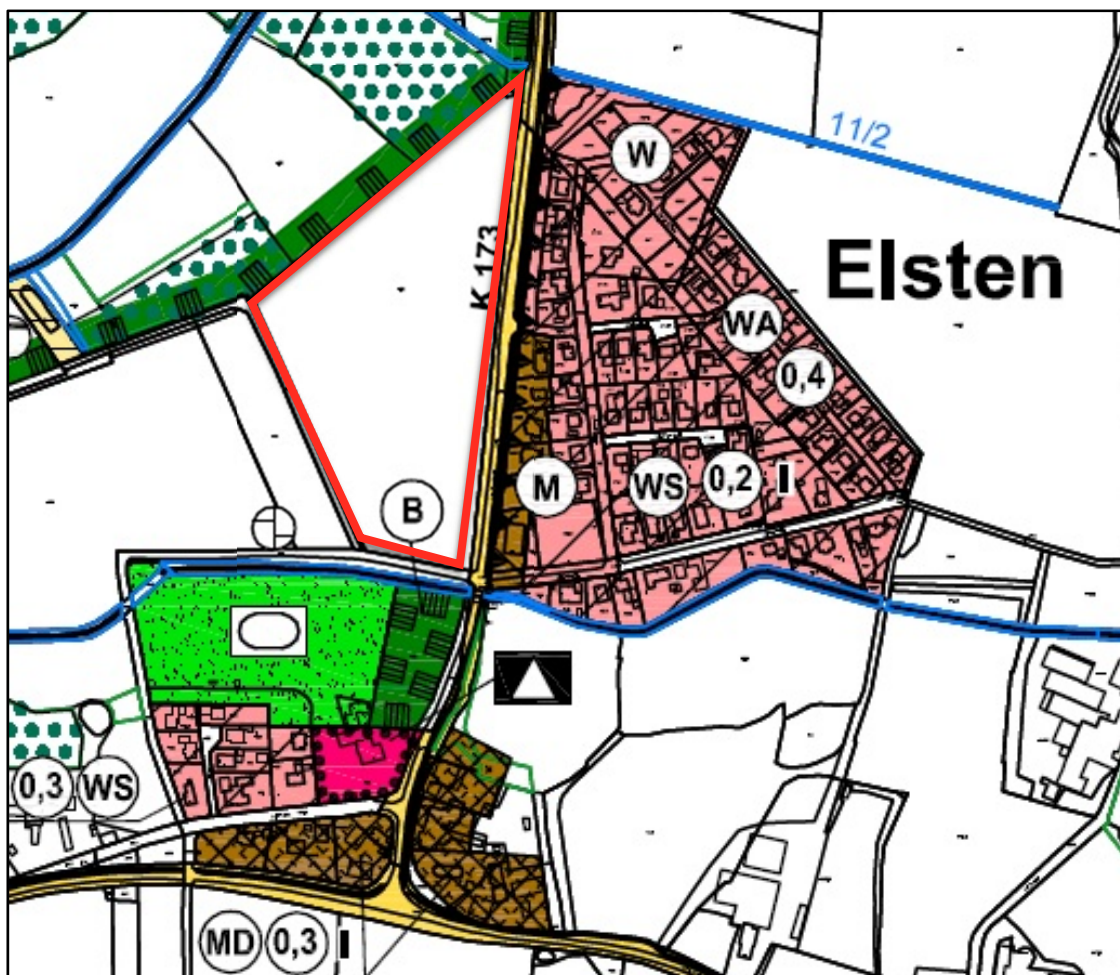


Abbildung 5: Flächennutzungsplan der Gemeinde Cappeln

ohne Maßstab, Plangebiet rot markiert

Quelle: Gemeinde Cappeln, https://www.cappeln.de/wirtschaft-bauen/immobilien_und_bauen/FNP_Zusam_Cap_10k_146x89co_2019-05-24.pdf?m=1560259898&

2.3.2 Geplante Darstellung

Da der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Cappeln das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft darstellt, kann die vorliegende städtebauliche Planung nicht aus den Darstellungen des FNP entwickelt werden, so dass es der 42. Änderung des Flächennutzungsplanes bedarf. Aufgrund der Zielsetzung eine Wohngebietsentwicklung vorzunehmen, erfolgt die Darstellung als Wohnbaufläche (W) gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO.

Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren.

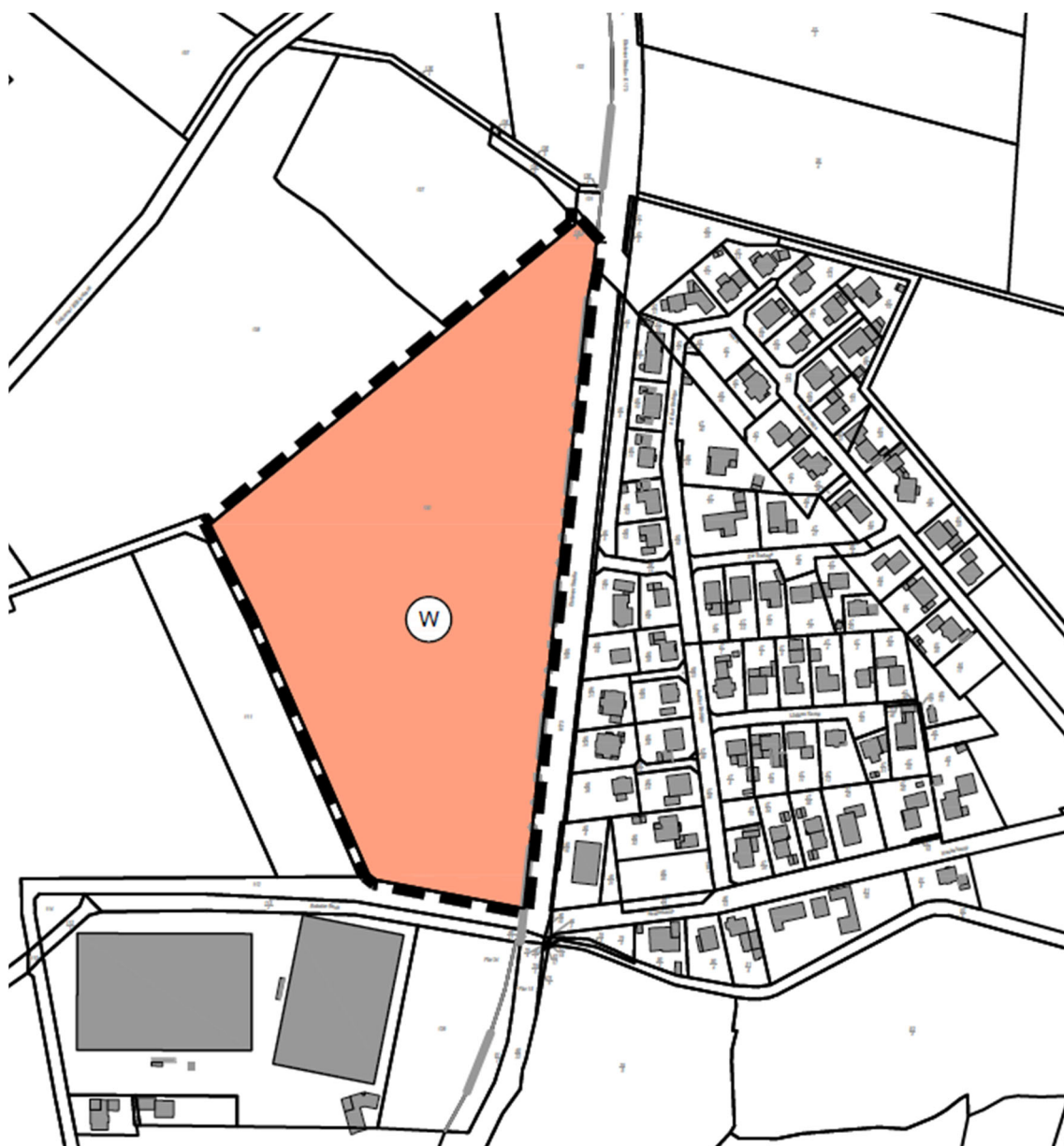


Abbildung 6: 42. Änderung des Flächennutzungsplan, geplante Darstellungen

ohne Maßstab

Quelle: Gemeinde Cappeln

3 Belange des Umweltschutzes

Gemäß § 2 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und nach § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht nach der Anlage zum BauGB beschrieben und bewertet werden. Dabei ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB das Ergebnis der Umweltprüfung in der Abwägung zu berücksichtigen.

Im Zuge der Entwurfsbearbeitung des vorbereitenden Bauleitplanes wurde ein Umweltbericht mit integrierter Eingriffsregelung erstellt. Dieser Bericht ist Bestandteil der Begründung und als gesonderter Teil der Begründung als Anhang beigefügt.

Im Umweltbericht werden die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft und Klima, Landschaft, biologische Vielfalt, Kultur- und Sachgüter sowie deren Wechselwirkungen untereinander sowie der sparsame Umgang mit Grund und Boden und die Vermeidung und der Ausgleich nach der Eingriffsregelung untersucht und bewertet.

Durch die Planung kommt es zum Verlust von unbebauter Landschaft. Für Natur und Landschaft (Arten und Lebensgemeinschaften, Boden, Wasser, Landschaftsbild) gehen im Wesentlichen intensiv genutzte Ackerflächen als Nahrungsraum für Arten der Feldflur und des Siedlungsrandes verloren.

Der Umweltbericht kommt zu dem Ergebnis, dass Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden und Arten und Lebensgemeinschaften mit Beachtung und Umsetzung der beschriebenen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen angemessen und funktionsgerecht minimiert und kompensiert werden können. Erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes bleiben nicht zurück. Verbotstatbestände nach dem Recht des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG werden demnach nicht prognostiziert.

4 Immissionsschutz und Restriktionen

4.1 Verkehrslärm

Östlich des geplanten Wohngebietes grenzt die Kreisstraße 173 (Elstener Straße) an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes an. Aufgrund der geringen Entfernungen zwischen der emittierenden Straße zu der geplanten Wohnbebauung ist von möglichen Schallimmissionen auszugehen. Zur Einschätzung und Bewältigung der durch die Planung entstehenden Konfliktsituation wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt. Die Untersuchung vom Büro für Lärmschutz Dipl.-Ing. A. Jacobs (Stand: 05.01.2023) hat bei Betrachtung des auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärms ergeben, dass es für die geplante Wohngebietsnutzung zu Überschreitungen der Orientierungswerte kommt. Die festgestellten Überschreitungen können mit der Festsetzung von passiven Lärmschutzmaßnahmen bewältigt werden. Die Erhaltung gesunder Wohnverhältnisse und der Schutz der Bevölkerung vor Lärmimmissionen sind hier dann ausreichend gewährleistet.

Maßgeblicher Gewerbelärm wirkt auf das Plangebiet nicht ein und durch die Planung selbst wird kein Gewerbelärm ausgelöst.

Die Lärmimmissionen, die von den südlich des Plangebiets gelegenen Sportanlagen ausgehen, sind für die geplante Wohnbebauung unbedenklich. Die geplanten Wohnhäuser berücksichtigen einen ausreichenden Mindestabstand zu den Sportanlagen, so dass die Orientierungswerte eingehalten werden können (siehe Anlage 1: Lärmschutzgutachten).

4.2 Geruchsmissionen

Im Umfeld des Plangebietes im Gemeindeteil Elsten befinden sich landwirtschaftliche Betriebe mit Tierhaltung. So liegen fünf entsprechende Betriebe in einer Entfernung bis zu 600 m Entfernung zum Plangebiet.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist ein Gutachten zu Geruchsmissionen durch landwirtschaftliche Betriebe vom TÜV Nord Umweltschutz erarbeitet worden (Stand: 15.07.2022). Bei der Berechnung der Geruchsmissionen der betroffenen landwirtschaftlichen Betrieben wurden Tierzahlen und Stalldaten zugrunde gelegt sowie Nebenquellen wie Maissilagelager, Festmistplatten und Güllebehälter berücksichtigt.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass im Plangebiet belästigungsrelevante Kenngrößen (tierartspezifische Gewichtung) von 4 % bis 10 % der Jahresstunden erreicht werden. Nach der TA Luft ist für Wohn- und Mischgebiete ein Immissionsgrenzwert von 0,10 - entsprechend 10 % der Jahresstunden – vorgesehen, so dass die Ausweisung eines Wohngebietes unter Berücksichtigung der landwirtschaftlichen Geruchsmissionen möglich ist.

Bei der Bauleitplanung sind eine realistische, betriebswirtschaftlich vernünftige Entwicklung benachbarter landwirtschaftlicher Betriebe und die sich daraus ergebenden zusätzlichen Erfordernisse für die Einhaltung von Abständen zu berücksichtigen (vgl. §1 Abs. 6 BauGB). Alle berücksichtigten Betriebe sind bereits durch vorhandene Wohnhäuser, an denen der dort heranzuziehende Immissionsgrenzwert bereits erreicht oder überschritten ist, in ihren Erweiterungsmöglichkeiten eingeschränkt. Bei Ausweisung des Wohngebietes findet keine unzulässige Einschränkung der Erweiterungsmöglichkeiten der berücksichtigten Betriebe statt.

Die durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Nutzflächen zeitweise auftretenden Geruchsbelästigungen sind als ortsüblich hinzunehmen und werden als Vorbelastung anerkannt. (siehe Anlage 2: Geruchsgutachten).

5 Hinweise

5.1 Bodenfunde

In dem Plangebiet sind derzeit keine Bau- oder Bodendenkmale im Sinne des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) ausgewiesen. Inwieweit archäologische Fundstücke/Bodendenkmale im Boden verborgen sind, kann im Voraus nicht geklärt werden. Auf die Beachtung der gesetzlichen Vorschriften zum Umgang mit etwaigen Bodenfunden wird daher verwiesen:

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige

Bodenverfärbungen u. SteinkohleKonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Cloppenburg oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Abteilung Archäologie – Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Telefonnummer 0441 /799-2120 unverzüglich gemeldet werden.

Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind gemäß § 14 Abs. 2 NDSchG 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 Arbeit gestattet.

5.2 Altablagerungen

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

5.3 Erkundigungspflicht

Die Lage der Versorgungsleitungen (Strom, Gas, Telekommunikation, Wasser, Abwasser, Richtfunklinien) ist den jeweiligen Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen; die notwendigen Schutzvorkehrungen und Nutzungsbeschränkungen sind zu beachten. Vor Beginn der Bauausführung sind mit den jeweiligen Leitungsträgern die erforderlichen Abstimmungsgespräche zu führen und der Beginn der Bauausführung zu koordinieren.

5.4 Emissionen

Von der Kreisstraße 173 (Elstener Straße) können Emissionen ausgehen. Für die in Kenntnis dieses Sachverhaltes errichteten baulichen Anlagen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich des Emissionsschutzes geltend gemacht werden.

5.5 Abfallentsorgung

Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen sowie den jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises Cloppenburg. Träger der öffentlichen Abfallentsorgung ist der Landkreis Cloppenburg.

6 Abwägung und Verfahren

6.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange und Behörden

Im Verfahren gem. § 3 (1) und 4 (1) BauGB wurden nachfolgende Anregungen/Hinweise und Einwendungen vorgetragen:

Die Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung werden im weiteren Verfahren eingeholt. Die Begründung wird um die Ergebnisse dieses Beteiligungsverfahrens ergänzt.

6.2 Auslegung bzw. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Behörden

Im Verfahren gem. § 3 (2) und 4 (2) BauGB wurden nachfolgende Anregungen/Hinweise und Einwendungen vorgetragen:

Die Stellungnahmen im Rahmen der Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB werden im weiteren Verfahren eingeholt. Die Begründung wird um die Ergebnisse dieses Beteiligungsverfahrens ergänzt.

6.3 Abwägungsergebnis

Gem. § 1 Abs. 7 BauGB sind die privaten und öffentliche Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Gem. § 1a Abs. 2 und 3 sind auch der sparsame Umgang mit Grund und Boden sowie die Eingriffsregelung (Ausgleich und Ersatz) in die Abwägung einzubeziehen.

(Wird nach Abschluss des Verfahrens ergänzt)

6.4 Zusammenfassende Erklärung

Die Begründung wird nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens um die zusammenfassende Erklärung nach § 6a BauGB ergänzt.

7 Verfahrensvermerke

Verfahrensschritt	Daten
Aufstellungsbeschluss durch den Verwaltungsausschuss	06.07.2022
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	
Ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung	
Frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 vom - bis (einschl.)	
Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom	
Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung	
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom - bis (einschl.)	
Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2. BauGB mit Schreiben vom	
Feststellungsbeschluss durch den Rat	

Oldenburg, den

Niedersächsische Landgesellschaft mbH

i. V. Dörthe Meyer

Diese Begründung hat dem Feststellungsbeschluss des Rates der Gemeinde Cappeln vom zur 42. Änderung des Flächennutzungsplans, Planbereich „Elsten, westlich Elstener Straße“, zu Grunde gelegen.

Cappeln, den

(Brinkmann)
Bürgermeister