

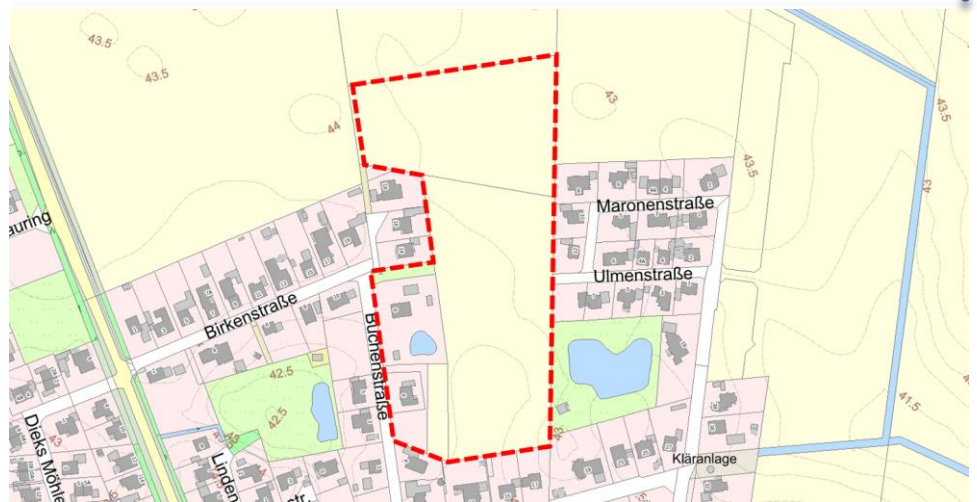
# Gemeinde Cappeln

## Landkreis Cloppenburg



### Begründung

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



Bildquelle: Eigene Darstellung auf LGLN Grundlage 2022

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

Stand: 06/2022

Im Auftrag:



Ofener Straße 33a \* 26 121 Oldenburg  
Fon 0441-74210 \* Mail [info@p3-plan-partner.de](mailto:info@p3-plan-partner.de)



## BEGRÜNDUNG

<b>1</b>	<b>Anlass und Ziel der Planung</b> .....	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Planungsgrundlagen</b> .....	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Planziele und Abwägung der berührten Belange</b> .....	<b>7</b>
3.1	Belang der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB).....	8
3.2	Wohnbedürfnisse, Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB) .....	10
3.3	Soziale, kulturelle Bedürfnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB).....	10
3.4	Belang der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung und Anpassung vorhandener Ortsteile (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB).....	11
3.5	Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes, Ortsbild (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB).....	11
3.6	Belange von Kirchen, Religionsgemeinschaften (§ 1 Abs. 6 Nr. 6 BauGB).....	12
3.7	Belange des Umweltschutzes (Schutzgüter Menschen, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima) (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB).....	12
3.8	Belange der Wirtschaft, der Land- und Forstwirtschaft, der Versorgung (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB)....	16
3.9	Belange des Verkehrs (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB).....	17
3.10	Belange der Verteidigung, des Zivilschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 10 BauGB) .....	18
3.11	Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB) .....	19
3.12	Belange des Hochwasserschutzes und der Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB) .....	19
3.13	Belange von Flüchtlingen und Asylbegehrenden (§ 1 Abs. 6 Nr. 13 BauGB).....	20
3.14	Belang der ausreichenden Versorgung mit Grün- und Freiflächen (§ 1 Abs. 6 Nr. 14 BauGB).....	20
<b>4</b>	<b>Inhalte des Bebauungsplans</b> .....	<b>21</b>
<b>5</b>	<b>Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise, Rechtsgrundlagen</b> .....	<b>24</b>
<b>6</b>	<b>Städtebauliche Übersichtsdaten und Verfahren</b> .....	<b>26</b>

## 1 Anlass und Ziel der Planung

### Anlass

Die Gemeinde Cappeln sieht sich mit einer anhaltend hohen ortsteilbezogenen Nachfrage nach Bauflächen konfrontiert, obgleich mehrere Planvorhaben zur Ausweisung von Wohnbauland in jüngerer Zeit abgeschlossen wurden. Insbesondere an Grundstücken zum Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern bzw. Doppelhäusern herrscht ein hoher Bedarf. Im Ortsteil Sevelten soll daher eine neue Baufläche in einer Größe von rd. 3,8 ha erschlossen werden. Die Gelegenheit zur Erschließung der Fläche wurde von einem Bauträger an die Gemeinde herangetragen, die Gemeinde stützt das Vorhaben angesichts des Bedarfes und der hohen Lagegunst. Das Plangebiet befindet sich im Norden des Ortsteils und grenzt im Osten, Süden und Westen an bestehende Siedlungslagen an. Es weist aufgrund der arrondierten Lage im Siedlungsraum mit umgebenden Wohngebieten eine hohe Eignung zur bedarfsgerechten Bereitstellung von Wohnbauland aus.

Der sparsame Umgang mit Grund und Boden stellt ein wichtiges planerisches Grundprinzip dar. Allerdings sind die in der Gemeinde Cappeln noch zur Verfügung stehenden Baugrundstücke innerhalb bereits weitgehend bebauter Gebiete nicht ausreichend, um der Nachfrage zu entsprechen. Daher ist es planerisches Ziel der Gemeinde, dieser Entwicklung – als Ergänzung zu Maßnahmen der Innenentwicklung – durch die Ausweisung eines neuen Wohngebiets zu begegnen und einen planungsrechtlichen Lückenschluss zwischen den Wohnbaulagen zu realisieren.

### Ziel

Ziel ist die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets (WA), eingebettet in die Nachbarschaft bestehender Wohnbebauung im Ortsteil Sevelten. Zulässig soll eine kleinteilige und aufgelockerte Wohnbebauung sein, die den ortsprägenden Strukturen entspricht. Dementsprechend wird für Einzelhäuser mit maximal zwei Wohneinheiten und Doppelhäuser Planrecht geschaffen. Die Erschließung des Gebiets erfolgt über die Wohnstraßen der benachbarten Gebiete, die mit einer Planstraße im Geltungsbereich verbunden werden. Ausgehend dieser Planstraße erfolgt eine Ringerschließung der nördlichen Grundstücke sowie eine Erschließung als Stichstraße der südlichen Grundstücke. Vorgesehen ist zudem eine Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern.

Das Ziel, das Plangebiet für Zwecke der Wohnnutzung in Anspruch zu nehmen, hat die Gemeinde bereits seit längerem formuliert, die Fläche ist im Flächennutzungsplan bereits zum Großteil als Wohnbauland ausgewiesen.

### Planerfordernis

Das Plangebiet wird aktuell fast vollständig intensiv landwirtschaftlich genutzt, für die überplante Fläche liegt kein großflächiger Bebauungsplan vor. Lediglich im Westen des Geltungsbereichs gilt aktuell der Bebauungsplan Nr. 9, der mit der vorliegenden Planung auf einer kleinen Teilfläche, die bislang als Grünfläche und Kleinsiedlungsgebiet festgesetzt ist, randlich überplant wird. Im gültigen Flächennutzungsplan (FNP) ist der Geltungsbereich bereits zum Großteil als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Das nördliche Areal des Plangebiets ist derzeit als landwirtschaftliche Fläche dargestellt und wird im Zuge der parallel erstellten Flächennutzungsplanänderung ebenfalls als Wohnbaufläche umgewidmet. Um bedarfsgerecht Wohnbauland im Ortsteil Sevelten bereit stellen zu können, ist die Planung geboten.

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 53 „Sevelten, östlich Buchenstraße“ fasst die städtebaulichen Ziele der Gemeinde in detaillierte baurechtliche Regelungen.

## 2 Planungsgrundlagen

### Aufstellungs- beschluss

Der Rat der Gemeinde Cappeln hat die Einleitung zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 53 „Sevelten, östlich Buchenstraße“ in seiner Sitzung am ..... beschlossen.

### Lage und Größe

Das Plangebiet befindet sich im Nordwesten der Gemeinde Cappeln im Gemeindeteil Sevelten. Der Geltungsbereich fügt sich hier in bereits bestehende Siedlungsgebiete im Norden von Sevelten ein und umfasst eine Größe von rd. 37.940 m<sup>2</sup>.

### Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Plangebiets wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die südliche Flurstücksgrenze des Flurstücks 138/11, Flur 26 der Gemarkung Cappeln;
- im Osten durch die westlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 12/11, 12/26, 12/25, 12/24, 12/38, 12/23, 12/14 und 12/8, Flur 26 der Gemarkung Cappeln;
- im Süden durch die nördlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 11/11, 11/19, 11/23, 11/22, 11/30, 11/29 und 11/25, Flur 26 der Gemarkung Cappeln;
- im Westen durch die östlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 7/51 bzw. die *Buchenstraße*, 11/3, 11/7, 11/2 und 11/5 sowie die nördliche Verlängerung der Flurstücksgrenze des Flurstücks 11/5, Flur 26 der Gemarkung Cappeln.

Abb. 1 Abgrenzung des Plangebiets (Kartengrundlage LGLN 2022)



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

139/11, 11/31, 11/20, 11/33 und 11/32

Die räumliche Abgrenzung wird kartographisch durch die Planzeichnung des Bebauungsplans im Maßstab 1:1.000 bestimmt.

#### Land (LRÖP)

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

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

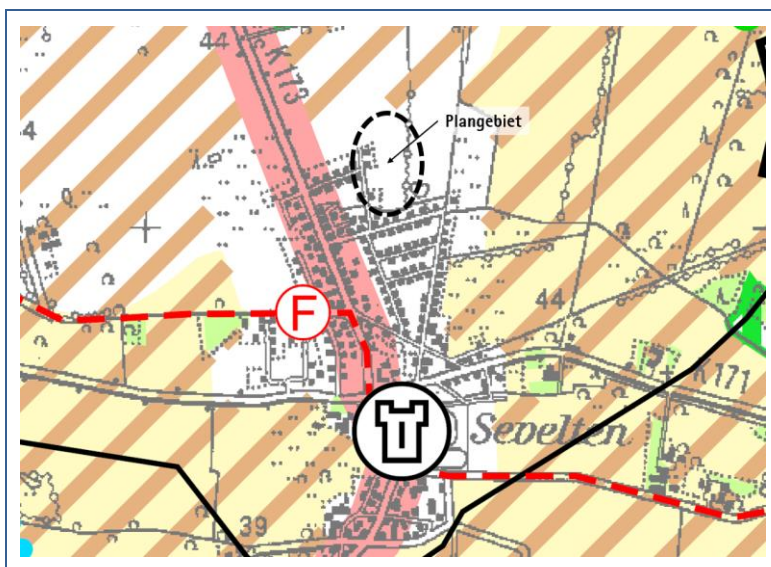
#### Kreis (RRÖP)

Das **Regionale Raumordnungsprogramm (RRÖP)** des Landkreises Cloppenburg<sup>2</sup> weist die Gemeinde Cappeln als Grundzentrum aus. In den Grundzentren des Landkreises sollen neue Siedlungsflächen nur entsprechend dem vorherrschenden Bedarf entwickelt werden. Dieser Bedarf ist für die Gemeinde Cappeln gegeben. Das Plangebiet befindet sich innerhalb des im RRÖP neutral dargestellten Siedlungsbereich des Ortsteils Sevelten.

1 Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LRÖP) in der Fassung vom 26.09.2017

2 Regionales Raumordnungsprogramm (RRÖP), Landkreis Cloppenburg, 2005

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



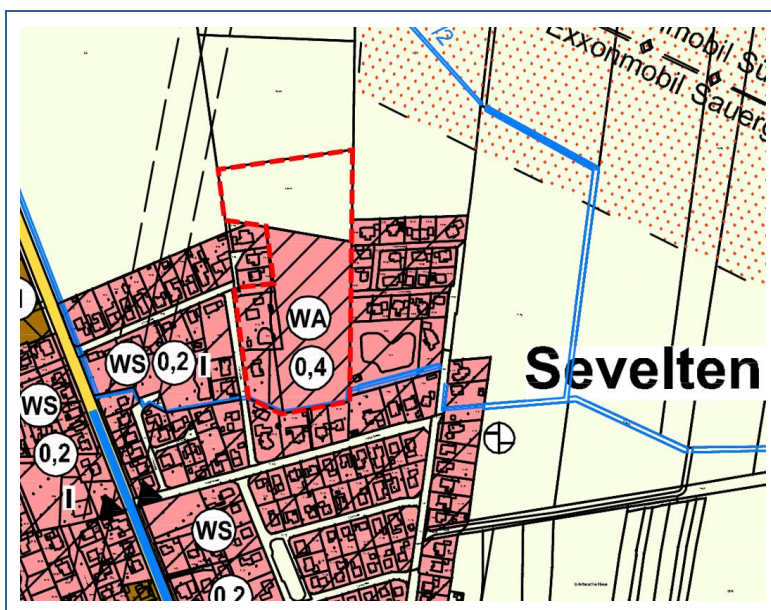
Innerhalb des Geltungsbereichs bestehen keine zeichnerischen Darstellungen zur Raumordnung.

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

Die Ziele des RROP stehen der Planung nicht entgegen.

Gemeinde (FNP)

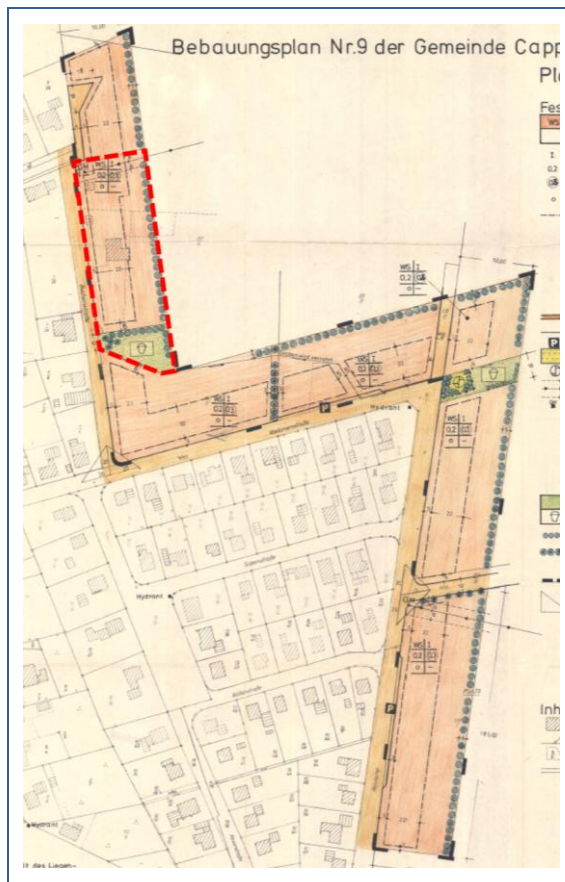
Abb. 3 Derzeit gültige Darstellung des Flächennutzungsplans



Der derzeit gültige Flächennutzungsplan der Gemeinde Cappeln stellt den Geltungsbereich – ausgenommen die nördlichen Bereiche – als Wohnbauflächen dar und sieht eine Nutzung als allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ von 0,4 vor. Der nördliche Bereich hingegen wird als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Damit entspricht die Planung nur zum Teil den Darstellungen, und der FNP muss folglich angepasst werden.

Angrenzende  
Bebauungspläne

Abb. 4 Auszug aus dem angrenzenden Bebauungsplan Nr. 9 (1976)



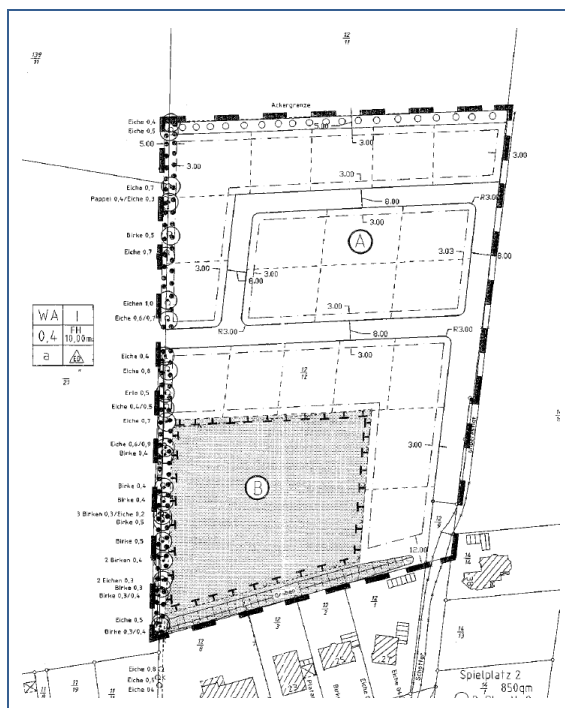
Südlich und westlich an den Geltungsbereich angrenzend befindet sich der Bebauungsplan Nr. 9 aus dem Jahr 1976. Dieser wird mit der vorliegenden Planung teilweise überplant.

Der Bebauungsplan setzt Kleinsiedlungsgebiete mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,3 fest. Zulässig sind eine offene Bauweise und ein Vollgeschoss. Die Bebauung wird über Baugrenzen geregelt, die Bauteppiche weisen überwiegend eine Breite von 22 m auf.

In Abgrenzung zur ursprünglich freien Landschaft in Richtung Norden und Osten sind Pflanzgebote für Bäume und Sträucher festgesetzt. Zudem sind zwei Grünflächen vorhanden, die ehemals als Spielplätze vorgesehen waren, heute jedoch nicht mehr als solche genutzt werden.

Der westliche Spielplatz sowie die nördlich angrenzenden Bereiche des Kleinsiedlungsgebiets werden mit der vorliegenden Planung überplant (rot markiert). Der Bebauungsplan Nr. 9 tritt in diesen Bereichen außer Kraft.

Abb. 5 Auszug aus dem angrenzenden Bebauungsplan Nr. 33 (1999)



Der Bebauungsplan Nr. 33 aus dem Jahr 1999 grenzt im Osten an den Geltungsbereich an und setzt allgemeine Wohngebiete mit einer GRZ von 0,4 fest. Diese darf um 20 % für Stellplätze, Zufahrten und Terrassen, die mit wasserdurchlässigen Materialien befestigt werden, überschritten werden. Es dürfen Einzel- und Doppelhäuser mit einem Vollgeschoss und einer maximalen Frishöhe von 10 m errichtet werden. Zulässig ist eine abweichende Bauweise mit Gebäudelängen bis maximal 23 m. Im Übrigen gilt eine offene Bauweise. Per textlicher Festsetzung sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Im Süden des Geltungsbereichs befindet sich eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.

Es grenzen keine weiteren Bebauungspläne direkt an das Plangebiet.

Innerhalb des Plangebietes besteht im Westen der Bebauungsplan Nr. 9, der mit der vorliegenden Planung zum Teil überplant und außer Kraft gesetzt wird. Weitere Bebauungspläne innerhalb des Geltungsbereichs bestehen nicht, hier wird das Baurecht bislang über § 35 BauGB geregelt.

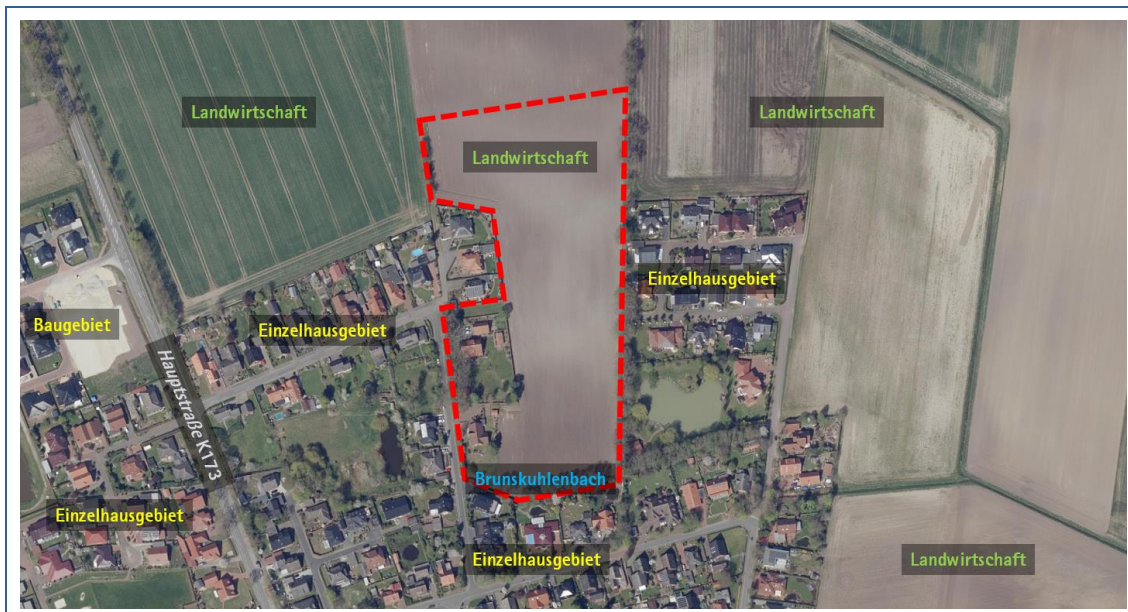
Gültiges Bau-  
recht

### 3 Planziele und Abwägung der berührten Belange

#### Bestand

Das Plangebiet befindet sich im Norden des Ortsteils Sevelten der Gemeinde Cappeln. Der Geltungsbereich wird überwiegend landwirtschaftlich als Acker genutzt. Im Westen an der *Buchenstraße* bestehen zwei Einzelhäuser. Südlich verläuft der Brunskuhlenbach, der in den Seitenräumen Baumbestand aufweist.

Abb. 6 Nutzungen (Luftbild: LGLN 2022)



Die Randbereiche im Osten sind durch raumgreifenden Altbaumbestand geprägt. Dieser befindet sich zum Großteil außerhalb des Geltungsbereichs, die Kronenbereiche der Altbäume ragen jedoch in das Plangebiet hinein. Die Landschaft nördlich des Plangebiets ist landwirtschaftlich geprägt und wird intensiv als Acker bewirtschaftet. Östlich, südlich und westlich grenzen Einzelhausgebiete an den Geltungsbereich an. Diese sind bereits langjährig bebaut.

#### Planung

Im Ortsteil Sevelten der Gemeinde Cappeln ist die Entwicklung eines Wohngebiets geplant, das an die umliegenden Wohngebiete anschließt bzw. in sie eingebettet ist. Durch die Festsetzung einer offenen Bauweise und einer Einzel- und Doppelhausbebauung wird die Bebauung an die Bebauungsstruktur in der Umgebung angepasst. Die GRZ wird auf 0,4 festgesetzt, sodass rd. 60 % der Grundstücke unversiegelt bleiben. Überschreitungen der GRZ sind um 20 % für Stellplätze, Zufahrten und Terrassen, die mit wasserdurchlässigen Materialien befestigt werden, zulässig.

Die Baugrundstücke werden über die festgesetzten Planstraßen erschlossen. Mittig des Plangebiets entsteht eine Verbindungsstraße, die die *Buchenstraße* mit der *Ulmenstraße* verbindet. Ausgehend der Verbindungsstraße erfolgt eine Ringerschließung der nördlichen Grundstücke und die Ausbildung einer weiteren Planstraße mit Wendehammer in Richtung Süden.

Im Norden des Geltungsbereichs wird eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen auf den privaten Grundstücken festgesetzt, die der Anpflanzung eines Obstbaumsaumes, der den neuen Siedlungsrand eingrünt, dienen soll. Entlang der südlichen Plangebietsgrenze wird der Brunskuhlenbach erhalten, indem er als Wasserfläche festgesetzt wird. Auch der Bewuchs innerhalb der Grabenfläche wird durch die Festsetzung einer Fläche mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen erhalten. Eine 5 m breite öffentliche Grünfläche wird entlang der Wasserfläche mit der Zweckbestimmung Gewässerrandstreifen und Gewässerräumstreifen festgesetzt. In Anbindung an die Grünfläche entsteht im Südosten des Geltungsbereichs eine weitere öffentliche Grünfläche, die der Regenrückhaltung dienen soll. Zusätzlich werden Einzelbäume festgesetzt.

**Berührte  
Belange**

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

Abb. 7 Tabellarische Übersicht über die berührten Belange

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

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

**Geruchs-  
immissionen**

Der Geltungsbereich befindet sich in einer landwirtschaftlich geprägten Gegend. Im Norden grenzen intensiv bewirtschaftete Ackerflächen an das Plangebiet, in der weiteren Umgebung befinden sich landwirtschaftliche Betriebe. Typische Beeinträchtigungen aus landwirtschaftlicher Tätigkeit sind Geruchsmissionen aus Tierhaltungsanlagen. Um eine mögliche Belastung des Gebiets auszuschließen, wurde durch den TÜV Nord ein Geruchsmissionsgutachten<sup>3</sup> erstellt.

Das Gutachten legt die Berechnung der Geruchsmissionen im Plangebiet, die durch die im Umfeld bestehenden landwirtschaftlichen Betriebe mit Tierhaltung hervorgerufen werden, offen. Berücksichtigt wurden drei Betriebe, die sich in Entfernungen von bis zu 600 m zum Geltungsbereich befinden. Diese wurden während eines Ortstermins vom Gutachter in Augenschein genommen. Drei weitere Betriebe, die sich in Entfernungen über 600 m befinden, wurden nicht berücksichtigt, da sie nicht erheblich zur Geruchsbelastung im Plangebiet beitragen. Die folgende Karte zeigt die Lage der berücksichtigten Betriebe:

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



Abb. 8 Umliegende Betriebe bzw. Hofstellen



Das Gutachten wurde auf Grundlage der Geruchsimmisions-Richtlinie (GIRL) sowie der belästigungsrelevanten Kenngrößen und tierartenspezifischer Gewichtungsfaktoren erstellt.

Anhand von Messergebnissen vergleichbarer Anlagen wurden die Geruchsemissionen aller Quellen ermittelt, die Geruchsimmisionen wurden mit dem Ausbreitungsmodell AUSTAL berechnet und als Häufigkeit der Geruchsstunden eines Jahres dargestellt. Die Darstellung kann der folgenden Abbildung entnommen werden:

Abb. 9 Belästigungsrelevante Kenngrößen der Gesambelastung durch landwirtschaftliche Betriebe in Prozent der Jahresstunden



Die Geruchsimmisions-Richtlinie gibt für Wohngebiete einen Immissionsgrenzwert von 0,10 an, sodass der Geruch an maximal 10 % der Jahresstunden am Immissionsort wahrnehmbar sein darf. Im Ergebnis zeigt sich eine Gesambelastung von 3 bzw. 4 %, der Immissionsgrenzwert wird im gesamten Plangebiet deutlich unterschritten. Somit ergeben sich keine erheblichen Geruchsbelästigungen für zukünftige Anwohner und die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden berücksichtigt.

**Lärm-  
immissionen**

Zudem findet bei Ausweisung des Wohngebiets keine unzulässige Einschränkung der Erweiterungsmöglichkeiten der berücksichtigten Betriebe statt.

Lärmimmissionen entstehen in den meisten Fällen durch den Pkw- und Lkw-Verkehr auf den angrenzenden oder nahe gelegenen Straßen. Die Immissionen können erhebliche Belästigungen für wohnbauliche Nutzungen auslösen.

Der Geltungsbereich befindet sich zwischen bestehenden Wohngebieten, demnach grenzen lediglich Wohnstraßen an den Geltungsbereich an bzw. befinden sich in nächster Nähe. Von diesen sind keine nennenswerten Emissionen zu erwarten. Westlich des Plangebiets verläuft in einer Entfernung von rd. 230 m die *Hauptstraße* (K 173), von der aufgrund der überörtlichen Bedeutung und dem damit einhergehenden Verkehrsaufkommen potenziell Emissionen ausgehen können. Aufgrund der Entfernung können die Immissionen, die auf den Geltungsbereich einwirken, als nicht erheblich eingestuft werden.

**Emissionen  
Plangebiet**

Geplant ist ein durch Ein- und Zweifamilienhäuser und Doppelhäuser locker bebautes Wohngebiet. Es werden keine Nutzungen bzw. Emissionen generiert, die sich negativ auf die angrenzenden Wohngebiete auswirken. Qualitätseinbußen für bestehende Wohnhäuser in der Umgebung durch den zusätzlichen Verkehr sind ebenfalls nicht zu erwarten.

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass Verkehrsimmissionen auch in Wohnbereichen gewissermaßen zu den üblichen Alltagserscheinungen gehören und dass Garagen und Stellplätze, deren Zahl dem durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf entspricht, auch in einem durchgängig von Wohnbebauung geprägten Bereich keine erheblichen, billigerweise unzumutbaren Störungen hervorrufen.

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind mit der Planung gegeben und die Belange sind berücksichtigt.

### 3.2 Wohnbedürfnisse, Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB)

In der Gemeinde Cappel besteht eine anhaltende Nachfrage nach Wohnbauland. In den vergangenen Jahren wurden mehrere Wohngebiete in den unterschiedlichen Ortsteilen der Gemeinde entwickelt. Die Baugrundstücke der folgenden, neueren Wohngebiete sind bereits veräußert:

- Bebauungsplan Nr. 38 „Bokel – Westl. Hiedske Weg“
- Bebauungsplan Nr. 28a „Schichteler – Auf dem Schaffelde“

Der Ortsteil Sevelten hat sich in den letzten Jahrzehnten für Cappelner Bürgerinnen und Bürger als attraktive Wohnlage entwickelt. Aufgrund der direkten Nähe zur Stadt Cloppenburg, die im RROP des Landkreises als Mittelzentrum dargestellt ist, ergibt sich eine hohe Attraktivität des Ortsteils für Bürgerinnen und Bürger, die in Cloppenburg arbeiten oder dort weiterführende Bildungseinrichtungen besuchen. Die Gemeinde ist deshalb bemüht, weitere Wohnbaupotenziale zu aktivieren und geeignete Flächen zu entwickeln. Der Geltungsbereich schließt an bestehende Wohngebiete an und ist bereits großflächig als geplante Entwicklungsfläche des Flächennutzungsplans dargestellt. Daher eignet sich der Geltungsbereich besonders für eine Fortführung der Wohnbauentwicklung.

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

### 3.3 Soziale, kulturelle Bedürfnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB)

Besondere Anforderungen sozialer und kultureller Bedürfnisse ergeben sich nicht. Alle sozialen und kulturellen Einrichtungen der Gemeinde lassen sich problemlos erreichen. Die in allgemeinen Wohngebieten zulässigen kirchlichen, kulturellen, sozialen, gesundheitlichen und sportlichen Einrichtungen werden von der Planung nicht ausgeschlossen und können sich bei Bedarf auch im Plangebiet ansiedeln.

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



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

Der Geltungsbereich erstreckt sich zwischen bestehenden Wohngebieten und entspricht hier den Darstellungen des Flächennutzungsplans der Gemeinde. Zudem erweitert die Planung den Ortsteil Sevelten in nördlicher Richtung um einen zusätzlich für Wohnbauzwecke vorgesehenen Teilbereich, der in der parallel erfolgten Änderung des Flächennutzungsplans als Wohnbaufläche dargestellt wird. Ziel ist eine Fortführung der kleinteiligen, wohnbaulichen Strukturen. Gemischte oder sogar rein gewerbliche Nutzungen werden an dieser Stelle aufgrund der wohnbaulichen Nachbarschaft, der Lage und auch der Nachfrage im Gemeindegebiet nicht als zielführend erachtet.

Der vorliegende Bebauungsplan setzt allgemeine Wohngebiete (WA) mit einer kleinteiligen Bebauung fest. Entsprechend der Bestandstruktur des Ortes werden ausschließlich freistehende Ein- und Zweifamilien sowie Doppelhäuser zugelassen. So kann eine möglichst einheitliche Baustruktur erhalten werden. Die Begrenzung auf zwei Wohnungen pro Einzelwohngebäude bzw. eine Wohnung pro Doppelhaushälfte stellt sicher, dass keine Zunahme der Bevölkerung in gebietsunverträglicher Höhe eintreten kann. Insgesamt verändert die Planung nicht den Charakter des Ortes Sevelten, sondern erweitert diesen in verträglicher Weise um einen zusätzlichen Bauabschnitt.

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

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

#### Archäologischer Denkmalschutz

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

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

#### Denkmalschutz

Baudenkmale im Geltungsbereich oder direkt angrenzend sind nicht vorhanden.

#### Baukultur / Ortsbild

Die Festsetzungen der allgemeinen Wohngebietsflächen in Bezug auf die Gebäudehöhe und -größe, die Anzahl der Vollgeschosse und weitere, das Erscheinungsbild des Ortsteils prägende Elemente, werden an die umliegenden Bestandspläne bzw. weitere Pläne im Ortsteil Sevelten angepasst und entsprechen den in der Gemeinde weit verbreiteten Bautypologien. Zulässig sind demnach bei geneigten Dächern Gebäudehöhen (Oberkanten der Gebäude) von 9,5 m und Traufhöhen von 6,5 m. Für Flachdächer gilt eine abweichende Gesamthöhe (Oberkante) von 6,5 m. Weiterhin werden maximal zwei Vollgeschosse zugelassen.

Um insgesamt ein aufgelockertes Ortsbild zu schaffen, ist ausschließlich eine offene Bauweise zulässig. Zudem halten die Baugrenzen einen möglichst großen Abstand zur Straßenverkehrsfläche, um beengten Straßenräumen vorzubeugen und in den rückwärtigen Grundstücksbereichen eine durchgehende Begrünung zu ermöglichen. Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen sind auf den nicht überbaubaren Flächen außerhalb der Baugrenzen ausgeschlossen. Ausgenommen sind die seitlichen Grundstücksflächen. Im Bebauungsplan werden zudem Festsetzungen zur Grünordnung getroffen. Entlang der nördlichen Plangebietsgrenze entsteht auf den privaten Grundstücken ein Obstbaumsaum vorgesehen. Im Südosten entsteht eine Grünfläche, die als Regenrückhaltebereich dient und eine fußläufige Anbindung der Sackgasse über die im Süden entlang des Wasserzuges verlaufenden Grünflächen an die *Buchenstraße* erlaubt. Die Planung schafft damit begrünte Räume innerhalb des Geltungsbereichs.

Die Belange des Ortsbilds werden berücksichtigt.

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

Die Belange von Kirchen und Religionsgemeinschaften werden nicht berührt.

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

Grundlage der nachfolgenden Abwägung sind die Ergebnisse des Umweltberichts.

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

#### Schutzgüter Pflanzen, Tiere, Artenschutz

**Pflanzen** – Für den Geltungsbereich sowie die nähere Umgebung wurde eine Biotoptypenkartierung nach dem Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen (Drachenfels 2020) durchgeführt.

Der Geltungsbereich ist überwiegend durch intensiv genutzte Ackerflächen (A) geprägt. Entlang der südlichen Plangebietsgrenze verläuft der Brunskuhlenbach als tiefeingeschnittener, wasserführender Gewässerlauf (FMS). Er ist umgeben von beschatteten Ufergehölzen aus vorwiegend mehrstämmigen Erlen, die z. T. mit Efeu bewachsen sind sowie Weiden und vereinzelt Holunderbüschen. Der südliche Böschungsbereich ist mit einer Steinmauer (OMX) befestigt. Im Westen des Geltungsbereichs befinden sich zwei Grundstücke, die als Einzelhausbebauung (OEL) kartiert sind. Angrenzend bestehen Hausgärten, einer mit Großbäumen (PHG). Die im Bebauungsplan Nr. 9 (1976) als Spielplatz festgesetzte Fläche ist als artenarmer Extensivrasen (GRR) kartiert. Im Geltungsbereich befinden sich insgesamt fünf Einzelbäume.

Die Umgebung des Plangebiets ist nördlich von landwirtschaftlich genutzten Flächen geprägt. Im Osten, Süden und Westen grenzen locker bebaute Einzelhausgebiete (OEL) an den Geltungsbereich. Östlich angrenzend besteht eine Baumwallhecke (HWB), die vorwiegend aus Eichen sowie einzelnen Erlen und Birken besteht. Die Kronentraufbereiche ragen z. T. weit in den Geltungsbereich hinein. Der Wall ist abgeflacht, jedoch in Relikten erkennbar. Im Bereich des Grundstücks 12/14 wurde ein Teil der Wallhecke stark degradiert und bis auf einzelne Eichenbäume, die als Solitäräume erhalten wurden, abgeräumt.

Die Planung ermöglicht die bauliche Inanspruchnahme bislang intensiv landwirtschaftlich genutzter Ackerflächen, die vergleichsweise geringe ökologische Wertigkeiten aufweisen. Bereits bebaute Grundstücke mit Hausgartenbereichen und Bäumen sowie weitere Altbäume im Geltungsbereich werden erhalten.

Im Bebauungsplan werden Maßnahmen für das Schutzgut Pflanzen getroffen. Um möglichst große Offenbereiche im Plangebiet zu erhalten, darf die festgesetzte GRZ von 0,4 nicht durch Nebenanlagen, Terrassen usw. überschritten werden. Ausnahmen bestehen für Zufahrten, Stellplätze und Terrassen, die in wasserdurchlässiger Weise erbaut werden. Auch Schottergärten sind nicht zulässig. Auf jedem privaten Grundstück ist mindestens ein standortgerechter (Obst-)Baum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es ist von der Anlage von Hausgärten auszugehen, in denen zwar regelmäßig auch nicht standortheimische Pflanzen gepflanzt werden, die aber trotzdem neue Habitate für die Flora schaffen. Festgesetzt werden zudem eine öffentliche Grünflächen als Regenrückhaltebereich sowie eine Fläche zum Anpflanzen eines Obstbaumsaumes entlang der nördlichen Plangebietsgrenze.

**Tiere** – Ackerflächen sowie der artenarme Extensivrasen können als Nahrungshabitat für die Avifauna oder als Jagdrevier für Fledermäuse dienen. Die an das Plangebiet angrenzende Wallhecke bietet potenzielle Bruthabitate und Winterquartiere für Brutvögel und Fledermäuse und der Brunskuhlenbach sowie seine angrenzenden Strukturen stellen einen möglichen Lebensraum für Amphibien dar. Da nicht mit einer erheblichen Beeinträchtigung aufgrund der vorliegenden Planung zu rechnen ist, werden Kartierungen für nicht erforderlich erachtet. Höherwertige Strukturen wie die Wallhecke oder der Brunskuhlenbach werden erhalten und können weiterhin als Lebensraum dienen.

**Artenschutz** – Im Plangebiet befinden sich keine nach § 30 BNatSchG geschützten Biotope, besonders geschützte oder gefährdete Pflanzenarten sind aufgrund der Habitatstrukturen nicht zu erwarten. Die nach § 30 BNatSchG geschützte Wallhecke befindet sich außerhalb des Geltungsbereichs und wird erhalten.

Um die Verletzung und Tötung von Individuen geschützter Tierarten auszuschließen, können bei der Realisierung konkreter Vorhaben geeignete Maßnahmen getroffen werden. Erforderlich wird sein, dass das Terrain vor Bau-, Abriss- und Rodungsarbeiten, dem Auf- und Abtrag von Oberboden sowie vergleichbaren Maßnahmen auf Vorkommen geschützter Arten hin überprüft wird. Sollten entgegen der Ergebnisse des artenschutzrechtlichen Fachgutachtens Individuen oder Quartiere festgestellt werden, sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit dem Landkreis abzustimmen.

Die Verbotstatbestände des Artenschutzes (Tötungsverbot § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG / Störungsverbot § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG / Zerstörungsverbot § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG) können mit solchen Maßnahmen vermieden werden. Zur Sicherung der lokalen Populationen wildlebender Tierarten trägt zudem bei, dass die Umgebung Ausweichräume mit ähnlichen Habitatqualitäten für vorkommende Tiere bietet.

#### Schutzgut Boden

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

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

In Folge baulicher Maßnahmen ist mit dem Entstehen von Versiegelung von bis zu 40 % (GRZ von 0,4) auf den Wohnbaugrundstücken zu rechnen, was die natürlichen Bodenfunktionen weiter beeinträchtigt und eine erhebliche Auswirkung auf das Schutzgut Boden bedingt. In der Bauphase können durch das Befahren mit Baufahrzeugen sowie das Anlegen von Bauwegen und Lagerplätzen auch über die versiegelten Bereiche hinaus Bodenverdichtungen eintreten, die in der Regel jedoch temporärer Art sind. Die benannten, möglichen Beeinträchtigungen sind für alle Bauvorhaben als typisch zu bewerten.

#### Schutzgut Fläche

Die Flächen des Plangebiets werden der kulturlandschaftlichen Flächenressource der Gemeinde Cappeln entzogen und stehen anderen, insbesondere rein naturräumlichen Entwicklungen nicht mehr zur Verfügung. Ein Großteil der Fläche ist jedoch bereits seit langem für eine Wohnbauentwicklung vorgesehen und im Flächennutzungsplan der Gemeinde als Wohnbaufläche dargestellt. Die Gemeinde gewichtet die Schaffung neuer Wohnbauflächen – insbesondere vor dem Hintergrund, dass die Fläche im Flächennutzungsplan bereits für eine wohnbauliche Nutzung vorgesehen ist – höher als den Schutz einer überwiegenden Ackerfläche.

#### Schutzgut Wasser

Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine Wasserschutz- oder Überschwemmungsgebiete.

Entlang der südlichen Plangebietsgrenze verläuft der Brunskuhlenbach als Gewässer 2. Ordnung. Dieser wird als Wasserfläche festgesetzt und bleibt unverändert erhalten. Eine angrenzende öffentliche Grünfläche mit einer Breite von 5 m dient als Gewässerrand- und Gewässerräumstreifen.

Die Planung ermöglicht insgesamt eine weitgehende Überformung und großflächige Versiegelung des Areals. Anfallendes Oberflächenwasser kann in Folge dessen nicht uneingeschränkt innerhalb des Plangebiets versickern, was eine erhebliche Beeinträchtigung der Funktion des natürlichen Wasserhaushalts darstellt. Um den Beeinträchtigungen entgegen zu wirken, wird in Anbindung an den Gewässerrand- und Gewässerräumstreifen ein Regenrückhaltebecken mit einem Stauvolumen von 600 m<sup>3</sup> innerhalb einer öffentlichen Grünfläche entstehen. Das anfallende Niederschlagswasser soll

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

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

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

7 NIBIS-Kartenserver, Bergwerkseigentum, 2007, Revision 2020

über eine Drossel vom Regenrückhaltebecken in den Brunskuhlenbach eingeleitet werden. *Die Menge des einzuleitenden Wassers wird im weiteren Verlauf des Verfahrens ermittelt und an entsprechender Stelle ergänzt.*

Nachhaltige Einwirkungen auf den Wasserhaushalt können so vermieden bzw. ausgeglichen werden. Den Belangen des Schutzgutes Wassers wird somit Rechnung getragen.

#### Schutzgüter Luft und Klima

Durch die Planung werden bislang offene, überwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen selbst klimawirksam verändert. Es sind aufgrund der Bebauung Einwirkungen auf die Schutzgüter Luft und Klima zu erwarten. Es ist jedoch nicht davon auszugehen, dass das Vorhaben erhebliche Beeinträchtigungen auf das lokale oder gesamtstädtische Klima auslösen wird. Insbesondere die Entwicklung der Hausgärten und die von der Planung gebotenen Gehölzanzpflanzungen lassen erwarten, dass nachteilige Auswirkungen auf Verdunstung, Luftbewegung und Temperatur, die infolge der Errichtung von Baukörpern und von Versiegelung eintreten können, weitgehend kompensiert werden. Negative Auswirkungen auf die umliegenden Siedlungsgebiete ergeben sich nicht, wichtige Durchlüftungsschneisen des Ortsteils werden nicht überplant. Auch weiterhin stehen im Umfeld des Plangebietes Flächen für die Kaltluftproduktion und damit für den Ausgleich der vom Siedlungskörper verursachten Klimaeffekte zur Verfügung.

#### Schutzgut Landschaftsbild

Die Planung verschiebt den Siedlungsrand geringfügig in Richtung Norden und somit weiter in die offene Kulturlandschaft. Um eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu vermeiden, wird entlang der nördlichen Plangebietsgrenze eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen auf den privaten Grundstücken festgesetzt. Auf der Fläche sind Obstbäume anzupflanzen und raumbildend zu entwickeln und zu unterhalten. Mittel- bis langfristig wird dieser Obstbaumsaum die neue Siedlungsfläche zur offenen Landschaft hin abgrenzt und so die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild ausgleichen. Im Verbund mit der Beschränkung der Gebäudehöhen können so dauerhaft nachteilige Auswirkungen auf das Landschaftsbild vermieden werden.

Für das lokale Landschaftsbild prägende Strukturen wie die Wallhecke am östlichen Rand des Plangebietes werden von der Planung beachtet. Es werden ausreichende Mindestabstände der geplanten Bebauung zu der Wallhecke durch Festsetzung entsprechender Baugrenzen gewährleistet. Prägende Einzelbäume innerhalb des Plangebietes werden als zu erhalten festgesetzt und damit dauerhaft gesichert.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Die Festsetzung einer offenen Bauweise entspricht dem Ziel einer geringen gegenseitigen Verschattung, was einer Solarnutzung zugutekommt. Es werden keine Festsetzungen zur Ausrichtung der Gebäude getroffen, um die Solarnutzung weiter zu optimieren. Es kann insgesamt von einer aufgelockerten Bebauung ausgegangen werden, wodurch die Nutzung von erneuerbaren Energien in Form von Solarenergie ohne Verschattung möglich sein wird.

Insgesamt ist davon auszugehen, dass die Gebäude im Neubaustandard modernen energetischen Anforderungen entsprechen. Im Bebauungsplan werden keine näheren Vorgaben zu erneuerbaren Energien festgelegt, die Entscheidung über die Energie- und Wärmeversorgung soll im Rahmen der Festsetzungen den Bauwilligen vorbehalten sein. Der Stand der Technik bietet eine breite Palette an Möglichkeiten, um eine klimafreundliche Versorgung auf dem privaten Grundstück zu organisieren. Ein geringfügig erhöhter Investitionsaufwand für die klimafreundliche Versorgung ist aus gemeinschaftlicher Sicht zumutbar, da die Betriebskosten entsprechend sinken und positive Effekte für die Luftqualität dem Gebiet zugutekommen.

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

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

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

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

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

Die Planung kann mit naturschutzfachlichen und landschaftsbildbezogenen Belangen in Einklang gebracht werden.

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

Mit der Festsetzung allgemeiner Wohngebiete werden keine Vorhaben ermöglicht, die eine besondere Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen erwarten lassen.

**Eingriff**

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

Abb. 10 Biotypen und Wertpunkte vor geplantem Baurecht

Biotypen derzeit – Bestand	Biotyp*	Wertfaktor**	Flächengröße in m <sup>2</sup>	Wertpunkte
Allgemeines Wohngebiet (rd. 2.270 m <sup>2</sup> )				
- Versiegelt (48 %)	X	0,0	1.090	0
- Unversiegelt (52 %)	PH	1,0	1.180	1.180
Acker	A	1,0	31.840	31.840
Artenreicher Scherrasen	GRR	1,3	590	767
Hausgarten mit Großbäumen	PHG	1,5	2.130	3.195
Mäßig ausgebauter Tieflandbach mit Sandsubstrat + Baumhecke + sonstige Mauer/Wand	FMS + HFB + OMX	1,8	610	1.098
Weg	OVW	1,0	500	500
<b>Summe Bestand</b>			<b>37.940</b>	<b>38.580</b>

\* Typisierung nach dem Kartierschlüssel für Niedersachsen

\*\* Bewertung entsprechend Bedeutung für Schutzgüter gemäß Bierhals / v. Drachenfels:  
0 = weitgehend ohne, 1 = sehr geringe, 2 = geringe, 3 = mittlere, 4 = hohe, 5 = sehr hohe

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

Abb. 11 Biootypen und Wertpunkte nach geplantem Baurecht

Biootypen nach geplantem Baurecht	Biootyp*	Wertfaktor**	Flächengröße in m <sup>2</sup>	Wertpunkte
Allgemeines Wohngebiet (rd. 30.620 m <sup>2</sup> )				
- Versiegelt (48 %)	X	0,0	14.654	0
- Unversiegelt (52 %)	PH	1,0	15.876	15.876
Straßenverkehrsfläche	OVS	0,0	5.230	0
Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Regenrückhaltung (Stillgewässer in Grünanlage)	SXG	1,5	850	1.275
Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Gewässerrand- und -räumstreifen (Scher- und Trittrasen)	GR	1,3	720	936
Wasserfläche (nährstoffreicher Graben)	FMS + HFB + OMX	1,8	610	1.098
<b>Summe Bestand</b>			<b>37.940</b>	<b>19.185</b>

\* Typisierung nach dem Kartierschlüssel für Niedersachsen  
 \*\* Bewertung entsprechend Bedeutung für Schutzgüter gemäß Bierhals / v. Drachenfels:  
 0 = weitgehend ohne, 1 = sehr geringe, 2 = geringe, 3 = mittlere, 4 = hohe, 5 = sehr hohe

Abb. 12 Saldo der Bewertung

Nutzung nach geplantem Baurecht	Wertpunkte
Vor der Planung	38.580
Nach der Planung	19.185
<b>Saldo</b>	<b>-19.395</b>

Unter Berücksichtigung der plangebietsinternen Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen verbleibt ein von der Planung ausgelöstes Defizit von rd. **-19.400 Wertpunkten**. Es sind weitere Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf externen Flächen notwendig. *Diese werden im weiteren Verlauf des Verfahrens bestimmt und an entsprechender Stelle ergänzt.*

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

(§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB)

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

Es ist zu erwarten, dass sich mit der Entwicklung der Flächen positive Impulse für die örtliche Bauwirtschaft und für Dienstleistungsunternehmen ergeben.

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

Die Planung ermöglicht die Umnutzung einer bislang intensiv genutzten Ackerfläche für Wohnbauzwecke. Hierdurch wird die Fläche der Landwirtschaft entzogen, die nach wie vor einen wichtigen Wirtschaftsfaktor der Region darstellt.

Innerhalb des Geltungsbereichs wird die Bodenfruchtbarkeit (Ertragsfähigkeit) im Süden als mittel, im Norden als gering angegeben. Die „Bodenfruchtbarkeit (Ertragsfähigkeit) bezeichnet das natürliche, standörtliche Potenzial eines Bodens für die Biomasseproduktion. Diese wird beeinflusst durch mineralogische, physikalische, chemische und biologische Bodeneigenschaften.“<sup>9</sup> Eine besondere Bedeutung der Fläche für die Landwirtschaft ist insgesamt nicht gegeben.

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde sind großflächige Bereiche des Geltungsbereichs bereits als Wohnbaufläche dargestellt und demnach langfristig für eine Wohnbauentwicklung, nicht für die Landwirtschaft vorgesehen. Auch wenn die Gemeinde um einen sparsamen Umgang mit dem begrenzten Gut Boden/Fläche bemüht ist, erfordert die Schaffung von Wohnraum zur Versorgung der Bevölkerung die Ausweisung zusätzlicher Bauflächen. Aufgrund der Darstellungen im Flächennutzungsplan bietet sich diese Fläche inklusive einer nördlichen Erweiterung an. Eine erhebliche Be-

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



troffenheit einzelner Landwirte durch den Wegfall der Flächen ist nicht erkennbar. Eventuell verbleibende nachteilige Auswirkungen auf die lokale Landwirtschaft werden daher geringer gewichtet als die Notwendigkeit der Schaffung neuer Wohnbaugrundstücke.

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

Im Bebauungsplan werden die in allgemeinen Wohngebieten zulässigen kirchlichen, kulturellen, sozialen, gesundheitlichen und sportlichen Einrichtungen nicht ausgeschlossen. So können neue Arbeitsplätze entstehen.

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

Die Belange sind nicht berührt.

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

Die technische Ver- und Entsorgung des Standortes kann durch die Anbindung an die bereits bestehende Infrastruktur und die Ausweitung vorhandener Leitungsnetze sichergestellt werden.

Nach bisherigem Kenntnisstand sind keine Verdachtsflächen vorhanden. Sollten bei Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen oder Altstandorte (bzw. schädliche Bodenveränderungen) zu Tage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Cloppenburg zu benachrichtigen.

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

Das Plangebiet liegt nicht in einem Bereich mit wichtigem Rohstoffvorkommen. Es befindet sich jedoch innerhalb des Bergwerkfeldes Münsterland, Bodenschätze sind Kohlenwasserstoffe. In die Planzeichnung wird ein Hinweis diesbezüglich aufgenommen.

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

Das Plangebiet wird über die *Birken-* und *Buchenstraße* des westlich angrenzenden Wohngebiets sowie über die *Ulmenstraße* des östlich angrenzenden Wohngebiets erschlossen. Die *Birkenstraße* schließt direkt an die *Hauptstraße* (K 173) an, die Stadt Cloppenburg kann in rd. 1 km erreicht werden. Die *Ulmenstraße* führt über den *Helskamp* auf die südlich angrenzende *Cappelner Straße* (K 171), über die der Ort Cappeln in rd. 3,5 km erreicht werden kann.

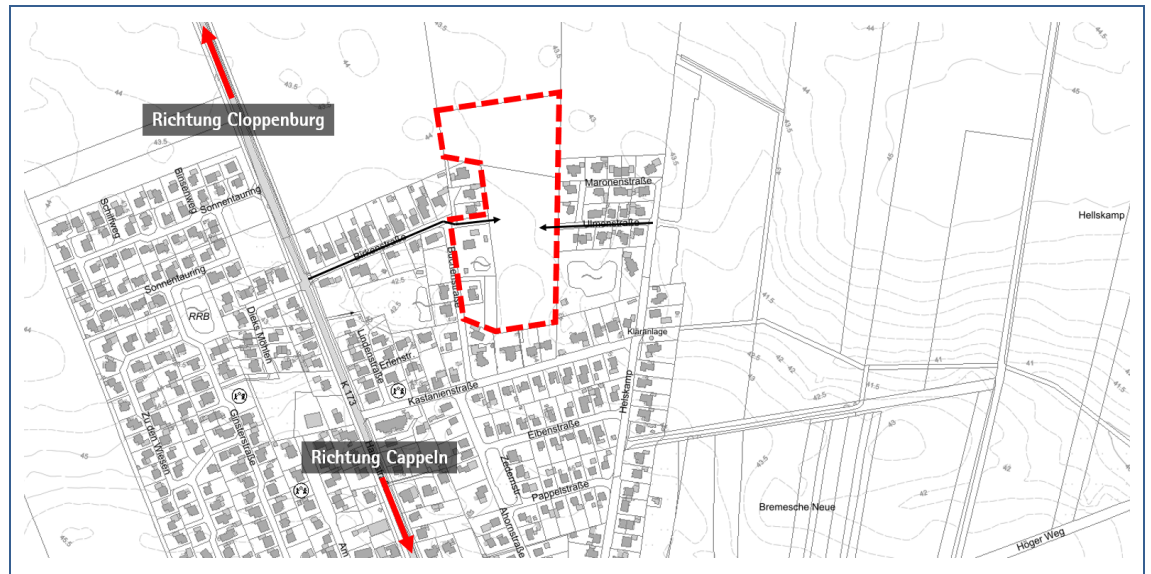
Diese Straßen sowie die weiteren Verbindungsstraßen sind für Begegnungsverkehr ausreichend dimensioniert. Das Verkehrsnetz ist damit für die Erschließung von einem Wohngebiet grundsätzlich geeignet. Die umliegenden Straßen sind in der Lage, weitere Verkehrsbewegungen aufzunehmen.

Technische Ver-  
und Entsorgung

Altlasten

Externe Er-  
schließung

Abb. 13 Erschließungssystem (Kartengrundlage LGLN 2022)



Interne  
Erschließung

Innerhalb des Geltungsbereichs wird der westliche Teil des Flurstücks 11/31, Flur 26 der Gemarkung Cappeln zur Straße ausgebaut und mit der *Ulmenstraße* verbunden. Nördlich daran anschließend erfolgt eine Ringerschließung mit einem Stichweg zur Erschließung der nordwestlichen Grundstücke. Um in Zukunft weitere Wohnbebauung nördlich des Geltungsbereichs zu ermöglichen, ist eine Straße Richtung Norden vorgesehen, die an die Plangebietsgrenze anschließt. Die südlichen Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs werden über eine Planstraße mit Stichweg nach Osten erschlossen, die in einen ausreichend dimensionierten Wendehammer mündet.

Von diesem Wendehammer kann eine Wegeverbindung für Fußgänger zur *Buchenstraße* im Südwesten angelegt werden, die über die öffentlichen Grünflächen führt, die für die Regenrückhaltung und als Gewässerrandstreifen festgesetzt sind.

ÖPNV

Mit der Haltestelle *Sevelten Budde* in einer Entfernung von rd. 200 m in westlicher Richtung ist das Plangebiet mit zwei Buslinien der Verkehrsgemeinschaft Landkreis Vechta (VGV) an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) angebunden. Mit den Buslinien kann u. a. die nahe gelegene Stadt Cloppenburg erreicht werden. Damit besteht eine ausreichend leistungsfähige Anbindung an den ÖPNV.

Die Belange des Verkehrs werden insgesamt berücksichtigt.

### 3.10 Belange der Verteidigung, des Zivilschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 10 BauGB)

Belange der Verteidigung werden von der Planung nicht berührt.

Rüstungs-  
altlasten

Hinweise auf Bombardierungen während des Krieges und damit mögliche Vorkommen von Rüstungsaltslasten und Kampfmittel im Boden liegen aktuell für das Gebiet nicht vor. Das Landesamt für Geoinformation und Landvermessung weist trotzdem in Beteiligungsverfahren regelmäßig darauf hin, dass nicht unterstellt werden kann, dass keine Kampfmittelbelastung vorliegt. Es werden vom Amt regelmäßig kostenpflichtige Gefahrenerforschungen vorgeschlagen, bei der alliierte Luftbilder für die Ermittlung von Kriegseinwirkungen (Abwurfmunition) ausgewertet werden.

Zur vorsorgenden Gefahrenabwehr wird dies auch im vorliegenden Planfall empfohlen und ist durch die jeweiligen Vorhabenträger im Vorfeld von Bauvorhaben zu prüfen. Ein allgemeiner Hinweis auf das Verhalten bei Funden von Rüstungsaltslasten ist in die Planzeichnung aufgenommen.

Die Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes sind berücksichtigt.

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

#### Dorfentwick- lungsplan

Die Gemeinde Cappeln verfügt über einen Dorfentwicklungsplan<sup>10</sup>. Eines der Hauptziele für die Gemeinde Cappeln besteht in der Erhaltung des regionaltypischen Orts- und Landschaftsbildes. Es soll bei Projekten insbesondere darauf geachtet werden, dass sich neue Gebäude harmonisch in das vorhandene Umfeld einpassen, so dass der prägende Charakter des Ortes nicht zerstört wird. Zudem sollen regionaltypische Pflanzen geschützt und verstärkt verwendet werden, um nicht zuletzt den Lebensraum heimischer Tierarten zu erhalten und neuen zu schaffen. Die vorliegende Planung berücksichtigt diese Ziele. Festsetzungen zur Gebäudehöhe, Anzahl der Vollgeschosse und Bauweise orientieren sich an bestehenden Wohngebieten der Gemeinde Cappeln, wodurch sich neu entstehende Gebäude innerhalb des Geltungsbereichs in das Umfeld einfügen. Zudem wird die Pflanzung von regionaltypischen Pflanzen gestärkt, indem in den textlichen Festsetzungen zur Grünordnung des Gebiets Pflanzliste mit heimischen und regionalen Pflanzenarten verzeichnet sind.

Den Belangen städtebaulicher Entwicklungskonzepte wird entsprochen.

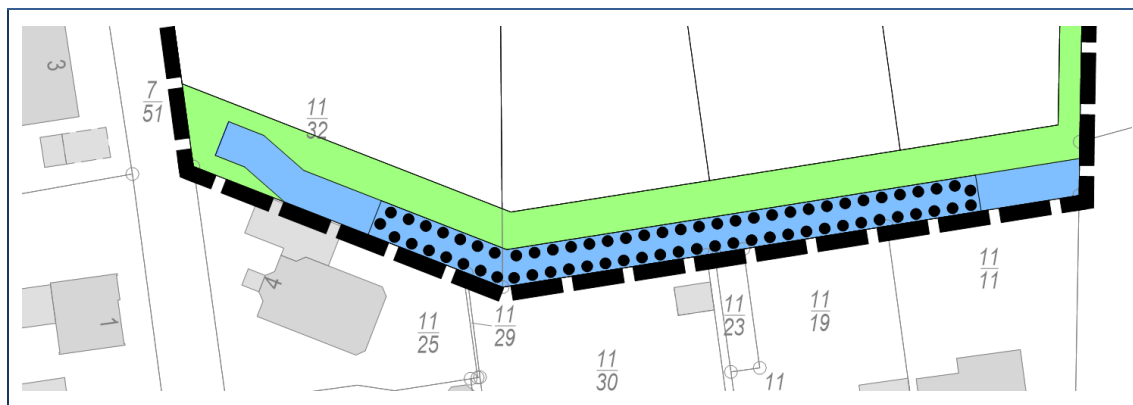
### 3.12 Belange des Hochwasserschutzes und der Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB)

#### Gewässer

Innerhalb des Geltungsbereichs befindet sich der Brunskuhlenbach. Dieser verläuft entlang der südlichen Plangebietsgrenze und stellt sich als Verordnungsgewässer (2. Ordnung) dar. Das Gewässer wird im Bebauungsplan als Wasserfläche mit einer Breite von 5 m festgesetzt, sodass der Bestand gesichert ist. Innerhalb des Baches wachsen mehrere Bäume, überwiegend Erlen. Diese werden ebenfalls erhalten, indem zusätzlich eine Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt wird.

Nördlich des Brunskuhlenbachs erfolgt die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche von 5 m Breite als Gewässerrandstreifen. Dieser dient als Räumstreifen und muss zwingend von Bebauung freigehalten werden.

Abb. 14 Festsetzung des Brunskuhlenbachs entlang der südlichen Plangebietsgrenze mit begleitender Grünfläche als Festsetzung des Gewässerrandstreifens



#### Hochwasser- schutz

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

Die Planung ist mit dem Belang des Hochwasserschutzes vereinbar.

#### Oberflächen- entwässerung

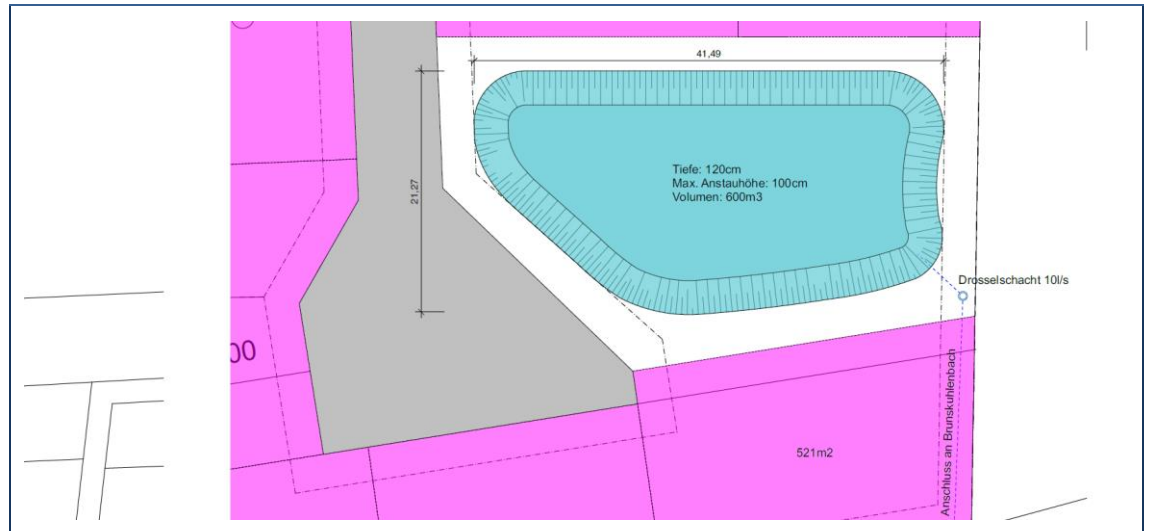
Aufgrund der geplanten Versiegelungen im Plangebiet bedarf es einer Oberflächenentwässerungsplanung. *Zum aktuellen Zeitpunkt liegt lediglich der Vorabzug der Planung vor, die endgültige Fassung wird im Laufe des Verfahrens an entsprechender Stelle ergänzt.*

Geplant ist die Anlage eines Regenrückhaltebeckens im Südosten des Geltungsbereichs. Die Lage eignet sich besonders, da sich hier der Geländetiefpunkt des Plangebiets befindet und die Nähe zum

10 Ergebnisbericht Dorfentwicklungsplan der Gemeinde Cappeln mit den Ortschaften Cappeln, Bokel, Elsten, Warnstedt, Schwichteler, Mintewede, Tenstedt, Sevelten, Nutteln/Tegelrieden, Niedersächsische Landgesellschaft mbH (NLG), Oldenburg, 03.02.2017

Brunskuhlenbach besteht. Eine Fläche von rd. 850 m<sup>2</sup> wird als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Regenrückhaltebereich festgesetzt. Innerhalb der Grünfläche ist ein Regenrückhaltebecken mit einer Tiefe von 120 cm und einem Volumen von rd. 600 m<sup>3</sup> vorgesehen. Über einen Drosselschacht erfolgt der Anschluss an den Brunskuhlenbach.

Abb. 15 Vorabzug des geplanten Regenrückhaltebereichs (Stand: 26.04.2022)



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

Die Belange werden durch die Planung nicht berührt.

### 3.14 Belang der ausreichenden Versorgung mit Grün- und Freiflächen (§ 1 Abs. 6 Nr. 14 BauGB)

(§ 1 Abs. 6 Nr. 14 BauGB)

Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete ist eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Diese darf grundsätzlich nicht überschritten werden. Ausnahmen bestehen für Stellplätze, Zufahrten und Terrassen, die mit wasserdurchlässigen Materialien befestigt werden. Für diese darf die zulässige GRZ um maximal 20 % überschritten werden, sodass eine maximale Versiegelung von 48 % der allgemeinen Wohngebiete möglich ist. Gemäß § 9 Abs. 2 NBauO müssen die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke als Grünflächen angelegt werden, Schottergärten sind nicht zulässig. Demnach entstehen auf mindestens 52 % der allgemeinen Wohngebiete begrünte Gartenanlagen.

Im Bebauungsplan werden zudem eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie öffentliche Grünflächen festgesetzt. Im Südosten handelt es sich dabei um den Regenrückhaltebereich, in dem ein Regenrückhaltebecken mit umgebender Begrünung entstehen wird. Im Süden entlang des Brunskuhlenbach wird eine öffentliche Grünfläche als Gewässerrand- und -streifen festgesetzt, die von Bepflanzungen jedoch freizuhalten ist. Im Norden des Geltungsbereichs ist die Pflanzung eines Obstbaumsaumes innerhalb der privaten Grundstücke vorgesehen. Hier wird demnach ebenfalls eine begrünte Fläche entstehen.

Es ist somit insgesamt davon auszugehen, dass auf rd. der Hälfte der Fläche der allgemeinen Wohngebiete Hausgärten angelegt werden und weitere Grünflächen entstehen und so eine gebietsinternen Durchgrünung entsteht. Rd. 19.840 m<sup>2</sup> Fläche des rd. 37.940 m<sup>2</sup> großen Geltungsbereichs können durch die festgesetzte GRZ sowie die Straßenverkehrsflächen versiegelt werden. Demnach werden rd. 18.100 m<sup>2</sup> als Grün- und Freiflächen erhalten.

## 4 Inhalte des Bebauungsplans

### Art der baulichen Nutzung

Als **Art der baulichen Nutzung** werden allgemeine **Wohngebiete (WA)** festgesetzt. Mit diesen Festsetzungen ist eine Erweiterung des Wohnraumangebotes im Ortsteil Sevelten der Gemeinde Cappeln zulässig.

Die zulässige **Anzahl von Wohneinheiten** wird in dem allgemeinen Wohngebiet auf **zwei Wohneinheiten (2 Wo)** pro Einzelhaus und **eine Wohneinheit (1 Wo)** je Doppelhaushälfte beschränkt (siehe textliche Festsetzung Nr. 1). Zudem sind **nur Einzel- und Doppelhäuser** zulässig. Dies dient dem Schutz des Gebiets vor einem unverhältnismäßig großen Bevölkerungszuwachs im Vergleich zu den kleinteiligen benachbarten Wohnlagen. Es wird ein verträgliches Einfügen in die Umgebung des Plangebietes gewährleistet.

### Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung wird in den Wohngebieten eine **Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4** festgesetzt. Die GRZ darf durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen grundsätzlich nicht überschritten werden. Ausnahmen bestehen für Stellplätze, Zufahrten und Terrassen, die mit wasserdurchlässigen Materialien befestigt werden. Für diese darf die zulässige Grundfläche um bis zu **20 % überschritten** werden (siehe textliche Festsetzung Nr. 3). Damit wird die GRZ an den Obergrenzen der BauNVO orientiert. Ermöglicht wird eine zeitgemäße Bebauung durch die Hauptgebäude, da zahlreiche Einfamilienwohnhäuser inzwischen als sog. Bungalows ausgeführt werden, um eine möglichst barrierefreie Wohnebene zu schaffen. Bungalows weisen gegenüber Gebäuden mit einem ausgebauten Dachgeschoss eine deutlich höhere Gebäudegrundfläche auf. Jedoch wird die zusätzliche Versiegelung begrenzt, damit große unversiegelte Bereiche (Gartenbereiche) entstehen. Dies entspricht dem Gebot der Nachhaltigkeit.

In den allgemeinen Wohngebieten werden **II Vollgeschosse** festgesetzt. Die maximal zulässige **Oberkante (OK)** beträgt in den Wohngebieten **9,5 m** und die maximal zulässige **Traufhöhe 6,5 m** in Bezug zur Fahrhahnoberkante im Bereich der Fahrhahnkante der nächstgelegenen öffentlichen Erschließungsstraße (siehe textliche Festsetzung Nr. 4). Für Flachdächer, die eine Dachneigung von 10 Grad oder weniger aufweisen gilt eine abweichende Höhe der Oberkante von 6,5 m. Insgesamt wird sich an der umgebenden Bebauung bzw. der Bebauung in Sevelten orientiert und ein Einfügen in die Umgebung garantiert.

Die Höhe der **Erdgeschossfußböden** darf maximal **0,3 m** über der Oberfläche des nächstgelegenen Abschnittes der erschließenden Straße bezogen auf die Gebäudemitte betragen (siehe textliche Festsetzung Nr. 5). Somit wird ein unverhältnismäßiges Anfüllen der Grundstücke ausgeschlossen.

### Bauweise

In den Wohngebieten wird eine **offene Bauweise (o)** festgesetzt. Damit wird die Umgebungsstruktur aufgenommen, um ebenfalls ein Einfügen von Vorhaben im Plangebiet in die Umgebung zu garantieren.

### Überbaubarer Bereich

Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA) wird ein überbaubarer Bereich festgesetzt, der über **Baugrenzen** definiert wird. Dabei werden zu den Straßenverkehrsflächen Abstände von 3 bzw. 5 m gehalten (Vorgartenzonen), wodurch eine hinreichende Offenheit des Straßenraumes gewährleistet wird. Zu den nördlichen Flächen mit Pflanzgebot sowie zu bestehenden Bäumen, die sich an der westlichen und östlichen Plangebietsgrenze außerhalb des Geltungsbereichs befinden, wird ein Abstand von 5 bzw. 6 m eingehalten. Entlang der östlichen Plangebietsgrenze sind im nördlichen Bereich höhere Abstände von 7,5 m erforderlich, da die Traufkanten der Bäume hier weiter in den Geltungsbereich ragen. Durch diese Abstände werden bestehende und geplante Grünstrukturen vor Beeinträchtigungen geschützt. Gleichzeitig wird ausreichend Raum für eine individuelle Bebauung gelassen.

**Nebenanlagen, Garagen und Carports** sind außerhalb der überbaubaren Bereiche nicht zulässig. Zweck der Festsetzung ist die Freihaltung der Bereiche entlang der Verkehrsflächen sowie der Schutz der benachbarten Grundstücke vor Beeinträchtigungen (siehe textliche Festsetzung Nr. 2).

### Verkehrsfläche

Die Planstraße wird als **Straßenverkehrsfläche** festgesetzt. Die Verbindungsstraße der *Buchenstraße* und *Ulmenstraße* weist eine Breite von 10 m auf. Im Straßenseitenraum ist demnach ausrei-

chend Platz für die Pflanzung von Bäumen und Versickerungsmulden für das anfallende Niederschlagswasser. Die Planstraße ist in Richtung Norden als Ringerschließung mit einer Breite von 5,5 bis 7,5 m vorgesehen, in Richtung Süden als 7,5 m breite Straße mit Wendehammer. Es wird keine innere Gliederung der Verkehrsflächen in Parkbereiche, Grünflächen etc. festgesetzt. Die Detaillierung der konkreten Flächenausgestaltungen wird in einer gesonderten Ausbauplanung vorgenommen.

#### Brunskuhlen- bach

Der entlang der südlichen Plangebietsgrenze verlaufende Brunskuhlenbach soll in seiner Ausdehnung und Struktur unverändert erhalten werden, weshalb er als **Wasserfläche** festgesetzt wird. Alle Bäume, die sich in den Randbereichen des Baches befinden und einen Stammdurchmesser von mehr als 30 cm aufweisen, werden durch die Festsetzung einer Fläche mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen geschützt (siehe textliche Festsetzung Nr. 6 (2)).

Um den Brunskuhlenbach ist ein 5 m breiter Streifen vorgesehen, der als öffentliche Grünfläche festgesetzt wird und als **Gewässerrand- sowie Gewässerräumstreifen** dienen soll. Der Streifen ist von Bebauung und jeglichen Bepflanzungen freizuhalten, um der Hase-Wasseracht bzw. der unteren Wasseracht den Zugang und eine Pflege des Gewässers zu ermöglichen (siehe textliche Festsetzung Nr. 6 (1)).

#### Grünordnung

Im südwestlichen Plangebiet wird eine **öffentliche Grünfläche** festgesetzt, die der Unterbringung von Anlagen zur Rückhaltung, Versickerung und gedrosselten Ableitung anfallenden Oberflächenwassers dienen soll, das bedingt durch die zu erwartenden Versiegelungen nicht mehr wie bisher natürlich im Gebiet versickern kann. Zulässig sind Maßnahmen für die Regenrückhaltung, die Gewässerunterhaltung und die Führung des Oberflächenwassers (oberirdisch oder unterirdisch). Der Regenrückhaltebereich ist bei Gewährleistung der Rückhaltefunktion mit flachen Böschungsneigungen und Flachwasserbereichen anzulegen und extensiv zu unterhalten. Weiterhin zulässig sind Wege mit wassergebundener Decke und Gehölzanpflanzungen, sofern sie die Regenrückhaltungsfunktion in deren notwendigem Umfang nicht beeinträchtigen.

Um begrünte Bereiche innerhalb des Geltungsbereichs zu fördern, werden Festsetzungen getroffen. Zum einen ist auf jedem Baugrundstück ein Laubbaum aus Artenliste A bzw. alternativ ein Obstbaum zu pflanzen (siehe textliche Festsetzung Nr. 7 (1)). Im Norden des Plangebiets ist eine 5 m breite Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen vorgesehen, die von den privaten Grundstückseigentümern mit Obstbäumen bepflanzt werden soll (siehe textliche Festsetzung Nr. 7 (2)). Der Abstand der zu pflanzenden Bäume zur nördlichen Grundstücksgrenze hat min. 3 m zu betragen, um negative Wechselwirkungen mit der angrenzenden und intensiv bewirtschafteten Ackerfläche zu vermeiden. Es ist vorgegeben, welche Qualitäten der Bäume zu verwenden sind (siehe textliche Festsetzung Nr. 7 (3)).

Die Einzelbäume der Baumreihe bzw. Wallhecke entlang der östlichen Plangebietsgrenze befinden sich überwiegend außerhalb des Geltungsbereichs. Lediglich vier Einzelbäume wachsen innerhalb des Geltungsbereichs und werden zum Erhalt festgesetzt. Um Beeinträchtigungen des Wurzelwerkes in den Traufbereichen der Bäume auszuschließen und generell die rückwärtigen Grundstücksbereiche weitgehend von Bebauung frei zu halten, wird bestimmt, dass außerhalb der Baugrenzen in den rückwärtigen Grundstücksbereichen keine befestigten Flächen, Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen zulässig sind (siehe textliche Festsetzung Nr. 2). Mit Einhaltung der vorgeschriebenen Abstände kann ein dauerhafter Erhalt der vorhandenen Bäume und Grünstrukturen sichergestellt werden, da die Beeinträchtigungen reduziert werden.

#### Textliche Fest- setzungen im Überblick

### § 1 Zulässige Anzahl von Wohnungen in Wohngebäuden

In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind in Wohngebäuden je Einzelhaus höchstens zwei Wohnungen zulässig, je Doppelhaushälfte oder Erschließungseinheit innerhalb einer Hausgruppe höchstens eine Wohnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).

## § 2 Überbaubare Grundstücksflächen

(1) Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der Baugrenze und angrenzender öffentlicher Verkehrsfläche sind Garagen und überdachte Stellplätze (§ 12 BauNVO) sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden (§ 14 Abs. 1 BauNVO) nicht zulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

(2) Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die nicht an öffentliche Verkehrsflächen grenzen, ist die Anlage jeglicher befestigter Flächen und Gebäude unzulässig; die Flächen sind gärtnerisch zu unterhalten (§ 23 Abs. 5 BauNVO i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 10).

## § 3 Überschreitung der Grundflächenzahl

In den allgemeinen Wohngebieten (WA) ist die Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) nicht zulässig. Für Stellplätze, Zufahrten und Terrassen, die mit wasserdurchlässigen Materialien befestigt werden, darf die zulässige Grundfläche jedoch um bis zu 20 % überschritten werden (§ 19 Abs. 4 BauNVO).

## § 4 Gebäudehöhen und Bezugspunkte

(1) Es gelten die im Plan festgesetzten Höhen baulicher Anlagen. Für Flachdächer (Dächer mit einer Dachneigung kleiner oder gleich 10 Grad) innerhalb der allgemeinen Wohngebiete gilt eine abweichende Höhe der Oberkante (OK) von 6,5 m (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO).

(2) Der untere Bezugspunkt für die Traufhöhen (TH) und Oberkanten (OK) der Gebäude ist die Fahrbahnoberkante im Bereich der Fahrbahnmitte der nächstgelegenen öffentlichen Erschließungsstraße. Als oberer Bezugspunkt für die Traufhöhe (TH) gilt die Schnittkante zwischen den Außenflächen der Gebäudeaußenwand und der Außenfläche der oberen Dachhaut der Dachflächen (§ 18 Abs. 1 BauNVO).

## § 5 Höhe des Erdgeschossfußbodens

Die Höhe der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens (Sockelhöhe) darf höchstens 0,30 m über der Oberfläche des nächstgelegenen Abschnittes der erschließenden Straße bezogen auf die Gebäudemitte betragen.

## § 6 Brunskuhlenbach

(1) Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Gewässerrand- und -räumstreifen ist von Bebauung und jeglichen Bepflanzungen freizuhalten. Die Anlage von Wegen als wassergebundene Wegedecke ist mit einer maximalen Breite von 1,50 m zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB).

(2) Alle Bäume innerhalb der Fläche mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, die einen Stammdurchmesser von mehr als 30 cm aufweisen, gilt es zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB).

## § 7 Grünordnung

(1) Auf jedem privaten Baugrundstück ist mindestens ein standortgerechter, einheimischer Laubbaum anzupflanzen. Zu wählen ist aus der Pflanzliste, alternativ kann ein raumbildender Obstbaum gepflanzt werden. Die Baumpflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten und so zu entwickeln, dass ein Kronendurchmesser von min. 5 m und eine Wuchshöhe von min. 6 m erreicht wird (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

(2) Auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine Obstbaumreihe zu pflanzen. Je angefangener 10 m der nördlichen Grundstücksgrenze ist ein Obstbaum zu pflanzen. Der Abstand zur nördlichen Grundstücksgrenze hat min. 3 m zu betragen. Es sind raumbildene Obstbäume zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten und so zu entwickeln, dass ein Kronendurchmesser von min. 5 m und eine Wuchshöhe von min. 6 m erreicht wird (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

(3) Für alle Baumpflanzungen auf den privaten Grundstücken sind Heister mit einer Höhe von min. 150 – 200 cm oder Hochstämme mit einem Stammumfang von min. 10 – 12 cm, 2 – 3 x verpflanzt, zu verwenden. Für alle Baumpflanzungen in den Straßenräumen sind Hochstämme mit einem Stammumfang von min. 16 – 18 cm, 2 – 3 x verpflanzt, zu verwenden. Alle festgesetzten Pflanzungen sind fachgerecht auszuführen, gegen Wildschädigungen zu schützen und dauerhaft zu unterhalten. Ausfälle bzw. lückige Eingrünungen sind durch Nachpflanzungen in der festgesetzten Weise und Qualität spätestens bis zur nächsten Vegetationsperiode zu ersetzen bzw. zu schließen. Es sind ausschließlich Pflanzen regionaler Herkunft in Baumschulqualität zu verwenden (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB).

Artenliste: Baumpflanzungen auf den privaten Grundstücken

Deutscher Name	Lateinischer Name
Feldahorn	Acer campestre
Vogelkirsche	Prunus avium
Echte Traubenkirsche	Prunus padus
Eberesche	Sorbus aucuparia
Hänge-Birke	Betula pendula
Mehlbeere	Sorbus aria
Weißdorn	Crataegus monogyna

## 5 Örtliche Bauvorschriften (§ 84 NBauO)

Zur Verwirklichung baugestalterischer Absichten werden für den Geltungsbereich des Bebauungsplans örtliche Bauvorschriften nach § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 NBauO erlassen.

### Dachgestaltung

Die Beschränkung auf nicht glänzende oder reflektierende Oberflächen soll das Ortsbild schützen. Begrünte Flachdächer entfalten positive ökologische Wirkungen und dienen als Maßnahme der Klimaanpassung. Zudem kann anfallendes Niederschlagswasser kleinräumig zurückgehalten werden.

### Einfriedungen

Um ein möglichst ansprechendes Bild im öffentlichen Straßenraum zu schaffen, sind undurchsichtige Einfriedungen der Grundstücke an öffentlichen Verkehrsflächen nur bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig. Der bedrückenden Wirkungen von mannshohen Einfriedungen wird somit vorgebeugt. Innerhalb der Sichtdreiecke wird die Höhe weiter auf 0,8 m reduziert, um die Sicht der Verkehrsteilnehmer nicht einzuschränken.

### Grüne Gärten

Gemäß § 9 Abs. 2 NBauO sind Gärten zu begrünen. Ein begrünter Garten bietet im Vergleich zu Schotter- oder Kiesgärten ökologische Wertigkeiten und kann als Lebensraum für Pflanzen und Tiere dienen.

### Örtliche Bauvorschriften im Überblick

**1. Dacheindeckung / Dachform** – Es sind nur nichtglänzende und nichtreflektierende Dachpfannen für die geneigten Dachflächen zulässig. Ausgenommen sind Solaranlagen. Flachdächer mit einer Dachneigung von 0° – 10° müssen als Gründächer mit Begrünung auf mindestens 80 % der geschlossenen, unverglasten Dachfläche ausgeführt werden.

**2. Einfriedungen** – Undurchsichtige Grundstückseinfriedungen sind an öffentlichen Verkehrsflächen nur bis zu einer Höhe von 1,2 m über der Geländeoberkante zulässig, innerhalb der Sichtdreiecke jedoch nur bis zu einer Höhe von 80 cm über der Oberkante der Fahrbahn der betroffenen Straße.

**3. Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen** – Im gesamten Plangebiet sind aus ökologischen Gründen die nicht überbauten Grundstücksflächen zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten (vorzugsweise mit heimischen Pflanzen). Mit Schotter oder Kies überdeckte Beet- und Grünflächen sind nicht zulässig (§ 84 Abs. 3 Nr. 6 i. V. m. § 9 Abs. 2 NBauO).

**4. Ordnungswidrigkeit** – Ordnungswidrig handelt, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die gegen die obigen Festsetzungen verstößt (§ 80 Abs. 3 NBauO).



## 6 Nachrichtliche Übernahme, Hinweise, Rechtsgrundlagen

### Nachrichtliche Übernahme

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

### Hinweise

1. **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 Abs. 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.
2. **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.
3. **Artenschutz** – Um die Verletzung und Tötung von Individuen geschützter Tierarten auszuschließen, ist das Terrain vor Bau-, Abriss- und Rodungsarbeiten, dem Auf- und Abtrag von Oberboden sowie vergleichbaren Maßnahmen auf Vorkommen geschützter Arten hin zu überprüfen. Unmittelbar vor dem Fällen sind Bäume durch eine sachkundige Person auf die Bedeutung für höhlenbewohnende Vogelarten sowie auf das Fledermausquartierpotenzial zu überprüfen. Gebäude sind bei Sanierungsmaßnahmen oder Abrissarbeiten auf Fledermausvorkommen sowie auf Vogelniststätten zu überprüfen. Werden Individuen oder Quartiere festgestellt, sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit dem Landkreis abzustimmen.
4. **Kampfmittel** – Sollten sich während Bauarbeiten Hinweise auf Bombenblindgänger oder andere Kampfmittel im Boden ergeben, so ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst der zentralen Polizeidirektion zu informieren.
5. **Informationsgrundlagen** – Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können im Bauamt der Gemeinde Cappeln zu den Geschäftszeiten eingesehen werden.

### Rechtsgrundlagen

Es gelten folgende Rechtsgrundlagen:

Bundesrecht	
<b>BauGB</b>	Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674) geändert worden ist;
<b>BauNVO</b>	Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
<b>PlanzV</b>	Planzeichenverordnung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
<b>Planungssicherstellungsgesetz</b>	Gesetz zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19-Pandemie (Planungssicherstellungsgesetz) vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 353) geändert worden ist

Länderrecht Niedersachsen	
NBauO	Nds. Bauordnung vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. 2012, S. 46), die zuletzt durch Gesetz vom 10.11.2021 (Nds. GVBl. S. 793) geändert worden ist
NKomVG	Nds. Kommunalverfassungsgesetz vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23.03.2022 (Nds. GVBl. S. 191) geändert worden ist

## 7 Städtebauliche Übersichtsdaten und Verfahren

Städtebauliche  
Übersichtsdaten

Größe des Plangebiets (gerundet)	37.940 m <sup>2</sup>
Allgemeines Wohngebiet (WA)	30.530 m <sup>2</sup>
Straßenverkehrsfläche	5.230 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünfläche Regenrückhaltebereich	850 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünfläche Gewässerrandstreifen	720 m <sup>2</sup>
Wasserfläche	610 m <sup>2</sup>

Zeitlicher  
Überblick

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

Die vorstehende textliche Begründung gehört zum Inhalt des Bebauungsplans, sie hat aber keinen rechtsverbindlichen Charakter. Darstellungen und Festsetzungen enthält nur die Planurkunde. Sie sind dort durch Zeichnung, Signatur und textliche Festsetzungen dargestellt.

Durchführung  
der Planungen

Es geht um die baurechtliche Vorbereitung eines allgemeinen Wohngebietes, um die Errichtung neuer Wohnbebauung zu ermöglichen. Die Baumaßnahmen sind bereits angekündigt und wahrscheinlich. Es ist von einer zeitnahen Umsetzung auszugehen.

Im Auftrag ausgearbeitet von:	
P3 Planungsteam GbR mbH, Oldenburg Oldenburg, den	Unterschrift
Gemeinde Cappeln, den	Unterschrift

---