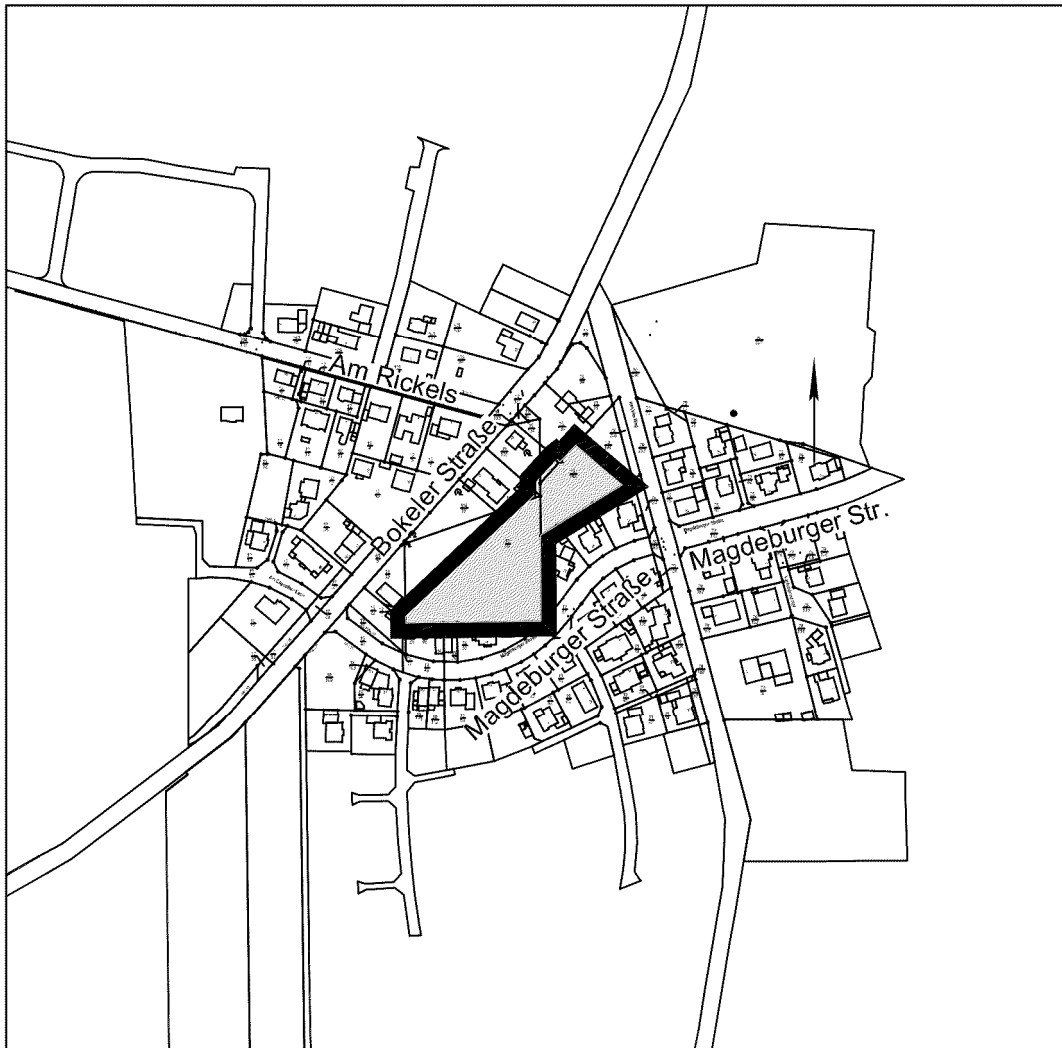


GEMEINDE CAPPELN

Übersichtsplan M.:1:5.000



Kartengrundlage: Amtliches Liegenschafts -und Katasterinformationssystem (ALKIS)

BEBAUUNGSPLAN NR. 38, „BOKEL, WESTLICH HEIDSKE WEG“, 2. ÄNDERUNG (BESCHLEUNIGTES VERFAHREN)

MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

BEGRÜNDUNG

Fassung für die Beteiligungen im Verfahren nach § 13a BauGB

INHALT

1.	Allgemeines	3
2.	Kartengrundlage, Lage des Geltungsbereiches, bisherige Nutzungen und bisherige Bebauungspläne	3
3.	Verhältnis zu planerischen Vorgaben der Raumordnung und Regionalplanung, der Flächennutzungsplanung sowie den fachlichen Vorgaben der Landschaftsplanung, des Denkmalschutzes und des Immissionsschutzes.....	5
4.	Ziele und Zwecke der Planung	6
5.	Die Festsetzungen im Einzelnen	7
6.	Verkehrerschliessung/ Ver- und Entsorgung.....	7
7.	Hinweise zum Umweltbericht und Eingriffsregelung	8
8.	Flächenbilanz.....	11
	Anlagen zur Begründung.....	11

1. ALLGEMEINES

Mit dieser Bauleitplanung beabsichtigt die Gemeinde Cappel im Ortsteil Bokel westlich des Heidske Wegs, südlich der Bokeler Straße und nördlich der Magdeburger Straße eine im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 38 festgesetzte private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Hausgarten zu einem allgemeinen Wohngebiet (WA) umzuplanen. Ein entsprechender Antrag des Eigentümers liegt der Gemeinde vor. Mit der Umwidmung sollen im Sinne einer Nachverdichtung innerhalb des umliegenden im Zusammenhang bebauten Siedlungsbereiches Möglichkeiten für eine ergänzende Wohnbebauung eröffnet werden.

Diese Planänderung hat Maßnahmen der Innenentwicklung der Gemeinde Cappel zum Gegenstand und wird daher gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB entsprechend. Es wird daher von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

2. KARTENGRUNDLAGE, LAGE DES GELTUNGSBEREICHES, BISHERIGE NUTZUNGEN UND BISHERIGE BEBAUUNGSPLÄNE

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung wurde auf einer vom Vermessungsbüro Dipl.-Ing. Timmen ÖBVI, Cloppenburg, erstellten digitalen Kartengrundlage im Maßstab 1:1.000 gezeichnet. Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 28.12.2020. Lage und Umriss des Plangebietes sind aus der Übersichtskarte (s. Deckblatt 1:5.000) ersichtlich. Die Abgrenzung im Einzelnen ergibt sich aus der Planzeichnung.

Der Änderungsbereich liegt innerhalb des Siedlungsbereiches westlich des Heidske Wegs, südlich der Bokeler Straße und nördlich der Magdeburger Straße (vgl. Übersicht auf dem Deckblatt bzw. die Planzeichnung). Es umfasst im Wesentlichen den größeren südöstlichen Teil des Flurstücks 19/20 und das Flurstück 19/143, sowie kleine Teilflächen der angrenzenden Flurstücke 19/18, 19/135 und 19/131 alle in der Flur 15 der Gemarkung Cappel gelegen.

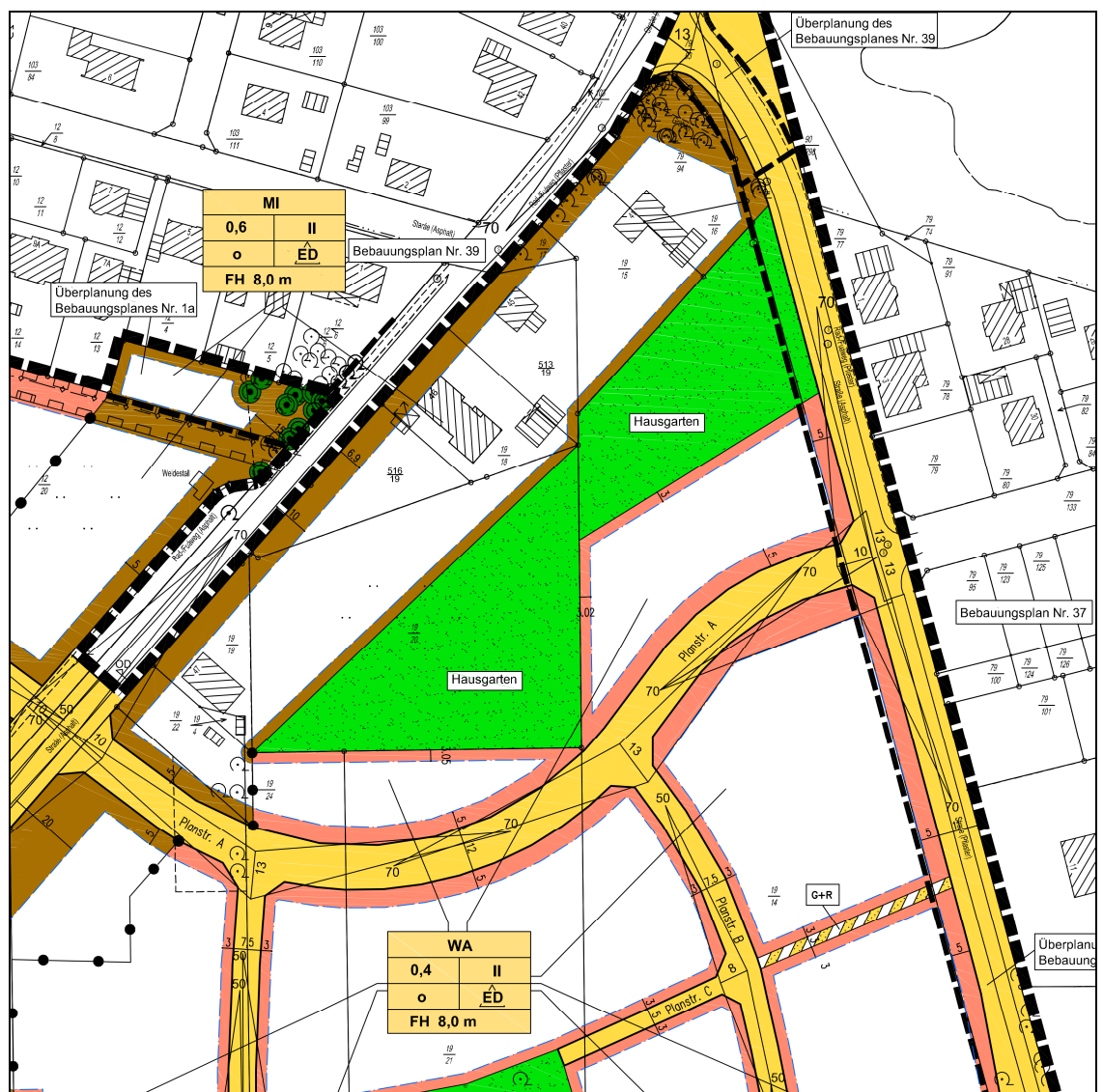
Das Plangebiet liegt innerhalb des geschlossenen Siedlungskörpers südlich der Bokeler Straße und nördlich der Magdeburger Straße. Es liegt vollständig innerhalb des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 38 „Bokel, westlich Heidske Weg“, der hier seit dem 18.01.2014 in Kraft ist. Im Quartier zwischen Bokeler Straße, Heidske Weg und Magdeburger Straße setzt dieser Bebauungsplan Mischgebiete (MI) an der Bokeler Straße, allgemeine Wohngebiete (WA) an der Magdeburger Straße und im zentralen Bereich dazwischen eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Hausgarten fest (s. nachfolgender Planausschnitt). Der Änderungsbereich wird aktuell im Wesentlichen von einer intensiv genutzten privaten Grünanlage eingenommen (größerer südöstlicher Teil des Flurstücks 19/20 und das Flurstück 19/143); die übrigen Teilflächen der angrenzenden Flurstücke 19/20, 19/18, 19/135 und 19/131 bilden einen schmalen zusammenhängenden Streifen nicht überbaubarer Flächen am rückwärtigen Rand des die Bokeler Straße begleitenden Mischgebietes (MI). Die Teilflächen werden einbezogen um entsprechend der bisherigen Plankonzeption innerhalb des Quartiers durch Bauleitplanung ein städtebaulich gewolltes zusammenhängendes Baufeld zu ermöglichen, ohne kleinteilige Lücken durch nicht überbaubare Flächen zu belassen. Damit wird im Interesse des Flächeneigentümers auch eine lückenlose

Verbindung zwischen seinen Flächen im Mischgebiet (MI) und dem neuen anschließenden Wohngebietsflächen (WA) planerisch ermöglicht.

Die bislang als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Hausgarten festgesetzte Fläche wurde in den vergangenen Jahren intensiv als Grünfläche genutzt und u.a. mehrfach im Jahr gemäht. Das Flurstück 19/20 wurde an den westlichen, südlichen und östlichen Außenrändern mit Ziergehölzen (vor allem säulenförmige Kultivare der Hainbuche) praktisch durchgehend, zweireihig versetzt im Sinne eine Grünflächengestaltung und zur Einfriedung eingegrünt.

Die umliegenden Flächen werden im Osten und Süden durch die hier inzwischen vollständig aufgesiedelten allgemeinen Wohngebiete (WA) an der Magdeburger Straße eingenommen. In Richtung Bokeler Straße im Norden und Westen grenzt Bebauung im Nutzungsrahmen eines Mischgebiets (MI) an (vgl. Planunterlage der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38).

Abb.: Ausschnittskopie aus der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 38 aus dem Jahre 2014. Maßstab 1:2000.



3. VERHÄLTNIS ZU PLANERISCHEN VORGABEN DER RAUMORDNUNG UND REGIONALPLANUNG, DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANUNG SOWIE DEN FACHLICHEN VORGABEN DER LANDSCHAFTSPLANUNG, DES DENKMALSCHUTZES UND DES IMMISSIONSSCHUTZES

Mit dieser Bauleitplanung beabsichtigt die Gemeinde Cappel im Ortsteil Bokel westlich des Heidske Wegs, südlich der Bokeler Straße und nördlich der Magdeburger Straße eine im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 38 festgesetzte private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Hausgarten zu einem allgemeinen Wohngebiet (WA) umzuplanen. Mit der Umwidmung sollen im Sinne einer Nachverdichtung innerhalb des umliegenden im Zusammenhang bebauten Siedlungsbereiches Möglichkeiten für eine ergänzende Wohnbebauung eröffnet werden.

Das Plangebiet liegt innerhalb des geschlossenen Siedlungskörpers südlich der Bokeler Straße und nördlich der Magdeburger Straße. Es liegt vollständig innerhalb des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 38 „Bokel, westlich Heidske Weg“, der hier seit dem 18.01.2014 in Kraft ist. Im Quartier zwischen Bokeler Straße, Heidske Weg und Magdeburger Straße setzt dieser Bebauungsplan Mischgebiete (MI) an der Bokeler Straße, allgemeine Wohngebiete (WA) an der Magdeburger Straße und im zentralen Bereich dazwischen eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Hausgarten fest (s. Planausschnitt in Kap. 2). Die umliegenden Flächen werden im Osten und Süden durch die hier inzwischen vollständig aufgesiedelten allgemeinen Wohngebiete (WA) an der Magdeburger Straße eingenommen. In Richtung Bokeler Straße im Norden und Westen grenzt Bebauung im Nutzungsrahmen eines Mischgebiets (MI) an (vgl. Planunterlage der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38).

Durch diese Planung werden im Wesentlichen private Grünflächen zur Größe von 5.384 m² (alle Flächenwerte CAD-Abgriffe, Planunterlage ALKIS im UTM-Format) umgeplant zu allgemeinen Wohngebieten. Am Nordwestrand des Änderungsbereichs kommt es wegen der Anpassung der Baugrenzen lediglich zu kleinen Umwidmungen von Flächen zwischen den Baugebieten MI und WA auf einem Streifen von ca. 3 m Breite.

Die Flächen sind im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde bereits als Wohnbauflächen (W) dargestellt (Grundlage bildet die genehmigte 23. Änderung des Flächennutzungsplanes aus dem Jahre 2014). Die Bebauungsplan-Änderung ist aus dem Flächennutzungsplan als entwickelt anzusehen. Planungsrelevante Auswirkungen bezogen auf die Belange der Raumordnung und Regionalplanung und der Flächennutzungsplanung ergeben sich daher im Vergleich mit der bisherigen Bauleitplanung nicht. Entsprechendes gilt bezogen auf die Belange der Landschaftsplanung und des Immissionsschutzes.

Bezogen auf die Belange der Denkmalpflege sind ebenfalls keine anderen oder neuerlichen Auswirkungen gegenüber der bisherigen Bauleitplanung zu erwarten. Der Straßenbau und die damit verbundenen Erdarbeiten sowie die Herstellung der grundsätzlichen Ver- und Entsorgungsanlagen sind in den umliegenden Straßen bereits erfolgt. Ausreichende Regenrückhalteeinrichtungen sind im Umfeld vorhanden.

Wichtige dem Denkmalrecht unterstehende Kultur- und Sachgüter, für die mit wesentlichen negativen Auswirkungen durch die vorliegende Planung zu rechnen wäre, sind im Geltungsbereich nicht vorhanden bzw. der Gemeinde nicht bekannt.

Es wird jedoch auf die Meldepflicht vor- und frühgeschichtlicher Bodenfunde auf dem Bebauungsplan hingewiesen.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche und frühneuzeitliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Cloppenburg oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Abteilung Archäologie – Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441 / 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.

4. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Mit dieser Bauleitplanung beabsichtigt die Gemeinde Cappeln im Ortsteil Bokel westlich des Heidske Wegs, südlich der Bokeler Straße und nördlich der Magdeburger Straße eine im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 38 festgesetzte private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Hausgarten zu einem allgemeinen Wohngebiet (WA) umzuplanen. Ein entsprechender Antrag des Eigentümers liegt der Gemeinde vor. Mit der Umwidmung sollen im Sinne einer Nachverdichtung innerhalb des umliegenden im Zusammenhang bebauten Siedlungsbereiches Möglichkeiten für eine ergänzende Wohnbebauung eröffnet werden.

Die private Grünfläche war seinerzeit auf Wunsch des Eigentümers so festgesetzt worden, da von dort kein Interesse an einer weiteren Baulandentwicklung bestand. Inzwischen besteht der Wunsch rückwärtig zu den ebenfalls im Eigentum bestehenden bebauten Grundstücksflächen im Mischgebiet eine ergänzende Wohnbebauung zu errichten. Der Eigentümer plant eine Erschließung über seine Mischgebietsflächen (MI) an der Bokeler Straße (K 302) durch einen privaten Erschließungsweg von der Bokeler Straße nach Südosten in das neue Wohngebiet (WA) hinein. Zuwegungen zur Bokeler Straße (K 302), die hier innerhalb der Ortsdurchfahrt (OD) verläuft, sind grundsätzlich zulässig. Der entstehende Zu- und Abfahrtsverkehr aus der vorzunehmenden, begrenzten Ausweisung von zusätzlichem Wohnbauland auf privater Fläche wird nur eine überschaubare Größenordnung erreichen, die grundsätzlich über das bestehende Straßennetz abgewickelt werden kann.

Da die Flächen innerhalb des zusammenhängend bebauten Siedlungsbereiches liegen und sich von daher für eine städtebaulich sinnvolle Nachverdichtung anbieten, wobei der Eigentümer einen diesbezüglichen Antrag bei der Gemeinde eingereicht hat, entscheidet sich die Gemeinde Cappeln in der Abwägung der verschiedenen Belange untereinander die im früheren Bebauungsplan Nr. 38 als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Hausgarten festgesetzte Fläche umzuplanen in ein allgemeines Wohngebiet (WA). Im Übrigen wird auf das Kap. 7 (Hinweise zu Eingriffsregelung und Artenschutz) verwiesen.

Zur Vermeidung städtebaulicher Spannungen sollen die für das WA-Gebiet zutreffenden zeichnerischen Festsetzungen zu Art und Maß der Nutzung („Nutzungsschema“, s. Planausschnitt in Kap. 2) sowie die zugehörigen textlichen Festsetzungen und zutreffenden örtlichen Bauvorschriften aus den angrenzenden allgemeinen Wohngebieten (WA) an der Magdeburger Straße aus dem bisherigen Bebauungsplan Nr. 38 übernommen werden.

5. DIE FESTSETZUNGEN DER BEBAUUNGSPLAN-ÄNDERUNG IM EINZELNEN

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung (vgl. Kap.4) wird die im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 38 festgesetzte private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Hausgarten umgeplant zu einem allgemeinen Wohngebiet (WA).

Die für die angrenzenden allgemeinen Wohngebiete (WA) an der Magdeburger Straße zutreffenden zeichnerischen Festsetzungen zu Art und Maß der Nutzung („Nutzungsschema“, s. Planausschnitt in Kap. 2) und die zugehörigen textlichen Festsetzungen sowie die zutreffenden örtlichen Bauvorschriften werden aus dem bisherigen Bebauungsplan Nr. 38 übernommen.

Die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen (I.) erfolgen auf Basis des Baugesetzbuchs (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO); außerdem werden örtlichen Bauvorschriften (II.) nach der Landesbauordnung (NBauO) erlassen. Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei den örtlichen Bauvorschriften um eine eigenständige Satzung nach Landesrecht handelt. Für alle genannten Normen wird Bezug auf die derzeit jeweils gültige Fassung genommen.

6. ASPEKTE DER VERKEHRERSCHLIESSUNG/ VER- UND ENTSORGUNG

Mit dieser Bauleitplanung beabsichtigt die Gemeinde Cappel im Ortsteil Bokel westlich des Heidske Wegs, südlich der Bokeler Straße und nördlich der Magdeburger Straße eine im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 38 festgesetzte private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Hausgarten zu einem allgemeinen Wohngebiet (WA) umzuplanen. Mit der Umwidmung sollen im Sinne einer Nachverdichtung innerhalb des umliegenden im Zusammenhang bebauten Siedlungsbereiches Möglichkeiten für eine ergänzende Wohnbebauung eröffnet werden.

Das Plangebiet liegt innerhalb des geschlossenen Siedlungskörpers südlich der Bokeler Straße und nördlich der Magdeburger Straße. Es liegt vollständig innerhalb des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 38 „Bokel, westlich Heidske Weg“, der hier seit dem 18.01.2014 in Kraft ist. Im Quartier zwischen Bokeler Straße, Heidske Weg und Magdeburger Straße setzt dieser Bebauungsplan Mischgebiete (MI) an der Bokeler Straße, allgemeine Wohngebiete (WA) an der Magdeburger Straße und im zentralen Bereich dazwischen eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Hausgarten fest (s. Planausschnitt in Kap. 2). Die umliegenden Flächen werden im Osten und Süden durch die hier inzwischen vollständig aufgesiedelten allgemeinen Wohngebiete (WA) an der Magdeburger Straße eingenommen. In Richtung Bokeler Straße im Norden und Westen grenzt Bebauung im Nutzungsrahmen eines Mischgebiets (MI) an (vgl. Planunterlage der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38).

Durch diese Planung werden im Wesentlichen private Grünflächen zur Größe von 5.384 m² (alle Flächenwerte CAD-Abgriffe, Planunterlage ALKIS im UTM-Format) umgeplant zu allgemeinen Wohngebieten. Am Nordwestrand des Änderungsbereichs kommt es wegen der Anpassung der Baugrenzen lediglich zu kleinen Umwidmungen von Flächen zwischen den Baugebieten MI und WA auf einem Streifen von ca. 3 m Breite.

Der Eigentümer plant eine Erschließung über seine Mischgebietsflächen (MI) an der Bokeler Straße (K 302) durch einen privaten Erschließungsweg von der Bokeler Straße nach Südosten in das neue Wohngebiet (WA) hinein. Zuwegungen zur Bokeler Straße (K 302), die hier innerhalb der Ortsdurchfahrt (OD) verläuft, sind grundsätz-

lich zulässig. Der entstehende Zu- und Abfahrtsverkehr aus der vorzunehmenden, begrenzten Ausweisung von zusätzlichem Wohnbauland auf privater Fläche wird nur eine überschaubare Größenordnung erreichen, die grundsätzlich über das bestehende Straßennetz abgewickelt werden kann.

Planungsrelevante Auswirkungen bezogen auf die Aspekte der Verkehrserschließung sowie der Ver- und Entsorgung ergeben sich im Vergleich mit der bisherigen Bauleitplanung grundsätzlich nicht. Einzelne notwendige Anpassungen von Ver- und Entsorgungsanlagen für die neuen Hausanschlüsse sind sachgerecht außerhalb der Satzung auf der nachfolgenden Ebene der konkreten Bau- und Erschließungsplanung bzw. der Ausführungsebene der Bau- und Erschließungsarbeiten mit den entsprechenden Leitungsträgern und Leistungsanbietern abzustimmen. Dann sind auch in Absprache mit den für den Brandschutz zuständigen Stellen und dem OOWV die Bereitstellung / Benennung von Löschwasserentnahmestellen mit einer ausreichenden Entnahmekapazität sowie weitere Einzelheiten des vorsorgenden Brandschutzes zu regeln.

Rechtzeitig vor Baubeginn sind mit den Leitungsträgern die verfügbaren Trassen und die Einzelheiten der Bauausführung und die Koordination mit den anderen Leitungsträgern abzustimmen.

7. HINWEISE ZU UMWELTBERICHT, EINGRIFFSREGELUNG UND ARTENSCHUTZ

Der Änderungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von 5.906 m² (CAD-Abgriff, s. Kap. 8). Durch diese Planung werden im Wesentlichen private Grünflächen zur Größe von 5.384 m² (alle Flächenwerte CAD-Abgriffe, Planunterlage ALKIS im UTM-Format) umgeplant zu allgemeinen Wohngebieten (WA) mit einer zulässigen Grundflächenzahl GRZ von 0,4. Am Nordwestrand des Änderungsbereichs kommt es wegen der Anpassung der Baugrenzen lediglich zu kleinen Umwidmungen von Flächen zwischen den Baugebieten, d.h. MI (vorher GRZ 0,6) zu WA (nunmehr GRZ 0,4) auf einem Streifen von ca. 3 m Breite.

Bei einer Gesamtfläche von 5.906 m² ergibt sich eine zulässige Grundfläche (Planung einheitlich WA mit GRZ 0,4) im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von insgesamt 2.362 m² (gerundet). Das bedeutet, dass die zulässige Grundfläche immer erheblich unterhalb der in § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 genannten Größenordnung von 20.000 m² liegen wird. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) unterliegen, wird nicht vorbereitet. Naturschutzrechtlich geschützte oder zu schützende Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung werden nicht betroffen. Insofern sieht die Gemeinde gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 zunächst von der Anwendung der Eingriffsregelung im Zuge der Aufstellung dieses Bebauungsplanes der Innenentwicklung ab. (s. jedoch die Ausführungen weiter unten). Von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht wird gem. § 13 Abs. 3 abgesehen (s.o. Kap. 1).

Früher festgesetzte planinterne Kompensationsflächen können jedoch in Verfahren nach § 13 a BauGB nicht ersatzlos überplant werden.

Die nunmehr überplante, private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Hausgarten wurde (wie im Übrigen allen in den Baugebieten rechnerisch nach Bebauung / Versiegelung verbleibenden Hausgartenanteilen) in der Eingriffs- und Kompensationsbilanz des Bebauungsplanes Nr. 38 aus dem Jahre 2014 mit einem Zielwert von 1,0 WE/m² eingestellt und trug damit zur Senkung des externen Kompensationsbedarfs bei.

Daher wird nachfolgend der Umfang der zu verlegenden Kompensationswertigkeiten ermittelt und eine Ersatzfläche dafür benannt und erläutert.

Mit dieser 2. Änderung des B-Planes Nr. 38 wird eine innerhalb von Baugebieten gelegene, festgesetzte private Grünfläche (Hausgarten) zur Größe von 5.384 m² (CAD Abgriff auf ALKIS-Unterlage im UTM-Format) überplant.

In der Eingriffs- und Kompensationsberechnung des Ursprungsplanes Nr. 38 wurde dieser Fläche im Planungsfall eine Wertigkeit von 1,0 WE/m² zugewiesen (also 5.384 Werteinheiten). Durch die nunmehr zulässige Versiegelung auf 48% der Fläche (WA mit GRZ 0,4 plus 20% Überschreitungsmöglichkeit für Nebenanlagen), entsteht durch die zusätzliche Versiegelung ein Bedarf von 5.384 WE x 0,48 = 2.584 WE (gerundet).

Es ist im Planungsfall davon auszugehen, dass künftig 52% der Fläche im WA wiederum private Hausgartenflächen / begrünte Freiflächen mit einer Wertigkeit von 1,0 WE/m² (entsprechend der Bilanzierung des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 38) darstellen werden.

In Ermangelung verfügbarer Flächen im Plangebiet ist der ermittelte Kompensationsbedarf von 2.584 Werteinheiten (WE) auf Flächen außerhalb (extern) abzudecken.

Die externe Kompensation für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 wird über die der Gemeinde zur Verfügung stehenden Werteinheiten in den Kompensationspoolflächen der Stiftung Landgüter Schwede und Lage erfolgen. Diese Poolflächen sind vom Landkreis Cloppenburg in den zurückliegenden Jahren bereits anerkannt worden (s. beide Anerkennungsschreiben in der Anlage zu dieser Begründung mit Umweltbericht) und werden anteilig von mehreren Gemeinden in den Landkreisen Cloppenburg und Vechta genutzt.

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

Wie aus der obenstehenden Ermittlung ersichtlich entsteht ein externer Kompensationsbedarf von 2.584 Werteinheiten (WE) für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38.

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

Nach Abzug der nunmehr beanspruchten Werteinheiten verbleiben für die Gemeinde Cappeln 350.000 – 20.752 (B-Plan Nr. 50, Teilbereich 1) – 1.962 (B-Plan Nr. 50, Teilbereich 2) – 2.584 (B-Plan Nr. 38, 2. Änderung) = 324. 702 Werteinheiten für andere Kompensationszwecke.

Aspekte des Artenschutzes

Das Plangebiet liegt innerhalb des geschlossenen Siedlungskörpers südlich der Bokeler Straße und nördlich der Magdeburger Straße. Es liegt vollständig innerhalb des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 38 „Bokel, westlich Heidske Weg“, der hier seit dem 18.01.2014 in Kraft ist. Im Quartier zwischen Bokeler Straße, Heidske Weg und Magdeburger Straße setzt dieser Bebauungsplan Mischgebiete (MI) an der Bokeler

Straße, allgemeine Wohngebiete (WA) an der Magdeburger Straße und im zentralen Bereich dazwischen eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Hausgarten fest (s. Planausschnitt in Kap. 2).

Die bislang als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Hausgarten festgesetzte Fläche wurde in den vergangenen Jahren intensiv als Grünfläche genutzt und u.a. mehrfach im Jahr gemäht. Das Flurstück 19/20 wurde an den westlichen, südlichen und östlichen Außenrändern mit Ziergehölzen (vor allem säulenförmige Kultivare der Hainbuche) praktisch durchgehend, zweireihig versetzt im Sinne eine Grünflächengestaltung und zur Einfriedung eingegrünt.

Die umliegenden Flächen werden im Osten und Süden durch die hier inzwischen vollständig aufgesiedelten allgemeinen Wohngebiete (WA) an der Magdeburger Straße eingenommen. In Richtung Bokeler Straße im Norden und Westen grenzt Bebauung im Nutzungsrahmen eines Mischgebiets (MI) an (vgl. Planunterlage der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38).

Das Vorhandensein von Niststätten europäischer Vogelarten, wenn auch realistisch nur wenig störungsempfindliche und häufige Arten des Siedlungsbereiches, also Arten mit generell gutem Erhaltungszustand ihrer Populationen, kann in den Gehölzen des Plangebiets nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden. Für Offenlandbrüter sind die Flächen nach Lage und Struktur – auch unter Berücksichtigung der Vornutzung und Umgebungsnutzung - ungeeignet, da ungünstig geschnitten und zu klein (nur knapp 0,5 ha) und auch wegen der sie umgebenden, nahe gelegenen Bebauung (Störungswirkungen) wie auch der Greifvogelansatzmöglichkeiten in den Gehölzen. Nach Lage und Struktur sowie Alter der Ziergehölze und unter Berücksichtigung der Vornutzung und Umgebungsnutzung hat das Gebiet aktuell keine Bedeutung für Quartiere von Fledermäusen.

Artenschutzrechtliche Konflikte stehen der Umsetzung des Bebauungsplanes grundsätzlich nicht entgegen. Es sind artenschutzrechtliche Belange (hier bezogen auf Gehölzbrüter) bei der Durchführung von Bau- und Erschließungsmaßnahmen zu beachten. Dies ist bereits unter Berücksichtigung einer Bauzeitenregelung möglich. Es wird dazu der nachfolgende Hinweis auf die Belange des Artenschutzes auf dem Bebauungsplan angebracht.

Niststätten europäischer Vogelarten in den Gehölzen im Geltungsbereich sind nicht mit Sicherheit auszuschließen. Für die genannte Artengruppe gelten die Bestimmungen des § 44 BNatSchG. Um die Verletzung oder Tötung von Individuen sicher auszuschließen, sind Abriss- und Rodungsarbeiten und vergleichbare Gehölze betreffende Maßnahmen der Baufeldfreimachung nur außerhalb der Brutphase von Vögeln durchzuführen. Sind dennoch Maßnahmen wie die oben genannten während der Brutphase von Vögeln (01. März bis 30. September) beabsichtigt, kann eine Ausnahme von den artenschutzrechtlichen Bestimmungen bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Cloppenburg beantragt werden. Dazu ist zur Vermeidung von Verstößen gegen artenschutzrechtliche Bestimmungen in der Regel eine einzelfallbezogene vorherige Untersuchung des von der Maßnahme betroffenen Bereiches durch einen für die Artengruppe der Vögel Sachverständigen erforderlich. Gegebenenfalls ist ein baubegleitendes Monitoring durchzuführen.

8. FLÄCHENBILANZ

(bezogen auf das Planungsrecht)

Alle aus dem Bebauungsplan abgegriffenen Längen- und Flächenwerte sind abhängig von der Geometrie und Genauigkeit der Planunterlage (hier: ALKIS-Daten im UTM-Koordinatensystem). Eine örtlich korrigierte Vermessung wird naturgemäß zu abweichenden Werten führen.

Bestand:

(gem. Bebauungsplan Nr. 38 aus dem Jahre 2014)

Private Grünfläche: Hausgarten (B-Plan Nr. 38)	5.384 m ²
Mischgebiete (MI) (B-Plan Nr. 38)	522 m ²
gesamt	5.906 m²

Planung:

Allgemeine Wohngebiete (WA)	5.906 m ²
gesamt	5.906 m²

Cappel, den

.....
Marcus Brinkmann
Bürgermeister

ANLAGEN ZUR BEGRÜNDUNG

- Bereitstellung von Werteinheiten incl. Kartenreferenz für die externe Kompensation des Bebauungsplanes Nr. 38, 2. Änderung im Kompensationspool Gut Schwede, Stiftung Landgüter Schwede und Lage, Essen, Stand: 14.11.2021, 2 Seiten.
- Anerkennung des Kompensationsflächenpools Gut Schwede der Stiftung Landgüter Schwede und Lage, Dinklager Straße 19 in der Gemeinde Essen gem. § 16 BNatSchG (Bevorratung von Kompensationsmaßnahmen), Schreiben der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Cloppenburg vom 25.07.2019, 4 Seiten.
- Anerkennung des Kompensationsflächenpools Gut Lage der Stiftung Landgüter Schwede und Lage, Dinklager Straße 19 in der Gemeinde Essen gem. § 16 BNatSchG (Bevorratung von Kompensationsmaßnahmen), Schreiben der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Cloppenburg vom 14.12.2018, 4 Seiten.