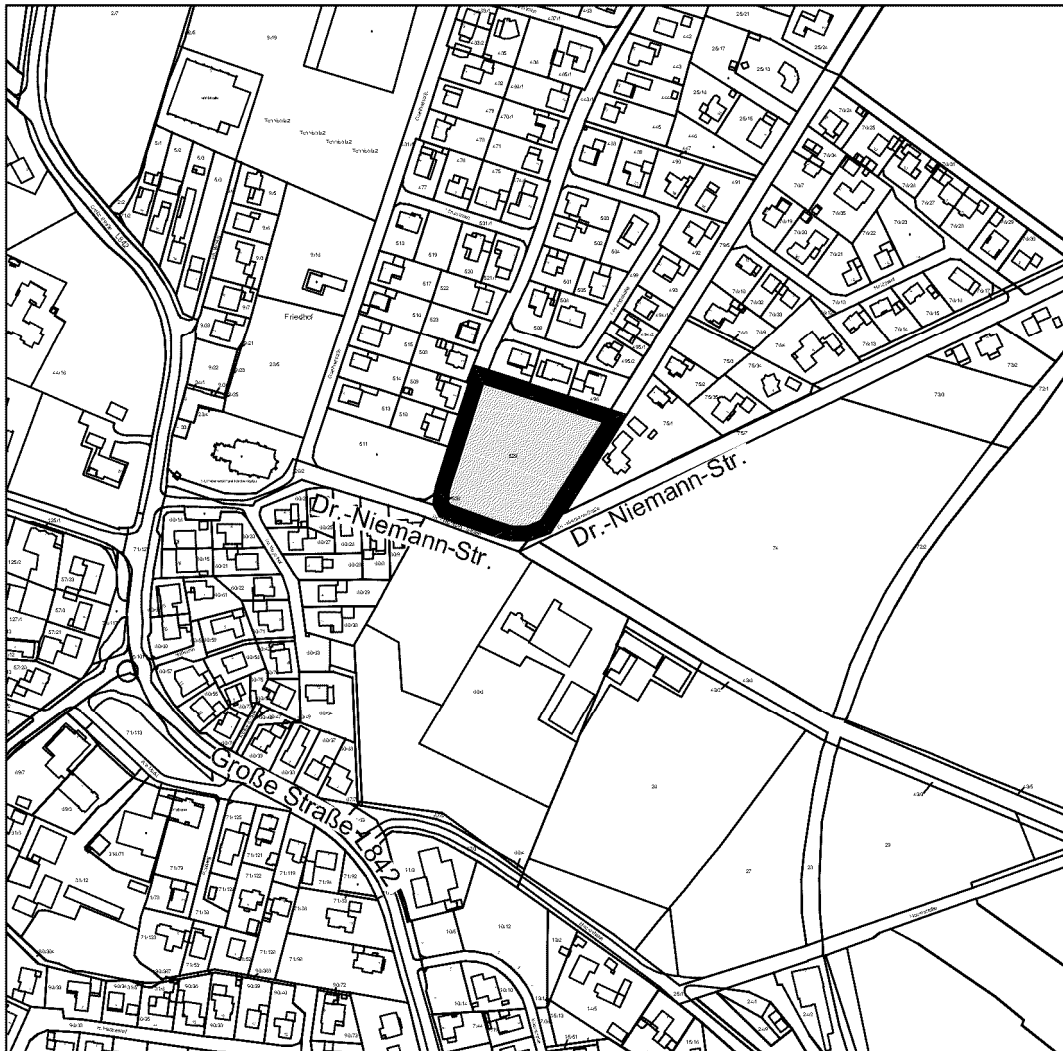


# GEMEINDE CAPPELN

Übersichtsplan M.:1:5.000



Kartengrundlage: Amtliches Liegenschafts- und Katasterinformationssystem (ALKIS)

## **BEBAUUNGSPLAN NR. 15, 1. ÄNDERUNG „CAPPELN, BEREICH SCHILLERSTRASSE“,**

**(BESCHLEUNIGTES VERFAHREN)**

### **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 und des Denkmalschutzes .....	5
4.	Belange des Immissionsschutzes.....	6
5.	Ziele und Zwecke der Planung .....	8
6.	Die Festsetzungen der Bebauungsplan-Änderung im Einzelnen .....	9
7.	Aspekte der Verkehrserschließung/ Ver- und Entsorgung.....	10
8.	Hinweise zu Umweltbericht, Eingriffsregelung und Artenschutz.....	11
9.	Flächenbilanz.....	12
	Verwendete Gutachten, Fachstellungen und Ähnliches.....	12

## 1. ALLGEMEINES

Mit dieser Bauleitplanung beabsichtigt die Gemeinde Cappel im Nordosten des Ortes Cappel östlich der Schillerstraße, nördlich der Dr.-Niemann-Straße und westlich des Kösters Wegs eine im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 15 festgesetzte private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage 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 22.10.2021. 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 östlich der Schillerstraße, südlich der Lessingstraße, westlich des Kösters Wegs und nördlich der Dr.-Niemann-Straße (vgl. Übersicht auf dem Deckblatt bzw. die Planzeichnung). Er umfasst das Flurstück 529 in der Flur 3 der Gemarkung Cappel gelegen.

Das Plangebiet liegt innerhalb des geschlossenen Siedlungskörpers östlich der Schillerstraße, südlich der Lessingstraße, westlich des Kösters Wegs und nördlich der Dr.-Niemann-Straße. Es liegt vollständig innerhalb des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 15, der hier seit dem 18.04.1980 in Kraft ist. Im Siedlungsbereich entlang der Schillerstraße im Westen und entlang der Lessingstraße im Norden, setzt dieser Bebauungsplan allgemeine Wohngebiete (WA) fest, die seit langem aufgesiedelt sind. Unmittelbar östlich des Kösters Wegs liegt der benachbarte Bebauungsplan Nr. 22 „Dr.-Niemann-Straße“ aus dem Jahr 1989, der hier ebenfalls seit langem aufgesiedelte allgemeine Wohngebiete (WA) festsetzt.

Der Änderungsbereich (Flurstück 529) selbst ist im Bebauungsplan Nr. 15 als eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt (s. nachfolgender Planausschnitt). Der Bebauungsplan Nr. 15 wurde vor der Implementierung der Eingriffsregelung in das BauGB (vor dem so genannten Baurechtskompromiss) aufgestellt. Es liegen daher auch keine Eingriffs- und Kompensationsbilanz oder Aussagen zu einer Grünordnung vor. Die private Parkanlage sollte laut der Legende der Planzeichnung mit einzelnen Bäumen aufgepflanzt und gestaltet werden, ohne dass seinerzeit der Anspruch bestand, die genaue Verortung oder Anzahl der Bäume festzusetzen. Die Festsetzung einer privaten Grünfläche erfolgte seinerzeit auf Wunsch des Flächeneigentümers, der einen landwirtschaftlichen Betrieb mit Hofstelle südöst-

lich des Geltungsbereiches führt und an dieser Stelle kein Interesse an einer Wohnbaulandausweisung hatte.

Die private Parkanlage im Änderungsbereich wurde niemals umgesetzt. Lange Jahre wurde die Fläche als „Tannenbaumkultur“ genutzt, die vor einiger Zeit abgeräumt wurde. Sie glied seitdem einer Ackerfläche. Im Jahre 2021 wurde die Fläche von einer kraut- und blütenreichen Grüneinsaat eingenommen (u.a. mit Sonnenblumen und anderen einjährigen bzw. nicht winterharten Arten). Nennenswerte planungsrelevante Gehölze sind aktuell (Dezember 2021) im Änderungsbereich nicht vorhanden.

Die umliegenden Flächen werden im Westen, Norden und Osten durch die hier inzwischen vollständig aufgesiedelten allgemeinen Wohngebiete (WA) im Bereich Schillerstraße, Lessingstraße und Köstersweg bzw. Dr.-Niemann-Straße eingenommen. (vgl. Planunterlage der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15).

Abb.: Ausschnittskopie aus der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 15 aus dem Jahre 1980. Maßstab 1:2000.



### **3. VERHÄLTNIS ZU PLANERISCHEN VORGABEN DER RAUMORDNUNG UND REGIONALPLANUNG, DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANUNG SOWIE DEN FACHLICHEN VORGABEN DER LANDSCHAFTSPANUNG UND DES DENKMALSCHUTZES**

Mit dieser Bauleitplanung beabsichtigt die Gemeinde Cappel im Nordosten des Ortes Cappel östlich der Schillerstraße, nördlich der Dr.-Niemann-Straße und westlich des Kösters Wegs eine im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 15 festgesetzte private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage zu einem allgemeinen Wohngebiet (WA) umzuplanen.

Das Plangebiet liegt innerhalb des geschlossenen Siedlungskörpers östlich der Schillerstraße, südlich der Lessingstraße, westlich des Kösters Wegs und nördlich der Dr.-Niemann-Straße. Es liegt vollständig innerhalb des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 15, der hier seit dem 18.04.1980 in Kraft ist. Im Siedlungsbereich entlang der Schillerstraße im Westen und entlang der Lessingstraße im Norden, setzt dieser Bebauungsplan allgemeine Wohngebiete (WA) fest (s. Planausschnitt in Kap. 2), die seit langem aufgesiedelt sind. Unmittelbar östlich des Kösters Wegs liegt der benachbarte Bebauungsplan Nr. 22 „Dr.-Niemann-Straße“ aus dem Jahr 1989, der hier seit langem aufgesiedelte allgemeine Wohngebiete (WA) festsetzt (vgl. Planunterlage der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15).

Durch diese Planung werden private Grünflächen zur Größe von 5.987 m<sup>2</sup> (alle Flächenwerte CAD-Abgriffe, Planunterlage ALKIS im UTM-Format) umgeplant zu allgemeinen Wohngebieten (WA).

Die Flächen sind im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde bereits als Wohnbauflächen (W) dargestellt (Grundlage bildet die genehmigte 5. Änderung des Flächennutzungsplanes aus dem Jahre 1979). 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.

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.

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. BELANGE DES IMMISSIONSSCHUTZES**

Die Gemeinde Cappel (so auch der Ort Cappel) liegt im ländlichen Raum. Im Umfeld der neu auszuweisenden Wohngebietsflächen befinden sich mehrere aktive Tierhaltungsbetriebe. Für das Plangebiet sind insbesondere die Geruchsmissionen eines südöstlich gelegenen landwirtschaftlichen Betriebs von Bedeutung. Um die auf das Plangebiet einwirkenden Geruchsmissionen beurteilen zu können, wurde der TÜV-Nord, Hamburg, mit der Erstellung einer Geruchsermittlung und -bewertung beauftragt. Diese liegt als Gutachten zu Geruchsmissionen durch landwirtschaftliche Betriebe im Rahmen der Bauleitplanung Nr. 15 in Cappel, TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG, Hamburg, Stand: 14.10.2021, vor und wird zur öffentlichen Auslegung auch Bestandteil der Planungsunterlagen.

Die Geruchsmissionen wurden gemäß Geruchs-Immissionsrichtlinie (GIRL) mit dem Ausbreitungsmodell AUSTAL2000 berechnet. Die Immissionswerte werden angegeben als relative Häufigkeiten der Geruchsstunden eines Jahres. Für die Berechnung der Immissionswerte wurden tierartspezifische Gewichtungsfaktoren angewendet. Die belästigungsrelevanten Kenngrößen der Gesamtbelastung durch landwirtschaftliche Betriebe wurden schließlich in Prozent der Jahresstunden ermittelt und in Rasterfeldern von 15m x 15m dargestellt (s. Ergebnisgrafik Abbildung 4, Seite 16 des Gutachtens).

Einzelheiten zu verwendeten Materialien, Methoden und technischen Verfahren sind dem o.g. Gutachten zu entnehmen.

Entsprechend des Geruchsgutachtens wird der maßgebliche Immissionswert der GIRL für Wohn- und Mischgebiete (belästigungsrelevante Kenngrößen von höchstens 10% der Jahresstunden) im Gebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 zumindest im nordwestlich und westlichen Teil unterschritten bzw. eingehalten, (s. Ergebnisgrafik Abbildung 4, Seite 16 des Gutachtens), jedoch kommt es zu Überschreitungen im östlichen und südöstlichen Teil des Änderungsbereiches. Die Überschreitungen sind jedoch noch moderat, da in der Fläche überwiegend Werte zwischen 11% und 12% errechnet werden. Lediglich auf kleinen einzelnen Flächen nahe des südöstlichen und östlichen nördlichen Außenrandes des Plangebiets, werden Werte von 13% bis 14%, (wie alle Werte im Geruchsgutachten auf volle %-Werte gerundet) errechnet. Im äußersten Südosten werden zwei Rasterzellen mit 15% und 16% angeschnitten; diese reichen jedoch nach Abgleich mit der Liegenschaftskarte nicht in den Änderungsbereich hinein, da sie innerhalb des angrenzenden Straßenlandes der Dr.-Niemann-Straße und der Kösters Wegs liegen.

Der Bebauungsplanentwurf berücksichtigt die Geruchsvorbelastung, indem er im Bereich von Rasterfeldern mit Geruchswerten von 13% bis 14% ausschließlich nicht überbaubare Flächen festsetzt. Die Baugrenzen wurden so festgesetzt das Geruchswerte von 14% bis 13% in den Bereich nicht überbaubarer Flächen am Straßenrand fallen. Diese Bereiche haben nur eine geringe Tiefe, weshalb sich insgesamt ein sinnvoller Zuschnitt des zusammenhängenden Baufensters ergibt.

Die Gemeinde Cappel liegt innerhalb einer Schwerpunktregion der Intensivtierhaltung und ist selbst ein bedeutsamer Standort der Veredelungswirtschaft und nachge-

ordneter Wirtschaftszweige. Es zeichnet sich ab, dass nach den derzeitigen Berechnungsmodalitäten der anzuwendenden GIRL viele Flächen am Ortsrand, aber auch Teile bestehender Wohn- und anderer Siedlungsgebiete in Cappeln (so und auch im Ort Cappeln selbst), innerhalb von Bereichen liegen, in denen der Immissionswert der GIRL für Wohn- und Mischgebiete von 10% heute bereits deutlich überschritten wird. Die Gemeinde Cappeln kann jedoch keinen Stillstand ihrer Siedlungsentwicklung hinnehmen, da diese für die Sicherung und die Neuschaffung von Wohnraum und anderer Nutzungen unerlässlich ist. Die Gemeinde Cappeln räumt daher der Möglichkeit, künftigen Bewohnern, die nicht selten selbst aus der Region stammen, ein Wohnbaugrundstück in Cappeln anbieten zu können, den Vorrang vor der strengen Einhaltung der Immissionswerte der GIRL ein. In der gegebenen Lage nahe am Ortsrand aber noch innerhalb des zusammenhängend bebauten Siedlungsbereiches hält die Gemeinde die Bildung eines Zwischenwertes von bis zu 12% (gerundet) der Jahresstunden für eine Wohnnutzung (im Bereich dafür festgesetzter überbaubarer Flächen) im vorliegenden Fall in der Abwägung der verschiedenen privaten und öffentlichen Belange für zulässig und von ihrem Abwägungsspielraum gedeckt.

Ebenfalls stellt die Gemeinde in ihre Abwägung ein, dass die GIRL zwar als eine Grundlage zur Bewertung von Geruchsbelästigungen in der Bauleitplanung herangezogen werden kann, ihre Geruchsimmissionswerte (IW) – hier der IW von 10% der Jahresstunden für Wohn- und Mischgebiete – jedoch nicht als zwingende Grenzwerte anzusehen sind. Die Orientierungswerte der GIRL können daher als Ergebnis der Abwägung im Verfahren der Bauleitplanung insbesondere - wie hier lagebedingt gegeben - im Kontaktbereich des Ortsrandes zum Außenbereich überschritten werden. Die GIRL versteht ihre eigenen Immissionswerte selbst nicht als absolut zwingende Beurteilungsvorgabe, weil sie laut ihrer Begründung und ihren Auslegungshinweisen (vgl. dort „Zu Nr. 3.1 GIRL“) insbesondere für Wohngebiete am Rand zum Außenbereich Zwischenwerte bis zum Immissionswert für Dorfgebiete in Höhe von 15% für vertretbar erachtet. Von ungesunden Wohn-, Lebens- und Arbeitsverhältnissen kann jedenfalls bei einem Geruchswert von unter 15% der Jahresstunden nicht die Rede sein, da bei diesem Wert in Dorfgebieten regelmäßig gewohnt wird und z.B. auch Gemeinbedarfseinrichtungen wie Kindergärten in Dörfern zulässigerweise betrieben werden.

Die im Zuge der Innenentwicklung (Nachverdichtung) zu entwickelnde Wohngebietsfläche steht im Eigentum des südöstlich gelegenen landwirtschaftlichen Betriebes, der selbst maßgeblich zu den Geruchsimmissionen im Änderungsbereich beiträgt aber gleichzeitig auch Nutznießer dieser Bauleitplanung ist. Da die Flächen zwar am Ortsrand aber noch innerhalb des zusammenhängend bebauten Siedlungsbereiches liegen und sich von daher für eine städtebaulich sinnvolle Nachverdichtung (hier Wohngebietsentwicklung) anbieten, und der Eigentümer einen diesbezüglichen Antrag bei der Gemeinde eingereicht hat, entscheidet sich die Gemeinde Cappeln in der Abwägung der verschiedenen Belange untereinander für eine Wohngebietsplanung im vorliegenden Umfang.

Was die künftigen Entwicklungsmöglichkeiten aller umliegender landwirtschaftlicher Betriebe angeht, so ist zu berücksichtigen, dass diese laut Gutachten (dort Kap. 5.3, Seite 15) bereits durch andere Immissionsorte in Gestalt von vorhandenen nicht landwirtschaftlichen Wohnhäusern in ihrem Umfeld in ihren Erweiterungsmöglichkeiten eingeschränkt sind, da an diesen Häusern die jeweils maßgeblichen Immissionswerte der GIRL bereits ausgeschöpft oder überschritten sind.

In der Abwägung hält es die Gemeinde Cappeln daher für zulässig, Wohngebietsflächen im vorgesehenen Umfang auszuweisen.

## 5. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Mit dieser Bauleitplanung beabsichtigt die Gemeinde Cappel im Nordosten des Ortes Cappel östlich der Schillerstraße, nördlich der Dr.-Niemann-Straße und westlich des Kösters Wegs eine im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 15 festgesetzte private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage 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 angrenzend zu den bestehenden Wohngebieten eine ergänzende Wohnbebauung zu errichten. Der Eigentümer plant eine private Erschließung über die angrenzenden Gemeindestraßen. Zu- und Abfahrten sind in Abstimmung mit der Gemeinde 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. Die Erschließung, Aufteilung und Bebauung werden von privater Hand erfolgen.

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 Cappel in der Abwägung der verschiedenen Belange untereinander die im früheren Bebauungsplan Nr. 15 als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzte Fläche umzuplanen in ein allgemeines Wohngebiet (WA). Im Übrigen wird auf das Kap. 4 (Belange des Immissionsschutzes) und Kap. 8 (Hinweise zu Umweltbericht, Eingriffsregelung und Artenschutz) verwiesen.

Zur Vermeidung städtebaulicher Spannungen sollen die für das WA-Gebiet zutreffenden zeichnerischen Festsetzungen zu Art und Maß der Nutzung („Nutzungsschema“) zunächst aus den angrenzenden allgemeinen Wohngebieten (WA) an der Schillerstraße und Lessingstraße aus dem bisherigen Bebauungsplan Nr. 15 übernommen werden.

In den allgemeinen Wohngebieten (WA) soll die offene Bauweise (o) im Änderungsbereich jedoch auf Einzel- und Doppelhäuser beschränkt werden; gleichzeitig soll die Zahl der Wohneinheiten je Gebäude begrenzt sowie eine Mindestgrundstücksgröße für Baugrundstücke festgesetzt werden. Dies soll im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 durch textliche Festsetzungen erfolgen.

Die Kombination der Festsetzungen dient der städtebaulich nicht beabsichtigten zu starken Verdichtung der Bebauung und Wohnnutzung innerhalb des Änderungsbereichs. Die Festsetzungen werden ergänzt, um einer möglichen Überlastung der Infrastruktur vorzubeugen und den Gebietscharakter im Zusammenhang mit dem bereits aufgesiedelten Gebiet zu wahren. Die ergänzenden Regelungen sollen eine dem gewachsenen Siedlungsgefüge und den vorhandenen Erschließungsanlagen angemessene Entwicklung der ergänzenden Wohnbebauung im Änderungsbereich ermöglichen.

Der Bebauungsplan Nr. 15 ist seit dem 18.04.1980 rechtswirksam. Die Bebauung in den zu dem Änderungsbereich benachbarten Wohngebieten wird bislang geprägt durch freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser. Dabei ist, wie im Falle vieler Sied-



lungsgebiete aus der 2. Hälfte des 20. Jahrhunderts zu beobachten, dass das auf Basis des Bebauungsplanes potenziell mögliche Maß an Verdichtung auf großer Fläche nicht ausgenutzt worden ist.

Da das Umfeld des Änderungsbereiches bis heute durch eine Einzelhausbebauung in offener Bauweise geprägt ist, werden vor dem Hintergrund der städtebaulichen Ziele künftig Hausgruppen ausgeschlossen. Die Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern bildet einen ausreichenden und angemessenen Rahmen für eine ergänzende Wohnbebauung.

Die Beschränkung der Zahl der Wohnungen je Gebäude in den Baugebieten wird vorgenommen, um eine städtebaulich nicht beabsichtigte Verdichtung von Baumasse und Bevölkerungszahl zu vermeiden sowie um die vorhandene soziale und verkehrstechnische Infrastruktur sowie die Freirauminfrastruktur nur in dem städtebaulich gewünschten Umfang mit zusätzlicher Wohnbevölkerung in Anspruch zu nehmen.

Aus den oben genannten Gründen erfolgt auch die Festsetzung einer Mindestgrundstücksgröße. Vor dem Hintergrund einer dem gewachsenen Siedlungsgefüge und den vorhandenen Erschließungsanlagen angemessenen weiteren Entwicklung der Baugebiete im Änderungsbereich wird die gewählte Mindestgröße von 600 m<sup>2</sup> für Baugrundstücke als geeignet erachtet. So bleibt dennoch eine dem Gebiet angemessene Nachverdichtung möglich.

## **6. DIE FESTSETZUNGEN DER BEBAUUNGSPLAN-ÄNDERUNG IM EINZELNEN**

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung (vgl. Kap. 5) wird die im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 15 festgesetzte private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage umgeplant zu einem allgemeinen Wohngebiet (WA).

Die für die angrenzenden allgemeinen Wohngebiete (WA) im Bereich Schillerstraße und Lessingstraße zutreffenden zeichnerischen Festsetzungen zu Art und Maß der Nutzung („Nutzungsschema“) werden entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung (vgl. Kap. 5) aus dem bisherigen Bebauungsplan Nr. 15 übernommen (s.a. Planausschnitt in Kap. 2).

Wie im angrenzenden Wohngebiet können Gebäude in offener Bauweise (o) mit bis zu höchstens zwei Vollgeschossen (II) errichtet werden; die offene Bauweise wird lediglich auf Einzel- und Doppelhäuser [ED] eingeschränkt (s. textliche Festsetzung Nr. 1). Es gilt weiterhin eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 flankiert von einer Geschossflächenzahl von 0,7.

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung (vgl. Kap. 5) erfolgen textliche Festsetzungen zur Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude (s. textliche Festsetzung Nr. 2) sowie zu einer Mindestgrundstücksgröße für Baugrundstücke (s. textliche Festsetzung Nr. 3).

In den Baugebieten ist die Baugrenze zur Freihaltung einer Vorgartenzone mit mindestens 5 m Abstand von der straßenseitigen Grundstücksgrenze festgesetzt, auch um die Bebauung nicht zu nah an die Straßen heranrücken zu lassen (s. textliche Festsetzung Nr. 4). Dies stellt im Wesentlichen die Fortschreibung einer entsprechenden Regelung im bisherigen Bebauungsplan Nr. 15 dar. Unter Berücksichtigung des zu erwartenden und überschaubaren Verkehrsaufkommens ist dieser Abstand ausreichend. An einzelnen Stellen im Südosten des Änderungsbereichs wird die Baugrenze mit etwas mehr als 5 m zur Straße festgesetzt, um hier soweit möglich

eine Wohnbebauung in höher geruchsbelasteten Bereichen zu vermeiden (s.a. Kap. 4).

Die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen (I.) erfolgen auf Basis des Baugesetzbuchs (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO). Für alle genannten Normen wird Bezug auf die derzeit jeweils gültige Fassung genommen.

## **7. ASPEKTE DER VERKEHRERSCHLIESSUNG/ VER- UND ENTSORGUNG**

Mit dieser Bauleitplanung beabsichtigt die Gemeinde Cappel im Nordosten des Ortes Cappel östlich der Schillerstraße, nördlich der Dr.-Niemann-Straße und westlich des Kösters Wegs eine im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 15 festgesetzte private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage 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.

Das Plangebiet liegt innerhalb des geschlossenen Siedlungskörpers östlich der Schillerstraße, südlich der Lessingstraße, westlich des Kösters Wegs und nördlich der Dr.-Niemann-Straße. Es liegt vollständig innerhalb des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 15, der hier seit dem 18.04.1980 in Kraft ist. Im Siedlungsbereich entlang der Schillerstraße im Westen und entlang der Lessingstraße im Norden, setzt dieser Bebauungsplan allgemeine Wohngebiete (WA) fest (s. Planausschnitt in Kap. 2), die seit langem aufgesiedelt sind. Unmittelbar östlich des Kösters Wegs liegt der benachbarte Bebauungsplan Nr. 22 „Dr.-Niemann-Straße“ aus dem Jahr 1989, der hier seit langem aufgesiedelte allgemeine Wohngebiete (WA) festsetzt (vgl. Planunterlage der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15).

Durch diese Planung werden private Grünflächen zur Größe von 5.987 m<sup>2</sup> (alle Flächenwerte CAD-Abgriffe, Planunterlage ALKIS im UTM-Format) umgeplant zu allgemeinen Wohngebieten (WA).

Der Eigentümer plant eine private Erschließung über die angrenzenden Gemeindestraßen. Zu- und Abfahrten sind in Abstimmung mit der Gemeinde 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. Die Erschließung, Aufteilung und Bebauung werden von privater Hand erfolgen.

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.

## **8. HINWEISE ZU UMWELTBERICHT, EINGRIFFSREGELUNG UND ARTENSCHUTZ**

Der Änderungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von 5.987 m<sup>2</sup> (CAD-Abgriff, s. Kap. 8). Durch diese Planung werden private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage zur genannten Größe umgeplant zu allgemeinen Wohngebieten (WA) mit einer zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4.

Bei einer Gesamtfläche von 5.987 m<sup>2</sup> ergibt sich eine zulässige Grundfläche (Planung einheitlich WA mit GRZ 0,4) im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von insgesamt 2.395 m<sup>2</sup> (gerundet). Das bedeutet, dass die zulässige Grundfläche immer erheblich unterhalb der in § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 genannten Größenordnung von 20.000 m<sup>2</sup> 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 von der Anwendung der Eingriffsregelung im Zuge der Aufstellung dieses Bebauungsplanes der Innenentwicklung ab. Von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht wird gem. § 13 Abs. 3 abgesehen (s.o. Kap. 1).

### **Aspekte des Artenschutzes**

Das Plangebiet liegt innerhalb des geschlossenen Siedlungskörpers östlich der Schillerstraße, südlich der Lessingstraße, westlich des Kösters Wegs und nördlich der Dr.-Niemann-Straße. Es liegt vollständig innerhalb des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 15, der hier seit dem 18.04.1980 in Kraft ist. Im Siedlungsbereich entlang der Schillerstraße im Westen und entlang der Lessingstraße im Norden, setzt dieser Bebauungsplan allgemeine Wohngebiete (WA) fest, die seit langem aufgesiedelt sind. Unmittelbar östlich des Kösters Wegs liegt der benachbarte Bebauungsplan Nr. 22 „Dr.-Niemann-Straße“ aus dem Jahr 1989, der hier ebenfalls seit langem aufgesiedelte allgemeine Wohngebiete (WA) festsetzt. Der Änderungsbereich (Flurstück 529) selbst ist im Bebauungsplan Nr. 15 als eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt (s. Planausschnitt in Kap. 2).

Die private Parkanlage im Änderungsbereich wurde niemals umgesetzt. Lange Jahre wurde die Fläche als „Tannenbaumkultur“ genutzt, die vor einiger Zeit abgeräumt wurde. Sie glied seitdem einer Ackerfläche. Im Jahre 2021 wurde die Fläche von einer kraut- und blütenreichen Grüneinsaat eingenommen (u.a. mit Sonnenblumen und anderen einjährigen bzw. nicht winterharten Arten). Nennenswerte planungsrelevante Gehölze sind aktuell (Dezember 2021) im Änderungsbereich nicht vorhanden.

Die umliegenden Flächen werden im Westen, Norden und Osten durch die hier inzwischen vollständig aufgesiedelten allgemeinen Wohngebiete (WA) im Bereich Schillerstraße, Lessingstraße und Köstersweg bzw. Dr.-Niemann-Straße eingenommen. (vgl. Planunterlage der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15).

Das Vorhandensein von Niststätten europäischer Vogelarten kann ausgeschlossen werden. Für Gehölzbrüter geeignete Strukturen sind nicht vorhanden. Für Offenlandbrüter sind die Flächen nach Lage und Struktur sowie unter Berücksichtigung der Vornutzung und Umgebungsnutzung - ungeeignet, da zu klein (nur knapp 0,5 ha) und auch wegen der sie umgebenden, nahe gelegenen Bebauung mit Straßen und We-

gen (Störungswirkungen). Nach Lage und Struktur sowie unter Berücksichtigung der Vornutzung und Umgebungsnutzung hat das Gebiet aktuell keine Bedeutung für Quartiere von Fledermäusen.

Artenschutzrechtliche Konflikte sind bei Umsetzung des Bebauungsplanes von daher nicht zu erwarten.

## 9. 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.

Kleinere Abweichungen zu den Flächenangaben in der Begründung der bisherigen Bebauungsplanes Nr. 15 von 1980 sind möglich und ergeben sich auf Grund der geänderten Geometrie heutiger Planunterlagen bzw. aus den vor Ort aktuell erfolgten Vermessungen. Sie sind für die Ebene der Bauleitplanung unerheblich.

### Bestand:

(gem. Bebauungsplan Nr. 15 aus dem Jahre 1980)

Private Grünfläche: Parkanlage (B-Plan Nr. 15)	5.987 m <sup>2</sup>
<b>gesamt</b>	<b>5.987 m<sup>2</sup></b>

### Planung:

Allgemeine Wohngebiete (WA)	5.987 m <sup>2</sup>
<b>gesamt</b>	<b>5.987 m<sup>2</sup></b>

Cappeln, den .....

.....  
 Marcus Brinkmann  
 Bürgermeister

## VERWENDETE GUTACHTEN, FACHSTELLUNGNAHMEN UND ÄHNLICHES

- Gutachten zu Geruchsimmissionen durch landwirtschaftliche Betriebe im Rahmen der Bauleitplanung Nr. 15 in Cappeln, TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG, Hamburg, Stand: 14.10.2021, insgesamt 25 Seiten (ohne den behördeninternen Anhang 2 zu 3 Seiten, kann auf Anfrage berechtigter Personen sowie autorisierten Trägern und Behörden zur Einsicht bereitgestellt werden).