

Gemeinde Cappeln

Landkreis Cloppenburg



Begründung

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



Eigene Darstellung auf Grundlage LGLN 2021

Vorentwurf
Stand: November 2021

Im Auftrag:



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



Begründung	2
1 Anlass und Ziel der Planung	2
2 Planungsgrundlagen	3
3 Planziele und Abwägung der berührten Belange	5
3.1 Belange der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 Absatz 6 Nummer 1 BauGB)	7
3.2 Belange der Wohnbedürfnisse, Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen (§ 1 Absatz 6 Nummer 2 BauGB)	9
3.3 Belange sozialer, kultureller Bedürfnisse, Sport, Freizeit, Erholung (§ 1 Absatz 6 Nummer 3 BauGB)	10
3.4 Belange der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung und Anpassung vorhandener Ortsteile (§ 1 Absatz 6 Nummer 4 BauGB)	10
3.5 Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes, des Ortsbildes (§ 1 Absatz 6 Nummer 5 BauGB)	10
3.6 Belange von Kirchen, Religionsgemeinschaften (§ 1 Absatz 6 Nummer 6 BauGB)	11
3.7 Belange des Umweltschutzes (§ 1 Absatz 6 Nummer 7 BauGB)	11
3.8 Belange der Wirtschaft, der Infrastruktur, der technischen Versorgung (§ 1 Absatz 6 Nummer 8 BauGB)	15
3.9 Belange des Verkehrs (§ 1 Absatz 6 Nummer 9 BauGB)	16
3.10 Belange der Verteidigung, des Zivilschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 10 BauGB).....	17
3.11 Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte (§ 1 Absatz 6 Nummer 11 BauGB).....	17
3.12 Belange des Hochwasserschutzes und der Wasserwirtschaft (§ 1 Absatz 6 Nummer 12 BauGB).....	17
3.13 Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden (§ 1 Absatz 6 Nummer 13 BauGB).....	18
3.14 Belang der ausreichenden Versorgung mit Grün- und Freiflächen (§ 1 Absatz 6 Nummer 14 BauGB).....	18
4 Inhalte des Bebauungsplanes.....	18
4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung.....	18
4.2 Textliche Festsetzungen im Überblick.....	19
4.3 Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise, Rechtsgrundlagen.....	21
5 Städtebauliche Übersichtsdaten und Verfahren	22

BEGRÜNDUNG

1 Anlass und Ziel der Planung

Anlass

Im Gemeindeteil Bokel der Gemeinde Cappeln im Landkreis Cloppenburg befindet sich ein großer, stark wachsender Zimmereibetrieb, der Betrieb Lübbehüsen. Das Betriebsgelände liegt nördlich der *Wißmühlener Straße* (K 302) und weist derzeit eine Größe von rd. 5.950 m² auf. Im Rahmen der vorliegenden Planung soll dieses Betriebsgelände in Richtung Osten um eine Fläche von rd. 6.200 m² baulich erweitert werden. Vorrangig sollen auf der Erweiterungsfläche Mitarbeiterparkplätze sowie eine Be- und Entladezone entstehen, im rückwärtigen Bereich ist der Bau von Lagerhallen geplant.

Die Gemeinde beabsichtigt daher die Aufstellung eines Bebauungsplans, der sowohl die Bestandssituation ordnet und somit den Standort sichert als auch eine Erweiterung der Zimmerei ermöglicht. Der Standort ist für die betriebliche Entwicklung geeignet und fügt sich in die Umgebung ein. Die Aufstellung soll mit einer Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren planungsrechtlich vorbereitet werden.

Ziel

Ziel der Planung ist, einen tradierten Betrieb, der am Standort gewachsen ist, planungsrechtlich abzusichern und Planungssicherheit für die Weiterentwicklung zu schaffen. Die Gemeinde will grundsätzlich tradierte Betriebe in ihrem Gebiet halten und fördern, sie sind das Rückgrat der

örtlichen Wirtschaft. Im vorliegenden Fall soll der Bebauungsplan Nr. 51 „Bokel, Gewerbegebiet Lübbehüsen“ ein Gewerbegebiet (GE) mit nutzungstypischen Maßen der baulichen Nutzung festsetzen. Mit der Änderung des Flächennutzungsplans werden parallel dazu gewerbliche Bauflächen dargestellt.

Planerfordernis

Derzeit besteht weder für die Fläche mit den Bestandgebäuden noch für die Erweiterungsfläche ein Bebauungsplan. Der Geltungsbereich ist planungsrechtlich dem Außenbereich zuzuordnen. Aktuell sind demnach nur Vorhaben nach § 35 BauGB zulässig. Zur städtebaulich erforderlichen Erweiterung des Betriebes ist deshalb die Aufstellung eines Bebauungsplans sowie die Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich, die im Parallelverfahren (§ 8 Absatz 3 BauGB) durchgeführt wird.

2 Planungsgrundlagen

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Cappeln hat am 12.05.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 51 „Bokel, Gewerbegebiet Lübbehüsen“ beschlossen.

Lage / Größe

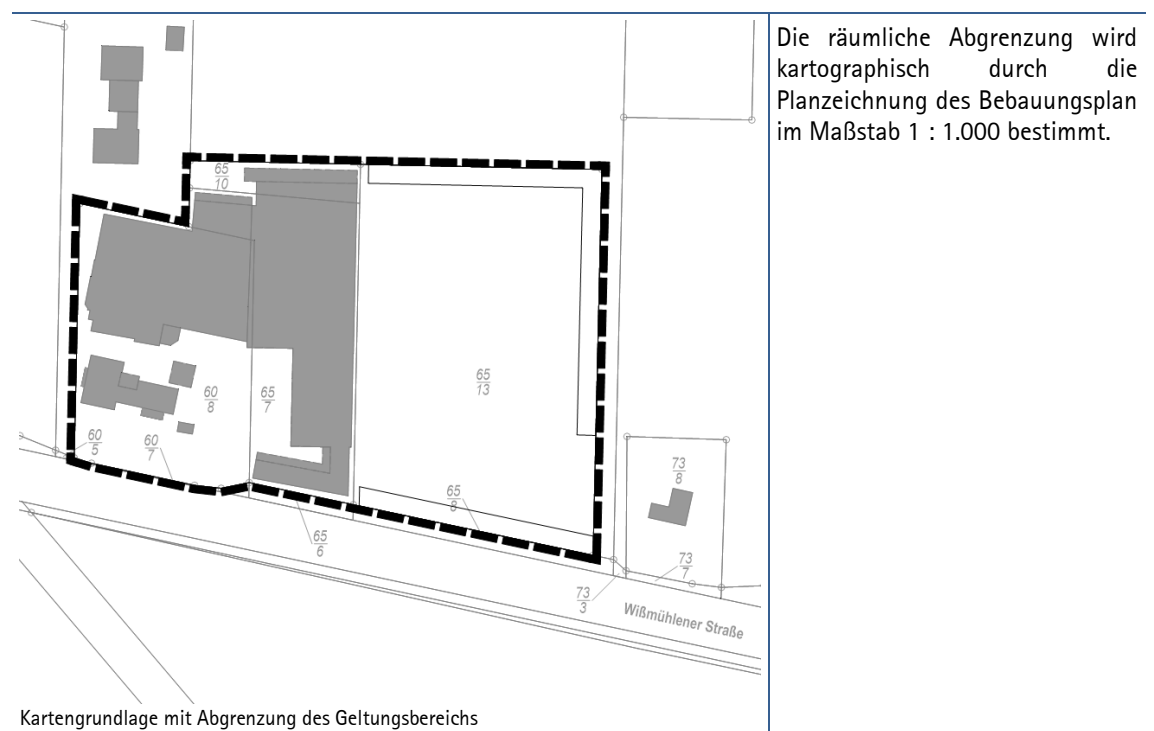
Das Plangebiet befindet sich im Gemeindeteil Bokel in der Gemeinde Cappeln, nördlich der *Wißmühlener Straße* (K 302). Der Geltungsbereich des Bebauungsplans weist eine Größe von 12.150 m² auf.

Geltungsbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplanes liegt in der Flur 16 der Gemarkung Cappeln und ist wie folgt begrenzt:

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

Abb. 1 Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 51



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

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

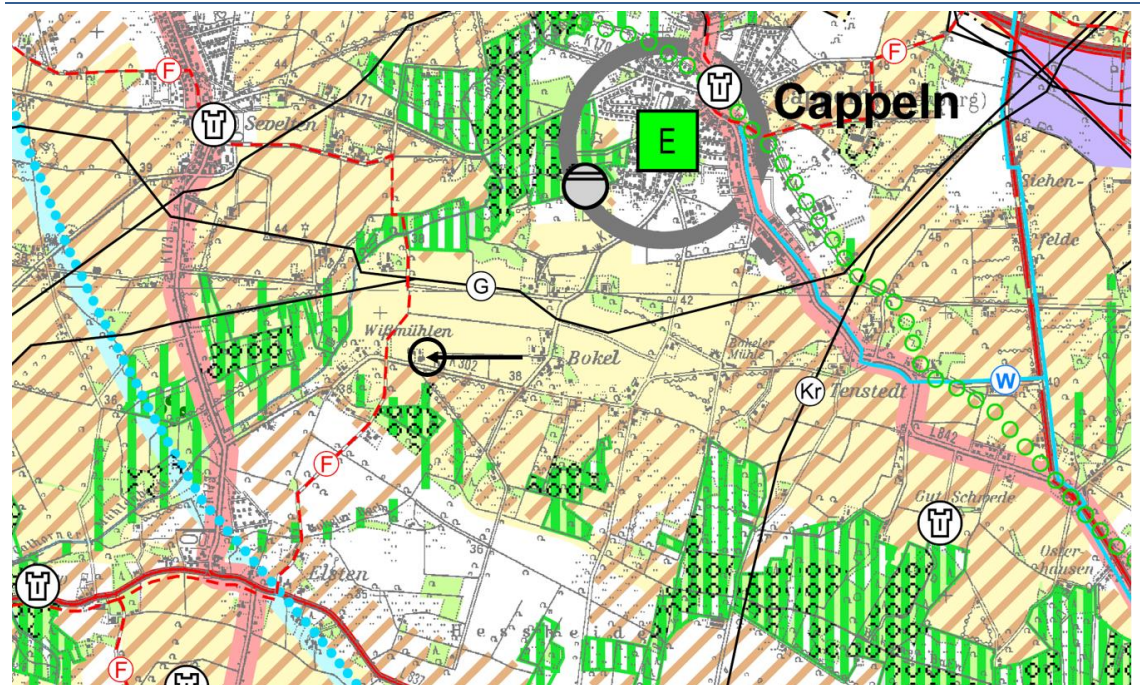
Das mit der Aufstellung des Bebauungsplans verfolgte Planziel ist eine Gewerbebestandspflege für einen langfristig am Standort ansässigen Betrieb durch Sicherung von notwendigen Erweiterungsflächen. Der Standort ist im Umfeld konfliktfrei und erlaubt eine entsprechende Erweiterung. Die Planung leistet so einen Beitrag zur Umsetzung der benannten Ziele der Landesraumordnung.

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

Kreis (RROP)

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

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



- 1 Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) in der Fassung vom 26.09.2017, Kapitel 1: Ziele und Grundsätze zur gesamträumlichen Entwicklung des Landes und seiner Teilräume, 1.1 Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes, Nr. 5
- 2 Verordnung zur Änderung der Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP-VO), Entwurf, Stand: Dezember 2020
- 3 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP), Landkreis Cloppenburg, 2005

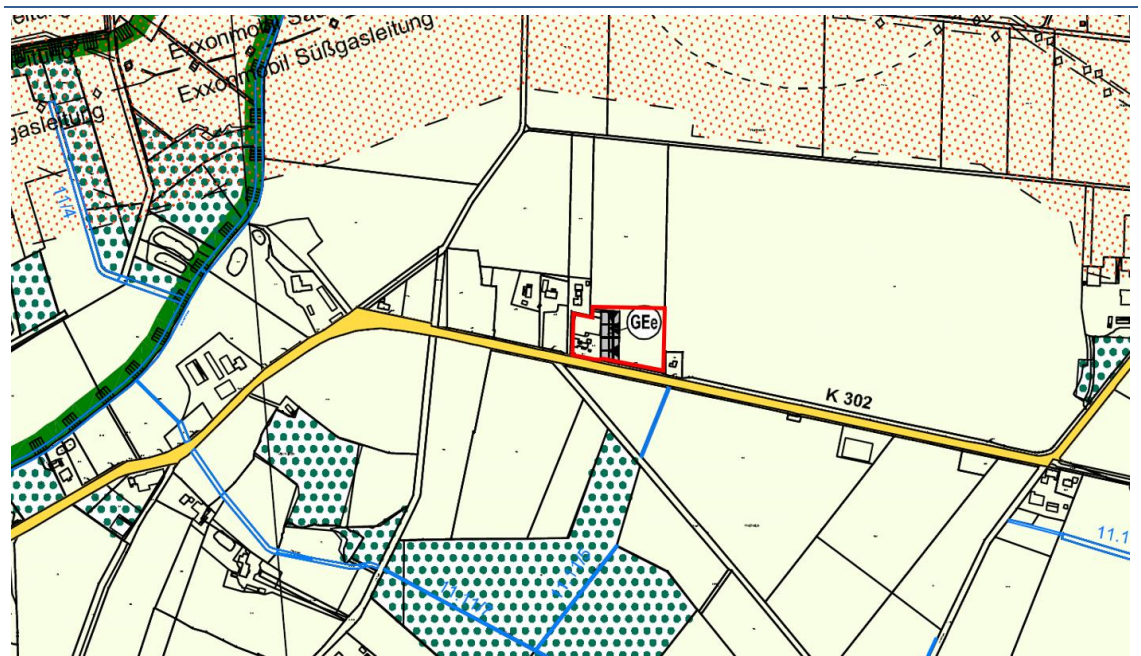
Da die Planung eine vergleichsweise eng begrenzte Erweiterung von rd. 6.200 m² vorsieht, handelt es sich nicht um eine raumbedeutsame Planung, die erheblich in das Vorsorgegebiet eingreift. Zudem liegt die überplante Fläche zwischen Siedlungslagen an der K 302, das Vorsorgegebiet wird also nicht in seiner großflächigen Funktion, sondern lediglich in kleinräumigen, bereits in der Vorsorge-Eignung eingeschränkten Randflächen berührt. Demnach stehen die Darstellungen des RROP einer planerischen Inanspruchnahme der Flächen nicht grundsätzlich entgegen.

Gemeinde (FNP)

Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im **Flächennutzungsplan (FNP)** der Gemeinde Cappeln ist das Plangebiet derzeit überwiegend als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Der mittlere Teil des Geltungsbereichs weist bereits eine Darstellung als gewerbliche Baufläche auf. Diese Darstellung geht auf frühere Erweiterungen des Gewerbebetriebs zurück.

Im Parallelverfahren zum Bebauungsplan wird eine Änderung des FNP durchgeführt. Mit dieser wird der bislang als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesene Bereich als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Abb. 3 Aktuelle Darstellung des Flächennutzungsplans



Angrenzende Bebauungspläne

An das Plangebiet grenzen keine Bebauungspläne an.

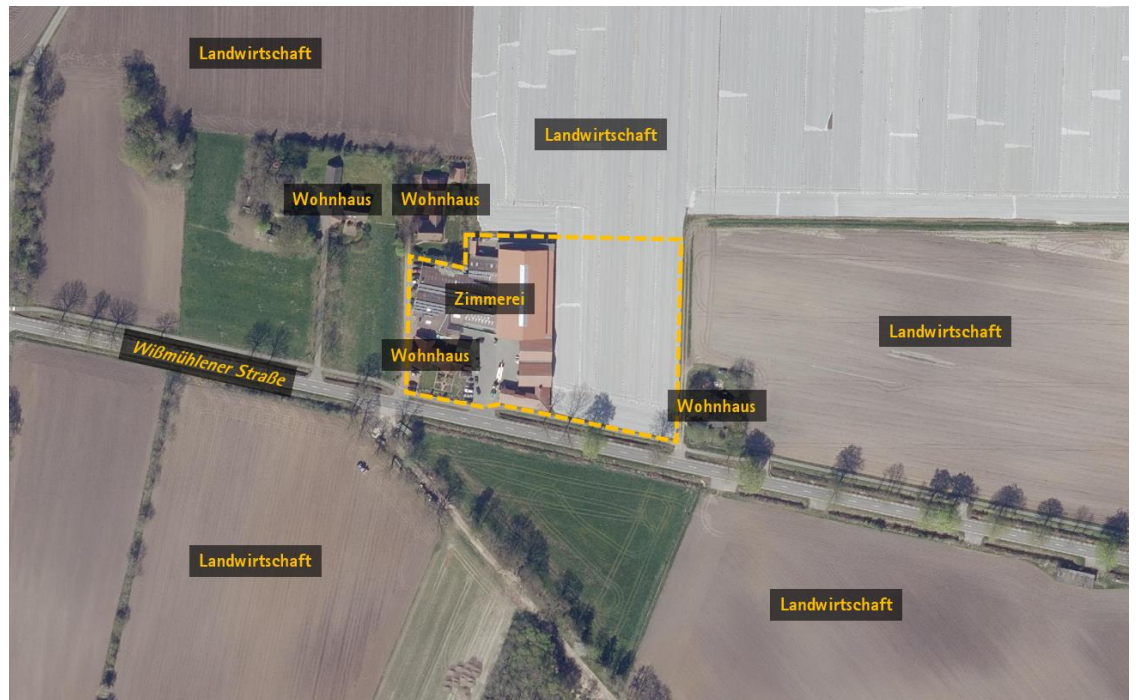
3 Planziele und Abwägung der berührten Belange

Bestand

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

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

Abb. 4 Plangebiet und Umgebungsnutzungen



Eigene Darstellung auf Grundlage LGLN 2021

Planung

Im Bebauungsplan wird das Plangebiet als

- **Gewerbegebiet (GE)** festgesetzt.
- Auf der Erweiterungsfläche wird eine gebietsumfassende **Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** mit einer Breite von 5 m festgesetzt.

Berührte Belange

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

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

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

3.1 Belange der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

(§ 1 Absatz 6 Nummer 1 BauGB)

Immissionen – Lärm

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

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

Folgende Immissionsorte wurden für die Beurteilung der zu erwartenden Geräuschimmissionen festgelegt. Sie befinden sich in unmittelbarer Nähe zum Geltungsbereich.

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

Abb. 6 Immissionsorte und Schutzbedürftigkeit

Immissionsort	Lage/Adresse	Höhe	Einstufung der Schutzbedürftigkeit	Immissionsrichtwert tags/nachts*
IO 01	Wißmühlener Straße 1, Cappeln	2 m	MD nach tatsächlicher Nutzung	60/45 dB(A)
IO 02	Wißmühlener Straße 3, Cappeln	5 m	MD nach tatsächlicher Nutzung	60/45 dB(A)
IO 03	Wißmühlener Straße 4, Cappeln	5 m	MD nach tatsächlicher Nutzung	60/45 dB(A)

Die TA Lärm gibt Immissionsrichtwerte vor, die tags (06:00 bis 22:00 Uhr) und nachts (22:00 bis 06:00 Uhr) an den Immissionsorten einzuhalten sind. Demnach gilt in Kern-, Dorf- oder Mischgebieten tags ein Höchstwert von maximal 60 dB(A), nachts ein Höchstwert von maximal 45 dB(A). Einzelne kurze Geräuschspitzen dürfen die Immissionsrichtwerte am Tage um nicht mehr als 30 dB(A) und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten. Für die Immissionsorte besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Die Einstufung der Schutzbedürftigkeit erfolgt entsprechend der tatsächlichen Nutzung in Abstimmung mit der Gemeinde Cappeln.

Schallquellen innerhalb des Geltungsbereichs bestehen zum einen mit dem Fahrzeugverkehr im Plangebiet. Die Mitarbeiter befahren den Geltungsbereich morgens zwischen 06:00 und 07:00 Uhr und verlassen ihn nach Feierabend gegen 17:00 Uhr. Zudem verfügt der Betrieb über ca. 13 eigene Fahrzeuge (Lkw und Transporter), die zunächst mit einem Dieseltankwagen beladen werden, ebenfalls morgens das Gelände verlassen und nachmittags zurückkehren. Auch die Anlieferung von Material mit einem Lkw löst Lärmemissionen aus. Selten kommt es zu Kundenverkehr. Zum anderen kommt es zu Lärmemissionen aufgrund des üblichen Zimmereibetriebes. Innerhalb der Werk- und Produktionshallen kommt es zum Einsatz typischer Geräte wie z. B. einer Kreissäge. Die Wände der Hallen sind isoliert und außenseitig mit Stahltrapezblech verkleidet. Die Dächer sind ebenfalls isoliert und mit Faserzementplatten verkleidet. Die Lagerhallen sind unisoliert. Im Außenbereich finden keine Arbeiten statt.

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden Beurteilungspegel aus den Schalleistungspegeln, ihren Einwirkzeiten und den ggf. erforderlichen Zuschlägen ermittelt. Mit einem Rechenprogramm wurden die Berechnungen richtlinienkonform anhand eines dreidimensionalen Rechenmodells durchgeführt. Es ergeben sich folgende Beurteilungspegel durch den Gesamtbetrieb des geplanten Vorhabens:

Abb. 7 Beurteilungspegel für das geplante Vorhaben

Immissionsort	Beurteilungspegel		Immissionsrichtwert	
	Tags	Nachts	Tags	Nachts
IO 01	51 dB(A)	-	60 dB(A)	45 dB(A)
IO 02	55 dB(A)	-	60 dB(A)	45 dB(A)
IO 03	47 dB(A)	-	60 dB(A)	45 dB(A)

Die Berechnungen ergaben, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte tags an allen Immissionsorten um mindestens 5 dB(A) durch den Beurteilungspegel unterschritten werden. Nachts kommt es zu keinen Immissionen, da der Betrieb der Zimmerei erst ab 06:00 Uhr beginnt und bis 22:00 Uhr beendet wird. Auch die zulässigen Maximalpegel (einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen) werden an allen Immissionsorten eingehalten bzw. unterschritten:

Abb. 8 Maximalpegel für das geplante Vorhaben

Immissionsort	Maximalpegel		Zulässiger Maximalpegel	
	Tags	Nachts	Tags	Nachts
IO 01	87 dB(A)	-	90 dB(A)	65 dB(A)
IO 02	89 dB(A)	-	90 dB(A)	65 dB(A)
IO 03	66 dB(A)	-	90 dB(A)	65 dB(A)

Zusätzlich wurden mit der schalltechnischen Untersuchung die Folgen der verkehrserzeugenden Nutzung abgeschätzt. Dies ist bei einer Neuplanung einer verkehrserzeugenden Nutzung entsprechend der aktuellen Rechtsprechung erforderlich. Ein Gerichtsurteil des Hessischen Verwaltungsgerichtshof vom 17.08.2017 (Aktenzeichen 4 C 2760/16.N) betont, dass die planbedingte Zunahme des Straßenverkehrs von bis zu 200 Fahrzeugbewegungen pro Tag lediglich eine geringfügige Beeinträchtigung eines Straßenanliegers darstellt. Im vorliegenden Planfall ist mit weniger als 200 Fahrzeugbewegungen pro Tag zu rechnen. Schätzungsweise wird sich eine Summe von 63 Fahrten pro Tag ergeben, was die Schwelle der Erheblichkeit deutlich unterschreitet.

Immissionen – Landwirtschaft

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

Abb. 9 Nächstgelegene Hofstellen/Tierhaltungsanlagen (eigene Darstellung auf Grundlage LGLN 2021)



Die Gemeinde hat ein Geruchsgutachten in Auftrag gegeben. Zum aktuellen Zeitpunkt liegt zwar noch kein finalisiertes Gutachten, jedoch das vorläufige Ergebnis der Geruchsausbreitungsrechnung vor. Die Berechnungen erfolgten nach der ab Dezember 2021 gültigen Fassung der TA Luft. Demnach sind Geruchsmissionen ausgehend der umliegenden Tierhaltungsanlagen, die sich einschränkend auf die beabsichtigte gewerbliche Entwicklung auswirken könnten, nicht zu erwarten.

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

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

Wohnnutzungen außerhalb

Die Belange der Wohnbedürfnisse und der Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen werden von der Planung nicht berührt. Zu den Fragen des Immissionsschutzes siehe Kapitel 3.1.

Wohnnutzungen innerhalb

Die östlichen Flächen des Geltungsbereichs sollen der Erweiterung des Zimmereibetriebes dienen. Die westlichen Flächen sind bereits in gewerblicher Nutzung und weisen eine betriebsbezogene Wohnnutzung auf. Die geplante Festsetzung eines Gewerbegebiets (GE) lässt demnach ausnahmsweise Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zu, um den Bestand der Wohnnutzung zu sichern und den Standortanforderungen eines Familienbetriebes zu entsprechen.



Maßgebliches Ziel der Planung ist jedoch, Flächen für gewerbliche Zwecke zu erschließen. Es kann davon ausgegangen werden, dass keine weiteren Wohnnutzungen innerhalb des Geltungsbereichs entstehen werden, da der Betriebsinhaber bereits ein Wohnhaus besitzt und innerhalb der Erweiterungsfläche nach aktuellem Stand Parkplätze und weitere Lagerhallen geplant sind.

3.3 Belange sozialer, kultureller Bedürfnisse, Sport, Freizeit, Erholung

(§ 1 Absatz 6 Nummer 3 BauGB)

Anlagen für sportliche Zwecke sind generell in Gewerbegebieten zugelassen (§ 8 Absatz 2 Nummer 4 BauNVO). Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke können ausnahmsweise in Gewerbegebieten zugelassen werden (§ 8 Absatz 3 Nummer 2 BauNVO). Spezifische Entwicklungsziele werden diesbezüglich mit der Planung jedoch nicht verfolgt.

3.4 Belange der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung und Anpassung vorhandener Ortsteile

(§ 1 Absatz 6 Nummer 4 BauGB)

Der Geltungsbereich befindet sich im Ortsteil Bokel der Gemeinde Cappeln und kann dem planungsrechtlichen Außenbereich zugeordnet werden. Die Gemeinde schafft mit der Planung die Voraussetzung für eine gewerbliche Erweiterung des bestehenden Zimmerei-Betriebes. Der Ortsteil Bokel bzw. die gewerblichen Nutzungen innerhalb des Ortsteils werden kleinräumig weiterentwickelt. Die der Schaffung von Planungssicherheit für den Standort leistet einen Beitrag zum langfristigen Erhalt und zur Entwicklung von Arbeitsplätzen im Ortsteil und damit zu seiner Fortentwicklung.

3.5 Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes, des Ortsbildes

(§ 1 Absatz 6 Nummer 5 BauGB)

Denkmalschutz

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

Archäologische Denkmalpflege

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

Ortsbild, Baukultur

Bauliche Entwicklungen östlich der Zimmerei Lübbehüsen sind aktuell aufgrund des Fehlens eines Bebauungsplans nicht möglich. Das Gebiet ist derzeit dem planungsrechtlichen Außenbereich zuzuzählen. Die Planaufstellung bereitet somit im Osten des Geltungsbereichs eine erstmalige bauliche Inanspruchnahme der Fläche vor.

Besondere Zielsetzungen hinsichtlich des Belangs der Baukultur werden mit der Planung nicht verfolgt. Das Plangebiet weist im Westen nutzungstypische, bauliche Strukturen auf. Es bestehen teils große Hallen. Mit den getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden

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



diese Strukturen weitergeführt. Zulässig sind Gebäude mit Längen von mehr als 50 m und in einer Höhe von bis zu 10 m.

Der Erlass einer Örtlichen Bauvorschrift zur Gestaltung der Dachform soll angesichts der möglichen, vergleichsweise groß dimensionierten Baukörper Sorge dafür tragen, dass sich die im Umfeld sichtbare Dachlandschaft des Gewerbegebiets dem ländlichen, regionstypischen Erscheinungsbild anpasst. Zudem wird die Erweiterungsfläche so mit einer Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen eingefasst, dass zukünftige Gebäude gegenüber der offenen Kulturlandschaft abgeschirmt werden. Es ist zu erwarten, dass erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes mit diesen Maßnahmen unterbleiben.

Die Bauteppiche werden im Bereich der bestehenden Bebauung großflächig ausgewiesen. Die getroffenen Festsetzungen tragen dafür Sorge, dass eine gute, gewerbliche Nutzbarkeit der Flächen gewährleistet wird. Demnach orientieren sich die Baugrenzen an den bestehenden Gebäuden. Auf der bisher unbebauten Teilfläche wird dagegen ein räumlich begrenztes Baufenster festgesetzt, dass einen Abstand von 5 m zur nördlichen und östlichen Geltungsbereichsgrenze und einen Abstand von 15 m zur südlichen Straßenparzelle der K 302 hält. Dieser Abstand beruht auf der Anbaubeschränkung gemäß § 24 Abs. 1 NStrG. Demnach dürfen Hochbauten jeder Art längs der Kreisstraßen in einer Entfernung bis zu 20 m vom Fahrbahnrand nicht errichtet werden.

Die Belange der Baukultur und des Ortsbilds werden berücksichtigt.

3.6 Belange von Kirchen, Religionsgemeinschaften

(§ 1 Absatz 6 Nummer 6 BauGB)

Die Belange werden durch die Planung nicht berührt.

3.7 Belange des Umweltschutzes

(§ 1 Absatz 6 Nummer 7 BauGB)

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

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

Schutzgüter
Tiere/Pflanzen/
Artenschutz

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

Im Bereich der Bestandsfläche sind in Folge der Planung keine wesentlichen Veränderungen zu erwarten. Die dort bestehenden kleinflächigen Grünstrukturen (Gartenbereich) können schon heute im Rahmen üblicher Pflege- und Gestaltungsmaßnahmen regelmäßigen Rückschnitten und anderen Störungen ausgesetzt werden. Der östlich gelegene Acker wird überplant. Mit der Planung ist eine Versiegelung von bis zu 80 % der Flächen möglich.

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



Die Planung ermöglicht gewerbliche Nutzungen und die Errichtung entsprechender Gebäude und Anlagen. Damit werden die Ackerflächen und somit Nahrungshabitate der Avifauna und potenzielle Jagdreviere der Fledermäuse überplant. Die angrenzenden Strukturen bieten Ausweichräume, sodass erhebliche Beeinträchtigungen der lokalen Populationen in ihrem Erhaltungszustand nicht zu erwarten sind. Potenzielle Nistplätze bzw. Wochenstuben- oder Winterquartiere werden nicht überplant. Bestandsgebäude sowie neue Bauten und Anpflanzungen und können auch in Zukunft einen Lebensraum für störungstolerante Arten bieten.

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

Schutzgüter Boden / Fläche

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

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

Schutzgut Wasser

Die Planung nimmt Einfluss auf den natürlichen Wasserhaushalt im Plangebiet. Die natürliche Versickerung anfallenden Oberflächenwassers auf der bisherigen Ackerfläche wird durch die Planung verändert. *Im weiteren Verlauf des Verfahrens wird ein Oberflächenentwässerungskonzept erstellt, dass die Maßnahmen für eine fachgerechte Bewirtschaftung des Oberflächenwassers im Plangebiet thematisiert.* Diese Maßnahmen sind dann geeignet, erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser vorzubeugen.

Schutzgüter Luft / Klima

Infolge der Planung ist eine Veränderung der kleinklimatischen Situation im Plangebiet zu erwarten. Durch Bebauung und Versiegelung können z. B. lokal höhere Lufttemperaturen sowie veränderte Windströme entstehen. Mögliche Beeinträchtigungen beschränken sich auf das Kleinklima in den bebauten Bereichen des Plangebiets. Der zu erwartenden erhöhten Erwärmung der Gebäudeflächen wirken kühlende Effekte der vorgesehenen Anpflanzungen entgegen. Diese Folgen sind bei allen Bauvorhaben gegeben, insbesondere wenn hierfür bisher unbebaute Areale erstmalig für eine Bebauung herangezogen werden.

Ziel der Planung ist die Erweiterung eines bestehenden Gewerbebestandsorts. Eine Verringerung z. B. der zulässigen GRZ zur Abmilderung der möglichen Effekte auf das Klima ist für eine bestmögliche Nutzbarkeit des Gewerbegebiets nicht zielführend. Es soll ein möglichst effektiv gewerblich nutzbarer Bereich entstehen. Die Erweiterung eines bestehenden Standorts ist dabei flächeneffizient. Die Fläche kann ohne zusätzliche Erschließungsmaßnahmen über das Grundstück des bestehenden Betriebs angefahren werden.

Beeinträchtigungen der Schutzgüter Luft und Klima können in Folge der Planung nicht vollständig ausgeschlossen, in Hinblick auf eine effiziente Flächennutzung aber auch nicht weiter minimiert werden. Die getroffenen Festsetzungen stehen der Umsetzung von Maßnahmen wie der Nutzung erneuerbarer Energien nicht entgegen. Im Neubaustandard kann von der Einhaltung hoher energetischer Standards ausgegangen werden.

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

Schutzgut Landschaftsbild

Der Geltungsbereich grenzt an die offene Kulturlandschaft an. Um negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu minimieren, wird eine Eingrünung mit standortgerechten Pflanzungen festgesetzt. Eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen wird in einer Breite von 5 m entlang der nördlichen, östlichen und südlichen Grenze der

Erweiterungsfläche vorgesehen und dient der Eingrünung der gewerblichen Vorhaben in der Landschaft.

Vermeidung,
Minimierung,
Ausgleich/Ersatz

Eine grundsätzliche **Vermeidung** der Planung und ggf. die Entwicklung eines alternativen Standortes an anderer Stelle ist nicht sinnvoll, da es sich um eine gewerbliche Bestandspflege vor Ort handelt.

Eine **Minimierung** des Eingriffs erfolgt, indem eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen entlang der Umgrenzungen der Erweiterungsfläche festgesetzt wird. Die geplante Strauch-Baumhecke kann zu einer Minimierung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild beitragen. Zum anderen können die Auswirkungen auf die Schutzgüter Fläche und Boden sowie Pflanzen und Tiere gemindert werden, da offene Flächen ohne Versiegelung erhalten werden und die Möglichkeit zur Ausbildung neuer Habitats besteht.

Entsprechend der Gesetzeslage werden durch die Planung **Ausgleichsmaßnahmen** im Gebiet bzw. **Ersatzmaßnahmen** außerhalb des Plangebietes notwendig. Basierend auf den Erhebungen des Umweltberichts ergibt sich für die vorgesehene bauliche Nutzung voraussichtlich ein Verlust an ökologischen Wertigkeiten. Nach dem Osnabrücker Kompensationsmodell⁶ ist das folgende Wertpunktedefizit zu bilanzieren:

Abb. 10 Saldo der Bewertung vor / nach der Bebauungsaufstellung

	Wertpunkte (Bebauungsplanebene)
Vor der Planung	7.390
Nach der Planung	3.645
Saldo	-3.745

In Gegenüberstellung zu den ermittelten Wertigkeiten vor dem Eingriff ergibt sich ein Wertpunktedefizit von rd. 3.745 Wertpunkten.

Die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden im weiteren Verlauf des Verfahrens konkretisiert und an entsprechender Stelle ergänzt. Vorgesehen ist die Sicherung der externen Kompensation durch städtebaulichen Vertrag.

Aus früheren Baugenehmigungen innerhalb des Plangebiets geht hervor, dass die Umsetzung der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen bisher nicht erfolgt ist. Für den Neubau einer Holzlagerhalle mit Remise und den Neubau von acht Einstellplätzen (Baugenehmigung vom 01.04.2005) war die Begrünung der Holzlagerhalle mit Kletterpflanzen im Osten des bebauten Grundstücks vorgesehen. Die Umsetzung dieser Maßnahme wird von der Gemeinde vor Satzungsbeschluss überprüft.

Für den Neubau einer Überdachung des vorhandenen Holzlagerplatzes (Baugenehmigung vom 15.05.2017) war die Anpflanzung von standortheimischen Laubgehölzen auf einer Fläche von 100 m² in einem Pflanzverband von 1 x 1 m vorgesehen. Verwendet werden sollten Laubbäume i. d. Ordnung. Der Ausgleich sollte im Norden des bebauten Grundstücks umgesetzt werden. Bisher wurde diese Maßnahme jedoch nicht umgesetzt. Aufgrund fehlender Flächen im ehemals vorgesehenen Bereich wird erforderliche Ausgleich von 180 Wertpunkten im Verbund mit den für die vorliegende Bebauungsplanung gebotenen externen Kompensation erfolgen und über städtebaulichen Vertrag gesichert.

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

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



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

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

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

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

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

Die Festsetzung von Gewerbegebieten lässt übliche, gewerbetypische Emissionen erwarten, die jedoch nach den Ergebnissen der schalltechnischen Untersuchung keine erheblichen Beeinträchtigungen auslösen. Bei besonderen, immissionsschutzrechtlich relevanten Betriebsformen kommt auf Genehmigungsebene das jeweilige Fachrecht zur Anwendung. Es erfolgt ein sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwasser.

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

Mit der Entwicklung des Plangebietes werden keine besonderen energiepolitischen Ziele verknüpft. Es ist jedoch zu erwarten, dass die Gebäude im Neubaustandard modernen energetischen Anforderungen entsprechen. Es werden keine Festsetzungen oder Gestaltungsregelungen getroffen, die der Nutzung regenerativer Energien entgegenstehen. Bei gewerblichen Bauten können so z. B. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie realisiert werden.

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

- Der **Landschaftsrahmenplan** des Landkreises Cloppenburg (1998) stellt südlich des Plangebiets einen schutzwürdigen Bereich von Natur und Landschaft dar. Es ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen ausgehend der Planung. Weitere relevante Darstellungen werden für das Plangebiet bzw. das direkte Umfeld nicht getroffen.
- Der **Landschaftsplan** der Gemeinde Cappeln (1996) weist ebenfalls südlich des Geltungsbereichs einen wertvollen Landschaftsbereich mit Bedeutung für Arten- und Lebensgemeinschaften aus. Es ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen.
- Im **Regionalen Raumordnungsprogramm** des Landkreises Cloppenburg (2005) wird das Plangebiet und dessen großräumige Umgebung als Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft aufgrund hohen, natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotenzials dargestellt. Da der Bebauungsplan lediglich den Bestand sichert und eine kleinflächige Erweiterung dessen vornimmt, stehen die raumordnerischen Belange dem Vorhaben nicht entgegen.
- Weitere Pläne, insbesondere des Abfall- und Immissionsschutzrechtes, liegen für den Planungsraum nicht vor.

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

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

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

Die Planung kann mit naturschutzfachlichen und landschaftsbildbezogenen Belangen in Einklang gebracht werden. *Die erforderlichen externen Kompensationsmaßnahmen werden im weiteren Verlauf des Verfahrens konkretisiert.*

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

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

Störfallbetriebe

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans und der Festsetzung von Gewerbegebieten wird das Entstehen nicht erheblich belästigender Gewerbebetriebe gemäß § 8 BauNVO ermöglicht. Es handelt sich um einen Angebotsbebauungsplan, der keine Zulässigkeit einzelner Vorhaben begründet, sondern lediglich den planungsrechtlichen Rahmen definiert. Das Entstehen von Störfallbetrieben ist innerhalb von Gewerbegebieten nicht prinzipiell ausgeschlossen. Sie unterliegen dabei immer dem übergeordnet geltenden Recht, das über die Regelungsvorschriften eines Bebauungsplans hinausgeht.

3.8 Belange der Wirtschaft, der Infrastruktur, der technischen Versorgung

(§ 1 Absatz 6 Nummer 8 BauGB)

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

Gewerbliche Wirtschaft

Die westliche Fläche des Geltungsbereichs wird langjährig gewerblich als Zimmerei genutzt. Mit der Planung soll nun zusätzlich der östliche Bereich im Plangebiet erschlossen werden, um ein Wachstum am Standort zu ermöglichen. Festgesetzt wird ein Gewerbegebiet (GE) mit dem Ziel, eine gute bauliche Ausnutzung herzustellen.

Der Bebauungsplan wird als Angebotsbebauungsplan aufgestellt und ist demnach nicht mit einem spezifischen Vorhaben verbunden. Der Gemeinde ist jedoch bekannt, dass für die Planfläche eine konkrete Entwicklungsabsicht des ansässigen Betriebs besteht. Die Förderung lokaler Unternehmen wird grundsätzlich als wichtiger Baustein der örtlichen Gewerbepolitik für eine langfristige, positive Entwicklung der Gemeinde erachtet. Dort, wo gewachsene Standorte sich vergleichsweise konfliktfrei in das angestammte Umfeld einfügen, ist die Weiterentwicklung dieser Standorte für die Gemeinde vorrangig vor Betriebsverlagerungen. Solche Verlagerungen sind in der Regel mit hohem Kostenaufwand verbunden. Sie beanspruchen generell knappe Gewerbeflächen in den zentralen Gewerbegebieten. Nicht ausgeschlossen ist, dass sie an bisherigen Standorten Nachfolgenutzungen hinterlassen, die sich nicht in gleicher Weise in das Umfeld einfügen wie der alte Betrieb, zuweilen häufige Nutzungswechsel folgen oder sogar Leerstände entstehen.

Die Planung an dem gewachsenen Betriebsstandort hat daher für die Gemeinde hohe Priorität.

Die Belange der Wirtschaft, insbesondere die Bestandspflege ortsansässiger Betriebe, werden somit von der Planung berücksichtigt.

Einzelhandel

Innerhalb des Gewerbegebiets werden Einzelhandelsbetriebe aller Art sowie Tankstellen ausgeschlossen. Der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben dient dem Schutz des zentralen Versorgungsbereichs der Gemeinde. Der Einzelhandel soll darüber hinaus an etablierten Standorten konzentriert werden. Neuansiedlungen von Tankstellen sollen sich auf Standorte an den stark befahrenen überregionalen Straßenverbindungen orientieren (siehe auch Kapitel 3.11).

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

Landwirtschaft

Die Planung ermöglicht die Umnutzung einer bislang landwirtschaftlich genutzten Fläche im Osten des Plangebiets, die somit der Landwirtschaft entzogen wird. Insgesamt kommt es zu einem



Flächenverlust von rd. 6.200 m². Die Fläche wird im gültigen RROP des Landkreises Cloppenburg als Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft aufgrund hohen, natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotenzials dargestellt. Diese Darstellung erfolgt großflächig für nahezu alle Flächen in der Umgebung des Plangebiets. Das Ziel, Erweiterungsflächen für den bestehenden Gewerbebetrieb zu schaffen, hat aus gemeindlicher Sicht hohe Bedeutung und führt angesichts der vergleichweisen Kleinflächigkeit nicht zu einer Beeinträchtigung der raumordnerischen Zielsetzungen zugunsten der Landwirtschaft. Eine einzelbetriebliche Belastung für einen landwirtschaftlichen Betrieb ergibt sich nicht, die Fläche wurde bereits für die Planung veräußert und war somit offensichtlich nicht betriebsnotwendig.

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

Forstwirtschaft

Die Belange der Forstwirtschaft werden mit der Planung nicht berührt.

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

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

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

Die Belange sind nicht berührt.

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

Technische Ver- und Entsorgung

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

Soziale Infrastruktur

Die Belange sind nicht berührt.

Altlasten

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

Leitungsträger

Im Plangebiet ist kein Verlauf unterirdischer Leitungstrassen bekannt.

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

Bergbau

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

Rohstoffvorkommen

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

3.9 Belange des Verkehrs

(§ 1 Absatz 6 Nummer 9 BauGB)

Externe Erschließung

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

Interne Erschließung

Eine planungsrechtliche Sicherung der internen Erschließung ist nicht erforderlich. Laut Aussagen des Betriebseigentümers wird die Erschließung der Erweiterungsfläche über das bereits bebaute Grundstück erfolgen. An der östlichen Grenze des Grundstücks besteht eine Lagerhalle mit



vorhandener Durchfahrtmöglichkeit. Diese wird in Zukunft genutzt werden, um den geplanten Parkplatz zu befahren.

Die zulässigen Baufelder halten einen Abstand von 20 m zum Fahrbahnrand der K 302 ein. Die Anbaubeschränkungen gemäß § 24 Abs. 1 NStrG werden damit beachtet. Ausgenommen werden allerdings alte Bestandsgebäude, die rechtlich zulässig in der Vergangenheit in der Baubeschränkungszone der Kreisstraßen in einer Entfernung von unter 20 m zum Fahrbahnrand errichtet wurden.

3.10 Belange der Verteidigung, des Zivilschutzes

(§ 1 Abs. 6 Nr. 10 BauGB)

Belange der Verteidigung werden von der Planung nicht berührt.

Rüstungs-
altlasten

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

3.11 Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte

(§ 1 Absatz 6 Nummer 11 BauGB)

Die Gemeinde Cappeln verfügt über einen Dorfentwicklungsplan⁷. Der Ergebnisbericht zum Dorfentwicklungsplan listet Ideen aus einem vorgeschaltetem Dialogprozess. Für die Teilregion Cappeln/Bokel wird die Ansiedlung von Gewerbe und der Ausbau wichtiger Standortfaktoren als wichtig erachtet. Die Strategie zur Weiterentwicklung der gesamten Gemeinde sieht zudem die Entwicklung und Stärkung u. a. als Gewerbestandort als bedeutend an. Die Festsetzung eines Gewerbegebiets zur Erweiterung eines bestehenden Betriebes im Ortsteil Bokel steht demnach in Übereinstimmung mit dem Dorfentwicklungsplan.

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

3.12 Belange des Hochwasserschutzes und der Wasserwirtschaft

(§ 1 Absatz 6 Nummer 12 BauGB)

Gewässer

Im Geltungsbereich befinden sich keine Gewässer. Südlich und parallel zur *Wißmühlener Straße* verläuft ein Graben, der im Bereich der Einfahrten der nördlichen Grundstücke verrohrt ist. Mit der Planung ergeben sich keine Auswirkungen, da keine neuen Grundstückseinfahrten zur Erschließung der Erweiterungsfläche hergestellt werden müssen. Die Erschließung erfolgt über die Hoffläche des bestehenden Betriebes. Die östliche Lagerhalle verfügt über eine Durchfahrtmöglichkeit.

Hochwasser-
schutz

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

Oberflächen-
entwässerung

Innerhalb des Gewerbegebiets (GE) wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt, so dass insgesamt bis zu 80 % der Gewerbegebietsfläche überbaut werden können. Anfallendes Oberflächenwasser kann daher nicht mehr wie bisher versickern, so dass Maßnahmen der Oberflächenwasserbewirtschaftung notwendig werden.

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



Im weiteren Verlauf der Planung wird ein Entwässerungskonzept zur Bauleitplanung erstellt, das die bestehende Oberflächenentwässerung im Plangebiet aufzeigt und Möglichkeiten zum Umgang für die in Folge der Planung erstmalig überbaubare Fläche darlegt.

3.13 Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden

(§ 1 Absatz 6 Nummer 13 BauGB)

Die Belange werden von der Planung nicht berührt.

3.14 Belang der ausreichenden Versorgung mit Grün- und Freiflächen

(§ 1 Absatz 6 Nummer 14 BauGB)

Der Bebauungsplan setzt eine GRZ von 0,8 fest, was eine hohe Versiegelung des Gebiets ermöglicht. Aufgrund der geringen Plangebietsgröße und der bereits versiegelten Flächen im Westen des Geltungsbereichs verbleiben kaum Möglichkeiten, Grün- und Freiflächen auszuweisen, ohne das Ziel der hohen baulichen Ausnutzung der Fläche, einzuschränken.

Festgesetzt wird eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen innerhalb des Gewerbegebiets entlang der Plangebietsgrenze auf der Erweiterungsfläche. Auf dieser Fläche von rd. 950 m² werden demnach bepflanzte Grünflächen entstehen. Weitere 1.480 m² müssen aufgrund der GRZ von 0,8 als Grün- und Freiflächen angelegt werden. Somit werden nach Abschluss der Bauarbeiten innerhalb der Erweiterungsfläche rd. 2.430 m² unversiegelte begrünte Bereiche entstehen.

Im Übrigen bietet das ländliche Umfeld der Einzellage weitläufige Freiflächen mit Äckern, Wiesen und Wald. Flächen für Erholungsfunktionen und klimatische Ausgleichsfunktionen sind somit hinreichend verfügbar.

4 Inhalte des Bebauungsplanes

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Art der
baulichen
Nutzung

Es wird ein **Gewerbegebiet (GE)** festgesetzt. Innerhalb des Gewerbegebiets werden Einzelhandelsnutzungen und Tankstellen ausgeschlossen. Die Planung des neuen Gewerbegebiets erfolgt vornehmlich für solche Betriebe, die an anderer Stelle nicht untergebracht werden können. Beispielhaft können dies handwerkliche oder produzierende Betriebe sein, aber auch andere gewerbliche Nutzungen, die aufgrund z. B. ihres Flächenbedarfs oder Emissionsverhaltens nicht innerhalb der sonstigen gemeindlichen Baugebiete vorgesehen werden können.

Der Ausschluss von Einzelhandelseinrichtungen erfolgt, um die zentralen Versorgungsbereiche der Gemeinde nicht zu gefährden und den Einzelhandel an etablierten Lage zu konzentrieren. Großflächige Einzelhandelsnutzungen wären an diesem nicht integrierten Standort aufgrund raumordnerischer Anforderungen nicht zulässig, aber auch kleinere Einzelhandelsvorhaben können sich negativ auf die Angebots- und Versorgungsstruktur in der Gemeinde auszuwirken. (siehe textliche Festsetzung § 1)

Im Baugebiet werden die sonst ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Als kerngebietstypische Nutzungen sollen diese im Regelfall an zentralen Orten des Gemeindegebiets angesiedelt werden. Hier sind z.T. Vergnügungsstätten zulässig. Eine Ansiedlung über die bestehenden Möglichkeiten hinaus ist nicht sinnvoll. Bedingt durch die Lage sowie die städtebauliche Zielsetzung der Gemeinde, auf den durch diesen Bebauungsplan erfassten Flächen hochwertige gewerbliche Entwicklungen zu ermöglichen, die insbesondere der Sicherung der Entwicklungsmöglichkeiten des ansässigen Betriebes dienen, wird der Ausschluss vorgenommen.



Die in Gewerbegebieten nach Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zulässigen betriebsbezogenen Wohnformen werden zum Bestandteil des Bebauungsplans gemacht und sind somit ausnahmsweise zulässig. Zwar zielt die kleinteilige Erweiterung des Gewerbegebiets auf eine bestmögliche Ausnutzung der Erweiterungsfläche ab und soll der Zielsetzung der Gemeinde nach für gewerbliche Zwecke dienen. Dennoch ist die Zulässigkeit von Wohnnutzungen notwendig, da innerhalb des Geltungsbereichs bereits ein Wohngebäude besteht, welches gesichert werden soll. Die Festsetzung regelt demnach vorrangig den Erhalt des Wohnhauses.

Maß der baulichen Nutzung

Die **Grundflächenzahl (GRZ)** wird auf **0,8** begrenzt, was eine Versiegelung von 80 % des Baugrundstücks ermöglicht. Für gewerbliche Nutzungen, insbesondere auch vor dem Hintergrund der Erweiterung eines Bestandsbetriebes, ist ein hoher Versiegelungsgrad des Grundstücks regelmäßig von großer Bedeutung, da neben den in der Regel schon großen Gebäuden in den unbebauten Bereichen Stellplatz-, Rangier- und Lagerflächen benötigt werden.

Es werden maximal **zwei Vollgeschosse (II)** mit einer maximalen Höhe der **Gebäudeoberkante (OK) von 10 m** zugelassen (siehe textliche Festsetzung § 2), was einer nutzungsüblichen Bauweise entspricht. Als unterer Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen gilt die zur Erschließung des Baugrundstücks herangezogene *Wißmühlener Straße*.

Eine Baumassenzahl oder Geschossflächenzahl wird nicht festgesetzt. Ziel der Gemeinde ist es, eine möglichst uneingeschränkte gewerbliche Nutzung der Flächen zu ermöglichen. Mit der festgesetzten Höhe von max. 10 m und den ausgewiesenen Baugrenzen wird die bauliche Ausnutzbarkeit der Grundstücke hinreichend beschränkt.

Überbaubare Fläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden über **Baugrenzen** definiert. Die Abgrenzungen wurden so festgesetzt, dass eine gute, gewerbliche Nutzung der Flächen gewährleistet werden kann. Demnach orientieren sich die Baugrenzen an den bestehenden Gebäuden. Auf der bisher unbebauten Teilfläche des Geltungsbereichs wird dagegen ein räumlich begrenztes Baufenster festgesetzt, dass einen Abstand von 5 m zur nördlichen und östlichen Geltungsbereichsgrenze und einen Abstand von 15 m zur südlichen Straßenparzelle der K 302 hält. Zum Fahrbahnrand der K 302 werden damit gemäß § 24 Absatz 1 NStrG regelmäßig 20 m eingehalten. Ausgenommen wird nur nähergelegener historischer Bestand, der in der Vergangenheit zulässigweise errichtet wurde.

Bauweise

Es wird eine **abweichende Bauweise (a)** festgesetzt. Die Bebauung hat grundsätzlich im Stil der offenen Bauweise zu erfolgen, jedoch ist auch die Errichtung von Gebäuden mit einer Gesamtlänge von mehr als 50 Metern zulässig. Dies ist bei gewerblichen Bauvorhaben häufig erforderlich und dient einer möglichst effizienten Flächenausnutzbarkeit (siehe textliche Festsetzung § 3).

Pflanzgebot

Am nördlichen, östlichen und südlichen Rand des Plangebiets wird eine 5 m breite Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen innerhalb des Gewerbegebiets festgesetzt. Diese soll der Eingrünung dienen. Am östlichen Rand besteht eine Lücke, da hier ein Parkplatz geplant ist und eine Abschirmung zum Landschaftsraum aufgrund des bestehenden Wohnhauses nicht notwendig ist (siehe textliche Festsetzung § 4).

4.2 Textliche Festsetzungen im Überblick

Nr. 1 Art der baulichen Nutzung

Innerhalb des Gewerbegebietes (GE) sind folgende allgemein zulässigen Nutzungen nicht zulässig (§ 5 Absatz 5 BauNVO i. V. m. § 9 Absatz 2 BauNVO)

- Einzelhandelsbetriebe
- Tankstellen

Innerhalb des Gewerbegebietes (GE) werden die folgenden, ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 Absatz 6 Nummer 1 BauNVO i. V. m. § 9 Absatz 3 BauNVO):

- Vergnügungsstätten.

Nr. 2 Abweichende Bauweise

Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Gebäude sind in der offenen Bauweise (§ 22 Absatz 2 BauNVO) zu errichten. Die Gebäudelänge darf mehr als 50 m betragen (§ 22 Absatz 4 BauNVO).

Nr. 3 Höhe baulicher Anlagen

Die Oberkante (OK von baulichen Anlagen wird als Höchstgrenze, gemessen über der Oberfläche in Fahrbahnmitte des zu baulichen Anlage nächstgelegenen Abschnittes der Wißmühlener Straße festgesetzt. Als oberer Bezugspunkt für die Oberkante gilt der höchste Punkt der Dachkonstruktion. (§ 18 Absatz 1 BauNVO). Anlagen des Emissionsschutzes und untergeordnete Bauteile (z. B. Schornsteine, Antennen) sind von den Höhenbegrenzungen ausgenommen.

Nr. 4 Überbaubare Grundstücksflächen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang öffentlicher Straßenverkehrsflächen sind Nebenanlagen (§ 14 BauNVO), Garagen (§ 12 BauNVO) und Carports nicht zulässig (§ 12 Absatz 6 BauNVO).

Nr. 5 Grünordnung

Innerhalb der Fläche für Anpflanzungen ist eine Baum-Strauch-Hecke aus standortheimischen Bäumen und Sträuchern zu pflanzen. Es sind Bäume und Sträucher aus der Artenliste im Pflanzabstand von maximal 2 m in und zwischen den Reihen zu pflanzen, je 3 m² ist eine Pflanze zu setzen. Der Anteil der Baumpflanzungen ist gleichmäßig zu verteilen und hat mindestens 20 % zu betragen. Für die Pflanzungen sind 2 – 3 x verpflanzte Jungpflanzen in einer Größe von 80 – 120 cm zu verwenden. Alle festgesetzten Pflanzungen sind fachgerecht auszuführen, gegen Wild- bzw. Viehschädigungen zu schützen und dauerhaft extensiv zu unterhalten. Es sind ausschließlich Pflanzen regionaler Herkunft in Baumschulqualität zu verwenden (§ 9 Absatz 1 Nummer 20 BauGB).

Abb. 11 Baumarten

Deutscher Name	Botanischer Name
Stieleiche	Quercus robur
Erle	Alnus glutinosa
Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Esche	Fraxinus excelsior
Vogel-Kirsche	Prunus aviaura
Eberesche	Sorbus aucuparia
Traubenkirsche	Prunus padus

Abb. 12 Straucharten

Deutscher Name	Botanischer Name
Kornelkirsche	Cornus mas
Hartriegel	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellana
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Gemeine Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Faulbaum	Rhamnus frangula
Liguster	Ligustrum vulgare
Europäisches Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Wolliger Schneeball	Viburnum opulus
Kreuzdorn	Rhamnus carthaticus
Weißdorn	Crataegus monogyna
Schlehe	Prunus spinosa



4.3 Örtliche Bauvorschriften

Die Alleinlage des Gewerbegebietes im Außenbereich bzw. der freien Landschaft fordert in besonderem Maß eine zumindest in den Grundmerkmalen an die regionstypische, ländliche Bauweise angepasste Gestaltung neuer Gebäude. Bauten, die wie Fremdkörper in der Landschaft wirken und deren regionale Eigenart überformen, sollen vermieden werden. Ziel ist vielmehr, dass sich neue Gebäude dem Umfeld in der Gestaltung anpassen und in der Nah- wie Fernsicht nicht als störend in der Landschaft in Erscheinung treten. Um dies sicherzustellen erlässt die Gemeinde für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes die folgenden Örtlichen Bauvorschriften.

Nr. 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplans.

Nr. 2 Werbeanlagen

Werbeanlagen (§ 50 NBauO) sind nur an der Stätte ihrer Leistung und nur innerhalb der überbaubaren Flächen an Gebäuden zulässig, ausgenommen sind Hinweisschilder mit maximalen Ansichtsflächen von 1 m². Eigenständige Werbeanlagen sowie Werbeanlagen mit blinkendem oder wechselndem Licht sind unzulässig.

Nr. 3 Dachgestaltung

Dachflächen sind als geneigte Dachflächen mit einer Neigung von mindestens 22° auszubilden. Die Dachflächen sind in roten, anthraziten oder braunen Farbtönen zu halten, die dem Farbspektrum der tradierten regionalen Materialien der Dacheindeckung historischer Wirtschaftsbauten entsprechen. Eindeckungen mit Spiegelglanz sind ausgeschlossen, ausgenommen sind Solarmodule.

Nr. 4 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt nach § 80 Absatz 3 NBauO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die gegen die örtlichen Bauvorschriften verstößt.

4.4 Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise, Rechtsgrundlagen

Nachrichtliche Übernahme

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

Hinweise

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

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



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

Informationsgrundlagen – Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können im Bauamt der Gemeinde Cappeln zu den Geschäftszeiten eingesehen werden.

Es gelten folgende Rechtsgrundlagen:

Rechts-
grundlagen

Bundesrecht	
BauGB	Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist
BauNVO	Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
PlanzV	Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
PlanSiG	Gesetz zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19-Pandemie (Planungssicherstellungsgesetz PlanSiG) vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 353) geändert worden ist
Länderrecht Niedersachsen	
NBauO	Nds. Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. 2012, S. 46), die zuletzt durch Gesetz vom 10.11.2020 (Nds. GVBl. Nr. 40/2020, S. 384) geändert worden ist
NKomVG	Nds. Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13.10.2021 (Nds. GVBl. S. 700) geändert worden ist

5 Städtebauliche Übersichtsdaten und Verfahren

Städtebauliche
Übersichtsdaten

Bebauungsplan Nr. 51 „Bokel, Gewerbegebiet Lübbehüsen“		rd. 12.150 m ²
Gewerbegebiet (GE)		12.150 m ²
Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen innerhalb des festgesetzten Gewerbegebiets		950 m ²

Zeitlicher
Überblick

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



Im Auftrag der Gemeinde Cappeln ausgearbeitet von:

P3 Planungsteam GbR mbH, Oldenburg
Oldenburg, den

Carsten Zippel

Gemeinde Cappeln, den

Bürgermeister
