

GEMEINDE CAPPELN

Übersichtsplan M.:1:10.000



Kartengrundlage: Amtliches Liegenschafts -und Katasterinformationssystem (ALKIS)

BEBAUUNGSPLAN NR. 50 „SÜDLICH DR.-NIEMANN-STRASSE“

BEGRÜNDUNG

Fassung für die Beteiligungen gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

INHALT

1.	Allgemeines	3
2.	Kartengrundlage / Lage im Raum / Bisherige Nutzungen	3
3.	Planerische Vorgaben	4
3.1	Regional- und Landesplanung	4
3.2	Flächennutzungsplanung.....	5
4.	Fachliche Vorgaben	6
4.1	Landschaftsplanung	6
4.2	Belange des Denkmalschutzes.....	6
4.3	Belange des Immissionsschutzes	7
4.3.1	Lärm aus der gewerblichen Nutzung.....	7
4.3.2	Einwirkende Immissionen aus der landwirtschaftlichen Tierhaltung	8
5.	Ziele und Zwecke der Planung	9
6.	Die Inhalte des Bebauungsplanes im Einzelnen	9
7.	Verkehrerschliessung	11
8.	Ver- und Entsorgung	11
9.	Eingriffsregelung	13
10.	Flächenbilanzen	21
	Bebauungsplan Nr. 50	21
11.	Umweltbericht	22
11.1	Einleitung	22
11.1.1	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele dieser Planung.....	22
11.1.2	Umweltschutzziele einschlägiger Fachgesetze und Fachplanungen sowie ihre Bedeutung für diese Planung	24
11.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	24
11.2.1	Bestand und Bewertung	24
11.2.1.1	Schutzgut Mensch	24
11.2.1.1.1	Lärm aus der gewerblichen Nutzung	24
11.2.1.1.2	Einwirkende Immissionen aus der landwirtschaftlichen Tierhaltung.....	25
11.2.1.2	Schutzgüter des Komplexes Natur und Landschaft.....	25
11.2.1.3	Schutzgüter des Komplexes Kultur- und sonstige Sachgüter	32
11.2.1.4	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	33
11.2.2	Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes.....	33
11.2.2.1	Entwicklung bei Durchführung dieser Planung	33
11.2.2.2	Entwicklung bei Nichtdurchführung dieser Planung („Nullvariante“)	34
11.2.3	Geplante Massnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	34
11.2.4	Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	35
11.3	Zusätzliche Angaben	35
11.3.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren	35
11.3.2	Beschreibung der Massnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen („Monitoring“).....	36
11.3.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung	36
	Anlagen zur Begründung mit Umweltbericht.....	38
	Verwendete Umweltgutachten und Fachstellungennahmen	38

1. ALLGEMEINES

Im Osten von Cappeln soll die dringend notwendige Erweiterung und Entwicklung eines im bisherigen Außenbereich ansässigen Gewerbebetriebs planungsrechtlich abgesichert werden. Gleichzeitig sollen Flächen für gemischte Nutzungen aus Wohnen und Gewerbe ausgewiesen werden. Dies soll zum einen die Entwicklung im städtebaulich abgestuften Anschluss an die westliche Siedlungslage im Bereich Dr.-Niemann-Straße befördern, zum anderen sollen dem Besitzer einer östlich gelegenen ehemaligen Hofstelle im bisherigen Außenbereich flexible Nachnutzungen ermöglicht werden. Dazu sollen südlich der Dr.-Niemann-Straße durch die 38. Änderung des Flächennutzungsplans nunmehr gewerbliche (G) und gemischte Bauflächen (M) dargestellt werden und durch den Bebauungsplan Nr. 50 als Gewerbegebiete (GE) und Mischgebiete (MI) entwickelt werden.

Der Rat der Gemeinde Cappeln hat daher beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 50 „Südlich Dr.-Niemann-Str.“ aufzustellen; dies geschieht aufgrund des § 1 Abs. 3, des § 2 und des § 10 BauGB sowie des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes, jeweils in der z.Z. geltenden Fassung. Der Flächennutzungsplan soll gem. § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren geändert werden (38. Änderung des Flächennutzungsplans). Der Bebauungsplan Nr. 50 und die 38. Änderung des Flächennutzungsplanes umfassen die gleichen Grundflächen.

2. KARTENGRUNDLAGE / LAGE IM RAUM / BISHERIGE NUTZUNGEN

Der Bebauungsplanentwurf wurde auf einer vom Vermessungsbüro Dipl.-Ing. Timmen ÖBVI, Cloppenburg, erstellten digitalen Kartengrundlage im Maßstab 1:1.000 gezeichnet. Lage und Umriss des Plangebietes sind aus der Übersichtskarte (s. Deckblatt 1:10.000) ersichtlich. Die Abgrenzung im Einzelnen ergibt sich aus der Planzeichnung.

Das Planungsgebiet liegt im Osten des Ortes Cappeln unmittelbar südlich der Dr.-Niemann-Straße und ca. 750 m östlich des Ortszentrums. Es umfasst die Flurstücke 68/5, 67/1, 67/4, 68/9, 70/3 und 72/3 sowie Teile der Flurstücke 70/6, 70/8 und 70/10 alle in der Flur 4 in der Gemarkung Cappeln gelegen. Sämtliche Flächen des Planungsgebiets befinden sich in privater Hand.

Zum Bestand gehören die Bebauung mit zugehörigen Nebenanlagen und Hausgartenarealen mit den Hausnummern Dr.-Niemann-Str. Nr. 18A, Nr. 18 und Nr. 20 (von West nach Ost). Der betriebliche Schwerpunkt mit Produktionsanlagen, Stellplatz- und Bewegungsflächen des ansässigen Gewerbebetriebes befindet sich auf Flurstück 67/4 (Haus-Nr. 18). Die Haus-Nr. 18A bildet ein Betriebsleiterwohnhaus mit großzügiger Gartenanlage incl. Teichanlage. Diverse Gehölze verteilen sich auf den Grundstücken, sowohl in der Fläche als auch an den Parzellenrändern der Grundstücke im Geltungsbereich wie auch außerhalb entlang der Südgrenze der Dr.-Niemann-Straße.

Das Plangebiet (Nordostteil des auszuweisenden Gewerbegebiets sowie die Flächen südlich des geplanten Mischgebiets) wird vom Gewässer 11/7 der Hase Wasseracht durchzogen (Gewässer III. Ordnung). Das Verbandsgewässer (Wasserzug III. Ordnung 11/7) der Hase-Wasseracht wurde in seinem Verlauf durch Vermessung aufgenommen und ist in der Planunterlage zum Bebauungsplan Nr. 50 dokumentiert. Sein festgestellter Verlauf teilweise offen, teilweise verrohrt wird auf Ebene des Bebauungsplanes Nr. 50 berücksichtigt.

Nach Süden und Osten grenzen relativ ausgeräumte, zusammenhängende Ackerflächen an. Im Westen schließt außerdem ein ehemaliger Kleinbahndamm an, der ebenfalls mit Gehölzen bestanden ist. Jenseits und westlich davon bildet die Wohnbebauung des zusammenhängenden Siedlungsbereiches im Bereich Dr.-Niemann-Straße die Nachbarschaft; bis auf einzelne Häuser südlich der genannten Straße, wurde der Bereich durch den Bebauungsplan Nr. 22 „Dr.-Niemann-Straße“ aus dem Jahr 1989 als allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt. In Richtung Osten liegen in ca. 120 bis 200 m Entfernung einzelne bebaute Grundstücke (dort auch Wohngebäude) im Außenbereich.

3. PLANERISCHE VORGABEN

3.1 REGIONAL- UND LANDESPLANUNG

In der zeichnerischen Darstellung des Landes-Raumordnungsprogrammes Niedersachsen (LROP 2017) liegt Cappeln mit seinen Ortsteilen innerhalb des ländlichen Raumes. Im Abschnitt 1.1 „Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes“ der beschreibenden Darstellung heißt es u.a.:

„In allen Teilräumen (des Landes) 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. . . .

Die ländlichen Regionen sollen sowohl mit ihren gewerblich-industriellen Strukturen als auch als Lebens-, Wirtschafts- und Naturräume mit eigenem Profil erhalten und so weiterentwickelt werden, dass sie zur Innovationsfähigkeit und internationalen Wettbewerbsfähigkeit der niedersächsischen Wirtschaft dauerhaft einen wesentlichen Beitrag leisten können. Sie sollen mit modernen Informations- und Kommunikationstechnologien und -netzen versorgt werden, durch die überregionalen Verkehrsachsen erschlossen und an die Verkehrsknoten und Wirtschaftsräume angebunden sein.“

Im wirksamen Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Cloppenburg (RROP 2005) ist die Gemeinde Cappeln als Grundzentrum dargestellt. In den Grundzentren sind zentrale Einrichtungen und Angebote zur Deckung des täglichen Grundbedarfs bereitzustellen. Regionale Zielvorgaben der Raumordnung beinhalten, die positive Bevölkerungsentwicklung mittel- und langfristig zu fördern, auftretenden Wanderungsverlusten entgegenzuwirken und die regionale Bindung der Bevölkerung durch ein attraktives Angebot an ausreichenden Arbeits- und Ausbildungsplätzen sowie bedarfsgerechten Versorgungs-, Freizeit- und Erholungseinrichtungen zu verstärken.

Die Gemeinde Cappeln ist im RROP als Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe „Erholung“ [E] ausgewiesen. Hinsichtlich der Entwicklungsaufgabe „Erholung“ ist die gute Ausstattung an Naherholungs-, Freizeit- und Sporteinrichtungen zu sichern und, wo erforderlich, zu ergänzen. Das Plangebiet selbst liegt jedoch weder innerhalb eines Vorsorgegebietes für die Erholungsnutzung noch ist es auf Grund seiner Lage, seiner Vornutzung und der Umgebungsnutzung für eine wesentliche Erholungsnutzung oder deren Entwicklung geeignet. Hier ist zu berücksichtigen, dass das Planungsgebiet bereits zu erheblichen Teilen bebaut und in Teilen bereits gewerblich genutzt wird.

Für das Plangebiet zeigt das RROP zeichnerisch eine überlagernde Darstellung als Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft auf Grund des hohen, natürlichen und standortgebundenen Ertragspotenzials und der besonderen Funktionen der Landwirtschaft. Diese Darstellung trifft für den weitaus überwiegenden Teil der Flächen rund um den Ort Cappeln zu. Ein Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft zu beanspruchen hält die Gemeinde an dieser Stelle für zulässig, da für die Entwicklung von Baugebieten und nicht landwirtschaftlichen Nutzungen am Siedlungsrand in aller Regel auf solche Flächen zugegriffen werden muss. Hier ist zu berücksichtigen, dass das Planungsgebiet bereits zu erheblichen Teilen bebaut und in Teilen bereits gewerblich genutzt wird.

Im Übrigen liegt das Plangebiet außerhalb der im RROP ausgewiesenen Vorrang- und Vorsorgegebiete.

Die beabsichtigte Ausweisung von Gewerbe- und Mischgebieten am Hauptort Cappeln steht im Einklang mit der Grundzentrumsfunktion der Gemeinde Cappeln und trägt zur Umsetzung der raumordnerischen Ziele bei.

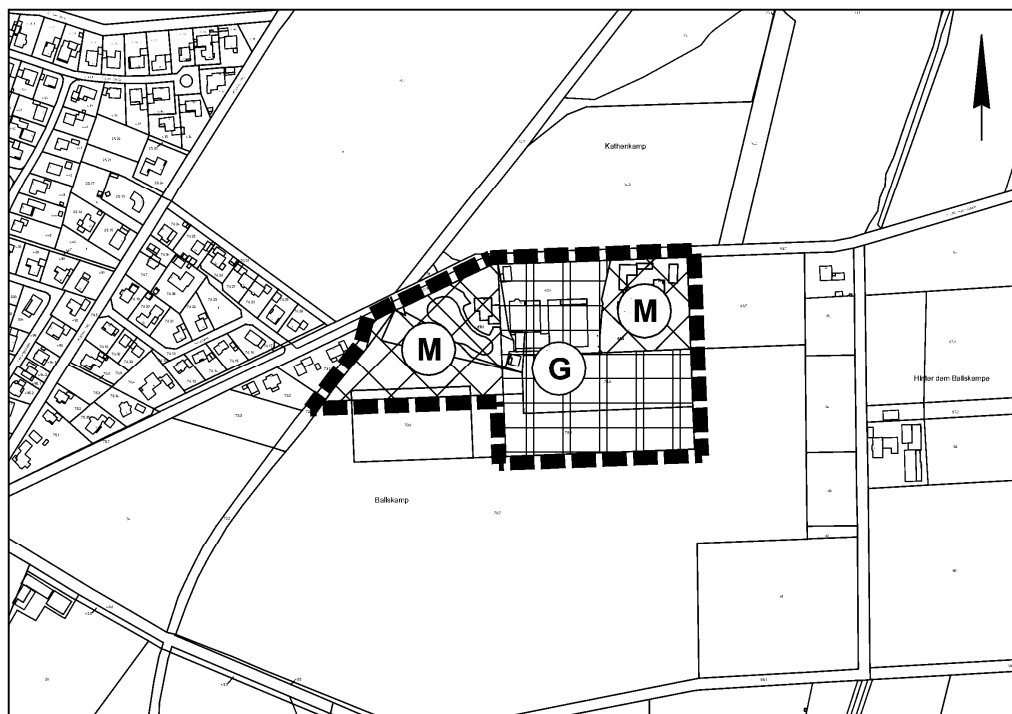
3.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLANUNG

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Cappeln stellt das Planungsgebiet - wie auch nördlich, östlich und südlich angrenzende Flächen - noch als Fläche für die Landwirtschaft bzw. sonstigen Außenbereich dar (s. bisherige Flächennutzungsplandarstellung über dem Entwurf der 38. Änderung des Flächennutzungsplanes). Die westlich benachbarten Flächen, die den Ostrand des zusammenhängend bebauten Siedlungsbereiches des Ortes Cappeln bilden, sind als allgemeine Wohngebiete (WA) dargestellt.

Der Flächennutzungsplan wird nunmehr im Parallelverfahren geändert (38. Änderung des Flächennutzungsplanes). Damit werden im Änderungsbereich südlich der Dr.-Niemann-Straße zentral gewerbliche Bauflächen (G) und westlich sowie östlich davon flankierend gemischte Bauflächen (M) dargestellt.

Der Bebauungsplan Nr. 50 entspricht damit künftig dem Entwicklungsgebot aus dem Flächennutzungsplan.

Abb.: Ausschnitt aus der 38. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Cappeln (Entwurfsstand: Februar 2021, öffentliche Auslegung).
Maßstab 1:7.500.



Hingewiesen sei an dieser Stelle darauf, dass die Gemeinde Cappeln derzeit auch eine 36. Änderung des Flächennutzungsplanes aufstellt, mit der im Bereich Ballskamp südlich der 38. Änderung des Flächennutzungsplanes und nördlich der Macrostraße neue Wohnbauflächen dargestellt werden. Damit wird der Ort Cappeln künftig östlich des Ortszentrums ergänzt und arrondiert.

4. FACHLICHE VORGABEN

4.1 LANDSCHAFTSPLANUNG

Der Landschaftsrahmenplan (LRP) des Landkreises Cloppenburg von 1998 weist das Planungsgebiet selbst und seine nächste Umgebung in Karte 6 als „eingeschränkt“ bzw. „stark eingeschränkt“ in seiner Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften (Wertstufe 4 und 5) aus. Die Darstellung mit der Wertstufe 4 gilt generell für alle bebauten Siedlungsbereiche von Cappeln, da sie üblicherweise Hausgärten und ähnliche Grünstrukturen aufweisen. „Stark eingeschränkt“ bezieht sich – wie an vergleichbaren anderen Stellen auch – auf die ausgeräumten Ackerflächen. Nach den Darstellungen des Landschaftsplanes (LP) der Gemeinde Cappeln (1996) handelt es sich bei dem Plangebiet denn auch folgerichtig um eine Kulturlandschaft von geringer Bedeutung. Die Biotopkarte des LP zeigt bereits die Teichanlage im Westen des Plangebiets; er stellt auch diverse Gehölzstrukturen auf den Grundstücken, sowohl in der Fläche als auch an den Parzellenrändern sowie außerhalb entlang der Südgrenze der Dr.-Niemann-Straße und entlang des ehemaligen Kleinbahndammes im Westen dar. Es befinden sich laut LP im Plangebiet selbst keine wichtigen Bereiche für die Fauna und sonstige Arten und Lebensgemeinschaften. Bei dem Gebiet handelt es sich laut LP auch um keinen Bereich von besonderer Bedeutung für Vielfalt, Eigenheit und Schönheit. Das Gebiet liegt auch außerhalb naturschutzrechtlich geschützter oder schutzwürdiger Bereiche.

Die Pläne der Landschaftsplanung spiegeln den Zustand Anfang bis Mitte der 1990er Jahre wider und können bedingt durch ihre Entstehungszeit nicht die bereits erfolgte Betriebsentwicklung und Bebauung im Bereich Dr.-Niemann-Straße Nr. 18 und Nr. 18A der letzten 20 Jahre abbilden.

Im Ergebnis führt die vorliegende Bauleitplanung zu keinen besonderen Konflikten mit den Zielen der o.g. Fachpläne der Landschaftsplanung (LRP und LP). Im Rahmen der Abwägung hält es die Gemeinde für zulässig ein Gebiet mit überwiegend „eingeschränkter“ bis „stark eingeschränkter“ Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften für die notwendige Siedlungsentwicklung - insbesondere für die Erweiterung eines bereits ansässigen Gewerbebetriebes - zu beanspruchen. Zu berücksichtigen ist auch, dass im Plangebiet bereits eine Bebauung und gewerbliche Nutzung vorhanden ist. Der südliche Teil wurde bislang intensiv landwirtschaftlich genutzt. Auf Ebene des Bebauungsplanes sollen aber Festsetzungen zu Grünflächen erfolgen, wobei soweit sinnvoll möglich auch ein Erhalt vorhandener Gehölze erfolgen soll.

4.2 BELANGE DES DENKMALSCHUTZES

Seitens der Archäologischen Denkmalpflege des Landkreises Cloppenburg wurde im Verfahren der Behördenbeteiligung darauf hingewiesen, dass sich das teilweise bereits bebaute Plangebiet sich laut digitaler Bodenkarte 1:50000 (BK50) in einer Randlage zu einem wahrscheinlich mittelalterlichen Eschaufrag befindet. Bei Eschböden handelt es sich um Auftragsböden aus Dung und Plaggen von unterschiedlicher Mächtigkeit. Darunter sind erfahrungsgemäß oft ältere archäologische Fundstellen anzutreffen, die sich durch die konservierende Wirkung des Eschaufragtes meist in

einem hervorragenden Erhaltungszustand befinden und bei Erdarbeiten zerstört würden. Derartige Fundstellen sind Bodendenkmale, die durch das Niedersächsische Denkmalschutzgesetz geschützt sind. Sämtliche Erdarbeiten in diesen Bereichen bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung (§ 13 NDSchG), diese kann verwehrt werden oder mit Auflagen verbunden sein. Aufgrund des leicht erhöhten archäologischen Potenzials im Plangebiet wurden archäologische Untersuchungen in den bisher un bebauten Bereichen des Areals gefordert.

Diese Untersuchungen wurden durch das Niedersächsische Landesamt für Denkmalpflege - Abt. Archäologie – Ref. Oldenburg – im September 2020 durchgeführt. Dazu liegt ein Prospektionsbericht vor, der mit Stand der öffentlichen Auslegung dieser Bauleitplanung den Planungsunterlagen beigelegt ist.

Im Vorfeld der geplanten Bebauung B-Plan 50 in Cappeln wurde entsprechend den denkmalrechtlichen Auflagen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises am 21.09.2020 eine Suchschnitt-Prospektion durchgeführt.

Hierbei wurden insgesamt vier Suchschnitte geöffnet. Die Gräben wurden mittels eines Kettenbaggers und eines zwei Meter breiten Schwenkkübels mit glattem Schneiderand aufgezogen. Schnitt 1 hat eine Länge von 155,18 m, Schnitt 2 von 157,77 m. Schnitt 3 von 159,23 m und Schnitt 4 eine Länge von 161,95 m. Die Breite der Schnitte betrug jeweils zwei Meter.

Die gesamte Untersuchungsfläche betrug 15707,81 qm, die geöffneten Schnitte umfassten eine Fläche von 1246,90 qm. Dies entspricht etwa 7,94 %. Auf dem nordwestlichen Bereich der Untersuchungsfläche war ein weiterer Suchschnitt geplant. Auf diesen wurde verzichtet, da kein relevantes Ergebnis auf der Fläche zutage kam. In nur zwei Suchgräben wurden sehr vereinzelt Befunde entdeckt. Es handelt sich ausnahmslos um Agrarstrukturen (Parzellierungsgräben und Kuhlungen).

Sonstige besondere Objekte, die die Belange des Denkmalschutzes berühren könnten, sind im Geltungsbereich nicht vorhanden bzw. sind der Gemeinde nicht bekannt geworden. Es wird jedoch auf die Meldepflicht vor- und frühgeschichtlicher Bodenfunde wie folgt hingewiesen:

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche und frühneuzeitliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Niedersächsische Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Cloppenburg oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Abteilung Archäologie – Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441/799-2120 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Niedersächsische Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

4.3 BELANGE DES IMMISSIONSSCHUTZES

4.3.1 LÄRM AUS DER GEWERBLICHEN NUTZUNG

Das Plangebiet soll in Teilen als ein Gewerbegebiet (GE) entwickelt werden, insbesondere um die dringend notwendige Erweiterung und Entwicklung eines im bisheri-

gen Außenbereich ansässigen Gewerbebetriebs planungsrechtlich abzusichern. Teilweise werden flankierend hierzu Mischgebiete (MI) festgesetzt. Grundsätzlich lassen sich Mischgebiete (MI) konfliktfrei neben Gewerbegebieten (GE) entwickeln. Die Gemeinde plant derzeit mit der Aufstellung der 36. Änderung des Flächennutzungsplanes auch eine Entwicklung neuer Wohnbauflächen im Bereich Ballskamp südlich des Bebauungsplanes Nr. 50. Westlich des geplanten GE-Gebietes liegen allgemeine Wohngebiete (WA), östlich liegen einzelne Wohnhäuser im Außenbereich.

Von dem geplanten Gewerbegebiet können potenziell störende Immissionen auf vorhandene und geplante Wohnnutzungen des Umfeldes ausgehen. Es wurde daher ein Lärmschutzgutachten für die vorliegende Bauleitplanung erstellt, um die potenziellen Auswirkungen durch Gewerbelärm beurteilen zu können. Unter Berücksichtigung der bereits konkret mitgeteilten Erweiterungsplanung des ansässigen Gewerbebetriebes, wurden die Berechnungen mit den Angaben des Betriebsinhabers durchgeführt. Das Gutachten liegt als Lärmschutzgutachten zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 50 „Betriebserweiterung Fa. Bornhorn“ in der Gemeinde Cappeln, Büro für Lärmschutz, Dipl.-Ing. A Jacobs, Papenburg, Stand: 04.08.2020, vor und ist auch Bestandteil der Planungsunterlagen zur öffentlichen Auslegung dieser Bauleitplanung.

Das o.g. Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die Immissionsrichtwerte an allen Immissionsorten (vorhandene und geplante Wohnnutzungen) tagsüber und nachts eingehalten werden. Die betrachteten maßgeblichen Immissionsorte IO1 bis IO7 sind dem Lageplan in Anlage 7.1 des Lärmschutzgutachtens zu entnehmen.

Die Richtwerte werden am IO1 bis IO6 durch die Erweiterung tagsüber und nachts um mehr als 10 dB unterschritten, somit hat die Erweiterung keinen immissionsrelevanten Einfluss gemäß TA-Lärm auf die Lärmsituation. Am IO7 (geplantes Wohngebiet) werden die Richtwerte tagsüber um mehr als 6 dB unterschritten und nachts um mehr als 10 dB, so dass eine Wohnbebauung hier zulässig ist.

Gegen die Aufstellung des B-Planes Nr. 50 der Gemeinde Cappeln und die geplante Erweiterung der Fa. Bornhorn an der Dr.-Niemann-Straße 18 in 49692 Cappeln bestehen aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken, wenn die Vorgaben unter Punkt 5.1 bis 5.5 des Gutachtens eingehalten werden. Dies bedeutet, dass auf der Südseite des Betriebes keine Lärmemissionen entstehen dürfen, die das geplante Wohngebiet beeinträchtigen. Öffnungen der Produktionshalle (Dachfenster, Tore usw.) dürfen nicht zur Südseite ausgerichtet sein.

4.3.2 EINWIRKENDE IMMISSIONEN AUS DER LANDWIRTSCHAFTLICHEN TIERHALTUNG

Das Planungsgebiet liegt nach einem eigens für diese Bauleitplanung erstellten Geruchsimmisionsgutachten des TÜV-Nord, Hamburg, Stand: 15.09.2020, das auch Bestandteil der Planungsunterlagen zur öffentlichen Auslegung dieser Bauleitplanung ist, außerhalb maßgeblicher und planungsrelevanter Immissionseinwirkungen aus der Landwirtschaft. Im Plangebiet wurden relative Geruchshäufigkeiten von 5% (am Nordrand) und bis zu 8% (in der äußerten Südwest- bzw. Südostecke) der Jahresstunden errechnet (s. Ergebnisgrafik auf Seite 16 im o.g. Gutachten). Der maßgebliche Immissionswert (IW) der GIRL für Wohn- und Mischgebiete liegt bei 10%, der für Gewerbe- und Industriegebiete bei 15% der Jahresstunden. Die anzusetzenden Immissionswerte werden deutlich unterschritten. Mit planungsrelevanten Immissionskonflikten mit umliegenden Tierhaltungsbetrieben ist von daher nicht zu rechnen.

5. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Im Osten von Cappeln soll die dringend notwendige Erweiterung und Entwicklung eines im bisherigen Außenbereich ansässigen Gewerbebetriebs planungsrechtlich abgesichert werden. Gleichzeitig sollen Flächen für gemischte Nutzungen aus Wohnen und Gewerbe ausgewiesen werden. Dies soll zum einen die Entwicklung im städtebaulich abgestuften Anschluss an die westliche Siedlungslage im Bereich Dr.-Niemann-Straße befördern, zum anderen sollen dem Besitzer einer östlich gelegenen ehemaligen Hofstelle im bisherigen Außenbereich flexible Nachnutzungen ermöglicht werden. Dazu sollen südlich der Dr.-Niemann-Straße durch die 38. Änderung des Flächennutzungsplans nunmehr gewerbliche (G) und gemischte Bauflächen (M) dargestellt werden und durch den Bebauungsplan Nr. 50 als Gewerbegebiete (GE) und Mischgebiete (MI) entwickelt werden.

6. DIE INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES IM EINZELNEN

Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 50 sind dem Plandokument zu entnehmen.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 50 ist entsprechend der planerischen Zielsetzung der Gemeinde im zentralen Teil die Entwicklung eines Gewerbegebiets (GE) vorgesehen; auf den westlich und östlich daran angrenzenden Flächen erfolgt die Ausweisung von Mischgebieten (MI).

Im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wird eine möglichst hohe bauliche Ausnutzbarkeit der Grundflächen angestrebt. Die Gemeinde entwickelt regelmäßig ihre Gewerbegebiete mit der höchstzulässigen GRZ von 0,8, also mit der nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) höchstzulässigen Ausnutzbarkeit. Dies gilt auch für die Mischgebiete (MI) wobei hier das Höchstmaß gemäß BauNVO bei einer GRZ von 0,6 liegt. Von daher soll auch die notwendige Kompensation für die zu erwartenden Eingriffe in Natur- und Landschaft im Planungsgebiet überwiegend durch Maßnahmen an anderer Stelle (externe Kompensation) erfolgen.

Auf die Festsetzung einer Bauweise in den GE-Gebieten wird verzichtet. Dies soll eine dem angestrebten Gebietscharakter angemessene flexible Errichtung von Gewerbe- und Industriebauten ermöglichen.

Zur Einfügung der Gewerbebauten in die Landschaft wird in den Gewerbegebieten (GE) eine obere Höhengrenze für bauliche Anlagen (OK, Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß) von 15 m festgesetzt. Dies entspricht dem Maß der erforderlichen Gewerbebebauung und geht auf den verschiedentlich gegenüber der Gemeinde geäußerten Bedarf ein. Dies entspricht im Übrigen auch den Festsetzungen in anderen Gewerbegebieten der Gemeinde.

In den Mischgebieten (MI) sind künftig Gebäude mit höchstens zwei Vollgeschossen (II) in offener Bauweise (o) und zwar nur als Einzel- oder Doppelhäuser (ED) zulässig. Durch die Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 wird klargestellt, dass eine volle Zweigeschossigkeit städtebaulich gewollt ist. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf Grund der unterschiedlichen z.B. auch gewerblichen Nutzungsoptionen mit 0,6 festgesetzt und in der Überschreitung nicht begrenzt. In den Mischgebieten sind geringere Bauhöhen als in dem Gewerbegebiet erforderlich, weshalb hier mit Rücksicht auf das Landschaftsbild die Obergrenze (OK, Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß) mit 9,5 m mit festgesetzt wird. Es werden damit sinnvolle städtebauli-

che Rahmenmaße gesetzt, die den künftigen Nutzungsmöglichkeiten in diesen Baugebieten entsprechen.

In den Mischgebieten (MI) wird die Beschränkung auf vier Wohnungen je Einzelhaus bzw. zwei Wohnungen je Doppelhaushälfte vorgenommen; begleitend dazu wird eine Mindestgrundstücksgröße festgesetzt. Diese Festsetzungen erfolgen, um eine städtebaulich nicht beabsichtigte Verdichtung von Baumasse und Bevölkerungszahl innerhalb der Baugebiete zu vermeiden und gleichzeitig eine der Lage angemessene Entwicklung zu erlauben. Darüber hinaus führt eine Begrenzung der Wohneinheiten auch zu einer Verminderung der erforderlichen Anzahl privater Stellplätze und des entstehenden Verkehrsaufkommens (vgl. Kap. 7).

In den Baugebieten ist die Baugrenze entlang der erschließenden Dr.-Niemann-Straße mit 3 m Abstand von der straßenseitigen Grundstücksgrenze festgesetzt. Zur Freihaltung einer Vorgartenzone und um die Bebauung nicht zu dicht an den Verkehrsraum heranrücken zu lassen, wird bestimmt, dass im Bauwuch Nebenanlagen in Form von Gebäuden nicht zulässig sind.

Einzelne vorhandene Laubbäume (überwiegend Eichen und auch Buchen) werden, soweit sie eine Stärke von 0,5 m DBH und darüber aufweisen und ihre Beseitigung auf Grund der notwendigen Entwässerungs- und Erschließungsanlagen nicht erforderlich ist, zur Erhaltung festgesetzt. Einzelne Gehölze (überwiegend geringmächtige Bäume und Sträucher) müssen entfallen entweder zugunsten der Bebaubarkeit von Grundstücken oder zum Zwecke der Herstellung von Entwässerungs- und Erschließungsanlagen. Dies betrifft vor allem den Bereich der geplanten großen Regenrückhaltung im Nordwesten, den Nordteil des arrondiert ausgewiesenen Gewerbegebiets und das Mischgebiet im Nordosten.

Im Osten des Geltungsbereiches werden vorhandene Hof- und Siedlungsgehölze flächig zur Erhaltung festgesetzt. Es handelt sich hierbei um Bestände, die überwiegend aus stärkeren heimischen Laubbäumen (meist Eichen) zusammengesetzt sind. Durch begleitende textliche Festsetzungen sollen vorhandene oder entstehende Lücken innerhalb dieser Gehölzbestände durch Ergänzungs- bzw. Ersatzpflanzungen geschlossen werden. Dazu werden Vorgaben zur Artenzusammensetzung gemacht sowie die Versiegelung im Nahbereich der Gehölze ausgeschlossen. Damit wird der Eingriff in die Schutzgüter aus dem Komplex Natur- und Landschaft minimiert.

Entsprechend des Entwässerungskonzeptes (vgl. Kap. 8) wird im Bebauungsplan Nr. 50 eine entsprechend dimensionierte private Grünfläche ausgewiesen und durch Symbol überlagernd festgesetzt als Fläche für die Wasserwirtschaft. Hier soll die Regenrückhalteeinrichtung errichtet werden, wobei künftig die Nutzung als Gartenanlage zulässig ist; auch der vorhandene Teich war Bestandteil einer großen Gartenanlage. Randlich zu den Baugebieten werden Abstandsgrünflächen festgesetzt, die dauerhaft zu begrünen sind und in diesem Zusammenhang auch gärtnerisch genutzt werden können. Durch textliche Festsetzung wird klargestellt, dass diese Flächen auch Versickerungsanlagen wie z.B. Mulden-Rigolen-Systeme oder dergleichen aufnehmen können; damit wird auch dem Entwässerungskonzept entsprochen.

Das Plangebiet (Nordostteil des auszuweisenden Gewerbegebiets sowie die Flächen südlich des geplanten Mischgebiets) wird vom Gewässer 11/7 der Hase Wasseracht durchzogen (Gewässer III. Ordnung). Das Verbandsgewässer (Wasserzug III. Ordnung 11/7) der Hase-Wasseracht wurde in seinem Verlauf durch Vermessung aufgenommen und ist in der Planunterlage zum Bebauungsplan Nr. 50 dokumentiert. Sein festgestellter Verlauf teilweise offen, teilweise verrohrt wird auf Ebene des Bebauungsplanes Nr. 50 berücksichtigt.

Für einen optimierten Betriebsablauf des vorhandenen Betriebs, aber insbesondere auch für die geplante Erweiterung, ist eine neue Zu- und Ausfahrt zur Dr.-Niemann-Straße (ca. 45 m östlich der bislang bestehenden Zu- und Abfahrt) geplant. Zur Andienung der geplanten Hallen über diese neu anzulegende Zufahrt muss der Graben 11/7 der Hase Wasseracht überquert werden (vgl. Kap. 8). Dies ist ebenfalls im Bebauungsplan Nr. 50 berücksichtigt.

7. VERKEHRERSCHLIESSUNG

Die Verkehrserschließung der Grundstücke im Geltungsbereich wird wie bisher auch durch die angrenzende Dr.-Niemann-Straße gewährleistet. Über diese Straße besteht eine Anbindung an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz.

Der bestehende Betriebsstandort verfügt bereits über eine Zu- und Abfahrt zur Dr.-Niemann-Straße. Für einen optimierten Betriebsablauf des vorhandenen Betriebs, aber insbesondere auch für die geplante Erweiterung, ist eine neue Zu- und Ausfahrt zur Dr.-Niemann-Straße (ca. 45 m östlich der bislang bestehenden Zu- und Abfahrt) geplant. Zur Andienung der geplanten Hallen über diese neu anzulegende Zufahrt muss der Graben 11/7 der Hase Wasseracht überquert werden (vgl. Kap. 8).

Für die zu entwickelnde Mischgebietsbebauung im Westen wird absehbar eine weitere Zu- und Abfahrtsmöglichkeit über die Dr.-Niemann-Straße erforderlich. Diese wird von privater Seite als Anbindung an die Gemeindestraße herzustellen sein. Eine Ausweisung als Straßenverkehrsfläche erfolgt nicht. Die bauliche Entwicklung im Mischgebiet erfolgt in überschaubarer Größenordnung. Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen, die keine unangemessene Verdichtung der Bebauung im MI-Gebiet zulässt (Bauhöhenbegrenzung, Mindestgrundstücksgröße, Höchstzahl der Wohnungen in Gebäuden). Insofern ist der entstehende Verkehr aus dem Mischgebiet relativ gering und kann über eine private Zufahrt zur Gemeindestraße abgewickelt werden.

Das Mischgebiet im Osten verfügt über eine eigene Zu- und Abfahrt zu Dr.-Niemann-Straße. Der zusätzlich entstehende Verkehr, der auf Grund der moderaten Flächenausweisung und der getroffenen Festsetzungen (s.o.) aus der weiteren Baugebietsentwicklung entstehen kann, hat einen geringen Umfang und kann ebenfalls über private Zufahrten zur Gemeindestraße abgewickelt werden.

8. VER- UND ENTSORGUNG

Auf Grund der vorhandenen Bebauung und der in Teilen bereits bestehenden gewerblichen Nutzung ist das Planungsgebiet bereits über entsprechende Ver- und Entsorgungsleitungen von der Dr.-Niemann-Straße her teilweise erschlossen. Für die baulichen Erweiterungsflächen sind die Ver- und Entsorgungsanlagen entsprechend anzupassen.

Die Trinkwasserversorgung erfolgt wie bislang bereits durch den OOWV. Der bestehende Gewerbestandort ist an das Strom- und Gasversorgungsnetz der EWE angeschlossen. Die Versorgung mit Telekommunikation erfolgt durch entsprechende Anbieter.

Rechtzeitig vor Baubeginn sind mit den jeweiligen Leitungsträgern die Anschlussbedingungen, die verfügbaren Trassen und die Einzelheiten der Bauausführung und die Koordination mit den anderen Leitungsträgern abstimmen.

Der Landkreis Cloppenburg wies im Zuge der Behördenbeteiligung daraufhin, dass für die Brandbekämpfung die Löschwasserversorgung sicherzustellen ist. In diesem Gebiet ist gemäß des Arbeitsblattes W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) eine Löschwassermenge von mindestens:

96 cbm pro Stunde (1600 l/min) bei MI

192 cbm pro Stunde (3200 l/min) bei GE

über 2 Stunden als Grundschutz erforderlich.

Hierfür können die öffentliche Trinkwasserversorgung, natürliche oder künstliche offene Gewässer, Löschwasserbrunnen oder -behälter in Ansatz gebracht werden.

Die Löschwasserentnahmestellen sind in einem Umkreis von 300 m anzulegen.

Es ist auf eine Bewegungsfläche für die Feuerwehr entsprechend § 4 NBauO und § 2 DVO-NBauO zu achten.

Die Grundversorgung des Feuerlöschvolumens im geplanten Gewerbegebiet wird über eine vorhandene Teichanlage, die als Feuerlöschteich herangezogen wird, erfolgen. Der Gemeinde liegt eine Berechnung des Ing.-Büro Timme, Lastrup, Stand: 05.10.2020 vor, mit der die Grundversorgung des Feuerlöschvolumens über die vorhandene Teichanlage nachgewiesen wird.

Das Plangebiet wird von privaten Investoren erschlossen bzw. weiter bebaut werden. Die Einzelheiten zum Brandschutz sind im Zuge der Ausführungsplanung und Herstellung der Erschließungsanlagen mit der zuständigen Brandschutzdienststelle abzustimmen.

Die Abfallbeseitigung erfolgt zentral durch den Landkreis Cloppenburg bzw. durch entsprechend autorisierte und qualifizierte Betriebe.

Das ausgewiesene Planungsgebiet ist auch bereits an die zentrale Schmutzwasserentsorgung des OOWV im Bereich der Straße Dr.-Niemann-Straße angeschlossen; die Kapazität der Kläranlage ist für die geplante Nutzung ausreichend.

Das anfallende Oberflächenwasser soll durch Rückhalteanlagen in und an den Baugebieten zurückgehalten und gedrosselt abgeführt werden bzw. soweit möglich vor Ort versickert werden. Eine Vollversickerung ist über den anstehenden Boden nicht möglich. Soweit sinnvoll möglich soll aber eine Teilversickerung von nicht verunreinigtem Niederschlagswasser über Mulden-Rigolen-Systeme (MRS) oder dgl. erfolgen

Für die Erweiterung des Gewerbebetriebes wurde ein Entwässerungskonzept, Ing.-Büro Timme, Lastrup, Stand: 22.10.2020, erstellt, das zur öffentlichen Auslegung den Planungsunterlagen beigegeben wird und auf das an dieser Stelle verwiesen wird. Für das Gewerbegebiet ist eine zentrale Regenrückhaltung mit gedrosseltem Abfluss vorgesehen. Ergänzend ist eine Teilversickerung von nicht verunreinigtem Niederschlagswasser von befestigten Randbereichen der Baugebiete geplant, die über Mulden-Rigolen-Systeme (MRS) oder dgl. erfolgen soll.

Ziel ist es, die Oberflächenentwässerung der vorhandenen und der geplanten Bebauung so zu gestalten, dass diese als ein einheitliches Gesamtsystem den gesetzlichen Anforderungen entsprechen. Hierzu zählt vor allem das schadlose und gedrosselte Ableiten des anfallenden Niederschlagswassers. Die Einzugsflächen sollen vollständig über eine Kanalisation der vorhandenen Teichanlage sowie des geplanten Vorteils, die beide in Kombination als Regenrückhaltebecken fungieren, zugeführt werden.

Entsprechend des o.g. Entwässerungskonzeptes wird im Bebauungsplan Nr. 50 eine entsprechend dimensionierte private Grünfläche ausgewiesen und durch Symbol überlagernd festgesetzt als Fläche für die Wasserwirtschaft. Hier soll die Regenrück-

halteeinrichtung errichtet werden, wobei künftig die Nutzung als Gartenanlage zulässig ist; auch der vorhandene Teich war Bestandteil einer großen Gartenanlage. Randlich zu den Baugebieten werden Abstandsgrünflächen festgesetzt, die dauerhaft zu begrünen sind und in diesem Zusammenhang auch gärtnerisch genutzt werden können. Durch textliche Festsetzung wird klargestellt, dass diese Flächen auch Versickerungsanlagen wie z.B. Mulden-Rigolen-Systeme oder dergleichen aufnehmen können; damit wird auch dem Entwässerungskonzept entsprochen.

Das Plangebiet (Nordostteil des auszuweisenden Gewerbegebiets sowie die Flächen südlich des geplanten Mischgebiets) wird vom Gewässer 11/7 der Hase Wasseracht durchzogen (Gewässer III. Ordnung). Das Verbandsgewässer (Wasserzug III. Ordnung 11/7) der Hase-Wasseracht wurde in seinem Verlauf durch Vermessung aufgenommen und ist in der Planunterlage zum Bebauungsplan Nr. 50 dokumentiert. Sein festgestellter Verlauf teilweise offen, teilweise verrohrt wird auf Ebene des Bebauungsplanes Nr. 50 berücksichtigt. Innerhalb des Plangebiets befinden sich zwei Abschnitte des Wasserzuges 11/7 mit einer Verrohrung DN 300. Auch außerhalb des Plangebiets ist der Graben 11/7 im Bereich der Dr.-Niemann-Straße über einer Länge von ca. 110 m verrohrt.

Für einen optimierten Betriebsablauf des vorhandenen Betriebs, aber insbesondere auch für die geplante Erweiterung, ist eine neue Zu- und Ausfahrt zur Dr.-Niemann-Straße (ca. 45 m östlich der bislang bestehenden Zu- und Abfahrt) geplant. Zur Andienung der geplanten Hallen über diese neu anzulegende Zufahrt muss der Graben 11/7 der Hase Wasseracht überquert werden. Die Überfahrt soll mittels eines Kanalquerschnitts DN 500 errichtet werden. Der Antrag zur Schaffung einer neuen Überfahrt über diesen Graben wird Bestandteil der Unterlagen für den wasserrechtlichen Antrag.

Das Plangebiet wird von privaten Investoren erschlossen bzw. weiter bebaut werden. Die weiteren Einzelheiten zur Regenrückhaltung und sonstigen Entwässerungsplanung einschließlich der neuen Grabenquerung werden wie üblich und sachgerecht außerhalb der Bauleitplanung im Rahmen des wasserrechtlichen Verfahrens u.a. mit der Unteren Wasserbehörde und der Hase-Wasseracht abgestimmt und geregelt.

Der Bebauungsplan ersetzt keine wasserrechtlichen Genehmigungen, weshalb für wasserwirtschaftliche Maßnahmen ein eigenständiges wasserrechtliches Verfahren durchzuführen ist. Etwaige wasserwirtschaftliche Maßnahmen (z.B. der Bau von Regenrückhaltebecken, Verrohrungen, Gewässerverlegungen, Einleitungen usw.) dürfen erst nach Erteilung der entsprechenden Genehmigungen und/oder Erlaubnisse nach dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG) bzw. dem Niedersächsischen Wassergesetz (NWG) umgesetzt werden. Entsprechende Anträge sind rechtzeitig an die zuständige Wasserbehörde zu richten.

9. EINGRIFFSREGELUNG

Grundlage der Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft sind der „Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen“ (DRACHENFELS 2020) und das Kompensationsmodell des Landkreises Osnabrück „Osnabrücker Kompensationsmodell“ (OSM) (Stand: 2016).

Zu Einzelheiten der Bestandsaufnahme und der Bewertung der im Rahmen der Eingriffsregelung zu berücksichtigenden Schutzgüter wird zunächst auf die Darstellungen der Pläne der Landschaftsplanung (s. Kap. 4.1) sowie auf den Umweltbericht (s. Kap. 11), der separater Teil dieser Begründung ist, verwiesen.

Auf Grund einer Voranfrage bei der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) des Landkreises Cloppenburg, die Hinweise zu potenziell betroffenen Artengruppen gab, erfolgten im Jahr 2020 biologische Bestandserfassungen zu Biotoptypen, Amphibien, Brutvögeln und Fledermäusen. Das Erhebungsdesign wurde mit der UNB abgestimmt. Die Ergebnisse liegen als Biologischer Fachbeitrag für den Bebauungsplan Nr. 50 „südlich Dr.-Niemann-Straße“ Gemeinde Cappeln, Büro für Biologie & Umweltplanung Roßkamp, Huntlosen, Stand: September 2020, vor; der Fachbeitrag wird Bestandteil der Planungsunterlagen zur öffentlichen Auslegung.

Der o.g. Fachbeitrag enthält eine orientierende Biotoptypenkartierung mit Beschreibung des Plangebiets und einzelnen Fotos. Die Biotoptypenkartierung erfolgte im Mai und Juli 2020. Die Kartierung richtete sich nach der Kartieranleitung für Biotoptypen in Niedersachsen (DRACHENFELS 2020). Die Bewertung der Biotoptypen erfolgte zunächst nach Einstufung der Biotoptypen in Niedersachsen (DRACHENFELS 2012/18) wie auch nach der Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung (NIEDERSÄCHSISCHEN STÄDTETAG (2013); wird gemeinhin als Städtetag Modell (STM) bezeichnet.

Da die Gemeinde Cappeln zwischenzeitlich Anteile in anerkannten Kompensationspoolflächen erworben hat und ebenfalls anerkannte Poolflächen besitzt, die nach dem Osnabrücker Modell bilanziert sind, wird die Bilanzierung nachfolgend nach diesem Modell vorgenommen.

Zur Beurteilung und Bewertung der Bestandssituation nach dem Osnabrücker Modell wurde auf Basis der seit Ende 2020 vorliegenden vermessenen Planunterlage mit Topographie und unter Hinzuziehung eines Aufmaßes eine detailliertere Biotoptypenkarte durch das Büro TOPOS erstellt. Insbesondere erschien es sinnvoll zwischen der bereits bestehenden Bebauung und Vorversiegelung und den unterschiedlich ausgeprägten Grünstrukturen stärker zu differenzieren. Der vorhandene Baumbestand im Plangebiet wie auch der Verlauf des das Plangebiet querenden Wasserzuges 11/7 der Hase-Wasseracht ist durch Vermessung auf der Planunterlage dokumentiert. Es erfolgte außerdem ein Abgleich mit einem aktuellen Luftbild. Das Ergebnis ist in der Karte „Biotop- und Nutzungstypen“ (s. Umweltbericht, s. Kap. 11.2.1.2.) dargestellt.

Dem Umweltbericht (s. Kap. 11.2.1.2.) ist die Bewertung der vorhandenen Biotop- und Nutzungstypenbestands nach dem Osnabrücker Modell zu entnehmen. Demnach ist der bereits bebaute und versiegelte Flächenanteil (ca. 1,08 ha) des Planungsgebietes als „wertlos“ einzustufen. Der weitaus überwiegende Teil des Plangebietes (Ackerfläche, Gartenbaufläche, Ruderalflur, Teile der Hausgartenflächen und der trockenfallende Grabenzug, zusammen ca. 2,93 ha) gehört zu den „weniger empfindlichen Bereichen“ (Wertfaktor bis 1,5). Aufgrund ihrer Struktur, Artenzusammensetzung und ihrer Vernetzungsfunktion sind aber die übrigen Biotope (Gartenanlage mit Großbäumen und Teichen, gehölzreiche Gartenareale und Siedlungsgehölze aus älteren Laubbäumen, zusammen ca. 0,96 ha) als „empfindliche Bereiche“ (Wertfaktor 1,6 bis 2,5) einzustufen.

Für einen optimierten Betriebsablauf des vorhandenen Betriebs, aber insbesondere auch für die geplante Erweiterung, ist eine neue Zu- und Ausfahrt zur Dr.-Niemann-Straße (ca. 45 m östlich der bislang bestehenden Zu- und Abfahrt) geplant. Zur Andienung der geplanten Hallen über diese neu anzulegende Zufahrt muss der Graben 11/7 der Hase Wasseracht überquert werden. Der Antrag zur Schaffung einer neuen Überfahrt über diesen Graben wird Bestandteil der Unterlagen für den wasserrechtlichen Antrag (vgl. Kap. 8). Der entfallende Grabenabschnitt wird auch in der Eingriffs- und Kompensationsberechnung des Bebauungsplanes Nr. 50 berücksichtigt.

Ein erheblicher Eingriff besteht in der Erhöhung der Bodenversiegelung durch die Bebauung, was aber unvermeidbar ist, da die Betriebsentwicklung sinnvoll nur im Anschluss an den bestehenden Standort und auf Grund der Flächenverfügbarkeit nur in Richtung Süden erfolgen kann. Entsprechendes gilt für die künftige Entwicklung des bebauten Grundstückes im Nordosten. Ein weiterer wesentlicher Eingriff besteht in der Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes durch die Erweiterung von Baugebieten in Ortsrandlage, wobei die Flächen allerdings unmittelbar an bestehenden gewerblich und sonstig genutzte Siedlungsstrukturen anschließen.

Entsprechend der Zielnutzung in den Gewerbe- und Mischgebieten ist der mögliche Versiegelungsgrad im Bereich der Baugebietsflächen hoch (GRZ 0,8 bzw. GRZ 0,6, ohne Begrenzung der Überschreitung), jedoch kann davon ausgegangen werden, dass 20% der Baugebietsflächen künftig von unversiegelten Freiflächen (unversiegelte Außenanlagen, z.B. Rasenflächen etc.) eingenommen werden.

Der Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild wird durch Begrenzungen der Gebäudehöhen reduziert.

Zur weiteren Minimierung und Vermeidung von Eingriffen in Natur- und Landschaft werden auf Ebene des Bebauungsplanes Grünflächen festgesetzt und dort wo sinnvoll möglich vorhandene größere Gehölze zur Erhaltung festgesetzt.

Die große zusammenhängende Grünfläche mit Regenrückhaltung greift die bisherige parkähnliche Gartenanlage mit Großbäumen (PHG / PAI) auf. Hier werden außerdem einzelne stärkere Bäume (DBH ab 0,5 m) zur Erhaltung festgesetzt. Gegenüber dem Bestand wird dennoch auf Grund der absehbar notwendigen wasserbaulichen Arbeiten und der Neugestaltung der Flächen eine moderate Abwertung im Planungsfall eingestellt.

Für die Erhaltungsflächen für die Siedlungs- und Hofgehölze (vormals HSE) wird für den Planungsfall von keiner Abwertung ausgegangen, da diese flächig erhalten bleiben und von Abstandsgrünflächen flankiert werden. Gegenüber der Bestandlage ergibt sich hier kein erheblicher Unterschied.

Für die diversen Abstandsgrünflächen wird eine Zielwertstufe wie für Hausgärten üblich in Ansatz gebracht.

Die Kompensation soll auf Grund der angestrebten baulichen Ausnutzbarkeit und der nur begrenzt für die notwendige Betriebserweiterung und Baugebietsentwicklung zur Verfügung stehenden Flächen vorrangig auf externen Flächen (außerhalb des Planungsgebiets) erfolgen. Da die Flächen im Geltungsbereich in privater Hand sind und auch die Erschließung und weitere Bebauung durch private Vorhabenträger durchgeführt wird, erfolgt die Kompensationsbilanz für den Geltungsbereich entsprechend der Eigentumsverhältnisse in zwei Teilbereichen (s. nachfolgende Tabellen „Eingriffs- und Kompensationsberechnung“).

EINGRIFFS- UND KOMPENSATIONSBERECHNUNG**TOPOS**

D:\Bauleitplanung\Cappeln\B50_F38_S_Dr_Niemann_Str\B50_kom1.xls]50kom1_TB1v2

Gemeinde Cappeln

24.02.2021

Bebauungsplan Nr. 50"Südlich Dr.-Niemann-Str."**Bilanzierung Teilbereich 1**

Gem. Cappeln, Flur 4, Flurst. 67/1, 67/4, 70/3, 70/8 p.p., 70/6 p.p., 70/10 p.p., 72/3, 68/5

Bestand

(Bewertung gem. Osnabrückre Modell 2016)

Kürzel (Biotopkart.)	Fläche	Wertfaktor (WE/m ²)	Fläche m ²	Biotopwert in WE
AS	Ackerland	1,0	21.702	21.702
URF	Ruderalflur, frisch bis feucht, artenreich	1,4	2.984	4.178
FGZ	sonstiger Grabenzug, trockenfallend	1,2	293	352
OD/OG/OF	bebaute, versiegelte und befestigte Flächen	0,0	8.578	0
PHZ	neuzeitliche Ziergartenflächen	1,0	600	600
PHG (PAI)	Hausgarten (Parkanlage) mit Großbäumen u. Teich	1,7	6.069	10.317
PH/HSE	Gartenareale, gehölzreich, Sträucher u. junge Bäume	1,6	1.736	2.778
HSE	Siedlungsgehölz, Großbäumen und Sträuchern	1,8	110	198
Summe			42.072	40.124

Der Flächenwert vor dem Eingriff beträgt:

40.124 Werteinheiten (WE)**Planung**

Fläche	Wertfaktor (WE/m ²)	Größe m ²	Wert in WE
bebaubare/versiegelte MI-Flächen (80%)	0,0	6.786	0
sonstige Außenanlagen in MI-Flächen (20%)	1,0	1.697	1.697
bebaubare/versiegelte GE-Flächen (80%)	0,0	18.990	0
sonstige Außenanlagen in GE-Flächen (20%)	1,0	4.748	4.748
private Grünfläche (Abstandsgrün, Gebietsrand)	1,0	3.538	3.538
Private Grünfläche (parkähnlicher Garten) mit RRB	1,5	6.047	9.071
Fläche für Grabenzug (vormals FGZ)	1,2	266	319
Summe			19.372

Der Flächenwert nach dem Eingriff beträgt:

19.372 Werteinheiten (WE)

Außerhalb des Gebietes sind daher noch

zu kompensieren:

20.752 Werteinheiten (WE)

EINGRIFFS- UND KOMPENSATIONSBERECHNUNG**TOPOS**

D:\Bauleitplanung\Cappeln\B50_F38_S_Dr_Niemann_Str\B50_kom1.xls]50kom1_TB2_v2a

Gemeinde Cappeln

05.02.2021

Bebauungsplan Nr. 50 "Südlich Dr.-Niemann-Str."**Bilanzierung Teilbereich 2**

Gem. Cappeln, Flur 4, Flurst. 68/9

Bestand

(Bewertung gem. Osnabrückre Modell 2016)

Kürzel (Biotopkart.)	Fläche	Wertfaktor (WE/m ²)	Fläche m ²	Biotopwert in WE
OD/OF	bebaute, versiegelte und befestigte Flächen	0,0	2.236	0
PH	Gartenareale, wechselnde Ausprägung	1,2	2.912	3.494
EGG	Gartenbaufläche	1,0	716	716
FGZ	sonstiger Grabenzug, trockenfallend	1,2	60	72
PH/HSE	Gartenareale, gehölzreich, Sträucher u. junge Bäume	1,6	148	237
HSE	Siedlungsgehölz, Großbäumen und Sträuchern	1,8	1.548	2.786
Summe			7.620	7.306

Der Flächenwert vor dem Eingriff beträgt:

7.306 Werteinheiten (WE)**Planung**

Fläche	Wertfaktor (WE/m ²)	Größe m ²	Wert in WE
bebaubare/versiegelte MI-Flächen (80%)	0,0	3.526	0
sonstige Außenanlagen in MI-Flächen (20%)	1,0	882	882
private Grünfläche (Abstandsgrün, Gebietsrand)	1,0	1.604	1.604
Fläche für Gehölzerhaltung (vormals HSE)	1,8	1.548	2.786
Fläche für Grabenzug (vormals FGZ)	1,2	60	72
Summe			5.344

Der Flächenwert nach dem Eingriff beträgt:

5.344 Werteinheiten (WE)Außerhalb des Gebietes sind daher noch
zu kompensieren:**1.962** Werteinheiten (WE)

Wie aus der entsprechenden Tabelle ersichtlich entsteht durch die Überplanung des Teilbereiches 1 (darin das westliche Mischgebiet und das Gewerbegebiet) eine externer Kompensationsbedarf von 20.752 Werteinheiten (WE) nach dem Osnabrücker Modell (OSM).

Die externe Kompensation für den Teilbereich 1 soll auf einer privaten Fläche bereitgestellt durch den Inhaber des ansässigen und zu erweiternden Gewerbebetriebes im Bereich Cappeln Brokwiesen erfolgen. Es handelt sich um das Flurstück 2/14, Flur 2, Gemarkung Cappeln (s. entsprechende Karte und Luftbild in der Anlage zu dieser Begründung mit Umweltbericht).

Das Flurstück bildet eine große zusammenhängende Fläche unmittelbar östlich des Calhorer Mühlenbaches. Ausweislich der Liegenschaftskarte und im aktuellen Luftbild auch erkennbar sind der südliche Teil und ein östlicher Streifen von Wald bestanden, während der übrige nördliche Teil Grünland darstellt. Die Gesamtgröße beträgt 58.033 m², wobei laut ALKIS-Informationen davon 21.491 m² auf Wald – Laubholz entfallen und 36.542 m² landwirtschaftliche Nutzfläche als Grünland genutzt werden. Der Landschaftsplan (LP) der Gemeinde Cappeln gibt als Biototyp (Karte 5, West) für den Waldanteil einen Erlen- bzw. Erlenescenwald [E] an, wobei ein schmaler östlicher Streifen Teil eines Eichen-Hainbuchenwaldes [C] sind, der hier von einer Wallhecke am Waldrand vom Grünland abgetrennt ist. Der übrige Teil wird laut LP von Intensivgrünland (GI) eingenommen. Die Waldfläche und das Grünland liegen mit ihrem jeweils westlichen und ca. 50 % der Gesamtfläche umfassenden Teil innerhalb des durch Verordnung vom 23.10.2014 festgesetzten Überschwemmungsgebietes (ÜSG) des Calhorer Mühlenbaches.

Der Waldanteil ist nicht für eine Kompensation geeignet, da hier gemäß LP bereits vergleichsweise hochwertige Waldstrukturen vorliegen, die auch naturraumtypisch und standortgerecht sind.

Der Grünlandanteil ist für eine Kompensation im Wege der Extensivierung grundsätzlich geeignet, da solche Flächen in der Niederung eines Fließgewässers nach den üblichen Zielsetzungen des Naturschutzes vordringlich in dieser Richtung zu entwickeln sind. Durch die Lage am Gewässer einerseits und die Abschirmung durch Wald und Gehölzstrukturen andererseits ergeben sich gute Voraussetzungen für eine Extensivierung, da Randeffekte von intensiv genutzten Flächen des Umfeldes weitestgehend abgepuffert werden.

Eine Grünlandextensivierung ist vertraglich mit dem Eigentümer auf Grundlage der Bewirtschaftungsbedingungen zur Extensivgrünlandnutzung - Erarbeitet mit der Landwirtschaftskammer Niedersachsen (s. Anlage zu dieser Begründung mit Umweltbericht) zu regeln. Im Regelfall kann auf einer Intensivgrünlandfläche (GI) der gegebenen Größe und Lage durch eine solche Extensivierung eine Aufwertung von 1,0 WE/m² auf 2,5 WE/m² (Aufwertungsfaktor 1,5 WE/m²) erzielt werden; im vorliegenden Fall könnten also potenziell 36.542 m² x 1,5 WE/m² = 54.813 WE nach dem Osnabrücker Modell erzielt werden. Dies wäre für eine Kompensation des Teilbereiches 1 mehr als ausreichend. Einzelheiten sind jedoch noch zu ermitteln und sollen mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Cloppenburg abgestimmt werden. Die Gemeinde wird rechtzeitig vor Rechtskraft des Bebauungsplanes bzw. rechtzeitig zum Antrag auf Genehmigung des Flächennutzungsplanes die vom Eigentümer bereitgestellte Kompensationsfläche und die vorgesehenen Maßnahmen durch öffentlich-rechtlichen Vertrag mit dem Eigentümer und Grundbucheintragung sicherstellen.

Sollte eine Kompensation nicht im erwarteten Umfang möglich sein bzw. eine entsprechende Vereinbarung über die genannte Fläche nicht abgeschlossen werden können, soll die Kompensation über die der Gemeinde zur Verfügung stehenden

Werteinheiten in den Kompensationspoolflächen der Stiftung Landgüter Schwede und Lage erfolgen. Diese Poolflächen sind vom Landkreis Cloppenburg in den zurückliegenden Jahren bereits anerkannt worden (s. beide Anerkennungsschreiben in der Anlage zu dieser Begründung mit Umweltbericht) und werden anteilig von mehreren Gemeinden in den Landkreisen Cloppenburg und Vechta genutzt.

Die Gemeinde Cappeln hat zu Beginn des Jahres 2021 eine Nutzungsvereinbarung mit der Stiftung Landgüter Schwede und Lage (Poolbetreiberin) abgeschlossen, in der für die Gemeinde Cappeln 350.000 Werteinheiten (OSM) für Kompensationszwecke vorgehalten werden. Diese verteilen sich auf die Kompensationspools Gut Lage in der Gemeinde Essen und Gut Schwede in der Gemeinde Cappeln. Die Gemeinde kann die benötigten Punkte jederzeit bei der Stiftung abrufen.

Wie aus der entsprechenden Tabelle ersichtlich entsteht durch die Überplanung des Teilbereiches 2 (darin das östliche Mischgebiet) ein externer Kompensationsbedarf von 1.962 Werteinheiten (WE) nach dem Osnabrücker Modell (OSM).

Die Kompensation wird über die der Gemeinde zur Verfügung stehenden Werteinheiten in den Kompensationspoolflächen der Stiftung Landgüter Schwede und Lage erfolgen (s.o.). Die Bestätigung der Bereitstellung der benötigten Werteinheiten im Kompensationspool Gut Schwede einschließlich Kartenreferenz sind als Anlage dieser Begründung mit Umweltbericht beigelegt (s. dort).

Nach Abzug der nunmehr beanspruchten Werteinheiten verbleiben für die Gemeinde Cappeln $350.000 - 1.962 = 348.038$ Werteinheiten für andere Kompensationszwecke.

Tierwelt und Aspekte des Artenschutzes

Der Biologische Fachbeitrag für den Bebauungsplan Nr. 50 „südlich Dr.-Niemann-Straße“ Gemeinde Cappeln, Büro für Biologie & Umweltplanung Roßkamp, Huntlosen, Stand: September 2020 (s. dort), kommt zusammengefasst zu folgenden Ergebnissen:

Die Brutvogelfauna des Untersuchungsgebietes kann als durchschnittlich arten- und individuenreich beschrieben werden. Im Gebiet konnten keine gefährdeten Arten nachgewiesen werden. Daher kann das Untersuchungsgebiet als Brutvogellebensraum von allgemeiner Bedeutung eingestuft werden.

Auch die Fledermausfauna des Untersuchungsgebietes kann als durchschnittlich artenreich bewertet werden. Von den 19 in Niedersachsen vorkommenden Fledermausarten wurden sieben Arten im Gebiet nachgewiesen. Von diesen sieben Fledermausarten werden drei Arten (Großer Abendsegler, Breitflügelfledermaus, Bartfledermaus) auf der Roten Liste der gefährdeten Fledermausarten in Niedersachsen geführt. Der Wert des Untersuchungsgebietes für die Fledermäuse liegt vor allem in seiner Funktion als Nahrungshabitat. Wenn bei der Umsetzung der angestrebten Planung die bestehenden Gehölzbestände weitestgehend erhalten werden und bei der Ausgestaltung der Straßenbeleuchtung „insektenfreundliche“ Lichtquellen verwendet werden, kann ein erheblicher Konflikt vermieden werden.

Das Plangebiet besitzt keine besondere Bedeutung als Amphibienlebensraum. Das einzige Fließgewässer im Untersuchungsgebiet ist nur temporär wasserführend und deshalb nicht als Amphibienlebensraum geeignet. Aus Sicht des Amphibienschutzes bestehen keine Bedenken gegen eine Umsetzung der Planung.

Die Empfehlungen des Faunagutachters werden insofern berücksichtigt, als dass der Bebauungsplan eine große Grünfläche mit Regenrückhaltung festsetzt, die die bisherige Parkanlage mit Großbäumen und Teich weitestgehend aufgreift. Größere Bäume und flächige Gehölzbestände mit großen Bäumen werden zur Erhaltung festgesetzt. Insofern bleiben Lebensraumstrukturen für Vögel und Fledermäuse (Niststätten bzw. Nahrungshabitate) zu einem großen Teil erhalten. Artenschutzrechtliche Aspekte stehen einer Umsetzung des Bebauungsplanes grundsätzlich nicht entgegen, wenn auf der Ausführungsebene bestimmte Zeitfenster eingehalten werden und eine biologische Baubegleitung durchgeführt wird. Für die Ausführungsebene wird daher der folgende Hinweis zu den Belangen des Artenschutzes auf dem Bebauungsplan angebracht.

„Das Vorkommen von europäischen Vogelarten und Fledermausarten im Plangebiet ist nachgewiesen worden. Das Vorhandensein von Niststätten europäischer Vogelarten in den Gehölzen des Plangebietes ist nachgewiesen worden. Für die Artengruppe der Fledermäuse liegt die Bedeutung des Plangebietes vor allem in seiner Funktion als Nahrungshabitat. Fledermausquartiere wurden im Plangebiet bislang nicht nachgewiesen. Für die genannten Artengruppen gelten die Bestimmungen des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG. Um den artenschutzrechtlichen Verbotstatbestand der Verletzung oder Tötung von Individuen sowie die Störung und Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten sicher auszuschließen, sollten Bau-, Abriss- und Rodungsarbeiten, der Auf- und Abtrag von Oberboden sowie vergleichbare Maßnahmen nur außerhalb der Brutphase der Vögel und außerhalb der Sommerlebensphase der Fledermäuse, d.h. nicht in der Zeit vom 01.03. bis zum 30.09. eines jeden Jahres, durchgeführt werden. Zur Vermeidung von Verstößen gegen artenschutzrechtliche Bestimmungen sollte unmittelbar vor den Baumfällarbeiten durch eine sachkundige Person eine Überprüfung der Bäume auf Fledermausvorkommen und Vogelniststätten erfolgen. Werden Individuen bzw. Quartiere festgestellt, sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit dem Landkreis Cloppenburg abzustimmen.

Soweit erforderlich ist eine biologische Baubegleitung durchzuführen. Unmittelbar vor den Baumfällarbeiten sind durch eine sachkundige Person die zu beseitigenden Bäume auf die Bedeutung für höhlenbewohnende Vogelarten sowie auf das Fledermausquartierpotenzial zu überprüfen. Gegebenenfalls sind Vermeidungsmaßnahmen zu ergreifen. Umfang und Ergebnis der biologischen Baubegleitung sind in einem Kurzbericht/Protokoll nachzuweisen. Im Falle der Beseitigung von Fledermaushöhlen oder Nisthöhlen sind im räumlichen Zusammenhang dauerhaft funktionsfähige Ersatzquartiere einzurichten. Anzahl und Gestaltung der Kästen richtet sich nach Art und Umfang der nachgewiesenen Quartiernutzung.

Zur Vermeidung erheblicher Störungen potentiell vorhandener Quartiere ist auf eine starke nächtliche Beleuchtung der Baustellen ebenso zu verzichten wie auf Lichteinträge, die über die notwendige Beleuchtung der Verkehrswege und der auf den Wohngrundstücken versiegelten Flächen hinausgehen. Die Beleuchtung sollte nur indirekt und mit „insekten-freundlichen“ Lampen erfolgen (Natriumdampflampen bzw. LED-Leuchten). Punktuelle Beleuchtungskonzentrationen sind zu vermeiden. Gebäude sollten nicht direkt angestrahlt werden.“

10. FLÄCHENBILANZ

(bezogen auf das Planungsrecht)

Alle Flächenwerte stellen CAD-Abgriffe dar und sind daher abhängig von der Geometrie und Genauigkeit der Planunterlage (hier: ALKIS, UTM). Ein korrigiertes örtliches Aufmaß wird naturgemäß zu abweichenden Werten führen.

BEBAUUNGSPLAN NR. 50

Bestand:

(gem. 38. FNP-Änderung)

Gewerbliche Bauflächen (G)	27.410 m ²
Gemischte Bauflächen (M)	22.282 m ²
gesamt	49.692 m²

Planung:

Gewerbegebiete (GE)	23.738 m ²
Mischgebiete (MI)	12.891 m ²
Private Grünfläche incl. RRB	6.047 m ²
Private Grünfläche: Abstandsgrün	5.142 m ²
Private Grünfläche: Gehölzerhaltung	1.548 m ²
Fläche für Grabenzug 11/7	326 m ²
gesamt	49.692 m²

11. UMWELTBERICHT

11.1 EINLEITUNG

11.1.1 KURZDARSTELLUNG DER INHALTE UND ZIELE DIESER PLANUNG

Im Osten von Cappeln soll die dringend notwendige Erweiterung und Entwicklung eines im bisherigen Außenbereich ansässigen Gewerbebetriebs planungsrechtlich abgesichert werden. Gleichzeitig sollen Flächen für gemischte Nutzungen aus Wohnen und Gewerbe ausgewiesen werden. Dies soll zum einen die Entwicklung im städtebaulich abgestuften Anschluss an die westliche Siedlungslage im Bereich Dr.-Niemann-Straße befördern, zum anderen sollen dem Besitzer einer östlich gelegenen ehemaligen Hofstelle im bisherigen Außenbereich flexible Nachnutzungen ermöglicht werden. Dazu sollen südlich der Dr.-Niemann-Straße durch die 38. Änderung des Flächennutzungsplans nunmehr gewerbliche (G) und gemischte Bauflächen (M) dargestellt werden und durch den Bebauungsplan Nr. 50 als Gewerbegebiete (GE) und Mischgebiete (MI) entwickelt werden. Beide Bauleitpläne werden im Parallelverfahren aufgestellt.

Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 50 sind dem Plandokument zu entnehmen.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 50 ist entsprechend der planerischen Zielsetzung der Gemeinde im zentralen Teil die Entwicklung eines Gewerbegebiets (GE) vorgesehen; auf den westlich und östlich daran angrenzenden Flächen erfolgt die Ausweisung von Mischgebieten (MI).

Im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wird eine möglichst hohe bauliche Ausnutzbarkeit der Grundflächen angestrebt. Die Gemeinde entwickelt regelmäßig ihre Gewerbegebiete mit der höchstzulässigen GRZ von 0,8, also mit der nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) höchstzulässigen Ausnutzbarkeit. Dies gilt auch für die Mischgebiete (MI) wobei hier das Höchstmaß gemäß BauNVO bei einer GRZ von 0,6 liegt. Von daher soll auch die notwendige Kompensation für die zu erwartenden Eingriffe in Natur- und Landschaft im Planungsgebiet überwiegend durch Maßnahmen an anderer Stelle (externe Kompensation) erfolgen.

Auf die Festsetzung einer Bauweise in den GE-Gebieten wird verzichtet. Dies soll eine dem angestrebten Gebietscharakter angemessene flexible Errichtung von Gewerbe- und Industriebauten ermöglichen.

Zur Einfügung der Gewerbebauten in die Landschaft wird in den Gewerbegebieten (GE) eine obere Höhengrenze für bauliche Anlagen (OK, Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß) von 15 m festgesetzt. Dies entspricht dem Maß der erforderlichen Gewerbebebauung und geht auf den verschiedentlich gegenüber der Gemeinde geäußerten Bedarf ein. Dies entspricht im Übrigen auch den Festsetzungen in anderen Gewerbegebieten der Gemeinde.

In den Mischgebieten (MI) sind künftig Gebäude mit höchstens zwei Vollgeschossen (II) in offener Bauweise (o) und zwar nur als Einzel- oder Doppelhäuser (ED) zulässig. Durch die Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 wird klargestellt, dass eine volle Zweigeschossigkeit städtebaulich gewollt ist. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf Grund der unterschiedlichen z.B. auch gewerblichen Nutzungsoptionen mit 0,6 festgesetzt und in der Überschreitung nicht begrenzt. In den Mischgebieten sind geringere Bauhöhen als in dem Gewerbegebiet erforderlich, weshalb hier mit

Rücksicht auf das Landschaftsbild die Obergrenze (OK, Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß) mit 9,5 m mit festgesetzt wird. Es werden damit sinnvolle städtebauliche Rahmenmaße gesetzt, die den künftigen Nutzungsmöglichkeiten in diesen Baugebieten entsprechen.

In den Mischgebieten (MI) wird die Beschränkung auf vier Wohnungen je Einzelhaus bzw. zwei Wohnungen je Doppelhaushälfte vorgenommen; begleitend dazu wird eine Mindestgrundstücksgröße festgesetzt. Diese Festsetzungen erfolgen, um eine städtebaulich nicht beabsichtigte Verdichtung von Baumasse und Bevölkerungszahl innerhalb der Baugebiete zu vermeiden und gleichzeitig eine der Lage angemessene Entwicklung zu erlauben. Darüber hinaus führt eine Begrenzung der Wohneinheiten auch zu einer Verminderung der erforderlichen Anzahl privater Stellplätze und des entstehenden Verkehrsaufkommens (vgl. Kap. 7).

Einzelne vorhandene Laubbäume (überwiegend Eichen und auch Buchen) werden, soweit sie eine Stärke von 0,5 m DBH und darüber aufweisen und ihre Beseitigung auf Grund der notwendigen Entwässerungs- und Erschließungsanlagen nicht erforderlich ist, zur Erhaltung festgesetzt.

Im Osten des Geltungsbereiches werden vorhandene Hof- und Siedlungsgehölze flächig zur Erhaltung festgesetzt.

Damit wird der Eingriff in die Schutzgüter aus dem Komplex Natur- und Landschaft minimiert.

Entsprechend des Entwässerungskonzeptes (vgl. Kap. 8) wird im Bebauungsplan Nr. 50 eine entsprechend dimensionierte private Grünfläche ausgewiesen und durch Symbol überlagernd festgesetzt als Fläche für die Wasserwirtschaft. Hier soll die Regenrückhalteeinrichtung errichtet werden, wobei künftig die Nutzung als Gartenanlage zulässig ist; auch der vorhandene Teich war Bestandteil einer großen Gartenanlage. Randlich zu den Baugebieten werden Abstandsgrünflächen festgesetzt, die dauerhaft zu begrünen sind und in diesem Zusammenhang auch gärtnerisch genutzt werden können. Durch textliche Festsetzung wird klargestellt, dass diese Flächen auch Versickerungsanlagen wie z.B. Mulden-Rigolen-Systeme oder dergleichen aufnehmen können; damit wird auch dem Entwässerungskonzept entsprochen.

Das Plangebiet (Nordostteil des auszuweisenden Gewerbegebiets sowie die Flächen südlich des geplanten Mischgebiets) wird vom Gewässer 11/7 der Hase Wasseracht durchzogen (Gewässer III. Ordnung). Das Verbandsgewässer (Wasserzug III. Ordnung 11/7) der Hase-Wasseracht wurde in seinem Verlauf durch Vermessung aufgenommen und ist in der Planunterlage zum Bebauungsplan Nr. 50 dokumentiert. Sein festgestellter Verlauf teilweise offen, teilweise verrohrt wird auf Ebene des Bebauungsplanes Nr. 50 berücksichtigt.

Die Verkehrserschließung der Grundstücke im Geltungsbereich wird wie bisher auch durch die angrenzende Dr.-Niemann-Straße gewährleistet. Über diese Straße besteht eine Anbindung an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz.

Weitere Ausführungen zu den Zielen und Inhalten dieser Planung, den getroffenen planerischen Festsetzungen, zu den Aspekten der Erschließung und der Ver- und Entsorgung sowie die Flächenbilanz sind an entsprechender Stelle der Begründung weiter oben berücksichtigt (s.a. Kap. 5, 6, 7, 8 und 10 der Begründung).

11.1.2 UMWELTSCHUTZZIELE EINSCHLÄGIGER FACHGESETZE UND FACHPLANUNGEN SOWIE IHRE BEDEUTUNG FÜR DIESE PLANUNG

Neben den allgemeinen Umweltschutzziele, wie sie nach dem Baugesetzbuch (BauGB) in der gemeindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen sind, sind in diesem Planverfahren insbesondere die Eingriffsregelung und der vorbeugende Immissionsschutz zu beachten. Einschlägige Regelwerke des Immissionsschutzes sind das Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) selbst sowie die hierzu erlassenen Verordnungen und Verwaltungsvorschriften.

Sonstige planerische Vorgaben der Landes- und Regionalplanung, der Flächennutzungsplanung sowie der Landschaftsplanung sind in den entsprechenden Kapiteln der Begründung (Kap. 3 und 4) weiter oben berücksichtigt.

11.2 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

11.2.1 BESTAND UND BEWERTUNG

11.2.1.1 SCHUTZGUT MENSCH

11.2.1.1.1 LÄRM AUS DER GEWERBLICHEN NUTZUNG

Das Plangebiet soll in Teilen als ein Gewerbegebiet (GE) entwickelt werden, insbesondere um die dringend notwendige Erweiterung und Entwicklung eines im bisherigen Außenbereich ansässigen Gewerbebetriebs planungsrechtlich abzusichern. Teilweise werden flankierend hierzu Mischgebiete (MI) festgesetzt. Grundsätzlich lassen sich Mischgebiete (MI) konfliktfrei neben Gewerbegebieten (GE) entwickeln. Die Gemeinde plant derzeit mit der Aufstellung der 36. Änderung des Flächennutzungsplanes auch eine Entwicklung neuer Wohnbauflächen im Bereich Ballskamp südlich des Bebauungsplanes Nr. 50. Westlich des geplanten GE-Gebietes liegen allgemeine Wohngebiete (WA), östlich liegen einzelne Wohnhäuser im Außenbereich.

Von dem geplanten Gewerbegebiet können potenziell störende Immissionen auf vorhandene und geplante Wohnnutzungen des Umfeldes ausgehen. Es wurde daher ein Lärmschutzgutachten für die vorliegende Bauleitplanung erstellt, um die potenziellen Auswirkungen durch Gewerbelärm beurteilen zu können. Unter Berücksichtigung der bereits konkret mitgeteilten Erweiterungsplanung des ansässigen Gewerbebetriebes, wurden die Berechnungen mit den Angaben des Betriebsinhabers durchgeführt. Das Gutachten liegt als Lärmschutzgutachten zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 50 „Betriebserweiterung Fa. Bornhorn“ in der Gemeinde Cappeln, Büro für Lärmschutz, Dipl.-Ing. A Jacobs, Papenburg, Stand: 04.08.2020, vor und ist auch Bestandteil der Planungsunterlagen zur öffentlichen Auslegung dieser Bauleitplanung.

Das o.g. Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die Immissionsrichtwerte an allen Immissionsorten (vorhandene und geplante Wohnnutzungen) tagsüber und nachts eingehalten werden. Die betrachteten maßgeblichen Immissionsorte IO1 bis IO7 sind dem Lageplan in Anlage 7.1 des Lärmschutzgutachtens zu entnehmen.

Die Richtwerte werden am IO1 bis IO6 durch die Erweiterung tagsüber und nachts um mehr als 10 dB unterschritten, somit hat die Erweiterung keinen immissionsrelevanten Einfluss gemäß TA-Lärm auf die Lärmsituation. Am IO7 (geplantes Wohngebiet) werden die Richtwerte tagsüber um mehr als 6 dB unterschritten und nachts um mehr als 10 dB, so dass eine Wohnbebauung hier zulässig ist.

Gegen die Aufstellung des B-Planes Nr. 50 der Gemeinde Cappeln und die geplante Erweiterung der Fa. Bornhorn an der Dr.-Niemann-Straße 18 in 49692 Cappeln bestehen aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken, wenn die Vorgaben unter Punkt 5.1 bis 5.5 des Gutachtens eingehalten werden. Dies bedeutet, dass auf der Südseite des Betriebes keine Lärmemissionen entstehen dürfen, die das geplante Wohngebiet beeinträchtigen. Öffnungen der Produktionshalle (Dachfenster, Tore usw.) dürfen nicht zur Südseite ausgerichtet sein.

11.2.1.1.2 EINWIRKENDE IMMISSIONEN AUS DER LANDWIRTSCHAFTLICHEN TIERHALTUNG

Das Planungsgebiet liegt nach einem eigens für diese Bauleitplanung erstellten Geruchsimmisionsgutachten des TÜV-Nord, Hamburg, Stand: 15.09.2020, das auch Bestandteil der Planungsunterlagen zur öffentlichen Auslegung dieser Bauleitplanung ist, außerhalb maßgeblicher und planungsrelevanter Immissionseinwirkungen aus der Landwirtschaft. Im Plangebiet wurden relative Geruchshäufigkeiten von 5% (am Nordrand) und bis zu 8% (in der äußerten Südwest- bzw. Südostecke) der Jahresstunden errechnet (s. Ergebnisgrafik auf Seite 16 im o.g. Gutachten). Der maßgebliche Immissionswert (IW) der GIRL für Wohn- und Mischgebiete liegt bei 10%, der für Gewerbe- und Industriegebiete bei 15% der Jahresstunden. Die anzusetzenden Immissionswerte werden deutlich unterschritten. Mit planungsrelevanten Immissionskonflikten mit umliegenden Tierhaltungsbetrieben ist von daher nicht zu rechnen.

11.2.1.2 SCHUTZGÜTER DES KOMPLEXES NATUR UND LANDSCHAFT

Grundlage der Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft sind der „Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen“ (DRACHENFELS 2020) und das Kompensationsmodell des Landkreises Osnabrück „Osnabrücker Kompensationsmodell“ (OSM) (Stand: 2016).

Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Zu Einzelheiten der Bestandsaufnahme und der Bewertung der im Rahmen der Eingriffsregelung zu berücksichtigenden Schutzgüter wird zunächst auf die Darstellungen der Pläne der Landschaftsplanung (s. Kap. 4.1 der Begründung) verwiesen.

Auf Grund einer Voranfrage bei der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) des Landkreises Cloppenburg, die Hinweise zu potenziell betroffenen Artengruppen gab, erfolgten im Jahr 2020 biologische Bestandserfassungen zu Biotoptypen, Amphibien, Brutvögeln und Fledermäusen. Das Erhebungsdesign wurde mit der UNB abgestimmt. Die Ergebnisse liegen als Biologischer Fachbeitrag für den Bebauungsplan Nr. 50 „südlich Dr.-Niemann-Straße“ Gemeinde Cappeln, Büro für Biologie & Umweltplanung Roßkamp, Huntlosen, Stand: September 2020, vor; der Fachbeitrag wird Bestandteil der Planungsunterlagen zur öffentlichen Auslegung.

Der o.g. Fachbeitrag enthält eine orientierende Biotoptypenkartierung mit Beschreibung des Plangebiets und einzelnen Fotos. Die Biotoptypenkartierung erfolgte im Mai und Juli 2020. Die Kartierung richtete sich nach der Kartieranleitung für Biotoptypen in Niedersachsen (DRACHENFELS 2020). Die Bewertung der Biotoptypen erfolgte zunächst nach Einstufung der Biotoptypen in Niedersachsen (DRACHENFELS 2012/18) wie auch nach der Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung (NIEDERSÄCHSISCHEN STÄDTETAG (2013); wird gemeinhin als Städtetag Modell (STM) bezeichnet.

Da die Gemeinde Cappeln zwischenzeitlich Anteile in anerkannten Kompensationspoolflächen erworben hat und ebenfalls anerkannte Poolflächen besitzt, die nach dem

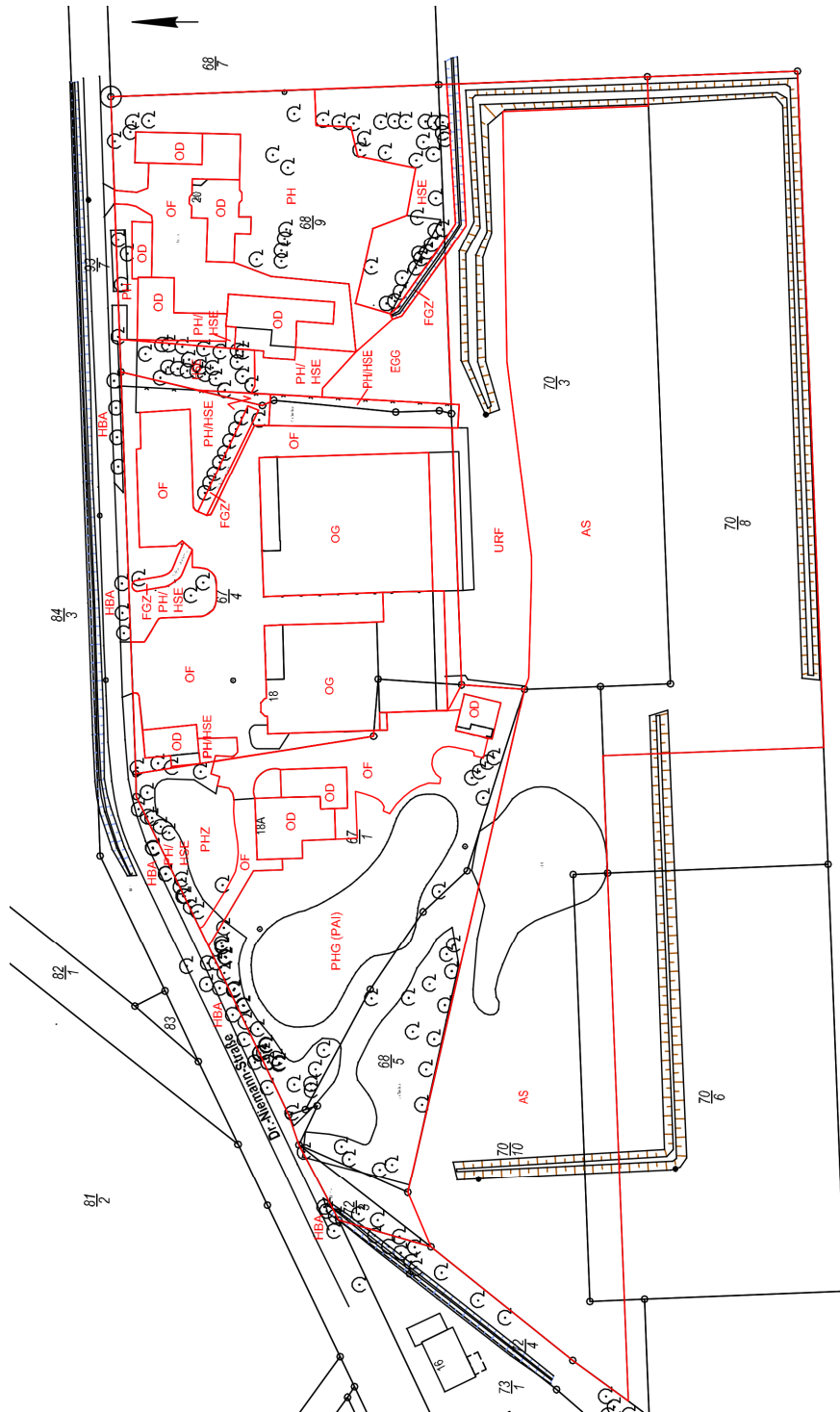
Osnabrücker Modell bilanziert sind, wird die Bilanzierung im Zuge der Eingriffsregelung (s. Kap. 9 der Begründung) nach diesem Modell vorgenommen.

Biotoptypen und Vegetation

Zur Beurteilung und Bewertung der Bestandssituation nach dem Osnabrücker Modell wurde auf Basis der seit Ende 2020 vorliegenden vermessenen Planunterlage mit Topographie und unter Hinzuziehung eines Aufmaßes eine detailliertere Biotoptypenkarte durch das Büro TOPOS erstellt. Insbesondere erschien es sinnvoll zwischen der bereits bestehenden Bebauung und Vorversiegelung und den unterschiedlich ausgeprägten Grünstrukturen stärker zu differenzieren. Der vorhandene Baumbestand im Plangebiet wie auch der Verlauf des das Plangebiet querenden Wasserzuges 11/7 der Hase-Wasseracht ist durch Vermessung auf der Planunterlage dokumentiert. Es erfolgte außerdem ein Abgleich mit einem aktuellen Luftbild. Das Ergebnis ist in der nachfolgenden Karte „Biotop- und Nutzungstypen“ dargestellt.

Die Bewertung der vorhandenen Biotop- und Nutzungstypenbestands nach dem Osnabrücker Modell ist der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen. Demnach ist der bereits bebaute und versiegelte Flächenanteil (ca. 1,08 ha) des Planungsgebietes als „wertlos“ einzustufen. Der weitaus überwiegende Teil des Plangebietes (Ackerfläche, Gartenbaufläche, Ruderalflur, Teile der Hausgartenflächen und der trockenfallende Grabenzug, zusammen ca. 2,93 ha) gehört zu den „weniger empfindlichen Bereichen“ (Wertfaktor bis 1,5). Aufgrund ihrer Struktur, Artenzusammensetzung und ihrer Vernetzungsfunktion sind aber die übrigen Biotope (Gartenanlage mit Großbäumen und Teichen, gehölzreiche Gartenareale und Siedlungsgehölze aus älteren Laubbäumen, zusammen ca. 0,96 ha) als „empfindliche Bereiche“ (Wertfaktor 1,6 bis 2,5) einzustufen.

Karte: Biotop- und Nutzungstypen im Plangebiet (zu den Abkürzungen und den Biotoptypen im Einzelnen vgl. die entsprechende Tabelle). Maßstab 1 : 2.000.



Tab.: Bewertung der Biotoptypen (Kürzel und Nr. nach DRACHENFELS 2020) im Plangebiet nach dem Osnabrücker Modell (2016)

Kürzel	Nr.	Biotoptyp	Wertfaktor
AS	11.1	Ackerland (2020: Mais)	1,0
EGG	11.2.1	Sonstige Gartenbaufläche / Grabeland	1,0
URF	10.5.1	Ruderalflur frischer bis feuchter Standorte, artenreich	1,4
FGZ	4.13.7	Sonstiger Grabenzug, trockenfallend ohne gewässertypische Vegetation (WzG. 11/7 der Hase-Wasseracht)	1,2
OD / OG	13.8 / 13.11	Vorhandene Bebauung im bisherigen Außenbereich, (teilweise der Landwirtschaft entstammend, teilweise gewerblich)	0,0
OF	13.2.	Sonstige befestigte Flächen (Bewegungs- und Stellflächen im Bereich der vorhandenen Bebauung)	0,0
PHZ	12.6.4	Neuzeitliche Ziergartenflächen	1,0
PHG (PAI)	12.6.3 (12.8.2)	Hausgarten (intensiv genutzte, hausnahe Parkanlage) mit Großbäumen und Teichen	1,7
PH	12.6	Hausgartenareale, wechselnde Ausprägung (Ziergartenanteile, Rasenflächen, einzelne Obstgehölze, einzelne geringmächtige Laubgehölze)	1,2
PH / HSE	12.6 / 12.3.1	Gartenareale, gehölzreich, mit Laubsträuchern und jungen, wenig starken Laubbäumen	1,6
HSE	12.3.1	Siedlungsgehölz (Hofgehölz) mit Laubsträuchern und großen Laubbäumen (überwiegend Eichen)	1,8
HBA	2.13.2	Straßenbegleitende Einzelbäume (außerhalb des Geltungsbereiches an der Dr.-Niemann-Straße), überwiegend DBH 0,3 bis 0,5 m	1,8

Tierwelt und Aspekte des Artenschutzes

Der Biologische Fachbeitrag für den Bebauungsplan Nr. 50 „südlich Dr.-Niemann-Straße“ Gemeinde Cappeln, Büro für Biologie & Umweltplanung Roßkamp, Huntlosen, Stand: September 2020 (s. dort), kommt zusammengefasst zu folgenden Ergebnissen:

Die Brutvogelfauna des Untersuchungsgebietes kann als durchschnittlich arten- und individuenreich beschrieben werden. Im Gebiet konnten keine gefährdeten Arten nachgewiesen werden. Daher kann das Untersuchungsgebiet als Brutvogellebensraum von allgemeiner Bedeutung eingestuft werden.

Auch die Fledermausfauna des Untersuchungsgebietes kann als durchschnittlich artenreich bewertet werden. Von den 19 in Niedersachsen vorkommenden Fledermausarten wurden sieben Arten im Gebiet nachgewiesen. Von diesen sieben Fledermausarten werden drei Arten (Großer Abendsegler, Breitflügelfledermaus, Bartfledermaus) auf der Roten Liste der gefährdeten Fledermausarten in Niedersachsen geführt. Der Wert des Untersuchungsgebietes für die Fledermäuse liegt vor allem in seiner Funktion als Nahrungshabitat. Wenn bei der Umsetzung der angestrebten Planung die bestehenden Gehölzbestände weitestgehend erhalten werden und bei der Ausgestaltung der Straßenbeleuchtung „insektenfreundliche“ Lichtquellen verwendet werden, kann ein erheblicher Konflikt vermieden werden.

Das Plangebiet besitzt keine besondere Bedeutung als Amphibienlebensraum. Das einzige Fließgewässer im Untersuchungsgebiet ist nur temporär wasserführend und deshalb nicht als Amphibienlebensraum geeignet. Aus Sicht des Amphibienschutzes bestehen keine Bedenken gegen eine Umsetzung der Planung.

Die Empfehlungen des Faunagutachters werden insofern berücksichtigt, als dass der Bebauungsplan eine große Grünfläche mit Regenrückhaltung festsetzt, die die bisherige Parkanlage mit Großbäumen und Teich weitestgehend aufgreift. Größere Bäume und flächige Gehölzbestände mit großen Bäumen werden zur Erhaltung festgesetzt. Insofern bleiben Lebensraumstrukturen für Vögel und Fledermäuse (Niststätten bzw. Nahrungshabitate) zu einem großen Teil erhalten. Artenschutzrechtliche Aspekte stehen einer Umsetzung des Bebauungsplanes grundsätzlich nicht entgegen, wenn auf der Ausführungsebene bestimmte Zeitfenster eingehalten werden und eine biologische Baubegleitung durchgeführt wird. Für die Ausführungsebene wird daher der folgende Hinweis zu den Belangen des Artenschutzes auf dem Bebauungsplan angebracht.

„Das Vorkommen von europäischen Vogelarten und Fledermausarten im Plangebiet ist nachgewiesen worden. Das Vorhandensein von Niststätten europäischer Vogelarten in den Gehölzen des Plangebietes ist nachgewiesen worden. Für die Artengruppe der Fledermäuse liegt die Bedeutung des Plangebietes vor allem in seiner Funktion als Nahrungshabitat. Fledermausquartiere wurden im Plangebiet bislang nicht nachgewiesen. Für die genannten Artengruppen gelten die Bestimmungen des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG. Um den artenschutzrechtlichen Verbotstatbestand der Verletzung oder Tötung von Individuen sowie die Störung und Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten sicher auszuschließen, sollten Bau-, Abriss- und Rodungsarbeiten, der Auf- und Abtrag von Oberboden sowie vergleichbare Maßnahmen nur außerhalb der Brutphase der Vögel und außerhalb der Sommerlebensphase der Fledermäuse, d.h. nicht in der Zeit vom 01.03. bis zum 30.09. eines jeden Jahres, durchgeführt werden. Zur Vermeidung von Verstößen gegen artenschutzrechtliche Bestimmungen sollte unmittelbar vor den Baumfällarbeiten durch eine sachkundige Person eine Überprüfung der Bäume auf Fledermausvorkommen und Vogelniststätten erfolgen. Werden Individuen bzw. Quartiere festgestellt, sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit dem Landkreis Cloppenburg abzustimmen.

Soweit erforderlich ist eine biologische Baubegleitung durchzuführen. Unmittelbar vor den Baumfällarbeiten sind durch eine sachkundige Person die zu beseitigenden Bäume auf die Bedeutung für höhlenbewohnende Vogelarten sowie auf das Fledermausquartierpotenzial zu überprüfen. Gegebenenfalls sind Vermeidungsmaßnahmen zu ergreifen. Umfang und Ergebnis der biologischen Baubegleitung sind in einem Kurzbericht/Protokoll nachzuweisen. Im Falle der Beseitigung von Fledermaushöhlen oder Nisthöhlen sind im räumlichen Zusammenhang dauerhaft funktionsfähige Ersatzquartiere einzurichten. Anzahl und Gestaltung der Kästen richtet sich nach Art und Umfang der nachgewiesenen Quartiernutzung.

Zur Vermeidung erheblicher Störungen potentiell vorhandener Quartiere ist auf eine starke nächtliche Beleuchtung der Baustellen ebenso zu verzichten wie auf Lichteinträge, die über die notwendige Beleuchtung der Verkehrswege und der auf den Wohngrundstücken versiegelten Flächen hinausgehen. Die Beleuchtung sollte nur indirekt und mit „insekten-freundlichen“ Lampen erfolgen (Natriumdampflampen bzw. LED-Leuchten). Punktuelle Beleuchtungskonzentrationen sind zu vermeiden. Gebäude sollten nicht direkt angestrahlt werden.“

Boden und Fläche

Nach den Angaben des NIBIS (c) Kartenserver, LBEG, Zugriff: 23.02.2021, liegt das Plangebiet in der Bodenregion (BR) „Geest“. Es liegt in der Bodengroßlandschaft (BGL) „Geestplatten und Endmoränen“ und darin überwiegend in der Bodenlandschaft (BL) „Sandlössgebiete“ und im Südwesten teilweise in der BL „Lehmgebiete“. Nach der digitalen Bodenkarte 1:50.000 (BK 50) herrscht im Planungsgebiet der Bo-

dentyp Mittlerer Pseudogley-Podsol vor. Von Südwesten her ragt der Ausläufer eines Plaggenesch-Verbreitungsgebietes an das Plangebiet heran (vgl. Kap. 11.2.1.3). Dort liegt nach BK 50 ein Mittlerer Brauner Plaggenesch unterlagert von Podsol vor. Das Gebiet liegt nicht im Bereich kulturhistorisch bedeutsamer Böden. Das Gebiet liegt von daher teilweise in einem Randbereich eines Suchraumes für schutzwürdige Böden auf Grund des Plaggenesch und der dort hohen natürlichen Bodenfruchtbarkeit. Die bodenkundliche Feuchtestufe wird im Plangebiet als „stark frisch/schwach frisch“ angegeben. Die Bodenfruchtbarkeit (Ertragsfähigkeit) wird im weitaus überwiegenden Teil des Plangebiets als „mittel“ angegeben (alle Angaben: NIBIS (c) Kartenserver, LBEG, 2021).

Der Bebauungsplan überdeckt eine Fläche von insgesamt ca. 4,97 ha, die im nördlichen Teil bereits teilweise bebaut sind und auch gewerblich genutzt wurden. Aufgrund der bereits bestehenden Bebauung und gewerblichen Nutzung muss auf mehr als 1 ha des Planungsgebietes sicher von einer Veränderung des ursprünglichen Bodenprofils (zumindest in den oberen Horizonten) ausgegangen werden. Ein besonderer Schutzbedarf für das Schutzgut Boden kann hier nicht abgeleitet werden. Der Boden vor allem im Südteil des Planungsgebietes besitzt aber aufgrund seiner vielfältigen Funktionen eine allgemeine Bedeutung für den Naturhaushalt und ist immer noch von einer mittleren Ertragsfähigkeit geprägt. Dies betrifft eine Teilfläche von ca. 2,54 ha im unmittelbaren Anschluss an bereits bestehende Siedlungsstrukturen.

Im Falle des Südteils wurden die Flächen bislang intensiv landwirtschaftlich genutzt. Durch die bauliche Entwicklung und die notwendige Erschließung ergibt sich – unter Berücksichtigung der bisherigen Bebauung und Vornutzung (Vorversiegelung ca. 1,08 ha) - eine zulässige Neuversiegelung von ca. 1,85 ha; die übrigen Flächen stellen künftig unversiegelte Freiflächen, Erhaltungsflächen für Gehölze, eine große Grünfläche mit Regenrückhaltung und Abstandsgrünflächen dar.

Wasser

Im Bereich einer großen privaten Gartenanlage (hausnahe Parkanlage) gibt eine künstlich angelegtes Stillgewässer (Teich). Das einzige Fließgewässer im Planungsgebiet ist ein teilweise verrohrter Grabenzug (Verbandsgewässer 11/4 der Hase-Wasseracht), der zeitweise trockenfällt und keine gewässertypische Vegetation aufweist. Es durchzieht den Nordostteil des auszuweisenden Gewerbegebiets sowie die Flächen südlich des geplanten östlichen Mischgebiets. Das Verbandsgewässer (Wasserzug III. Ordnung 11/7) der Hase-Wasseracht wurde in seinem Verlauf durch Vermessung aufgenommen und ist in der Planunterlage zum Bebauungsplan Nr. 50 dokumentiert. Sein festgestellter Verlauf teilweise offen, teilweise verrohrt wird auf Ebene des Bebauungsplanes Nr. 50 berücksichtigt.

Für einen optimierten Betriebsablauf des vorhandenen Betriebs, aber insbesondere auch für die geplante Erweiterung, ist eine neue Zu- und Ausfahrt zur Dr.-Niemann-Straße (ca. 45 m östlich der bislang bestehenden Zu- und Abfahrt) geplant. Zur Andienung der geplanten Hallen über diese neu anzulegende Zufahrt muss der Graben 11/7 der Hase Wasseracht überquert werden. Der Antrag zur Schaffung einer neuen Überfahrt über diesen Graben wird Bestandteil der Unterlagen für den wasserrechtlichen Antrag (vgl. Kap. 8). Der entfallende Grabenabschnitt wird auch in der Eingriffs- und Kompensationsberechnung des Bebauungsplanes Nr. 50 berücksichtigt (s. Kap. 9).

Die Grundwasserneubildungsrate (1981 bis 2010) in diesem Bereich von Cappeln (unbebautes Ackerland) wird mit einer Größenordnung von über 250 mm bis 300 mm pro Jahr angegeben. Es liegt die Grundwasserstufe 7 – grundwasserfern – vor. Nach der digitalen Bodenkarte 1:50.000 (BK 50) liegt der mittlere Grundwasserhochstand

bei über 20 dm unter Geländeoberfläche (GOF) und der mittlere Grundwassertiefstand ebenfalls bei über 20 dm unter GOF. Das Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung wird als mittel bezeichnet (alle Angaben: NIBIS ©, s.o.). Das Gebiet liegt außerhalb ausgewiesener Grundwassergewinnungs- und Grundwasserschutzgebiete. Ein besonderer Schutzbedarf für das Schutzgut Wasser kann an dieser Stelle nicht abgeleitet werden.

Klima / Luft

Beim Plangebiet handelt es sich – wie bei den meisten Ortsrandlagen – im Falle der noch un bebauten Ackerfläche zunächst um einen lokalklimatisch bisher eher wenig beeinträchtigten Bereich. Eine gewisse Beeinträchtigung ergibt sich allerdings durch die vorhandene Gewerbenutzung und die Bebauung im Umfeld. Ackerflächen dienen der Frischluftentstehung in der Nacht und beeinflussen das Lokalklima der angrenzenden besiedelten Bereiche positiv. Ein besonderer Schutzbedarf für die Schutzgüter Klima und Luft kann an dieser Stelle nicht abgeleitet werden.

Landschaft

Das Landschaftsbild im Plangebiet und seiner Umgebung ist durch seine Ortsrandlage in unterschiedlicher Weise vorgeprägt. Auf der einen Seite bestimmt die vorhandene gewerbliche Bebauung einerseits und die übrige Siedlungsstruktur des Umfelds der westlich und südwestlich benachbarten Gewerbegebiete das Bild. Die eigentlichen gewerblichen Erweiterungsflächen im Südteil des Plangebiets werden von einer strukturarmen Ackerfläche geprägt; auch in der angrenzenden südlichen, östlichen und nördlichen Umgebung erstreckt sich eine weitgehend strukturarme Agrarlandschaft. Verschiedentlich fällt der Blick in den Randlagen auf vorhandene Bebauung, wobei entlang der Dr.-Niemann-Straße und im Bereich eines westlich verlaufenden ehemaligen Kleinbahndammes Gehölze für eine Eingrünung sorgen. Aufgrund der Vorbelastung ist dem Landschaftsbild gegenwärtig nur eine geringe bis mittlere Bedeutung beizumessen. Ein besonderer Schutzbedarf für das Schutzgut Landschaftsbild ist nicht abzuleiten. Im Übrigen wird auf die Darstellungen der Pläne der Landschaftsplanung verwiesen (s. Kap. 4.1).

Der geplante Eingriff führt zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Naturhaushaltes und der Landschaft. Die nachfolgenden Ausführungen betreffen den bislang un bebauten und un bebauten Ostteil des Plangebiets. Im Einzelnen seien v.a. genannt:

- **Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften**

- Zerstörung bzw. Beeinträchtigung von allerdings wenig bedeutsamen Lebensräumen für Tiere der offenen und intensiv genutzten Agrarlandschaft und am Siedlungsrand.

- **Schutzgut Boden**

- Zunehmende Versiegelung
- Weitere Veränderung der Profilveränderung durch Ab- und Auftrag von Boden.
- Verlust landwirtschaftlicher Anbaufläche durch Überbauung bei hier mittlerer Ertragsfähigkeit.

- **Schutzgut Wasser**

- Erhöhung des Oberflächenabflusses durch Versiegelung, dem allerdings künftig durch Maßnahmen der Rückhaltung und gedrosselter Ableitung von Niederschlagswasser sowie einer Teilversickerung entgegengewirkt wird.

- Verringerung der Grundwasserneubildung durch Versiegelung bei relativ hoher Neubildungsrate.
 - Veränderung verdunstungsrelevanter Teile von Natur und Landschaft.
 - Verrohrung eines kurzen Grabenabschnitts eines bereits teilweise verrohrten Gewässers auf einem gewerblich genutzten Grundstück.
- **Klima / Luft**
 - Verringerung der Kaltluftentstehung durch Überbauung offener Feldflur.
 - Erhöhung der Aufheizung durch Gebäudekörper.
 - **Schutzgut Landschaftsbild**
 - Bebauung bisher offener allerdings gering- bis mittelwertiger Teile der offenen Agrarlandschaft im Anschluss an vorhandene Gewerbebebauung und sonstige bestehende Siedlungsstrukturen.

Für die zu erwartenden Beeinträchtigungen durch die geplante Baugebietsentwicklung wird im Rahmen der Eingriffsregelung vor allem außerhalb Kompensation geleistet werden (s. Kap. 9 der Begründung weiter oben).

11.2.1.3 SCHUTZGÜTER DES KOMPLEXES KULTUR- UND SONSTIGE SACHGÜTER

Der Bebauungsplan überdeckt eine Fläche von insgesamt ca. 4,97 ha, die zu einem Teil bereits bebaut sind und auch im zentralen Plangebiet gewerblich genutzt werden. Durch die Planung gehen Grundflächen für die landwirtschaftliche Bodennutzung verloren. Die betrifft eine Teilfläche von ca. 2,54 ha im unmittelbaren Anschluss an eine bereits bestehende Siedlungsstruktur. Die Siedlungserweiterung erfolgt jedoch bedarfsorientiert und ohne dass landwirtschaftliche Nutzflächen dadurch mit erheblichem Nachteil für die Bewirtschaftung zerschnitten oder mehr als notwendig beansprucht würden. Dabei werden hier überwiegend Flächen von mittlerem ackerbaulichen Ertragspotenzial beansprucht. Zu berücksichtigen ist, dass für die städtebauliche Entwicklung fast stets landwirtschaftliche Flächen am Ortsrand in Anspruch genommen werden müssen und die vorliegenden Flächen insbesondere an den bestehenden gewerblichen Betriebsstandort sowie eine ehemalige Hofstelle südlich der Dr.-Niemann-Straße angrenzen und diese Siedlungsstruktur städtebaulich sinnvoll ergänzen.

Seitens der Archäologischen Denkmalpflege des Landkreises Cloppenburg wurde im Verfahren der Behördenbeteiligung darauf hingewiesen, dass sich das teilweise bereits bebaute Plangebiet sich laut digitaler Bodenkarte 1:50000 (BK50) in einer Randlage zu einem wahrscheinlich mittelalterlichen Eschaufrag befindet. Bei Eschböden handelt es sich um Auftragsböden aus Dung und Plaggen von unterschiedlicher Mächtigkeit. Darunter sind erfahrungsgemäß oft ältere archäologische Fundstellen anzutreffen, die sich durch die konservierende Wirkung des Eschaufrages meist in einem hervorragenden Erhaltungszustand befinden und bei Erdarbeiten zerstört würden. Derartige Fundstellen sind Bodendenkmale, die durch das Nieders. Denkmalschutzgesetzes geschützt sind. Sämtliche Erdarbeiten in diesen Bereichen bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung (§ 13 NDSchG), diese kann verwehrt werden oder mit Auflagen verbunden sein. Aufgrund des leicht erhöhten archäologischen Potenzials im Plangebiet wurden archäologische Untersuchungen in den bisher unbebauten Bereichen des Areals gefordert.

Diese Untersuchungen wurden durch das Niedersächsische Landesamt für Denkmalpflege - Abt. Archäologie – Ref. Oldenburg – im September 2020 durchgeführt.

Dazu liegt ein Prospektionsbericht vor, der mit Stand der öffentlichen Auslegung dieser Bauleitplanung den Planungsunterlagen beigelegt ist.

Im Vorfeld der geplanten Bebauung B-Plan 50 in Cappeln wurde entsprechend den denkmalrechtlichen Auflagen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises am 21.09.2020 eine Suchschnitt-Prospektion durchgeführt.

Hierbei wurden insgesamt vier Suchschnitte geöffnet. Die Gräben wurden mittels eines Kettenbaggers und eines zwei Meter breiten Schwenkkübels mit glattem Schneiderand aufgezogen. Schnitt 1 hat eine Länge von 155,18 m, Schnitt 2 von 157,77 m. Schnitt 3 von 159,23 m und Schnitt 4 eine Länge von 161,95 m. Die Breite der Schnitte betrug jeweils zwei Meter.

Die gesamte Untersuchungsfläche betrug 15707,81 qm, die geöffneten Schnitte umfassten eine Fläche von 1246,90 qm. Dies entspricht etwa 7,94 %. Auf dem nordwestlichen Bereich der Untersuchungsfläche war ein weiterer Suchschnitt geplant. Auf diesen wurde verzichtet, da kein relevantes Ergebnis auf der Fläche zutage kam. In nur zwei Suchgräben wurden sehr vereinzelt Befunde entdeckt. Es handelt sich ausnahmslos um Agrarstrukturen (Parzellierungsgräben und Kuhlungen).

Sonstige besondere Objekte, die die Belange des Denkmalschutzes berühren könnten, sind im Geltungsbereich nicht vorhanden bzw. sind der Gemeinde nicht bekannt geworden. Es wird jedoch wie üblich auf die Meldepflicht archäologischer Bodenfunde hingewiesen (s. Kap. 4.2).

11.2.1.4 WECHSELWIRKUNGEN ZWISCHEN DEN SCHUTZGÜTERN

Unter Berücksichtigung der bisherigen Bebauung und teilweise bereits gewerblichen Nutzung, der in anderen Teilen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung und der vorgesehenen Baugebietsentwicklung mit einer großen Grünfläche einschließlich Regenrückhalteeinrichtung und weiteren privaten Grünflächen ist trotz der zunehmenden Versiegelung von Grundflächen eine Ausweitung der o.g. erheblichen Umweltauswirkungen durch sich verstärkende negative Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Mensch einerseits und Tieren, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft andererseits sowie Kultur- und Sachgütern im Plangebiet nicht zu erwarten.

11.2.2. PROGNOSEN ZUR ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES

11.2.2.1. ENTWICKLUNG BEI DURCHFÜHRUNG DIESER PLANUNG

Mit dieser Planung verfolgt die Gemeinde die städtebaulich geordnete Weiterentwicklung des vorhandenen Siedlungsansatzes im bisherigen Außenbereich südlich der Dr.-Niemann-Straße und östlich des angrenzenden Ortsrandes von Cappeln. Es soll die dringend notwendige Erweiterung und Entwicklung eines im bisherigen Außenbereich ansässigen Gewerbebetriebs planungsrechtlich abgesichert werden. Gleichzeitig sollen Flächen für gemischte Nutzungen aus Wohnen und Gewerbe ausgewiesen werden. Dies soll zum einen die Entwicklung im städtebaulich abgestuften Anschluss an die westliche Siedlungslage im Bereich Dr.-Niemann-Straße befördern, zum anderen sollen dem Besitzer einer östlich gelegenen ehemaligen Hofstelle im bisherigen Außenbereich flexible Nachnutzungen ermöglicht werden.

Durch die Realisierung der Planung werden derzeit vor allem im Südteil des Plangebiets noch landwirtschaftlich genutzte Flächen umgewandelt zu einem Gewerbegebiet (GE) bzw. zu Mischgebieten (MI). Mit dieser Planung werden einem ansässigen

entwicklungsstarken Gewerbebetrieb die dringend benötigten Erweiterungsflächen im Anschluss an seinen bestehenden Betriebsstandort bereitgestellt. Die gewählten Flächen bieten sich darüber hinaus für die geplante Baugebietsentwicklung (Gewerbe- und Mischgebiete) an, da sie an die vorhandene Bebauung im Bereich Dr.-Niemann-Straße anschließen und kurzfristig für die geplante Nutzung verfügbar sind. Weiterhin ist der Erschließungsaufwand vergleichsweise gering.

Der Umweltzustand wird sich vor Ort vor allem durch die zusätzliche Bebauung und Versiegelung verschlechtern. Zu berücksichtigen ist allerdings, dass die getroffenen Festsetzungen zur Höhenbegrenzung von Gebäuden sowie die von Grünflächen und Gehölzerhaltungsflächen sowohl im Innern des Gebiets als auch an den Rändern des Geltungsbereichs dazu beitragen werden, die Verschlechterungen teilweise zu vermeiden bzw. abzumildern. Für die gedrosselte Ableitung des Oberflächenwassers ist künftig eine Regenrückhaltung vorgesehen, außerdem ist eine Teilversickerung von nicht belastetem Niederschlagswasser geplant.

Wegen des geplanten Eingriffes und der aus Gründen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden angestrebten effektiven Ausnutzung der Grundflächen werden so genannte externe Kompensationsmaßnahmen durchgeführt, um die Verschlechterung des Zustandes von Natur, Landschaft und Umwelt außerhalb zu kompensieren. Dadurch wird einer Verschlechterung des Umweltzustandes im Geltungsbereich eine Verbesserung des Umweltzustandes auf Flächen an anderer Stelle gegenübergestellt.

11.2.2. ENTWICKLUNG BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DIESER PLANUNG („NULLVARIANTE“)

Bei einem Planverzicht bliebe es zunächst bei einer landwirtschaftlichen Nutzung der Grundflächen im Südteil des Geltungsbereichs. Sofern die vorliegende Planung nicht realisiert würde, könnte der im zentralen des Plangebiets vorhandene Betrieb seine Erweiterung nicht wie notwendig und geplant vollziehen. Dies hätte nachteilige betriebswirtschaftliche Auswirkungen, die langfristig eine Neubewertung des Standorts und damit möglicherweise Nachteile für die Beschäftigungs- und Arbeitsmarktstruktur vor Ort zur Folge haben könnten. Es wäre zu befürchten, dass Arbeitsplätze und Wertschöpfung für Cappeln verloren gingen bzw. diese an andere Orte abwandern würden. Selbst wenn an anderer Stelle landwirtschaftliche Flächen für die dann erforderliche Betriebsverlagerung in Cappeln in Anspruch genommen werden könnten, würde sich damit lediglich der Ort des Eingriffes (insbesondere der Neuversiegelung) und der Verlust landwirtschaftlicher Fläche verlagern. Im Falle der Nullvariante wäre die Entwicklung gemischter Nutzungen aus Wohnen und Gewerbe im städtebaulich abgestuften Anschluss an die westliche Siedlungslage im Bereich Dr.-Niemann-Straße ebenfalls nicht möglich und dem Besitzer einer ehemaligen Hofstelle würde keine flexible Nachnutzung seiner Liegenschaft ermöglicht werden, obwohl sich für die Gemeinde die Entwicklung im Anschluss an die vorhandene Bebauung und Siedlungsstruktur als städtebaulich sinnvoll darstellt.

11.2.3. GEPLANTE MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH NACHTEILIGER AUSWIRKUNGEN

Der Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild wird durch die Festsetzung einer Höchstgrenze für bauliche Anlagen von 15 m im Gewerbegebiet und von 9,5 m in den Mischgebieten gemildert. Im Sinne eines sparsamen Flächenverbrauches und gemäß der angestrebten Baugebietsnutzung ist der potenzielle Versiegelungsgrad hoch (GRZ 0,8 im Gewerbegebiet bzw. GRZ 0,6 in Mischgebieten, ohne Begrenzung der Überschreitung), jedoch kann davon ausgegangen werden, dass 20% der Bau-

gebietsflächen künftig von unversiegelten Freiflächen (unversiegelte Außenanlagen, z.B. Rasenflächen etc.) eingenommen werden. Die Festsetzung von Grünflächen und Gehölzerhaltungsflächen sowohl im Innern des Gebiets als auch an den Rändern des Geltungsbereichs werden dazu beitragen, die Verschlechterungen teilweise zu vermeiden bzw. abzumildern. Begleitend zu den zeichnerischen Festsetzungen erfolgen textliche Festsetzungen zur näheren Zweckbestimmung und Ausgestaltung der Grün- und Gehölzflächen. Für die gedrosselte Ableitung des Oberflächenwassers ist künftig eine Regenrückhaltung innerhalb einer großen Grünfläche vorgesehen, außerdem ist eine Teilversickerung von nicht belastetem Niederschlagswasser geplant.

Eine weitergehende Minimierung der Umwelteinwirkungen im Planungsgebiet ist vor dem Hintergrund der Entwicklung der Baugebiete und Erweiterung der gewerblichen Nutzung vor Ort nicht sinnvoll möglich.

Im Übrigen werden zur Kompensation der Eingriffe die in Kap. 9 dargestellten Kompensationsmaßnahmen ergriffen.

11.2.4. ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

Die Planung ist standortabhängig. Die Flächen im Planungsgebiet sind für die vorgesehene Entwicklung besonders geeignet, da sie kurzfristig verfügbar sind und an den bestehenden Standort des erweiterungsbedürftigen Betriebes südlich der Dr.-Niemann-Straße östlich des angrenzenden Ortrandes von Cappeln anschließen. Damit wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung fortgesetzt. Die Planung dient in erster Linie der kurzfristigen Bereitstellung von dringend benötigten Erweiterungsflächen für einen ansässigen entwicklungsstarken Gewerbebetrieb im Anschluss an seinen bestehenden Betriebsstandort. Die gewählten Flächen bieten sich darüber hinaus für die geplante Baugebietsentwicklung an, da sie an die vorhandene Bebauung im Bereich Dr.-Niemann-Straße anschließen und kurzfristig für die geplante Nutzung verfügbar sind. Weiterhin ist der Erschließungsaufwand vergleichsweise gering. Insofern haben sich aus Sicht der Gemeinde keine städtebaulich sinnvollen Alternativen zur vorgesehenen Gewerbegebiets- und Mischgebietsausweisung ergeben, zumal Immissionsschutzkonflikte mit dem Umfeld nicht zu erwarten sind (s.a. Kap. 11.2.1.1).

11.3. ZUSÄTZLICHE ANGABEN

11.3.1 BESCHREIBUNG DER WICHTIGSTEN MERKMALE DER VERWENDETEN TECHNISCHEN VERFAHREN

Zur Berücksichtigung des Immissionsschutzes wurde für die vorliegende Bauleitplanung ein Lärmschutzgutachten im Auftrag der Gemeinde erstellt (Büro für Lärmschutz, Dipl.-Ing. A Jacobs, Papenburg, Stand: 04.08.2020).

Zur Berücksichtigung des Immissionsschutzes wurde für die vorliegende Bauleitplanung ein Gutachten zu Geruchsmissionen durch landwirtschaftliche Betriebe im Auftrag der Gemeinde erstellt (TÜV NORD Umweltschutz, Hamburg, Stand: 15.09.2020).

Es wurden Wassertechnische Berechnungen zur Erweiterung des Betriebsstandortes der Fa. Bornhorn, Dr.-Niemann-Str 18, Cappeln, durchgeführt (Dipl.-Ing. A. Timme, Lastrup, Stand: 22.10.2020), die im Sinne eines Entwässerungskonzeptes für diese Bauleitplanung herangezogen wurden.

Als Informationsquelle für die Abarbeitung der Eingriffsregelung und für die Erstellung des Umweltberichts wurde für die vorliegende Bauleitplanung ein Biologischer Fachbeitrag im Auftrag der Gemeinde Cappeln erstellt (Büro für Biologie & Umweltplanung Roßkamp, Huntlosen, Stand: September 2020).

Die o.g. Ausarbeitungen sind öffentlich während der Dienstzeiten im Bauamt der Gemeinde Cappeln einsehbar und werden auch über das Internet zur öffentlichen Einsicht bereitgestellt. Die in diesem Zusammenhang verwendeten technischen Verfahren sind in der jeweiligen Ausarbeitung im Einzelnen benannt. Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen haben sich nicht ergeben.

11.3.2. BESCHREIBUNG DER MASSNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG DER ERHEBLICHEN AUSWIRKUNGEN („MONITORING“)

Die Gemeinde Cappeln wird in einem Zeitraum von drei bis fünf Jahren nach Realisierung der ersten zusätzlichen Bebauung durch Anfrage vor Ort und bei den für den Umweltschutz zuständigen Behörden überprüfen, ob sich die von ihr im Rahmen der Umweltprüfung gemachten Prognosen an die Entwicklung der Immissionen erfüllt haben oder ob ernstzunehmende Hinweise vorliegen, die den Schluss zulassen, dass die tatsächlich eingetretenen Verhältnisse so sehr abweichen, dass erheblich andere und nachteilige Umweltauswirkungen als Folge der Realisierung dieser Planung anzunehmen sind. Sie wird außerdem die festgelegten Kompensationsmaßnahmen überprüfen. Das Ergebnis dieser Überprüfungen wird festgehalten.

11.3.3. ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG

Es werden Gewerbegebiete (GE) und Mischgebiete (MI) südlich der Dr.-Niemann-Straße und östlich des angrenzenden Ortsrandes von Cappeln ausgewiesen. Mit dieser Planung werden einem ansässigen entwicklungsstarken Gewerbebetrieb die dringend benötigten Erweiterungsflächen im Anschluss an seinen bestehenden Betriebsstandort bereitgestellt. Die gewählten Flächen bieten sich darüber hinaus für die geplante Baugebietsentwicklung (Gewerbe- und Mischgebiete) an, da sie an die vorhandene Bebauung im Bereich Dr.-Niemann-Straße anschließen und kurzfristig für die geplante Nutzung verfügbar sind. Weiterhin ist der Erschließungsaufwand vergleichsweise gering.

Laut erstellter Gutachten sind Immissionsschutzkonflikte mit dem Umfeld nicht zu erwarten.

Vor allem im Südteil des Plangebiets wird auf bisher landwirtschaftlich genutzte Grundflächen am Siedlungsrand zugegriffen.

Es entsteht künftig eine erhebliche zusätzliche Versiegelung von Grundflächen.

Die Verkehrserschließung der Grundstücke im Geltungsbereich wird wie bisher auch durch die angrenzende Dr.-Niemann-Straße gewährleistet. Über diese Straße besteht eine Anbindung an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz.

Die Festsetzung von Grünflächen und Gehölzerhaltungsflächen sowohl im Innern des Gebiets als auch an den Rändern des Geltungsbereichs werden dazu beitragen, die Verschlechterungen teilweise zu vermeiden bzw. abzumildern. Begleitend zu den zeichnerischen Festsetzungen erfolgen textliche Festsetzungen zur näheren Zweckbestimmung und Ausgestaltung der Grün- und Gehölzflächen. Für die gedrosselte Ableitung des Oberflächenwassers ist künftig eine Regenrückhaltung innerhalb einer

großen Grünfläche vorgesehen, außerdem ist eine Teilversickerung von nicht belastetem Niederschlagswasser geplant.

Im Übrigen werden zur Kompensation der Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches durchgeführt (s.a. Kap. 9).

Cappeln, den

.....
Marcus Brinkmann
Bürgermeister

ANLAGEN ZUR BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

- Geplante externe Kompensationsfläche im Bereich Brokwiesen, Flurstück 2/14, Flur 2, Gemarkung Cappeln, 1 Karte DIN A4, Maßstab 1:2500, Quelle: ALKIS © LGLN 2020, bereitgestellt durch die Gemeinde Cappeln.
- Geplante externe Kompensationsfläche im Bereich Brokwiesen, Flurstück 2/14, Flur 2, Gemarkung Cappeln, 1 Luftbild DIN A4, Maßstab 1:2500, Quelle: ALKIS © LGLN 2020m, bereitgestellt durch die Gemeinde Cappeln.
- Bewirtschaftungsbedingungen zur Extensivgrünlandnutzung - Erarbeitet mit der Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Landkreis Cloppenburg, Amt für Natur- und Umweltschutz, Stand: 03.02.2015, 3 Seiten (DIN A4).
- Bereitstellung von Werteinheiten incl. Kartenreferenz für die externe Kompensation des Bebauungsplanes Nr. 50 im Kompensationspool Gut Schwede, Stiftung Landgüter Schwede und Lage, Essen, Stand: 23.02.2021, 2 Seiten.
- Anerkennung des Kompensationsflächenpools Gut Schwede der Stiftung Landgüter Schwede und Lage, Dinklager Straße 19 in der Gemeinde Essen gem. § 16 BNatSchG (Bevorratung von Kompensationsmaßnahmen), Schreiben der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Cloppenburg vom 25.07.2019, 4 Seiten.
- Anerkennung des Kompensationsflächenpools Gut Lage der Stiftung Landgüter Schwede und Lage, Dinklager Straße 19 in der Gemeinde Essen gem. § 16 BNatSchG (Bevorratung von Kompensationsmaßnahmen), Schreiben der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Cloppenburg vom 14.12.2018, 4 Seiten.

VERWENDETE UMWELTGUTACHTEN UND FACHSTELLUNGNAHMEN

- Maßnahmenkurzbericht zur Suchschnittprospektion im Bereich Cappeln „Kathenkamp“, Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege - Abt. Archäologie - Ref. Oldenburg – MNr. NLD-OL 2020-068, Stand: 30.09.2020, insgesamt 7 Seiten incl. Lageplan der Suchschnitte Sn 1 bis Sn 4.
- Lärmschutzgutachten zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 50 „Betriebserweiterung Fa. Bornhorn“ in der Gemeinde Cappeln, Büro für Lärmschutz, Dipl.-Ing. A Jacobs, Papenburg, Stand: 04.08.2020, insgesamt 50 Seiten incl. der Anlagen 7.1 und 7.2.
- Gutachten zu Geruchsimmissionen durch landwirtschaftliche Betriebe im Rahmen der Bauleitplanung „Südlich Dr.-Niemann-Straße“ in Cappeln, TÜV NORD Umweltschutz, Hamburg, Stand: 15.09.2020, insgesamt 24 Seiten incl. Anhänge 1 und 3 (ohne den behördeninternen Anhang 2 zu insgesamt 3 Seiten, kann auf Anfrage berechtigter Personen sowie autorisierten Trägern und Behörden zur Einsicht bereitgestellt werden).
- Wassertechnische Berechnungen zur Erweiterung des Betriebsstandortes der Fa. Bornhorn, Dr.-Niemann-Str 18, Cappeln, Dipl.-Ing. A. Timme, Lastrup, Stand: 22.10.2020, insgesamt 38 Seiten incl. Anlage 1 (Blatt 1 bis 4) und Anlage 2 (Blatt 1 bis 4).
- Biologischer Fachbeitrag für den Bebauungsplan Nr. 50 „südlich Dr.-Niemann-Straße“ Gemeinde Cappeln, Büro für Biologie & Umweltplanung Roßkamp, Huntlosen, Stand: September 2020, insgesamt 38 Seiten.