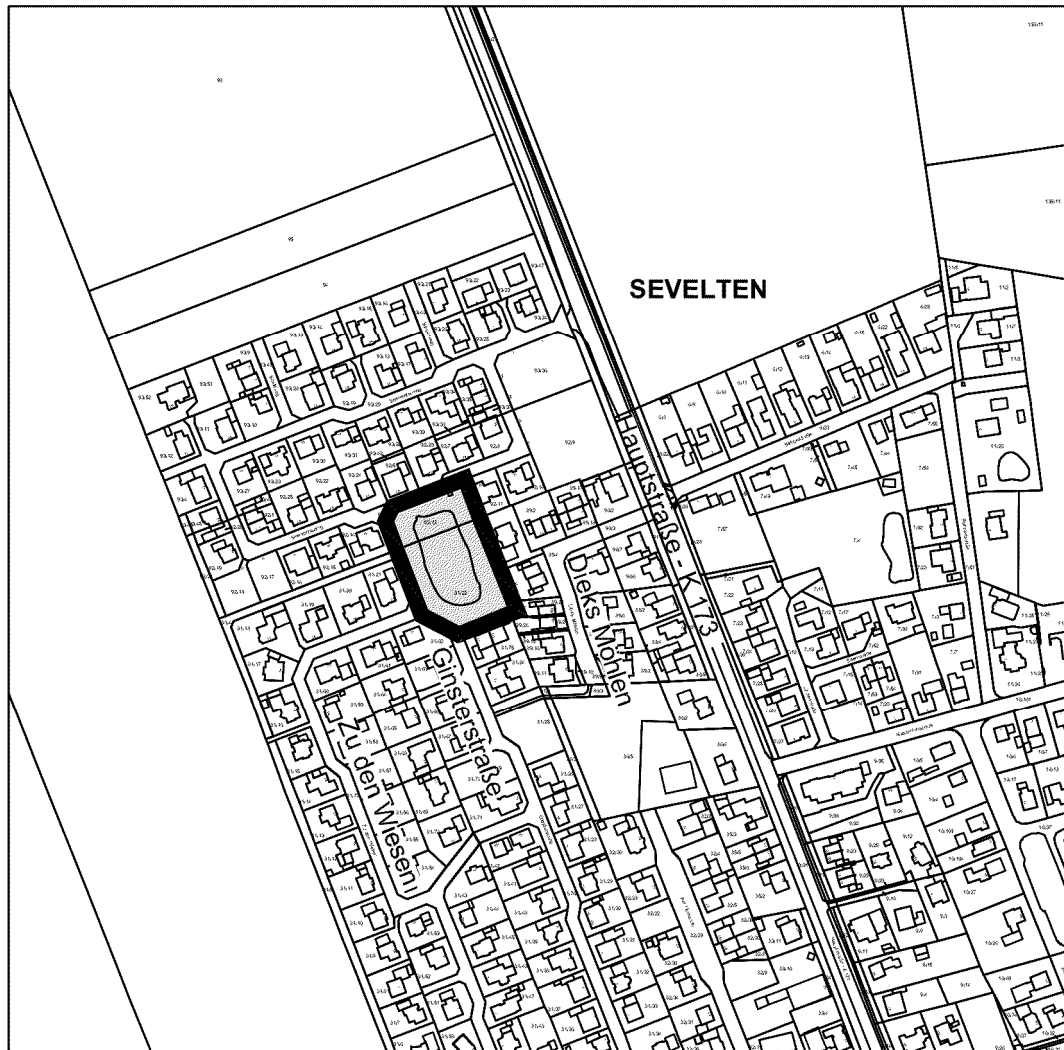


GEMEINDE CAPPELN

Übersichtsplan M.:1:5.000



Kartengrundlage: Amtliches Liegenschafts -und Katasterinformationssystem (ALKIS)

BEBAUUNGSPLAN NR. 36.1, „SEVELTEN, ÖSTLICH GINSTERSTRASSE“

(BESCHLEUNIGTES VERFAHREN)

BEGRÜNDUNG

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..... | 6 |
| 4. | Ziele und Zwecke der Planung | 7 |
| 5. | Die Festsetzungen im Einzelnen | 8 |
| 6. | Verkehrerschliessung/ Ver- und Entsorgung..... | 8 |
| 7. | Hinweise zum Umweltbericht und Eingriffsregelung | 8 |
| 8. | Flächenbilanz..... | 10 |
| | Anlagen zur Begründung..... | 11 |

1. ALLGEMEINES

Mit dieser Bauleitplanung beabsichtigt die Gemeinde Cappeln im Ortsteil Sevelten eine in den früheren Bebauungsplänen Nr. 36 und Nr. 42 jeweils als Fläche für die Regenrückhaltung mit überlagernder planinterner Kompensationsfunktion festgesetzte Fläche zu einer öffentlichen Parkanlage mit Regenrückhaltung umzuplanen. Die Regenrückhaltung ist in Form eines Teiches in einer zusammenhängenden Grünfläche vorhanden. Mit der Umwidmung soll ein Beitrag zur Förderung der wohnortnahen Erholung und zur Stärkung des innerörtlichen Gemeinschaftslebens geleistet werden, in dem es ermöglicht werden soll, hier Aufenthaltsqualitäten für die Bevölkerung auf einer Grünfläche mit Teich im Siedlungsbereich zu schaffen. Die entfallenden Kompensationswertigkeiten sollen dagegen an anderer Stelle, außerhalb des Siedlungsbereiches, ersetzt werden.

Diese Planänderung hat Maßnahmen der Innenentwicklung der Gemeinde Cappeln 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.

Mit diesem Bebauungsplan Nr. 36.1 werden eine Teilfläche des südlich angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 36 „Sevelten, nördlich Vosshöge“ aus dem Jahre 2006 sowie eine Teilfläche des nördlich angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 42 „Sevelten, westlich Hauptstraße“ aus dem Jahre 2012 überplant. Die überplanten Teilbereiche sind in der Planzeichnung gekennzeichnet. Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 36.1 verlieren die bisherigen Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 36 und Nr. 42 in den überplanten Teilbereichen ihre Gültigkeit; stattdessen gelten hier fortan die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 36.1.

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

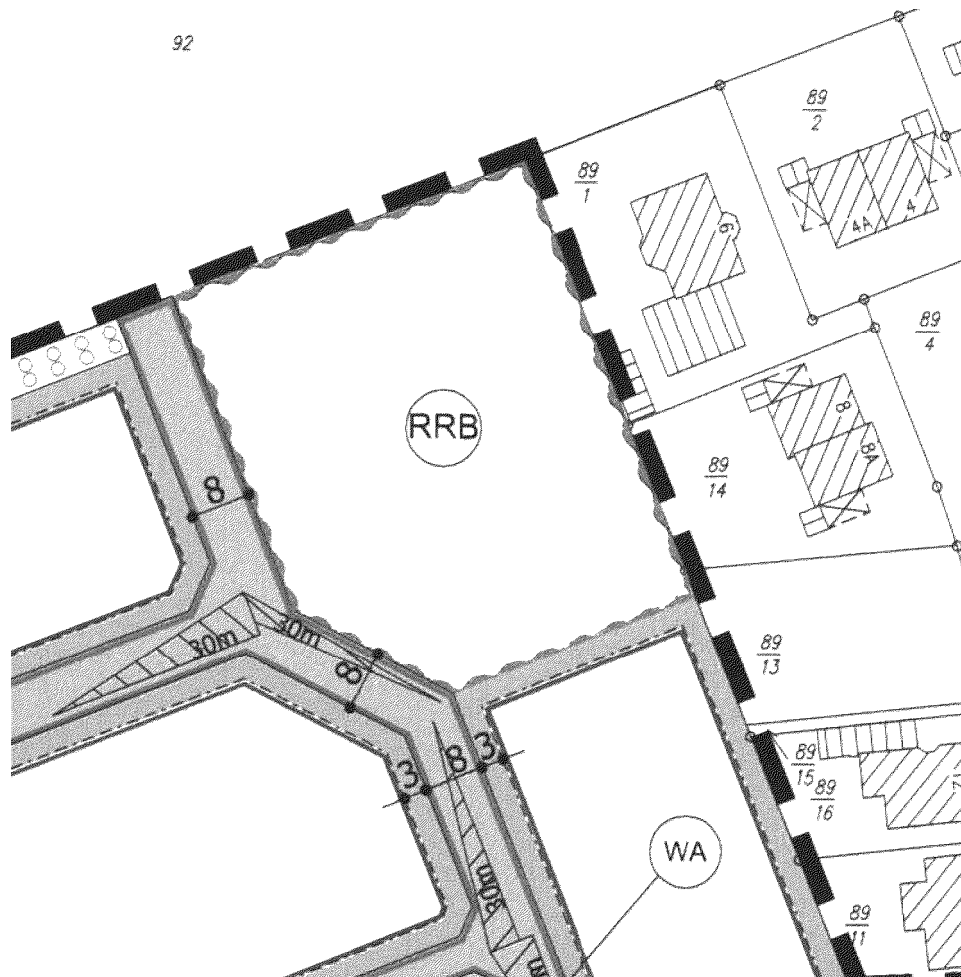
Die Planzeichnung wurde auf einer von der Gemeinde Cappeln zur Verfügung gestellten digitalen Planunterlage (Auszug der ALKIS-Daten, © LGLN 2020) im Maßstab 1:1.000 erstellt. Die Lage des Geltungsbereichs wird aus der Übersichtskarte auf dem Deckblatt (1:5.000) ersichtlich. Die parzellenscharfe Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich aus der Planzeichnung.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungsbereiches im Nordwesten von Sevelten unmittelbar östlich der Ginsterstraße und südlich des Sonnentaurings (vgl. Übersicht auf dem Deckblatt bzw. die Planzeichnung). Es umfasst das größere südliche Flurstück 81/22 (bislang im B-Plan Nr. 36) sowie das nördlich angrenzende kleinere Flurstück 92/12 (bislang im B-Plan Nr. 42), alle in der Flur 25 der Gemarkung Cappeln gelegen.

Das Plangebiet liegt innerhalb des geschlossenen Siedlungskörpers im Nordwesten von Sevelten westlich der Hauptstraße. Es liegt innerhalb der rechtswirksamen Bebauungspläne Nr. 36 „Sevelten, nördlich Vosshöge“ aus dem Jahre 2006 sowie des nördlich angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 42 „Sevelten, westlich Hauptstraße“ aus dem Jahre 2012. Der Geltungsbereich wird aktuell vollständig von einer Regenrückhaltung in Form eines Teiches in einer zusammenhängenden Grünfläche eingenommen. In den genannten Bebauungspläne Nr. 36 und Nr. 42 wurde sie jeweils als

Fläche für die Regenrückhaltung mit überlagernder planinterner Kompensationsfunktion festgesetzt (s. unten). Die umliegenden Flächen werden durch die inzwischen hier vollständig aufgesiedelten allgemeinen Wohngebiete (WA) und die sie erschließenden Straßen eingenommen.

Abb.: Ausschnittskopie aus der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 36 aus dem Jahre 2006. Maßstab 1:1000.

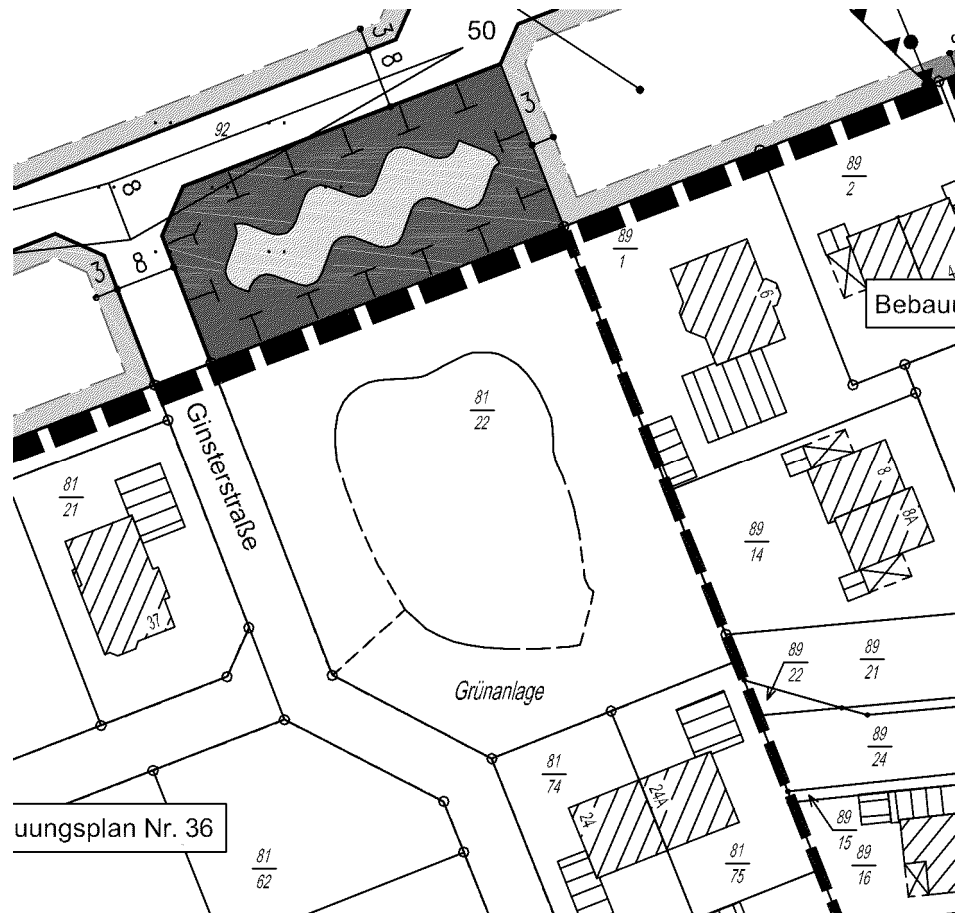


Zum Regenrückhaltebecken (RRB) sah der Bebauungsplan Nr. 36 die folgende textliche Festsetzung Nr. 7 vor.

7. Flächen für die Wasserwirtschaft

Auf den Flächen für die Wasserwirtschaft sind Maßnahmen für den Hochwasserschutz und die Regenrückhaltung zulässig; eine Regenrückhaltung ist naturnah, ohne Grundwasseranschluss und ohne Versiegelung anzulegen. Die Böschungsneigung darf überwiegend nicht steiler als 1:5 ausgebildet werden. Düngemittel und Pestizide dürfen auf der gesamten Fläche nicht eingesetzt werden. Außerhalb der wechselfeuchten Zonen sind die Flächen naturnah mit Gehölzinseln anzulegen und zu erhalten.

Abb.: Ausschnittskopie aus der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 42 aus dem Jahre 2012. Maßstab 1:1000.



Zur Maßnahmenfläche („T-Fläche“) überlagernd festgesetzt als Fläche für die Wasserwirtschaft (incl. Regenrückhaltung) sah der Bebauungsplan Nr. 42 die folgende textliche Festsetzung Nr. 10 vor.

10. Auf den als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft und als Flächen für die Wasserwirtschaft festgesetzten Flächen sind Maßnahmen für den Hochwasserschutz, die Regenrückhaltung und die Führung des Oberflächenwassers, oberirdisch oder unterirdisch, sowie der Gewässerunterhaltung zulässig; eine Regenrückhaltung ist naturnah, ohne Grundwasseranschluss und ohne Versiegelung anzulegen. Die Böschungsneigung darf überwiegend nicht steiler als 1:5 ausgebildet werden. Düngemittel und Pestizide dürfen auf der gesamten Fläche nicht eingesetzt werden. Außerhalb der wechselfeuchten Zonen sind die Flächen naturnah mit Gehölzinseln anzulegen und zu erhalten (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14, Nr. 16 und Nr. 20 BauGB).

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 Cappeln im Ortsteil Sevelten eine in den früheren Bebauungsplänen Nr. 36 und Nr. 42 jeweils als Fläche für die Regenrückhaltung mit überlagernder planinterner Kompensationsfunktion festgesetzte Fläche zu einer öffentlichen Parkanlage mit Regenrückhaltung umzuplanen. Die entfallenen Kompensationswertigkeiten sollen an anderer Stelle, außerhalb des Siedlungsbereiches, ersetzt werden.

Das Plangebiet liegt innerhalb des geschlossenen Siedlungskörpers im Nordwesten von Sevelten westlich der Hauptstraße. Es liegt innerhalb der rechtswirksamen Bebauungspläne Nr. 36 „Sevelten, nördlich Vosshöhe“ aus dem Jahre 2006 sowie des nördlich angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 42 „Sevelten, westlich Hauptstraße“ aus dem Jahre 2012. Der Geltungsbereich wird aktuell vollständig von einer Regenrückhaltung in Form eines Teiches in einer zusammenhängenden Grünfläche eingenommen. Die umliegenden Flächen werden durch die inzwischen hier vollständig aufgesiedelten allgemeinen Wohngebiete (WA) und die sie erschließenden Straßen eingenommen.

An den Flächendispositionen ändert diese Planung nichts. Es bleibt bei der ausgewiesenen Festsetzung einer Fläche für die Regenrückhaltung in gleichbleibender Größe. Lediglich der bisherige Status einer planinternen Kompensationsfläche im Sinne der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung wird aufgehoben und stattdessen eine öffentliche Parkanlage (entsprechend einer neuen Parkanlage) festgesetzt.

Planungsrelevante Auswirkungen bezogen auf die Belange der Raumordnung und Regionalplanung und der Flächennutzungsplanung ergeben sich 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. Die Regenrückhaltung und damit verbundene Erdarbeiten sind 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. 0441/799-2120 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 Sevelten eine in den früheren Bebauungsplänen Nr. 36 und Nr. 42 jeweils als Fläche für die Regenrückhaltung mit überlagernder planinterner Kompensationsfunktion festgesetzte Fläche zu einer öffentlichen Parkanlage mit Regenrückhaltung umzuplanen. Die Regenrückhaltung ist in Form eines Teiches in einer zusammenhängenden Grünfläche vorhanden. Mit der Umwidmung soll ein Beitrag zur Förderung der wohnortnahen Erholung und zur Stärkung des innerörtlichen Gemeinschaftslebens geleistet werden, in dem es ermöglicht werden soll, hier Aufenthaltsqualitäten für die Bevölkerung auf einer Grünfläche mit Teich im Siedlungsbereich zu schaffen. Die entfallenden Kompensationswertigkeiten sollen dagegen an anderer Stelle, außerhalb des Siedlungsbereiches, ersetzt werden.

Vor Ort hat sich in den letzten Jahren eine Initiative aus der Dorfgemeinschaft Sevelten heraus gebildet, die einen Nachbarschaftstreffpunkt in möglichst verkehrsberuhigter Lage mit Ruheorten und Aktivbereichen für die ganze Dorfgemeinschaft schaffen möchte. Dieses Projekt hat inzwischen den Namen „Treffpunkt am See“ erhalten. In Planungen und Diskussionen, die durch die „Dorfgemeinschaft Sevelten e.V.“ intensiv begleitet wurden, hat sich der Bereich am RRB für das Projekt „Treffpunkt am See“ als sehr gut geeignet herausgestellt. Für das Projekt liegt der Gemeinde Cappeln eine Projektskizze vor. Das Projekt leistet im Handlungsfeld Ortsentwicklung/-gestaltung einen Beitrag zur Umsetzung der Ziele des REK Soesteniederung, insbesondere des strategischen Ziels der „Schaffung attraktiver und lebendiger Orte, eine gesicherte Daseinsvorsorge und Mobilität für alle“ durch die Schaffung einer vielfältig nutzbaren Begegnungsstätte, welche die Kommunikation und das gleichberechtigte Miteinander der gesamten Dorfgemeinschaft fördert und gestaltet. Das Projekt wird von der Gemeinde begrüßt, weshalb sie als Projektträger fungiert und entsprechende Förderanträge stellen wird. Projektpartner ist der gemeinnützige Verein „Dorfgemeinschaft Sevelten e.V.“. Das Projekt soll zeitnah – nach Möglichkeit noch im Jahre 2021 realisiert werden.

Entsprechend einer Stellungnahme der Unteren Naturschutzbörde (UNB) des Landkreises Cloppenburg (LK CLP) aus dem Jahre 2019 stehen die im Zuge des Projektes „Treffpunkt am See“ vorgesehenen Umgestaltungsmaßnahmen im Widerspruch zu den textlichen Festsetzungen der rechtswirksamen Bebauungspläne Nr. 36 und Nr. 42. In den beiden Bebauungsplänen ist festgesetzt, dass das Regenrückhaltebecken naturnah anzulegen ist. Die übrigen Flächen sind ebenfalls naturnah mit Gehölzinseln zu gestalten. Diesen Flächen wurden in den Eingriffsbilanzierungen zu den Bebauungsplänen Nr. 36 und 42 relativ hohe Kompensationswertigkeiten (ökologische Zielwerte) zugewiesen. Sollen die bisher naturnah zu gestaltenden Bereiche intensiver genutzt werden, so erfordert dies eine Änderung der Bebauungspläne, da die früher getroffenen Festsetzungen dann nicht mehr eingehalten werden können.

Da gleichermaßen geeignete wohnortnahe Freiflächen in Sevelten kaum verfügbar sind, entscheidet sich die Gemeinde Cappeln in der Abwägung der verschiedenen Belange untereinander die in den früheren Bebauungsplänen Nr. 36 und Nr. 42 jeweils als Fläche für die Regenrückhaltung mit überlagernder planinterner Kompensationsfunktion festgesetzten Flächen zu einer öffentlichen Parkanlage mit Regenrückhaltung umzuplanen. Die entfallenden Kompensationswertigkeiten sollen an anderer Stelle, außerhalb des Siedlungsbereiches, ersetzt werden (s. Kap. 7).

5. DIE FESTSETZUNGEN IM EINZELNEN

Entsprechend der planerischen Zielsetzung (s. Kap. 4) wird nunmehr im Geltungsbereich einheitlich eine öffentliche Grünfläche (Parkanlage) überlagernd durch Symbol als Fläche für die Regenrückhaltung (RRB) zeichnerisch festgesetzt und mit einer flankierenden textlichen Festsetzung versehen.

6. ASPEKTE DER VERKEHRERSCHLIESSUNG/ VER- UND ENTSORGUNG

Mit dieser Bauleitplanung beabsichtigt die Gemeinde Cappel im Ortsteil Sevelten eine in den früheren Bebauungsplänen Nr. 36 und Nr. 42 jeweils als Fläche für die Regenrückhaltung mit überlagernder planinterner Kompensationsfunktion festgesetzte Fläche zu einer öffentlichen Parkanlage mit Regenrückhaltung umzuplanen. Die entfallenden Kompensationswertigkeiten sollen an anderer Stelle, außerhalb des Siedlungsbereiches, ersetzt werden.

Das Plangebiet liegt innerhalb des geschlossenen Siedlungskörpers im Nordwesten von Sevelten westlich der Hauptstraße unmittelbar östlich der Ginsterstraße und südlich des Sonnentaurings. Es liegt innerhalb der rechtswirksamen Bebauungspläne Nr. 36 „Sevelten, nördlich Vosshöge“ aus dem Jahre 2006 sowie des nördlich angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 42 „Sevelten, westlich Hauptstraße“ aus dem Jahre 2012. Der Geltungsbereich wird aktuell vollständig von einer Regenrückhaltung in Form eines Teiches in einer zusammenhängenden Grünfläche eingenommen. Die umliegenden Flächen werden durch die inzwischen hier vollständig aufgesiedelten allgemeinen Wohngebiete (WA) und die sie erschließenden Straßen eingenommen.

An den Flächendispositionen ändert diese Planung nichts. Es bleibt bei der ausgewiesenen Festsetzung einer Fläche für die Regenrückhaltung in gleichbleibender Größe. Lediglich der Status einer planinternen Kompensationsfläche im Sinne der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung wird aufgehoben und stattdessen eine öffentliche Parkanlage (entsprechend einer neuen Parkanlage) festgesetzt.

Planungsrelevante Auswirkungen bezogen auf die Aspekte der Verkehrserschließung sowie der Ver- und Entsorgung ergeben sich im Vergleich mit der bisherigen Bauleitplanung nicht.

7. HINWEISE ZUM UMWELTBERICHT UND EINGRIFFSREGELUNG

Der Änderungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von 4.105 m² (CAD-Abgriff, s. Kap. 8), die nunmehr insgesamt als öffentliche Grünfläche (Parkanlage) und überlagernd als Fläche für die Regenrückhaltung (RRB) festgesetzt werden. Im Bereich der Grünfläche ist keine zulässige Grundfläche festgesetzt. Selbst wenn einzelne Versiegelungen durch parkanlagentypische Einrichtungen entstehen sollten, werden diese immer erheblich unterhalb der in § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 genannten Größenordnung von 20.000 m² liegen. 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. Daher wird nachfolgend der

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

Die Eingriffs- und Kompensationsbilanz im Bebauungsplan Nr. 36 wurde seinerzeit von der NLG nach dem Osnabrücker Modell (OSM) erstellt.

Die Flächen waren vor der Planung Ackerland mit einem Ausgangswert von 1,0 WE/m².

Dem naturnahen RRB wurde ein Zielwert von 1,5 WE/m² beigemessen, die Fläche beträgt gemäß Begründung 2.960 m².

Nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) des Landkreises wird die künftige Nutzung als „neue Parkanlage“ (PAN, Biotoptyp nach dem in Niedersachsen verwendeten Kartierschlüssel von DRACHENFELS) eingestuft, die einen Zielwert von 1,0 nach OSM hat.

Es ergibt sich also für den Bebauungsplan Nr. 36 ein Kompensationsdefizit von $(1,5 - 1,0) 0,5 \text{ WE/m}^2 \times 2.960 \text{ m}^2 = 1.480 \text{ WE (OSM)}$.

Die Eingriffs- und Kompensationsbilanz im Bebauungsplan Nr. 42 wurde seinerzeit nach dem Städtetagmodell (STM) erstellt.

Die Flächen waren vor der Planung Ackerland mit einem Ausgangswert von 1 WE/m².

Dem naturnahen RRB wurde ein Zielwert von 3 WE/m² gemessen, die Fläche beträgt gemäß Begründung 1.138 m².

Nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) des Landkreises wird die künftige Nutzung als „neue Parkanlage“ (PAN) eingestuft, die einen Zielwert von 1 nach STM bzw. gemäß der „Einstufungen der Biotoptypen in Niedersachsen“ (DRACHENFELS 2012) hat.

Es ergibt sich also für den Bebauungsplan Nr. 42 ein Kompensationsdefizit von $(3 - 1) 2 \text{ WE/m}^2 \times 1.138 \text{ m}^2 = 2.276 \text{ WE (STM)}$.

Da dies nicht ohne Weiteres in das Osnabrücker Modell umgerechnet werden kann, soll die Kompensation flächengleich (im Sinne eines Flächenäquivalents) erfolgen, d.h. auf der vorgesehenen externen Kompensationsfläche werden 1.138 m² für die Verlegung der entfallenden Kompensationswertigkeiten aus dem Verfahren des Bebauungsplanes Nr. 42 gewidmet.

Als externe Kompensationsfläche (Poolfläche) für die Verlegung der entfallenden Kompensationswertigkeiten aus den Verfahren der Bebauungspläne Nr. 38 und Nr. 42 steht der Gemeinde Cappeln das Flurstück 4/3 gelegen in der Flur 26 der Gemarkung Cappeln zur Verfügung. Das Flurstück liegt im Bereich Große Moor nördlich des Ortes Sevelten und östlich der Hauptstraße (s. Lageplan Flurstück 4/3, Flur 26, Gemarkung Cappeln in der Anlage zu dieser Begründung).

Über die Eignung der Fläche für Kompensationszwecke und den dafür anzusetzenden Flächenanteil liegt der Gemeinde Cappeln eine Beurteilung durch die Untere Naturschutzbehörde (UNB) des Landkreises Cloppenburg (LK CLP) vor, in dem auch die geeigneten Maßnahmen erläutert sind (s. Kompensationsflächenberechnung für das Flurstück 4/3 der Flur 26 in der Gemarkung Cappeln, UNB LK LCP, Stand: 13.04.2018). Die Bewertung wurde auf Basis des Osnabrücker Modells 2016 (OSM) durchgeführt.

Im Südwestteil der Fläche befindet sich ein Biotopkomplex mit einem Sumpf, einem Bruchwald und einem naturnahen Kleingewässer (ehem. Schlatt), das im Jahre 2003 als gesetzlich geschütztes Biotop GB-CLP 3114/43 (s. Luftbild mit Abgrenzung des Biotops in der Anlage zu dieser Begründung) in das Verzeichnis geschützter Teile von Natur und Landschaft eingetragen und dem Eigentümer mitgeteilt wurde. Entsprechend ist ein nicht aufwertbarer Flächenanteil für Kompensationszwecke von der Flurstücksfläche abzuziehen. Das einmalige Entfernen des Gehölzbewuchses in einem Teilbereich südlich des Waldweihers wird jedoch als Verbesserungsmaßnahme

pauschal in Ansatz gebracht (s. Lage des Freistellungsbereiches am Waldweiher in der Anlage zu dieser Begründung). Um den Bereich des Schlatts herum befindet sich ein im Jahr 2018 als Intensivgrünland genutzter Bereich, der zur Minimierung von Einträgen in das Schlatt extensiviert werden soll und als Puffer dienen kann.

Insgesamt kann gemäß der Kompensationsflächenberechnung der UNB des LK CLP auf 36.747 m² durch Aufwertungsmaßnahmen ein Kompensationswert (Aufwertung) von 44.047 WE (OSM) erreicht und anerkannt werden. Die entspricht einer durchschnittlichen Aufwertung von gerundet ca. 1,2 WE/m².

Entsprechend der Ausführungen weiter oben werden 1.480 WE (OSM) für die Verlegung der entfallenden Kompensationswertigkeiten aus dem Bebauungsplan Nr. 36 nunmehr auf der Poolfläche beansprucht.

Für die Verlegung der entfallenden Kompensationswertigkeiten aus dem Bebauungsplan Nr. 42 wird entsprechend der Ausführungen weiter oben ein Flächenäquivalent von 1.138 m² benötigt. Dies entspricht nach der durchschnittlichen erzielbaren Aufwertung auf der Poolfläche 1.138 m² x 1,2 WE/m² = 1.366 WE (OSM, gerundet), die nunmehr auf der Poolfläche beansprucht werden.

Im Pool verbleiben künftig daher 44.047 – 1.480 – 1.366 = 41.201 WE (OSM), die der Kompensation von Eingriffen aus anderen Verfahren zur Verfügung stehen.

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.

Kleinere Abweichungen zu den Flächenangaben in den Begründungen der bisherigen Bebauungspläne Nr. 36 und Nr. 42 ergeben sich auf Grund der geänderten Geometrie heutiger Planunterlagen bzw. aus den vor Ort erfolgten Vermessungen im Zuge der Grundstücksteilung. Sie sind für die Ebene der Bauleitplanung unerheblich.

Bestand:

(gem. Bebauungspläne Nr. 36 und Nr. 42)

| | |
|--|----------------------------|
| Fläche für die Wasserwirtschaft (RRB) (B-Plan Nr. 36) | 2.970 m ² |
| Fläche für Maßnahmen incl. RRB (B-Plan Nr. 42) | 1.135 m ² |
| gesamt | 4.105 m² |

Planung:

| | |
|---|----------------------------|
| Öffentliche Grünfläche (Parkanlage) überlagernd festgesetzt als Fläche für die Regenrückhaltung (RRB) | 4.105 m ² |
| gesamt | 4.105 m² |

ANLAGEN ZUR BEGRÜNDUNG

- Lageplan Flurstück 4/3, Flur 26, Gemarkung Cappel, 1 Blatt A3, Maßstab 1:2.500. Kartengrundlage: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © LGLN 2017.
- Luftbild mit Abgrenzung des Biotops GB-CLP 3114/43, 1 Blatt A4, Maßstab 1:2.000. Quelle: UNB des Landkreises Cloppenburg. Kartengrundlage: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © LGLN 2017.
- Kompensationsflächenberechnung für das Flurstück 4/3 der Flur 26 in der Gemarkung Cappel, UNB LK LCP, Stand: 13.04.2018, 1 Seite A4.
- Luftbild mit Lage des Freistellungsbereiches am Waldweiher, 1 Blatt A4, Maßstab 1:500. Quelle: UNB des Landkreises Cloppenburg. Kartengrundlage: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © LGLN 2017.