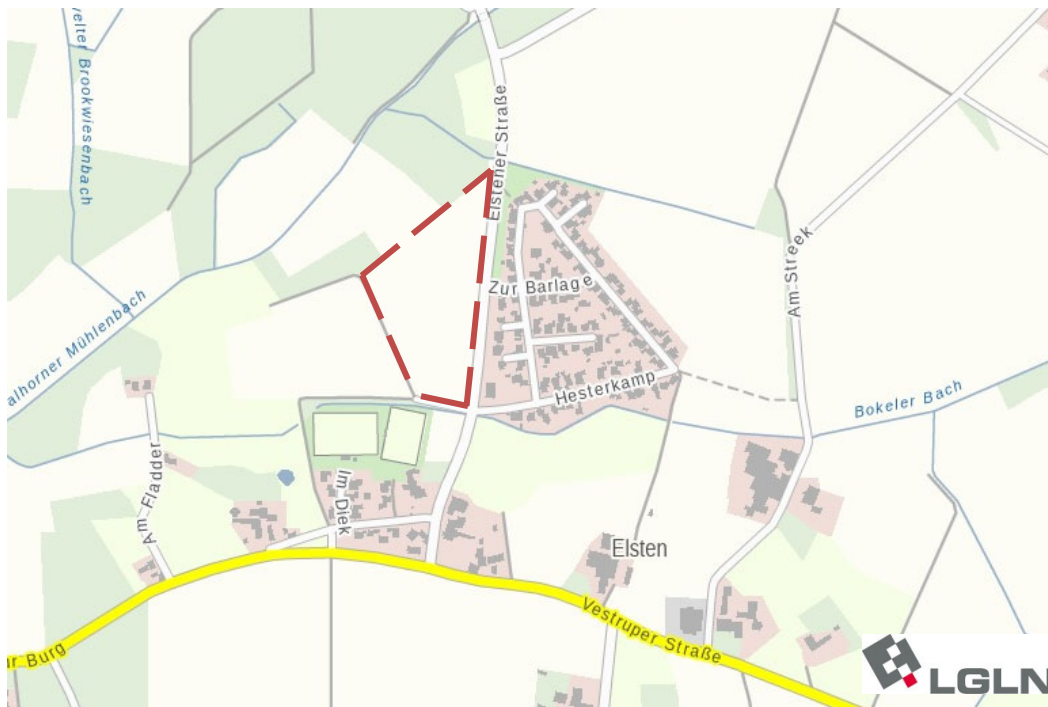


Begründung

Bebauungsplan mit textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften gem. § 84 Abs. 3 NBauO



Übersichtsplan, ohne Maßstab

VORENTWURF

Stand: 11.01.2023



Niedersächsische
Landgesellschaft mbH

Geschäftsstelle Oldenburg
Gartenstraße 17 | 26122 Oldenburg
Tel.: 0441-95094-0
E-Mail: info-oldenburg@nlg.de
www.nlg.de

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeines	4
1.1	Planungsanlass	4
1.2	Demografische Entwicklung	4
1.2.1	Bevölkerungsentwicklung von 2011 bis 2021	4
1.2.2	Bevölkerungsvorausberechnung von 2020 bis 2030 (LSN)	6
1.3	Lage und Anbindung	7
1.4	Geltungsbereich	9
2	Planungsvorgaben	9
2.1	Landesraumordnungsprogramm Land Niedersachsen (LROP)	9
2.2	Regionales Raumordnungsprogramm (RROP 2005) - Landkreis Cloppenburg ..	10
2.3	Flächennutzungsplan	12
2.3.1	Aktuelle Darstellung	12
2.3.2	Geplante Darstellung	13
2.4	Bebauungsplan	14
3	Städtebauliches Konzept.....	14
3.1	Planungsziel	14
3.2	Städtebauliche Grundidee	14
4	Belange des Umweltschutzes	15
5	Immissionsschutz und Restriktionen.....	16
5.1	Lärmimmissionen	16
5.2	Landwirtschaftliche Geruchsmissionen	16
6	Erschließung, Ver- und Entsorgung	17
6.1	Trinkwasser- und Abwasserentsorgung	17
6.2	Elt-Versorgung	17
6.3	Abfallentsorgung	17
6.4	Telekommunikation	17
7	Inhalt des Bebauungsplanes.....	18
7.1	Art der baulichen Nutzung	18
7.2	Maß der baulichen Nutzung	18
7.3	Bauweise und Baugrenzen	18
7.4	Straßenverkehrsflächen	19
7.5	Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	19
7.6	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	20
7.7	Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses	20
7.8	Grünflächen	20
8	Textliche Festsetzungen.....	21
9	Örtliche Bauvorschriften	28
10	Hinweise.....	29
11	Nachrichtliche Übernahmen.....	30

12 Flächenbilanz	31
13 Verfahrensvermerke.....	32

Anlagen:

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

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

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

1 Allgemeines

1.1 Planungsanlass

Die Gemeinde Cappel, welche zum Landkreis Cloppenburg gehört, möchte auch in den zugehörigen Gemeindeteilen wie Elsten den Bedarf an Wohnbauflächen decken. In der Gemeinde Cappel besteht seit Jahren Siedlungsdruck, der nicht ausschließlich im Kernort befriedigt werden kann.

Durch die Angebotsausweitung von zusätzlichen Wohnbauflächen kann dem wachsenden Druck auf dem Wohnungsmarkt entgegengewirkt werden. Für die Gemeinde Cappel wird seitens des Landesamts für Statistik Niedersachsen ein starkes Bevölkerungswachstum prognostiziert, so dass auch weiterhin eine starke Nachfrage nach Wohnraum zu erwarten ist.

Aufgrund der Lage des Plangebiets im Anschluss an das Siedlungsgefüge westlich der Elstener Straße in dem Gemeindeteil Elsten weist die Fläche ein hohes Potential für eine wohnbauliche Entwicklung auf, welches mit der Aufstellung dieses Bebauungsplans genutzt werden soll.

1.2 Demografische Entwicklung

Im folgenden Abschnitt wird die Entwicklung der Bevölkerungszahl der Gemeinde Cappel erläutert. Dabei wird der Zeitraum von 2011 bis 2021 betrachtet. Für die Analyse der Bevölkerungsentwicklung wurden Daten vom Landesamtes für Statistik Niedersachsen (LSN) für das gesamte Gemeindegebiet genutzt, da für den Gemeindeteil Elsten seitens des LSN keine gesonderten Daten zur Verfügung stehen.

1.2.1 Bevölkerungsentwicklung von 2011 bis 2021

Die Bevölkerungszahl der Gemeinde Cappel ist seit dem Jahr 2011 von 6.566 auf 7.358 Einwohner im Jahr 2021 gestiegen. Damit ergibt sich eine relative Bevölkerungszunahme von ca. 12 % und eine absolute Zunahme von 792 Personen im Beobachtungszeitraum. Die Bevölkerung im Landkreis Cloppenburg hat während des gleichen Zeitraumes mit einer Zunahme von ca. 9,6 % ebenfalls eine positive Bevölkerungsentwicklung erfahren. Das Durchschnittsalter der Einwohner der Gemeinde Cappel lag im Jahr 2021 bei 39,8 Jahren (Landkreis Cloppenburg: 41,1 Jahre, Land Niedersachsen: 44,8 Jahre).

Die statistischen Daten des LSN verdeutlichen, dass die Gemeinde Cappel im Beobachtungszeitraum eine positive Einwohnerentwicklung zu verzeichnen hat. Ferner wird durch die Auswertung der Statistik deutlich, dass ein Einwohnerzuwachs in jeder beobachteten Altersgruppe (0 – 15 Jahre, 15 – 60 Jahre, 60 - 65 Jahre und älter als 65 Jahre alt) erfolgt ist (vgl. Abbildung 1).

BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG DER GEMEINDE CAPPELN (2011 BIS 2021)

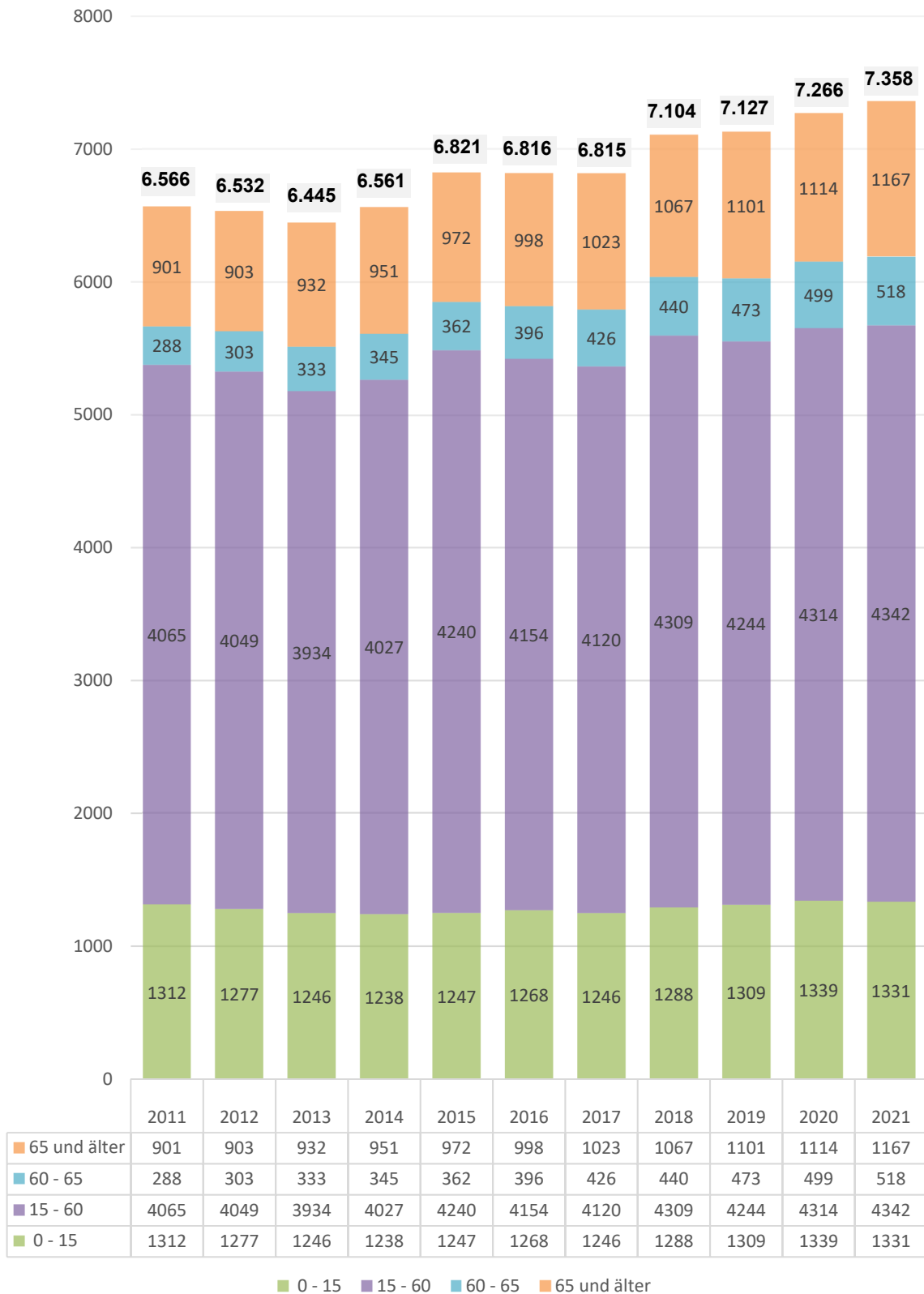


Abbildung 1: Bevölkerungsentwicklung Gemeinde Cappeln von 2011 bis 2021

Quelle: Eigene Darstellung nach LSN-Online 2022, Tabelle Z100002G,
<https://www1.nls.niedersachsen.de/statistik/html/>

1.2.2 Bevölkerungsvorausberechnung von 2020 bis 2030 (LSN)

Da für den Gemeindeteil Elsten seitens des Landesamts für Statistik Niedersachsen (LSN) keine Bevölkerungsvorausberechnung vorliegt, wird auf die Entwicklung im gesamten Gemeindegebiet Cappelns Bezug genommen. Die getroffenen Annahmen beziehen sich auf den Bevölkerungsstand vom 31.12.2020. Grundsätzlich wird von einer Zunahme der Bevölkerungszahl in Cappeln bis zum Jahr 2025 von ca. 6,45 % bzw. bis zum Jahr 2030 von ca. 12,9 % ausgegangen. Diese Entwicklung fällt im Vergleich zum Landkreis Cloppenburg (2025: + 4,65 % und 2030: + 9,3 %) bzw. zum Land Niedersachsen positiver aus (2025: +1,08 % und 2030: +2,16 %). Dabei wird weiterhin von einer sich ändernden Bevölkerungsstruktur ausgegangen (vgl. Abbildung 2). Bis zum Jahr 2030 ereignen sich demnach, laut Vorausberechnung des LSN, die größten Veränderungen in den Altersgruppen der 5- bis 15-Jährigen, der 15- bis 25-Jährigen, der 25- bis 45-Jährigen und der mindestens 65-Jährigen.

Für die Gruppe der 15- bis 25-Jährigen ist gemäß der Berechnung des LSN bis zum Jahr 2025 eine Abnahme um ca. 9,36 % und bis zum Jahr 2030 um ca. 10 % zu erwarten. Eine Abnahme des Bevölkerungsanteils ist zudem für die Altersgruppe der 45- bis 65-Jährigen um 2,7 % bis zum Jahr 2025 und um 5,9 % bis zum Jahr 2030 zu erwarten.

Eine Zunahme der Bevölkerungszahl erfahren hingegen die Altersgruppen der 0- bis 5- Jährigen (bis zum Jahr 2025 sowie zum Jahr 2030 um ca. 6,5 %), der 5- bis 15-Jährigen (bis zum Jahr 2025 um +10,3 % bzw. bis zum Jahr 2030 um +22,5 %), die Altersgruppen der 25- bis 45-Jährigen (bis zum Jahr 2025 um +11,3 % bzw. bis zum Jahr 2030 um +19,8 %) und die Altersgruppe der mindestens 65-Jährigen (bis zum Jahr 2025 um +25,5 % und bis zum Jahr 2030 um 50,3 %). Die angegebenen Veränderungen innerhalb der Altersgruppe beziehen sich jeweils auf das Ausgangsjahr 2020.

Als Fazit lässt sich formulieren, dass für die Gemeinde Cappel eine stark wachsende Bevölkerung seitens des Statistischen Landesamts bis zum Jahr 2030 prognostiziert wird. So wird es bis zum Jahr 2030 voraussichtlich eine Zunahme der Bevölkerung in der Altersgruppe in der Familiengründungsphase einschließlich Kindern (0 bis 15-Jährige und 25- bis 45-Jährige) sowie eine starke Zunahme für die Gruppe der Seniorinnen und Senioren (65 Jahre und älter) geben, während für die Altersgruppe der 15- bis 25-Jährigen und der 45- bis 65-Jährige eine leichte Abnahme prognostiziert wird. (vgl. Abbildung 2).

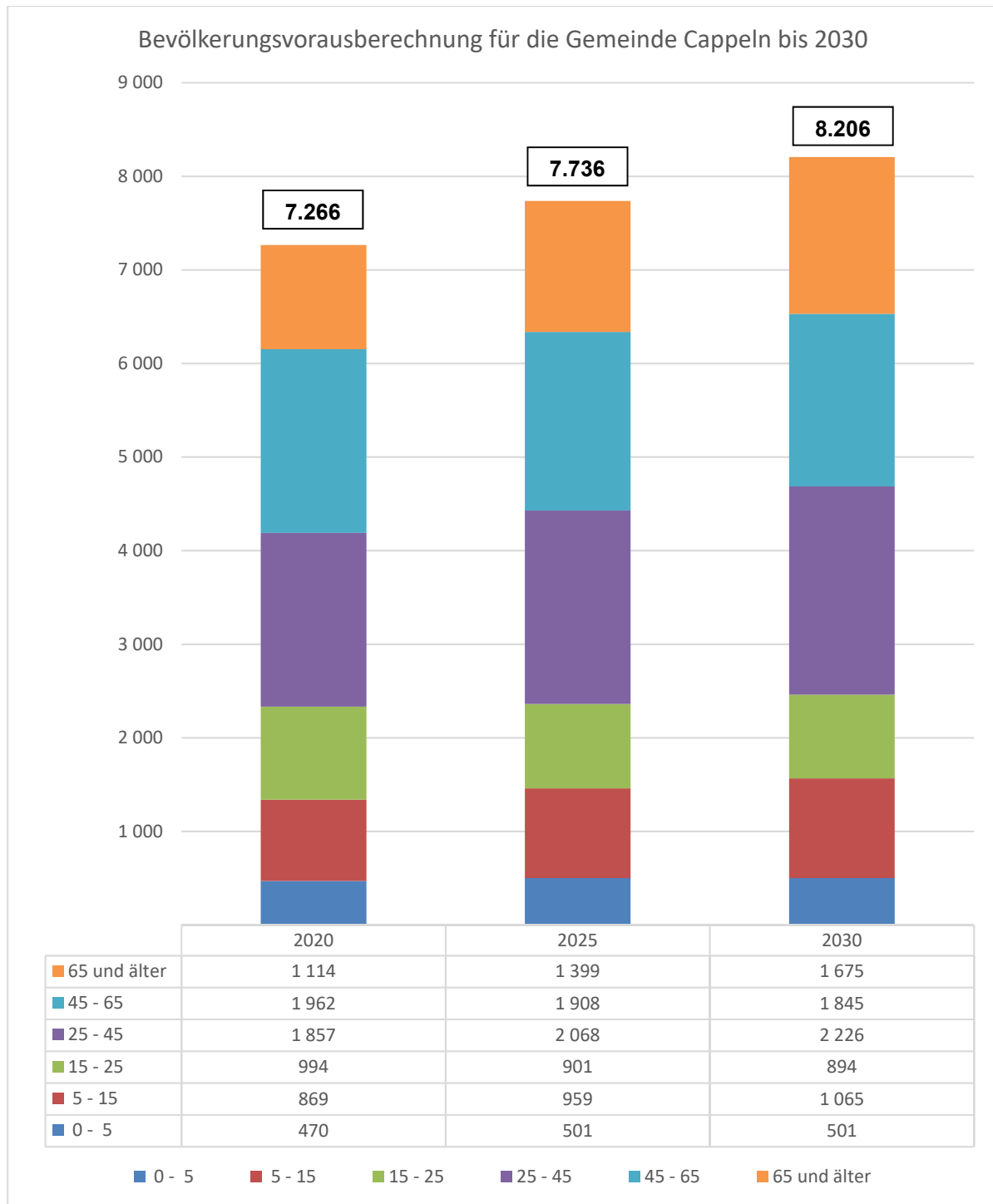


Abbildung 2: Kleinräumige Bevölkerungsvorausberechnung für die Gemeinde Cappeln
 Quelle: Eigene Darstellung nach Landesamt für Statistik Niedersachsen (LSN) 2022, Kleinräumige Bevölkerungsvorausberechnung für die Jahre 2025 und 2030,
<https://www.statistik.niedersachsen.de/startseite/themen/bevoelkerung/bevoelkerungsvorausberechnungen-niedersachsen>

1.3 Lage und Anbindung

Die Gemeinde Cappeln gehört zum Landkreis Cloppenburg. Die nächstgelegenen Städte sind die nord-westlich gelegene Kreisstadt Cloppenburg (ca. 7 km) und in süd-östlicher Richtung

die Stadt Vechta (ca. 20 km). Die Städte Oldenburg (ca. 50 km) und Bremen (ca. 70 km) liegen in nördlicher bzw. nord-östlicher Richtung (vgl. Abbildung 3). Das Plangebiet liegt im Gemeindeteil Elsten in einer Entfernung von ca. 5 km zum Hauptort Cappeln (vgl. Abbildung 4).

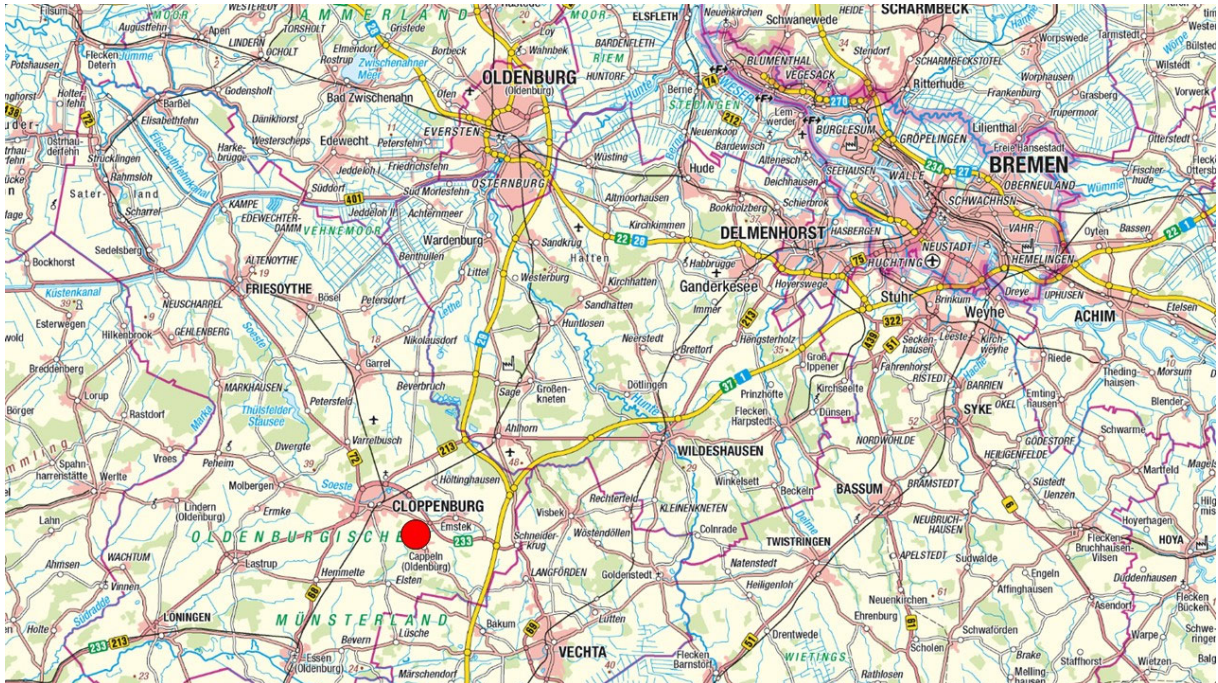


Abbildung 3: Lage der Gemeinde Cappeln
ohne Maßstab, Lage der Gemeinde Cappeln rot markiert

Quelle: Verändert nach LGLN 2022, <https://opengeodata.lgl.niedersachsen.de/#duekn500>

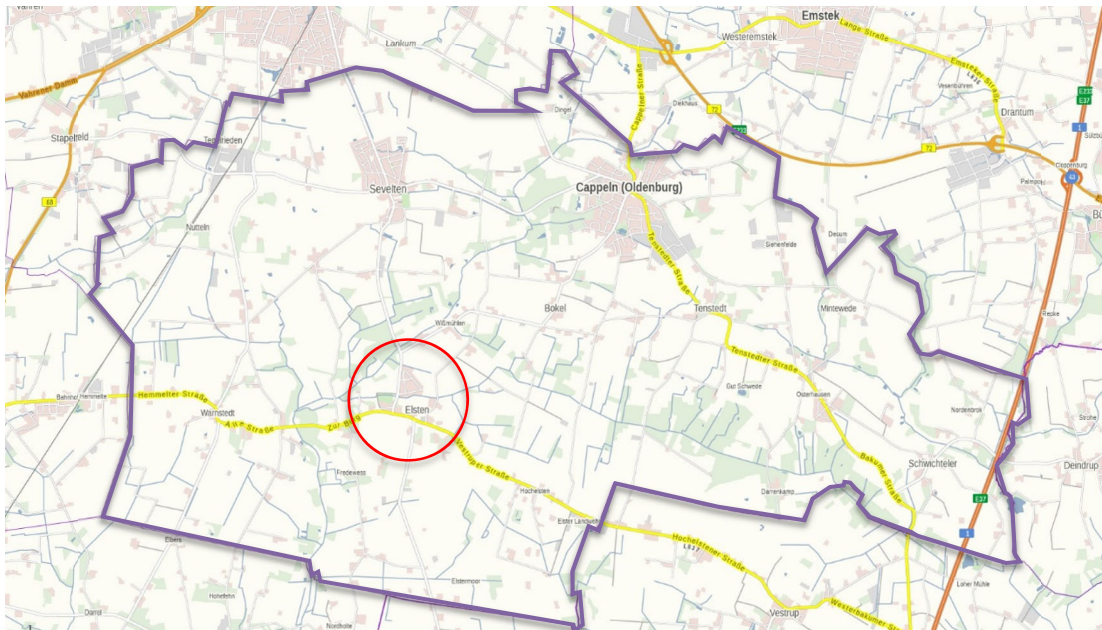


Abbildung 4: Lage des Gemeindeteils Elsten in der Gemeinde Cappeln
ohne Maßstab, Lage des Gemeindeteils Elsten in der Gemeinde Cappeln rot markiert

Quelle: Verändert nach LGLN 2022, <https://opengeodata.lgl.niedersachsen.de/#duekn500>

1.4 Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Südwesten von Cappeln im Gemeindeteil Elsten. Bei der Fläche des Plangebiets handelt es sich überwiegend um landwirtschaftliche Nutzfläche. Das Plangebiet wird östlich von der Kreisstraße 173, der Elstener Straße, flankiert und im Süden von einem Feldweg mit einer Wallhecke begrenzt (vgl. Abbildung 5). Südlich des Plangebiets befinden sich zudem Sportanlagen, die an Werk- und Sonntagen zu Trainingszwecken und für Fußballspiele des ortsansässigen SV DJK Elsten e.V. genutzt werden.

Das Gebiet hat eine Größe von ca. 5,35 ha und umfasst das Flurstück 130 der Flur 34 der Gemarkung Cappeln.

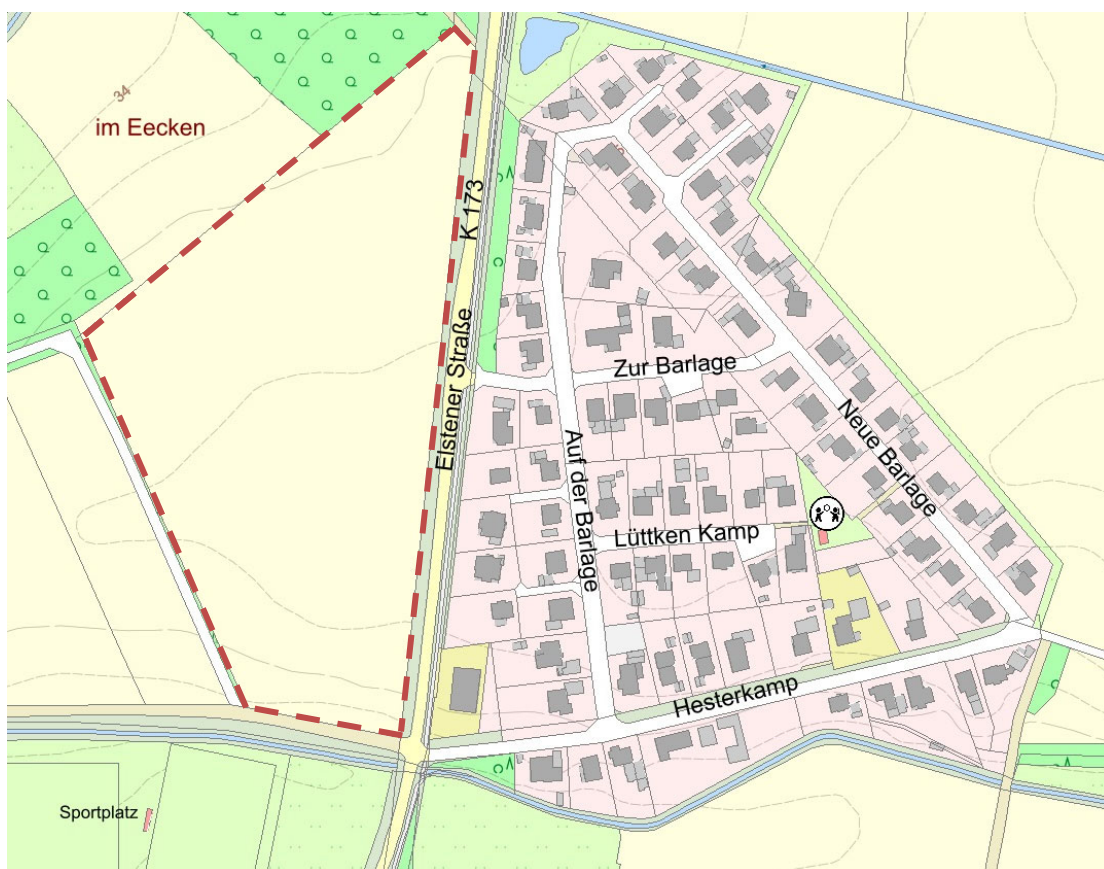


Abbildung 5: Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 54 „Elsten, westlich Elstener Straße“
ohne Maßstab, Plangebiet rot markiert
Quelle: Verändert nach LGLN 2022

2 Planungsvorgaben

2.1 Landesraumordnungsprogramm Land Niedersachsen (LROP)

Das Landesraumordnungsprogramm (LROP) legt die Ziele der Raumordnung und Landesplanung fest, die der Erfüllung der in § 1 des Nds. Gesetzes der Raumordnung und Landespla-

nung gestellten Aufgaben und der Verwirklichung der Grundsätze des § 2 des Raumordnungsgesetzes des Bundes dienen. Für den Änderungsbereich trifft das LROP 2017 keine räumlich konkreten Aussagen (vgl. Abbildung 6).

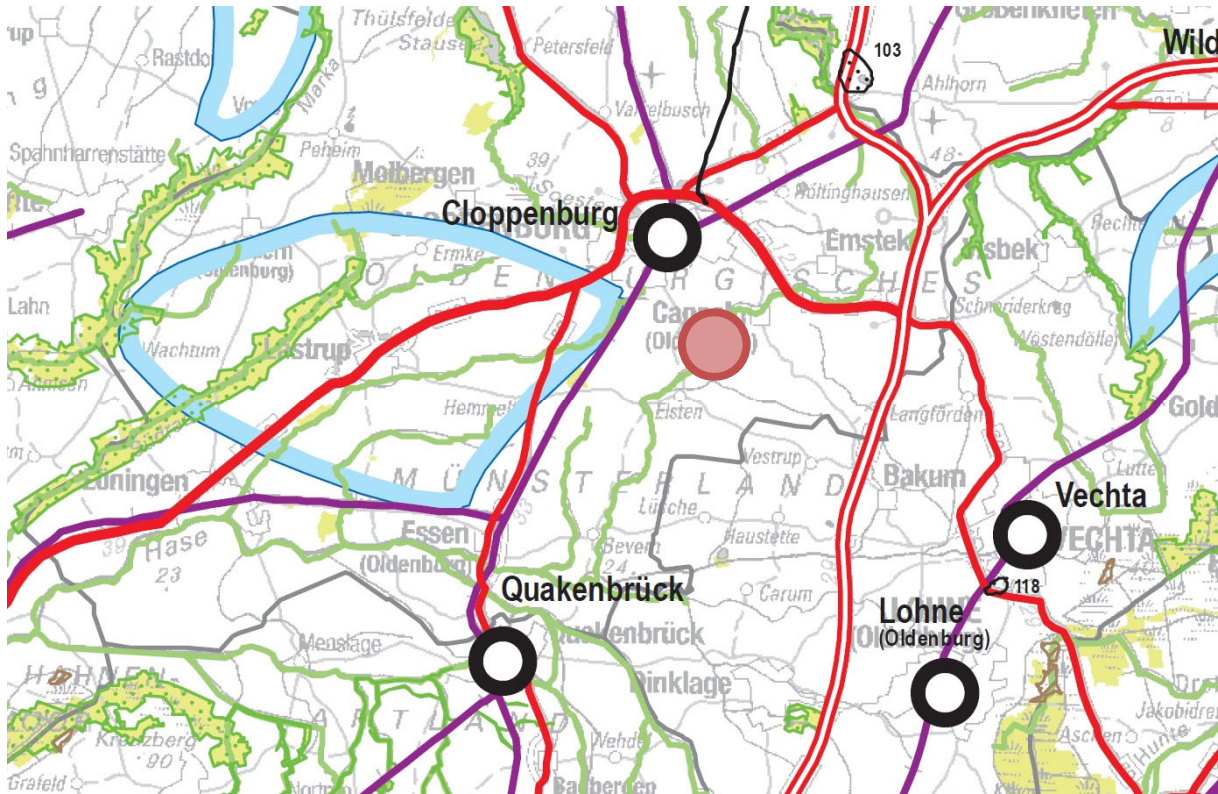


Abbildung 6: Auszug LROP Niedersachsen 2017 (Skizze ohne Maßstab)

ohne Maßstab, Gemeinde Cappeln rot markiert

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

2.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP 2005) - Landkreis Cloppenburg

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Es wird an dieser Stelle auf das am 23.12.2005 in Kraft getretene Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) 2005 des Landkreises Cloppenburg eingegangen. Dieses bildet die aktuellen bzw. zukünftigen Anforderungen für die Region ab.

Dabei ist zu beachten, dass die dargestellten Vorrang- und Vorsorgegebiete nicht parzellenscharf abgebildet werden. Das RROP weist die Gemeinde Cappeln als Grundzentrum aus. In der Abbildung 7 ist die Lage des Plangebiets rot markiert. Nördlich und westlich des Plangebietes wird im RROP ein Vorsorgegebiet für Landwirtschaft auf Grund besonderer Funktionen der Landwirtschaft dargestellt (vgl. RROP 2005, Karte 3). Zudem wird die Plangebietsfläche partiell als Vorsorgegebiet für die Trinkwassergewinnung ausgewiesen (vgl. RROP 2005,

Karte 8). Hierbei muss allerdings berücksichtigt werden, dass auch der bereits südlich gelegene Siedlungsbereich des Ortsteils Elsten mit dieser Darstellung überlagert ist und somit kein Zielkonflikt zu erwarten ist.

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

Die Ziele des RROP 2005 stehen der Planung demnach grundsätzlich nicht entgegen.



Abbildung 7: Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm Landkreis Cloppenburg (RROP) 2005

ohne Maßstab, Plangebiet rot markiert

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

2.3 Flächennutzungsplan

2.3.1 Aktuelle Darstellung

Gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind Bebauungspläne grundsätzlich aus den Darstellung des Flächennutzungsplans zu entwickeln. Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Cappeln ist das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt (vgl. Abbildung 8).

Nördlich des Plangebiets werden im Flächennutzungsplan Flächen für die Landwirtschaft sowie für die Forstwirtschaft dargestellt. Des Weiteren verläuft hier die Grenze zum Landschaftsschutzgebiet CLP 00012 „Calhorer Mühlenbachtal zwischen Cappeln und Lager Hase“. Östlich der Elstener Straße stellt der Flächennutzungsplan Wohnbauflächen (W) sowie gemischte Bauflächen (M) dar. Südlich des Plangebiets wird eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz sowie ein geschütztes Biotop ausgewiesen.



Abbildung 8: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Cappeln
ohne Maßstab, Plangebiet rot markiert
Quelle: Gemeinde Cappeln

2.3.2 Geplante Darstellung

Da der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Cappeln das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft darstellt, kann die vorliegende städtebauliche Planung nicht aus den Darstellungen des FNP entwickelt werden, so dass es der 42. Änderung des Flächennutzungsplanes bedarf. Aufgrund der Zielsetzung eine Wohngebietsentwicklung vorzunehmen, erfolgt die Darstellung als Wohnbaufläche (W) gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO (vgl. Abbildung 9). Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren.

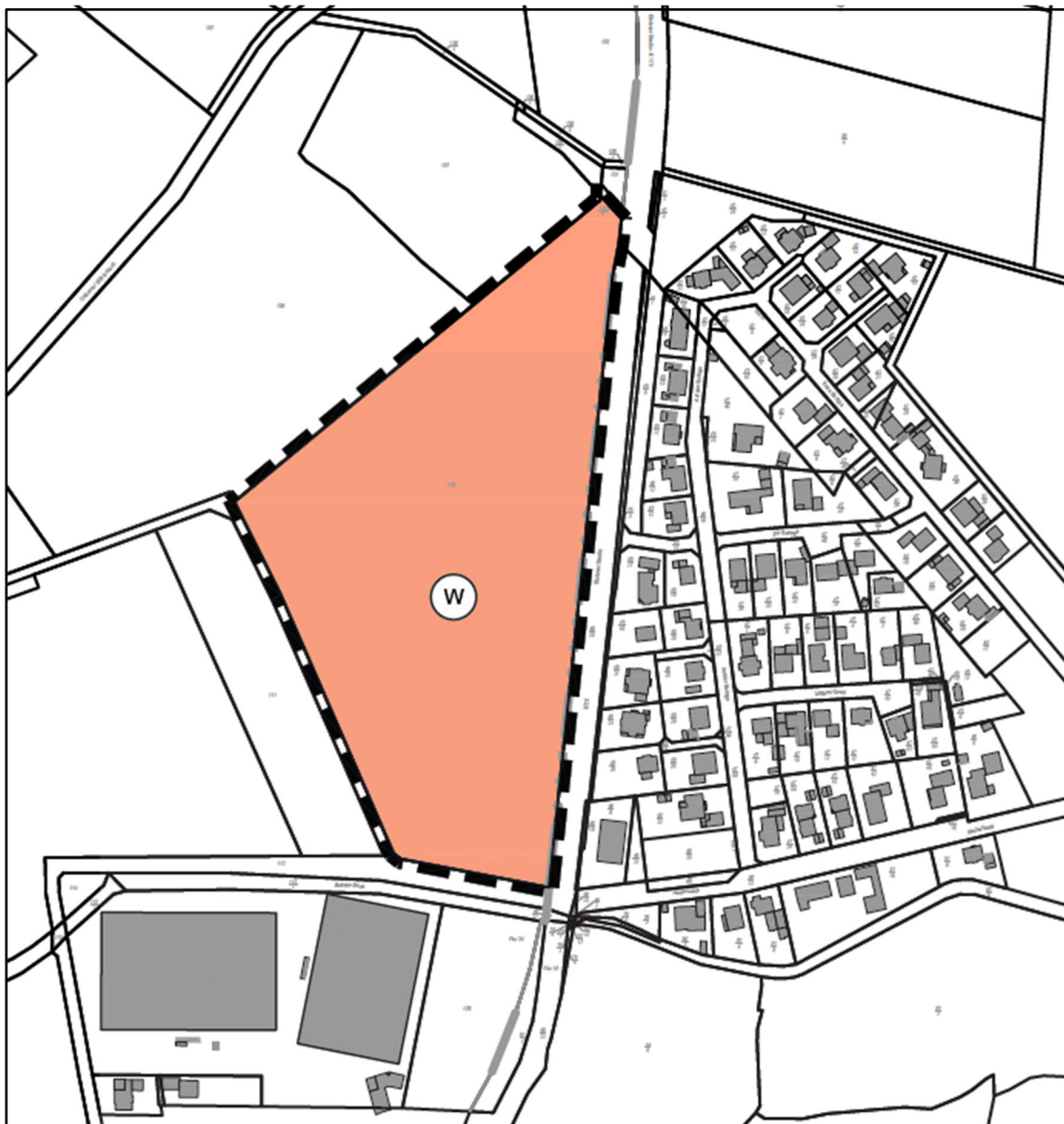


Abbildung 9: 42. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Cappeln

ohne Maßstab, Plangebiet rot markiert
Quelle: Gemeinde Cappeln

2.4 Bebauungsplan

Für das Plangebiet liegt kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vor.

3 Städtebauliches Konzept

3.1 Planungsziel

Mit der vorliegenden städtebaulichen Planungen sollen verfügbare Flächenressourcen für die Schaffung von zusätzlicher Wohnbebauung im Gemeindeteil Elsten genutzt werden. Die geplante Bebauung soll den Siedlungszusammenhang im Gemeindeteil ergänzen und zu einer hohen Wohn- und Aufenthaltsqualität in Elsten beitragen. Durch die bauliche Umsetzung eines zusätzlichen Kinderspielplatzes soll zudem das Wohnumfeld der umliegenden Nachbarschaften aufgewertet werden.

3.2 Städtebauliche Grundidee

Die städtebauliche Grundidee besteht darin, eine derzeit untergenutzte Fläche im Gemeindeteil Elsten für eine zusätzliche Wohnbebauung zu qualifizieren. Das städtebauliche Konzept sieht die bauliche Entwicklung von Einzel- und Doppelhäusern mit einer Grundstücksgröße von mindestens 550 m² vor. Mit der Planung soll das Ziel verfolgt werden die städtebauliche Entwicklung von 53 Grundstücken zu ermöglichen.

Die verkehrliche Anbindung des Gebiets erfolgt über einen Anschluss an die Elstener Straße (Kreisstraße 173). Die Einmündung soll dabei so ausgestaltet werden, dass eine Kreuzungssituation mit der Elstener Straße und der Straße Zur Barlage realisiert werden kann. Die innere Erschließung des Plangebiet soll über eine Ringerschließung umgesetzt werden. Zudem sind Stichwege vorgesehen, um sämtliche Grundstücke effizient erschließen zu können. Des Weiteren werden Richtung Westen zwei verkehrliche Anbindungsmöglichkeiten vorgesehen, um eine zukünftige Erweiterung der Wohnbauflächen bereits in dieser Planung zu berücksichtigen.

Im südlichen Bereich des Plangebiets ist ein Regenrückhaltebecken geplant, welches der Aufnahme des anfallenden Niederschlagswassers dienen soll. Zwischen dem Regenrückhaltebecken und der nördlich davon gelegenen Wohnbebauung sowie entlang der Elstener Straße soll ein Fuß- und Radweg realisiert werden, der in östlicher Fortsetzung an die Elstener Straße angebunden werden und eine fußläufige Verbindung zur Grundschule Elsten sowie zu den dort gelegenen Sportplätzen ermöglichen soll.

Der Bebauungsplan soll der Erhaltung vorhandener Gehölz- und Heckenstrukturen im südlichen und westlichen Bereich des Plangebiets dienen und ergänzend dazu erfolgt die Festsetzung einer Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern im nördlichen und südöstlichen Teil des Plangebiets bis zur Einmündung der neuen Planstraße in die Elstener Straße. Hierdurch wird eine Eingrünung des Baugebiets erzielt, welche die Erhaltung sowie Entwicklung ökologisch wertvoller Strukturen und des Biotopverbunds fördert. Im Zentrum des Plangebiets ist darüber hinaus eine öffentliche Grünfläche geplant, die als Spielplatz genutzt werden soll. Hierdurch wird die Wohn- und Aufenthaltsqualität im Baugebiet gesteigert sowie ein Quartiersmittelpunkt gebildet, der als Begegnungsort für die Anwohner fungiert.

Die geplanten Baukörper sollen sich in ihrer Ausgestaltung in den Ortscharakter einfügen. Aufgrund dessen setzt der Bebauungsplan die Realisierung von Einzel- und Doppelhäusern fest, die sich mit einer Höhenfestsetzung von einer maximalen Traufhöhe von 6,50 m und einer maximalen Firsthöhe von 9,50 m in das Ortsbild einfügen sollen. Durch die Festsetzung der Trauf- sowie der Firsthöhe soll die Realisierung verschiedener Dachformen und –neigungen im Plangebiet ermöglicht werden. Darüber hinaus soll durch die Festsetzungen des Bebauungsplans die bauliche Entwicklung von Flachdächern mit einer Oberkante von 6,50 m zugelassen werden.

4 Belange des Umweltschutzes

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

Im Zuge der Vorentwurfsbearbeitung des verbindlichen Bauleitplanes wurde ein Vorentwurf für einen Umweltbericht mit integrierter Eingriffsregelung erstellt. Dieser Bericht ist Bestandteil der Begründung und als gesonderter Teil der Begründung als Anhang beigefügt.

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

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

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

5 Immissionsschutz und Restriktionen

5.1 Lärmimmissionen

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

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

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

5.2 Landwirtschaftliche Geruchsmissionen

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

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist ein Gutachten zu Geruchsmissionen durch landwirtschaftliche Betriebe vom TÜV Nord Umweltschutz erarbeitet worden (Stand: 15.07.2022). Bei der Berechnung der Geruchsmissionen der betroffenen landwirtschaftlichen Betrieben

wurden Tierzahlen und Stalldaten zugrunde gelegt sowie Nebenquellen wie Maissilagelager, Festmistplatten und Güllebehälter berücksichtigt.

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

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

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

6 Erschließung, Ver- und Entsorgung

6.1 Trinkwasser- und Abwasserentsorgung

Der Gemeindeteil Elsten ist an die zentrale Trink- und Abwasserentsorgung des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes (OOWV) angeschlossen.

6.2 Elt-Versorgung

Die Elt-Versorgung erfolgt durch den Anschluss an das örtliche Leitungsnetz.

6.3 Abfallentsorgung

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

6.4 Telekommunikation

Die Versorgung mit Telekommunikationsleitungen wird durch den Sicherstellungsauftrag gemäß § 146 Abs. 2 Telekommunikationsgesetz (TKG) gewährleistet. Die Versorgung kann durch die Telekom AG oder andere Anbieter erfolgen. Die Telekommunikationsleitungen sollen im Rahmen der Erschließung innerhalb des öffentlichen Verkehrsraumes verlegt werden.

7 Inhalt des Bebauungsplanes

Die zulässigen Nutzungen im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 54 „Elsten, westlich Elstener Straße“ der Gemeinde Cappeln ergeben sich aus den nachfolgenden Kapiteln und den textlichen sowie zeichnerischen Festsetzungen in der Planzeichnung. Zur Herstellung der städtebaulichen Ordnung werden für die Allgemeinen Wohngebiete (WA) Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung getroffen.

7.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan Nr. 54 „Elsten, westlich Elstener Straße“ setzt entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung, im Gemeindeteil Elsten zusätzliche Wohnbauflächen zu schaffen, ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO fest. Das Plangebiet soll vorrangig dem Wohnen dienen, so dass Betriebe des Beherbergungswesens, Gartenbaubetriebe und Tankstellen durch die Festsetzungen des Bebauungsplans ausgeschlossen werden.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) wird die Zulässigkeit von zwei Vollgeschossen sowie die Grundflächenzahl (GRZ) 0,4 festgesetzt. Die Grundflächenzahl von 0,4 gewährleistet eine flexible Bebauung der Grundstücke. Sie gibt den Anteil des Baugrundstückes an, der von baulichen Anlagen (Wohngebäude und Terrassen) überdeckt werden darf. In den allgemeinen Wohngebieten (WA) wird durch diesen Bebauungsplan die Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ausgeschlossen. Für Stellplätze, Zufahrten und Terrassen, die mit wasserdurchlässigen Materialien befestigt werden, darf die zulässige Grundfläche jedoch um bis zu 20 Prozent überschritten werden. Um eine angemessene Höhenentwicklung der Baukörper und ein Einfügen des Wohngebiets in den Siedlungszusammenhang zu gewährleisten, wird die maximale Traufhöhe auf 6,50 m und die maximale zulässige Firsthöhe auf 9,50 m festgesetzt. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans wird zudem die Realisierung von Flachdächern mit einer zulässigen Oberkante von 6,50 m ermöglicht. Im Plangebiet ist die bauliche Entwicklung von Einzel- und Doppelhäusern zulässig.

7.3 Bauweise und Baugrenzen

Es wird im Bebauungsplan die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt, da diese dem angrenzenden Bestand sowie dem mit der vorliegenden Bauleitplanung verfolgten städtebaulichen Konzept entspricht. Die zu errichtenden baulichen Anlagen müssen demnach

mit einem seitlichen Grenzabstand gemäß Niedersächsischer Bauordnung (NBauO) zu den Nachbargrenzen errichtet werden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen definiert. Die einzelnen Baufelder sind dabei so angeordnet, dass zwar eine bauliche Verdichtung entstehen kann, diese jedoch nicht zu einer unverträglichen Enge führt.

Die Baugrenzen im östlichen Bereich des Plangebiets berücksichtigen die entlang der Kreisstraße 173 (Elstener Straße) befindliche Bauverbotszone gemäß § 24 Abs. 1 Niedersächsisches Straßengesetz (NStrG). Die Zonierung von 20 Metern wird dabei vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Kreisstraße gemessen. Innerhalb der Bauverbotszone dürfen Hochbauten, sowie bauliche Anlagen, die über Zufahrten oder Zugänge unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen, nicht errichtet werden. Das gilt entsprechend für Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs sowie für Werbeanlagen.

7.4 Straßenverkehrsflächen

Das Wohngebiet wird über eine neu geplante Erschließungsstraße an das vorhandene Straßennetz angebunden. Die bestehende Kreuzungssituation Elstener Straße und Zur Barlage wird entsprechend um eine Einmündung in einer Breite von 8,0 m in westlicher Fortsetzung der Straße Zur Barlage erweitert. Die innere Erschließung des Wohnbaugebiets erfolgt über 7,5 m breite Wohnstraßen, die in einem Ringsystem angelegt werden. Vereinzelt sind auch Stichstraßen geplant, um rückwärtige Grundstücke zu erschließen. Um eine reibungslose Abfuhr der Müllsammelbehälter sicherstellen zu können, werden in diesen Bereichen entsprechende Aufstellflächen an den Ringerschließungsstraßen vorgesehen.

Durch die Planung von Fuß- und Radwegen sollen fußläufig erreichbare Verbindungen zur Grundschule Elsten sowie zu den südlich gelegenen Sportplätzen und dem Spielplatz in der Quartiersmitte geschaffen werden. Die Festsetzung von Fuß- und Radwegen soll zudem dem nicht motorisierten Individualverkehr zugutekommen.

Des Weiteren wird eine mögliche Erweiterung des Plangebietes in Richtung Westen bereits in der hier in Rede stehenden Bauleitplanung durch Festsetzung von zwei Straßenverkehrsflächen berücksichtigt.

Ferner wird im Bereich der östlichen Plangebietsgrenze ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrten festgesetzt, um direkte Grundstückszufahrten auf die K 173 auszuschließen.

7.5 Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Um vorhandene Gehölz- und Heckenstrukturen dauerhaft zu erhalten und ökologische Wertigkeiten langfristig zu sichern, setzt der Bebauungsplan Flächen zum Erhalt von Bäumen,

Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen fest. Im Falle eines Abgangs sind Gehölz- und Heckenstrukturen innerhalb der festgesetzten Fläche zu ersetzen und erhalten.

7.6 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Im Plangebiet werden Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt, um eine Eingrünung des Plangebiets zu realisieren und ein Einfügen des geplanten Wohngebiets in die bestehende Grünstruktur im Gemeindeteil Elsten zu gewährleisten. Eine Pflanzliste, der zu verwendenden Bäume und Sträucher, ist sowohl der Planzeichnung als auch dem Umweltbericht zu entnehmen.

Darüber hinaus sind im Bereich der nördlichen Plangebietsgrenze die vorhandenen Einzelbäume dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

7.7 Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Das auf den privaten Grundstücken und den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Oberflächenwasser wird über Regenwasserkanäle innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen an das im Süden des Geltungsbereichs gelegene Regenrückhaltebecken (RRB) geleitet. Von dort wird das Wasser gedrosselt in die Vorflut eingeleitet.

7.8 Grünflächen

Im Plangebiet werden private Grünflächen festgesetzt, um einerseits den vorhandenen Bestand an Gehölzen zu erhalten als auch andererseits eine ortsübliche Eingrünung vorzusehen. Insbesondere in den Randbereichen des Plangebiets sollen vorhandene ökologisch wertvolle Gehölz- und Heckenstrukturen dauerhaft erhalten und weiterentwickelt werden. Durch die Festsetzung von Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, welche sich im südlichen und westlichen Bereich des Plangebiets befinden, soll die Sicherung dieser Strukturen gewährleistet werden. Eine Weiterentwicklung der vorhandenen Grünstrukturen soll darüber hinaus durch die Festsetzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im östlichen Plangebiet, entlang der Elstener Straße, erfolgen. In diesem Bereich sind standortgerechte, heimische Laubgehölze anzupflanzen.

Im Zentrum des Plangebiets ist ein Spielplatz geplant, welcher im Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz festgesetzt wird.

Durch die Festsetzung von Grünflächen mit unterschiedlichen Funktionen soll die Schaffung einer hohen Wohn- und Aufenthaltsqualität in dem geplanten Gebiet sichergestellt werden.

8 Textliche Festsetzungen

1 Allgemeines Wohngebiet gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 6 und § 4 Abs. 3 BauNVO

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO sind allgemein zulässig:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahmsweise zulässig gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind:

- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen

Weitere gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind im Plangebiet nicht zugelassen (§ 1 Abs. 6 Satz 1 Nr. 1 BauNVO).

Begründung: Aufgrund der Lage in einer gewachsenen Siedlungsstruktur ist an dieser Stelle die städtebauliche Entwicklung eines Quartiers mit dem Charakter eines Allgemeinen Wohngebiets (WA) vertretbar. Das geplante Wohngebiet soll vorwiegend dem Wohnen dienen. Aufgrund dessen sind die gemäß § 4 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe für Beherbergungswesen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen, weil diese einer ruhigen Wohnlage entgegenstehen würden.

2 Begrenzung der zulässigen Zahl der Wohnungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind in Wohngebäuden gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 6 BauGB je Einzelhaus höchstens zwei Wohneinheiten und je Doppelhaushälfte je eine Wohneinheit zulässig.

Begründung: Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden in den Allgemeinen Wohngebieten wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB auf maximal zwei Wohneinheiten je Einzelhaus sowie eine Wohneinheit pro Doppelhaushälfte begrenzt, um zu kleinteilige Wohnstrukturen mit einem damit verbundenen höheren Verkehrsaufkommen zu vermeiden und so verträgliche Wohnverhältnisse zu schaffen. Das Wohn- und Sozialgefüge der an den Gel-

tungsbereich angrenzenden Bebauung ist von Einzel- und Doppelhäusern geprägt. Die Verdichtung von Siedlungsbereichen führt zwar in der Regel zu Veränderungen im sozialen Umfeld bestehender Wohnsituationen, allerdings versucht die vorliegende Bauleitplanung die Verdichtung auf ein Maß zu reduzieren, das ein verträgliches Einfügen in das bestehende Siedlungsgefüge gewährleistet.

3 Überschreitung Grundflächenzahl gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 19 Abs. 4 BauNVO

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

Begründung: Die im Bebauungsplan festgesetzte GRZ richtet sich demnach nach den Orientierungswerten für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO. Die gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO zulässige Überschreitung um bis zu 50 % wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplans ausgeschlossen, um sicherzustellen, dass die Versiegelung auf den Grundstücken auf ein verträgliches Maß reduziert und das Gebot der Nachhaltigkeit umgesetzt wird. 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.

4 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze an Grundstücksgrenzen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12, § 14 und § 23 Abs. 5 BauNVO

In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind Garagen und überdachte Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO und Nebenanlagen als Gebäude im Sinne des § 14 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der straßenseitigen Baugrenze nicht zulässig; das gilt nicht für Bauflächen längs der Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung. Vom Verbot der Nebenanlagen im straßenseitigen Bauwuch sind Werbeanlagen ausgenommen.

Unterhalb der Geländeoberfläche sind bauliche Anlagen zur Erdwärmennutzung auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Begründung: Der Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze ist von Garagen und Carports gem. § 12 BauNVO sowie sonstigen Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO freizuhalten. Diese Maßgabe soll eine Randbebauung entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen verhindern. Der Haupteingangsbereich bezieht sich auf die maßgebende Vorderseite

des Grundstücks. Negative Auswirkungen auf die Sicherheit und Leichtigkeit des Straßenverkehrs werden hierdurch nicht erwartet.

Durch die Festsetzung wird verhindert, dass Nebenanlagen in den Vordergrund rücken und somit das Ortsbild nachteilig beeinflussen. Durch bauliche Nebenanlagen im Zufahrtsbereich kann die freie Sicht auf die öffentlichen Verkehrsflächen eingeschränkt und die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nachteilig beeinflusst werden.

Zur Förderung von alternativen Energienutzungen sind bauliche Anlagen zur Erdwärmenutzung sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5 Mindestgröße von Baugrundstücken gem. § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) wird die Mindestgröße der Baugrundstücke gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) auf 550 m² festgesetzt.

Begründung: Durch die Festsetzung von Mindestgrößen der Baugrundstücke wird sichergestellt, dass mit der vorliegenden Bauleitplanung ein ortsverträgliches Quartier entsteht, welches sich durch die Grundstücksgrößen sowie die bauliche Ausgestaltung der Baukörper in den Siedlungscharakter des Gemeindeteils Elsten einfügt.

6 Höhe baulicher Anlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2, 3, 4 und § 18 BauNVO

6.1 Sockelhöhe:

Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens (OKFFEG) darf höchstens 0,30 m über der Oberkante der endausgebauten Erschließungsstraße, gemessen in der Mitte der Fahrbahnachse, bezogen auf die Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite, liegen. Die Grundlage ist der Deckenhöhenplan der Erschließungsplanung.

Bei Grundstücken, die mit mehr als einer Seite an eine öffentliche Verkehrsfläche grenzen, gilt als straßenseitige Gebäudeseite die Seite, welche sich am nächsten zum Haupteingang des Gebäudes befindet. Ausnahmen hiervon sind im Einzelfall zulässig.

6.2 Firsthöhe:

Die festgesetzten Firsthöhen sind gemäß § 16 Absatz 2 Nr. 4 i. V. m. § 18 BauNVO Höchstgrenzen für Gebäude gemessen über der Oberfläche in Fahrbahnmitte des nächstgelegenen Abschnitts der erschließenden Straße. Die maximal zulässige Firsthöhe (FH) darf das Maß von 9,50 m im Allgemeinen Wohngebiet (WA) nicht überschreiten. Eine Überschreitung der festgesetzten Firsthöhe ist für untergeordnete Bauteile im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung (Antennenanlagen, Geländer, Schornsteine usw.), für technische Anlagen des Immissionsschutzes, zur Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus

erneuerbaren Energien und für sonstige hervortretende, konstruktiv erforderliche Gebäudeteile (Stütz- und Trägersysteme, Seile usw.) bis zu 1,00 m ausnahmsweise zulässig.

6.3 Traufwandhöhe:

Die maximal zulässige Traufwandhöhe (TH) der Gebäude darf das Maß von 6,50 m im Allgemeinen Wohngebiet (WA) nicht überschreiten. Als maximale Traufwandhöhe gilt das Maß zwischen OKFFEG und den äußeren Schnittlinien zwischen Außenwand und Dachhaut.

6.4 Flachdächer:

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).

Begründung: Geländeaufschüttungen und damit verbundene Probleme der Oberflächenentwässerung sollen durch die Festsetzungen des Bebauungsplans vermieden werden. Die maximal zulässige Traufhöhe sowie die maximal zulässige Firsthöhe wird jeweils von der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußboden bis zum Schnittpunkt der Oberkante Dachhaut mit dem aufsteigenden Mauerwerk gemessen. Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) wird eine maximal zulässige Traufwandhöhe (TH) von 6,50 m und eine maximal zulässige Firsthöhe (FH) von 9,50 m festgesetzt. Durch die Festsetzung kann gewährleistet werden, dass eine Vielzahl von Haustypen mit verschiedenen Dachformen realisiert werden kann. Die Festsetzungen sind zur Wahrung eines einheitlichen Ortsbildes und zur Vermeidung von stark unterschiedlichen Sockelhöhen („Warftbildung“) erforderlich.

Für die bauliche Realisierung von Flachdächern (Dächer mit einer Dachneigung kleiner oder gleich 10 Grad) gilt eine abweichende Höhe der Oberkante (OK) von 6,5 m. Mit dieser Festsetzung soll die bauliche Entwicklung von Flachdächern befördert werden.

7 Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind ausschließlich standortgerechte, einheimische Laubgehölze mit einem Pflanzabstand von 1,2 m anzupflanzen und als dichte Pflanzung dauerhaft zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB). Als standortheimische Laubgehölze sind folgende Arten möglich:

Eberesche	Sorbus aucuparia
Faulbaum	Frangula alnus
Gemeine Schlehe	Prunus spinosa
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus

Grauweide	Salix cinerea
Haselnuss	Corylus avellana
Holunder	Sambucus nigra
Hundsrose	Rosa canina
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Purpurweide	Salix purpurea
Traubenkirsche	Prunus padus
Vogelkirsche	Prunus avium
Weißdorn	Crataegus monogyna

Vorhandene Einzelbäume entlang der nördlichen Plangebietsgrenze sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Begründung: Innerhalb des Plangebiets werden Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt, um vorhandene, ökologisch wertvolle Gehölz- und Heckenstrukturen zu ergänzen und eine Eingrünung des Plangebiets mit standortgerechten, heimischen Pflanzungen zu erzielen.

8 Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Auf den festgesetzten Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind vorhandene Gehölz- und Heckenstrukturen dauerhaft zu erhalten und nach Abgang innerhalb der festgesetzten Fläche zu ersetzen. Als Ersatzpflanzungen sind heimische, standortgerechte Gehölze entsprechend den anerkannten Regeln der Technik zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und nach Abgang zu ersetzen.

Begründung: Innerhalb des Plangebiets werden Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt, um vorhandene, ökologisch wertvolle Gehölz- und Heckenstrukturen dauerhaft zu erhalten. Im Falle eines Abgangs sind die Gehölz- und Heckenstrukturen innerhalb der festgesetzten Fläche zu ersetzen und die dauerhafte Erhaltung sicherzustellen.

9 Festsetzungen zum Lärmschutz gem. § 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB

Bei Neubauten, wesentlichen Änderungen und Umbauten, die einem Neubau gleichkommen, sind in den als Lärmpegelbereich gekennzeichneten Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB Vorkehrungen zum Schutz vor Straßenverkehrslärm zu treffen. Die Außenbauteile (Fenster,

Wand, Dachschrägen) müssen mindestens folgenden Anforderungen nach DIN 4109 hinsichtlich der Schalldämmung zum Schutz gegen Außenlärm genügen:

Lärm- pegel- bereich	Maßgeblicher Außengeräuschpegel <i>L_a in dB</i>	bewertete Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile <i>R'_{w,ges} erf. in dB</i>	
		Raumarten Aufenthaltsräume in Woh- nungen	Büroräume und Ähnliches
I	55	30	30
II	60	30	30
III	65	35	30
IV	70	40	35

Der Nachweis des bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile ist auf der Grundlage der als Technische Baubestimmung bauaufsichtlich eingeführten DIN 4109 und Beiblatt zur DIN 4109 zu führen.

Für Schlafräume und Kinderzimmer in den Lärmpegelbereichen II bis III ohne straßenabgewandte Fenster sind schallgedämpfte Lüftungssysteme einzubauen. Das bewertete Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile muss auch unter Berücksichtigung der Lüftungssysteme erreicht werden. Alternativ ist eine Belüftung über die lärmabgewandte Fassadenseite zu ermöglichen.

Außenwohnbereiche, wie Terrassen, Balkone und Freisitze, dürfen nicht an den Hausseiten angeordnet werden, die dem vollen Schalleinfall unterliegen, oder müssen durch bauliche Maßnahmen (z.B. 1,80m hohe Wand) vor den Einwirkungen infolge des Straßenverkehrslärms abgeschirmt werden. Bauliche Anlagen sind in diesem Fall Umfassungswände am Rand der Außenwohnbereiche, gefertigt aus Glas, Plexiglas, Mauerwerk oder Holz in einer Höhe von mindestens 1,80m. Bei der Ausführung ist darauf zu achten, dass die Wand sowie deren Verbindung zum Pfosten, Boden und der Haltekonstruktion fugendicht ausgeführt werden.

Bei Neu- und Umbauten von Wohngebäuden im verlärmten Bereich kann durch die Anordnung von schutzbedürftigen Räumen (z. B. Schlafzimmer) auf die lärmabgewandte Nordseite bis zu 10 dB und auf die seitlichen Ost- und Westseiten bis zu 3 dB (Einwirkung durch „halbe“ Straße) an Lärminderung gegenüber der Südseite erreicht werden. Auch bei Anordnung der Außenwohnbereiche auf die oben angegebenen lärmabgewandten Bereiche sind entsprechende Pegelminderungen zu erzielen.

Begründung: Aufgrund der vorherrschenden Verkehrslärmimmissionen sind passive Schallschutzmaßnahmen notwendig, um gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse sicherzustellen. Die Anforderungen des LPB II sind i. d. R. bereits mit der Erfüllung der aktuellen ENEV gegeben, sodass lediglich in den Bereichen mit Überschreitungen der Orientierungswerte innerhalb des LPB III und mit einem größeren Aufwand für die späteren Hauseigentümer auszugehen ist. Diese erhöhten Auflagen sind dennoch verhältnismäßig und müssen lediglich in einem Teilbereich des Wohngebietes umgesetzt werden.

9 Örtliche Bauvorschriften

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 54 „Elsten, westlich Elstener Straße“.

Begründung: Die vorliegenden örtlichen Bauvorschriften sind für das gesamte Plangebiet geltend, da ein zusammenhängendes Quartier entstehen und grundsätzliche Gestaltungsmerkmale einheitlich geregelt werden sollen.

1 Einfriedungen

Undurchsichtige Grundstückseinfriedungen sind an öffentlichen Verkehrsflächen nur bis zu einer Höhe von 1,20 m über der Geländeoberkannte zulässig, innerhalb der Sichtdreiecke jedoch nur bis zu einer Höhe von 80 cm über der Oberkante der Fahrbahn der betroffenen Straße.

Begründung: Mit der Formulierung von Vorgaben zur Einfriedung der Grundstücke soll eine angemessene Eingliederung der Baukörper in den Siedlungszusammenhang, bei gleichzeitiger Wahrung der Privatsphäre auf den Grundstücken, erreicht werden. Straßenseitige Grundstückseinfriedungen bis zu einer Höhe von 1,20 m sind in der Gemeinde Cappeln als ortstypisch sowie ortsbildprägend zu erachten.

2 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die gegen die obigen Festsetzungen gemäß § 80 Abs. 3 NBauO verstößt.

Begründung: Ordnungswidrig handelt, wer einer Vorschrift dieser Satzung zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 50.000 Euro geahndet werden.

10 Hinweise

1 Baunutzungsverordnung

Es gilt die BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

2 Ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkohlekonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Cloppenburg oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Abteilung Archäologie – Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Telefonnummer 0441 /799-2120 unverzüglich gemeldet werden.

Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind gemäß § 14 Abs. 2 NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

3 Altablagerungen

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

4 Artenschutz

Die Bauflächenvorbereitung darf ausschließlich außerhalb der Brutzeit, d.h. nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September stattfinden. Das Entfernen von Gehölzen darf zudem nicht in der Zeit vom 1. März bis 30. September erfolgen. Zu einem anderen Zeitpunkt ist unmittelbar vor Maßnahmenbeginn sicherzustellen, dass Individuen nicht beeinträchtigt oder getötet werden.

5 Kampfmittel

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

6 Vorschriften und Verordnungen

Die in diesem Bebauungsplan zugrunde liegenden Vorschriften (Rechtsquellen, DIN-Normen und sonstigen außerstaatlichen Regelwerke) können im Bauamt der Gemeinde Cappeln zu den Geschäftszeiten eingesehen werden.

11 Nachrichtliche Übernahmen

Bauverbotszone

Entlang der Kreisstraße 173 gilt die im Plan gekennzeichnete 20 m tiefe Bauverbotszone gemäß § 24 Abs. 1 Niedersächsisches Straßengesetz (NStrG) gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Kreisstraße). Innerhalb der Bauverbotszone dürfen Hochbauten jeder Art, sowie bauliche Anlagen, die über Zufahrten oder Zugänge unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen, nicht errichtet werden. Das gilt entsprechend für Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs sowie für Werbeanlagen. Entlang der Kreisstraße 173 gilt weiterhin die im Plan gekennzeichnete Baubeschränkungszone gemäß § 24 Abs. 2 NStrG in einem Abstand von 20 m bis 30 m gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Kreisstraße. Hier dürfen Werbeanlagen im Blickfeld zur Kreisstraße nicht ohne Zustimmung der Straßenbauverwaltung errichtet werden. Von dem vorhandenen Bundes-, Landes- und Kreisstraßennetz gehen Emissionen aus. Für das geplante Baugebiet können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.

12 Flächenbilanz

Plangebietsfläche:	ca. 53.530 m²
Bauflächen:	ca. 35.823 m ²
Wohngebiete (WA):	ca. 35.823 m ²
Verkehrsflächen:	ca. 6.585 m ²
Öffentliche Straßenverkehrsflächen:	ca. 5.740 m ²
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:	ca. 845 m ²
Grünflächen (öffentlich):	ca. 4.751 m ²
Kinderspielplatz	ca. 684 m ²
Grünfläche (privat):	ca. 2.787 m ²
Flächen für die Wasserwirtschaft:	ca. 2.900 m ²

13 Verfahrensvermerke

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

Oldenburg, den

Niedersächsische Landgesellschaft mbH

i. V. Dörthe Meyer

Diese Begründung hat dem Satzungsbeschluss des Rates der Gemeinde Cappeln vom zum Bebauungsplan Nr. 54 „Elsten, westlich Elstener Straße“, Gemeindeteil Elsten, zu Grunde gelegen.

Cappeln, den

(Brinkmann)
Bürgermeister