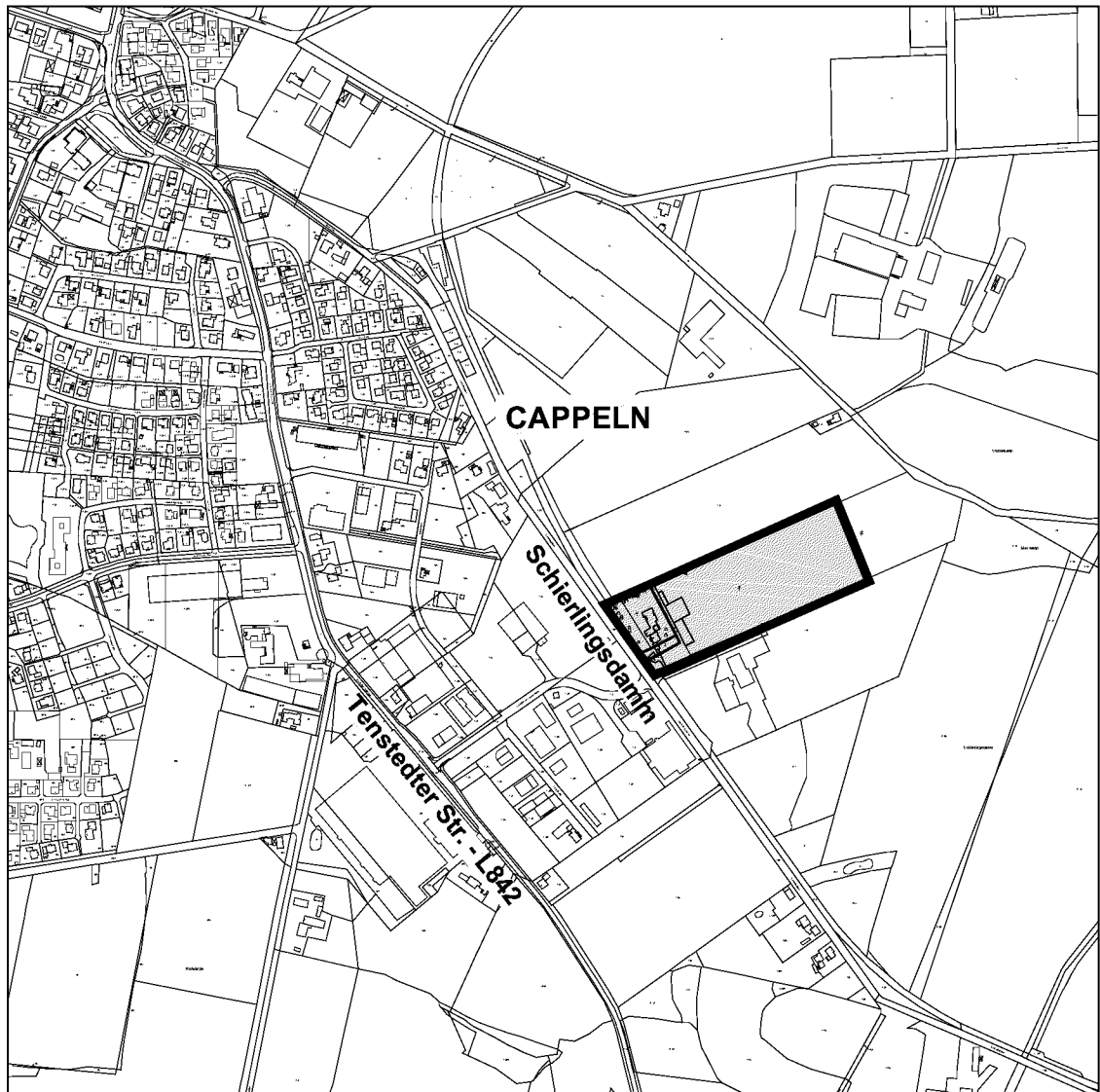


# GEMEINDE CAPPELN



## BEBAUUNGSPLAN NR. 48 „ÖSTLICH SCHIERLINGSDAMM“

### BEGRÜNDUNG

**INHALT**

1.	Allgemeines .....	3
2.	Kartengrundlage / Lage im Raum / Bisherige Nutzungen.....	3
3.	Planerische Vorgaben .....	4
3.1	Regional- und Landesplanung.....	4
3.2	Flächennutzungsplanung .....	5
3.3	Verbindliche Bauleitplanung.....	5
4.	Fachliche Vorgaben.....	9
4.1	Landschaftsplanung .....	9
4.2	Belange des Denkmalschutzes .....	9
4.3	Belange des Immissionsschutzes .....	10
4.3.1	Lärmimmissionen aus der gewerblichen Nutzung .....	10
5.	Ziele und Zwecke der Planung.....	12
6.	Die Inhalte des Bebauungsplanes im Einzelnen .....	13
7.	Verkehrerschliessung .....	15
8.	Ver- und Entsorgung.....	15
9.	Eingriffsregelung.....	17
10.	Flächenbilanz .....	23
	Bebauungsplan Nr. 48 .....	23
11.	Umweltbericht.....	24
11.1.	Einleitung .....	24
11.1.1.	Kurzdarstellung der wichtigsten Inhalte und Ziele der Planung .....	24
11.1.2.	Umweltschutzziele einschlägiger Fachgesetze und Fachplanungen sowie ihre Bedeutung für diese Planung .....	25
11.2.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	27
11.2.1.	Bestand und Bewertung.....	27
11.2.1.1.	Schutzgut Mensch .....	27
11.2.1.1.1	Lärmentwicklung (Gewerbelärm) .....	27
11.2.1.2.	Schutzgüter des Komplexes Natur und Landschaft.....	29
11.2.1.3.	Schutzgüter des Komplexes Kultur- und sonstige Sachgüter .....	32
11.2.1.4.	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.....	33
11.2.2.	Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes .....	33
11.2.2.1.	Entwicklung bei Durchführung dieser Planung .....	33
11.2.2.2.	Entwicklung bei Nichtdurchführung dieser Planung („Nullvariante“) .....	34
11.2.3.	Geplante Massnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen .....	34
11.2.4.	Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	35
11.3.	Zusätzliche Angaben.....	35
11.3.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren.....	35
11.3.2.	Beschreibung der Massnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen („Monitoring“) .....	36
11.3.3.	Allgemein verständliche Zusammenfassung .....	36
	Anlagen zur Begründung mit Umweltbericht.....	37
	Verwendete Umweltgutachten und Fachstellungen.....	37

## 1. ALLGEMEINES

Im Südosten von Cappeln soll der gewerblich-industrielle Standort am Schierlingsdamm weiterentwickelt werden. Dazu soll das bereits bestehende Industriegebiet östlich des Schierlingsdamm nunmehr mit dem Nutzungsrahmen eines Gewerbegebietes (GE) in der Fläche erweitert ausgewiesen werden. Dazu soll durch die 37. Änderung des Flächennutzungsplans eine zusätzliche gewerbliche Baufläche (G) dargestellt werden und das somit erweiterte Gebiet durch den Bebauungsplan Nr. 48 insgesamt als Gewerbegebiet (GE) entwickelt werden.

Der Rat der Gemeinde Cappeln hat daher beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 48 „Östlich Schierlingsdamm“ aufzustellen; dies geschieht aufgrund des § 1 Abs. 3, des § 2 und des § 10 BauGB sowie des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes, jeweils in der z.Z. geltenden Fassung. Der Flächennutzungsplan soll gem. § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren geändert werden (37. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Cappeln).

Mit dem Bebauungsplan Nr. 48 wird ein Teil der bisherigen benachbarten Bebauungspläne Nr. 8 und Nr. 18 überplant. Die überplanten Teilbereiche sind in der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 48 entsprechend gekennzeichnet. Mit in Kraft treten des Bebauungsplans Nr. 48 verlieren die Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 8 und Nr. 18 in den überplanten Teilbereichen ihre Gültigkeit; es gelten dort künftig stattdessen die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 48.

## 2. KARTENGRUNDLAGE / LAGE IM RAUM / BISHERIGE NUTZUNGEN

Der Bebauungsplanentwurf wurde auf einer vom Vermessungsbüro Dipl.-Ing. Timmen ÖBVI, Cloppenburg, erstellten digitalen Kartengrundlage im Maßstab 1:1.000 gezeichnet. Lage und Umriss des Plangebietes sind aus der Übersichtskarte (s. Deckblatt 1:10.000) ersichtlich. Die Abgrenzung im Einzelnen ergibt sich aus der Planzeichnung.

Das Planungsgebiet liegt östlich der Straße Schierlingsdamm. Es umfasst die Flurstücke 18/2, 18/4 und 18/5 sowie einen Teil des Flurstücks 19/1, Flur 5, Gemarkung Cappeln. Im Bereich der erstgenannten drei Flurstücke bestand vor Jahren der Euroschlachthof Koopmann. Nach mehrfachem Verkauf des Schlachthofes kam es schließlich zur Schließung / Aufgabe des Standortes durch die letzten Betriebseigentümer. Im Bestand befinden sich noch einzelne ehemalige Betriebsgebäude auf den oben genannten Flächen. Das Betriebsgebäude mit der ehemaligen Hausnummer 6, wurde zwischenzeitlich weitestgehend abgebrochen und abgeräumt. Auf dem westlichen Teil des Flurstücks 18/2 ist in der Vergangenheit eine betriebliche Wohneinheit in einem dieser Betriebsgebäude genehmigt worden.

Der ehemalige Betriebsstandort liegt im Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplans Nr. 8 „Gewerbegebiet Tenstedt“ der Gemeinde Cappeln, der seit dem 11.12.1976 rechtswirksam ist (vgl. Kap. 3.3.). Der Bebauungsplan Nr. 8 setzt hier ein Industriegebiet (GI) fest; auch die vorgelagerte Straße Schierlingsdamm und eine Zufahrtsstraße am Südrand des Betriebsstandortes sind Teil der Festsetzungen. Es gilt bislang die BauNVO von 1968. Die zwischenzeitlich rechtswirksam gewordenen Teiländerungen des Bebauungsplans Nr. 8 (letzter Stand 6. Änderung, rechtsverbindlich seit dem 14.07.2000) betreffen jeweils nicht den hier zu überplanenden Bereich.

Ein in den Geltungsbereich einbezogenes Teilstück des Flurstücks 19/1 liegt im Geltungsbereich des angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 18 „Gewerbegebiet Tenstedt“

II“, der seit dem 02.09.1983 rechtsverbindlich ist und ebenfalls ein Industriegebiet (GI) festsetzt. Zur Festsetzung einer Verkehrsfläche (Verlängerung des vorhandenen Straßenanschlusses zum Schierlingsdamm, ehem. Planstraße D im B-Plan Nr. 8) wird hier nunmehr ein Teil eines zu Gunsten der Gemeinde festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes überplant.

Gegenüber, auf der Westseite des Schierlingsdamm, setzt der Bebauungsplan Nr. 8 Gewerbegebiet (GE) und Industriegebiet (GI) fest. Hier ist ein großer geflügelverarbeitender Betrieb ansässig mit Betriebsgebäuden wie Kühlhaus (im GE) und dem Standort der Verarbeitung einschließlich zugehöriger Verwaltung (im GI).

Im Süden grenzt der Bebauungsplan Nr. 18 der Gemeinde Cappeln an, der seit dem 02.09.1983 rechtswirksam ist. Der Bebauungsplan Nr. 18 setzt hier ebenfalls ein Industriegebiet (GI) fest. Hier befindet sich ein gewerblicher Pferdebetrieb mit zugehörigen Pferdeställen und Reithalle.

Die Gemeinde hat das den größten Teil des das Planungsgebiet einnehmenden Flurstücks 18/5 erworben, auf dem sich auch der größere Teil der ehemaligen Betriebsgebäude befindet. Da Flurstück 18/5 greift ca. 150 m weiter nach Osten aus, als es der bisherige Stand der Bauleitplanung vorsieht (Bebauungsplan und Flächennutzungsplan). Der sich östlich an den bisherigen Schlachthofstandort anschließende Teil wird von Ackerland eingenommen.

### **3. PLANERISCHE VORGABEN**

#### **3.1 REGIONAL- UND LANDESPLANUNG**

In der zeichnerischen Darstellung des Landes-Raumordnungsprogrammes Niedersachsen (LROP 2017) liegt Cappeln mit seinen Ortsteilen innerhalb des ländlichen Raumes. Im Abschnitt 1.1 „Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes“ der beschreibenden Darstellung heißt es u.a.:

„In allen Teilräumen (des Landes) soll eine Steigerung des wirtschaftlichen Wachstums und der Beschäftigung erreicht werden. Bei allen Planungen und Maßnahmen sollen daher die Möglichkeiten der Innovationsförderung, der Stärkung der Wettbewerbsfähigkeit, der Erschließung von Standortpotenzialen und von Kompetenzfeldern ausgeschöpft werden und insgesamt zu einer nachhaltigen Regionalentwicklung beitragen. . . .

Die ländlichen Regionen sollen sowohl mit ihren gewerblich-industriellen Strukturen als auch als Lebens-, Wirtschafts- und Naturräume mit eigenem Profil erhalten und so weiterentwickelt werden, dass sie zur Innovationsfähigkeit und internationalen Wettbewerbsfähigkeit der niedersächsischen Wirtschaft dauerhaft einen wesentlichen Beitrag leisten können. Sie sollen mit modernen Informations- und Kommunikationstechnologien und -netzen versorgt werden, durch die überregionalen Verkehrsachsen erschlossen und an die Verkehrsknoten und Wirtschaftsräume angebunden sein.“

Im wirksamen Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Cloppenburg (RROP 2005) ist die Gemeinde Cappeln als Grundzentrum dargestellt. In den Grundzentren sind zentrale Einrichtungen und Angebote zur Deckung des täglichen Grundbedarfs bereitzustellen. Regionale Zielvorgaben der Raumordnung beinhalten, die positive Bevölkerungsentwicklung mittel- und langfristig zu fördern, auftretenden Wanderungsverlusten entgegenzuwirken und die regionale Bindung der Bevölkerung durch ein attraktives Angebot an ausreichenden Arbeits- und Ausbildungsplätzen so-

wie bedarfsgerechten Versorgungs-, Freizeit- und Erholungseinrichtungen zu verstärken. Die beabsichtigte Erweiterung des Gewerbe- und Industriestandorts am Hauptort Cappeln steht im Einklang mit der Grundzentrumsfunktion der Gemeinde Cappeln und trägt zur Umsetzung der raumordnerischen Ziele bei.

Im Übrigen liegt das Plangebiet außerhalb der im RROP ausgewiesenen Vorrang- und Vorsorgegebiete. Es ist vielmehr Teil des weiß dargestellten Siedlungsraumes von Cappeln.

### **3.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLANUNG**

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Cappeln stellt den Ostteil des Planungsgebiets - wie auch weitere nördlich, östlich und südlich angrenzende Flächen - noch als Fläche für die Landwirtschaft dar (s. nachfolgende Abb.). Die westlich und südwestlich angrenzenden Flächen am Schierlingsdamm sind als Industriegebiete (GI) dargestellt und durch die Bebauungspläne Nr. 8 (1976) und Nr. 18 (1983) auch als Industriegebiete entwickelt worden.

Der Flächennutzungsplan wird nunmehr im Parallelverfahren geändert (37. Änderung des Flächennutzungsplanes, s. Abb. auf der Folgeseite). Damit werden im Änderungsbereich gewerbliche Bauflächen (G) im Anschluss an den bestehenden Gewerbe- und Industriestandort an der Straße „Schierlingsdamm“ dargestellt. Wie in Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan der Gemeinde Cappeln seit vielen Jahren üblich wird auf die Festsetzung einer Baugebietskategorie ebenso verzichtet, wie auf Angaben zum Maß der Nutzung, z.B. einer Grundflächenzahl (GRZ) oder Geschossflächenzahl (GFZ). Dies ist im Flächennutzungsplan nicht erforderlich. Der Flächennutzungsplan soll als Instrument der vorbereitenden Bauleitplanung flexibel anwendbar sein, weshalb solche detaillierten Festlegungen im Regelfall der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung überlassen bleiben sollen.

Der Bebauungsplan entspricht künftig dem Entwicklungsgebot aus dem Flächennutzungsplan. Die Entwicklung eines Gewerbegebiets (GE) aus einer Industriegebietsdarstellung (GI) im Flächennutzungsplan (westlicher Bereich), die noch auf die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde (dort Änderungsbereich 4, rechtswirksam seit dem 14.03.1972) zurückgeht, hält die Gemeinde für städtebaulich unschädlich und in der Abwägung auch vor dem Hintergrund des gewachsenen Umfeldes für zulässig. Das Entwicklungsgebot ist nicht zwingend so streng auszulegen, da hier auch immissionsschützende Aspekte zu beachten sind. Die Entwicklung eines GI-Gebietes in der gegebenen Lage kann heute als nicht mehr zeitgemäß angesehen werden. Das Vorgehen widerspricht nicht zwingend dem Entwicklungsgebot; übertragbares gilt für Darstellung des Maßes der baulichen Nutzung im FNP (GRZ / GFZ). Auch hierüber kann sich die Gemeinde im vorliegenden Parallelverfahren zum Bebauungsplan Nr. 48 abwägend hinwegsetzen.

### **3.3 VERBINDLICHE BAULEITPLANUNG**

Der Betriebsstandort liegt im Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplans Nr. 8 „Gewerbegebiet Tenstedt“ der Gemeinde Cappeln, der seit dem 11.12.1976 rechtswirksam ist (s. nachfolgender Planausschnitt). Der Bebauungsplan Nr. 8 setzt hier ein Industriegebiet (GI) fest; auch die vorgelagerte Straße Schierlingsdamm und eine Zufahrtsstraße am Südrand des Betriebsstandorts sind Teil der Festsetzungen. Es gilt bislang die BauNVO von 1968. Die zwischenzeitlich rechtswirksam gewordenen Teil-Änderungen des Bebauungsplans Nr. 8 (letzter Stand 6. Änderung, rechtsverbindlich seit dem 14.07.2000) betreffen jeweils nicht den hier zu überplanenden Bereich.

Ein in den Geltungsbereich einbezogenes Teilstück des Flurstücks 19/1 liegt im Geltungsbereich des angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 18 „Gewerbegebiet Tenstedt II“, der seit dem 02.09.1983 rechtsverbindlich ist und ebenfalls ein Industriegebiet (GI) festsetzt. Zur Festsetzung einer Verkehrsfläche (Verlängerung des vorhandenen Straßenanschlusses zum Schierlingsdamm, ehem. Planstraße D im B-Plan Nr. 8) wird hier nunmehr ein Teil eines seinerzeit zu Gunsten der Gemeinde festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes überplant.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 48 wird ein Teil der bisherigen benachbarten Bebauungspläne Nr. 8 und Nr. 18 überplant. Die überplanten Teilbereiche sind in der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 48 entsprechend gekennzeichnet. Mit in Kraft treten des Bebauungsplans Nr. 48 verlieren die Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 8 und Nr. 18 in den überplanten Teilbereichen ihre Gültigkeit; es gelten dort künftig stattdessen die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 48.

Abb.: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Cappeln (Quelle: informelle Zusammenschreibung der Gemeinde Cappeln). Maßstab 1:7.500.

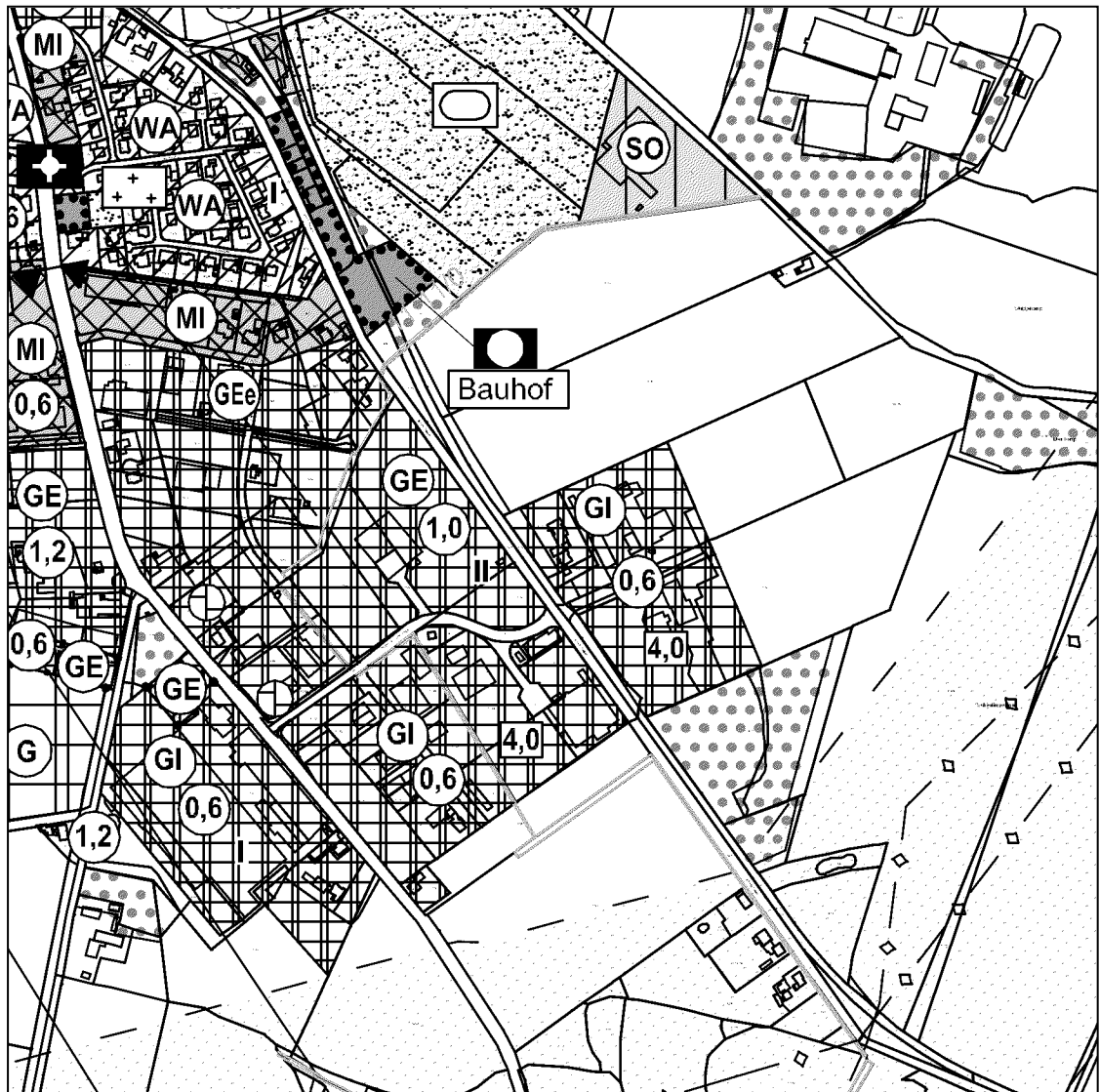


Abb.: Ausschnitt aus der 37. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Cappeln (Entwurfsstand: Juni 2020, öffentliche Auslegung). Maßstab 1:7.500.

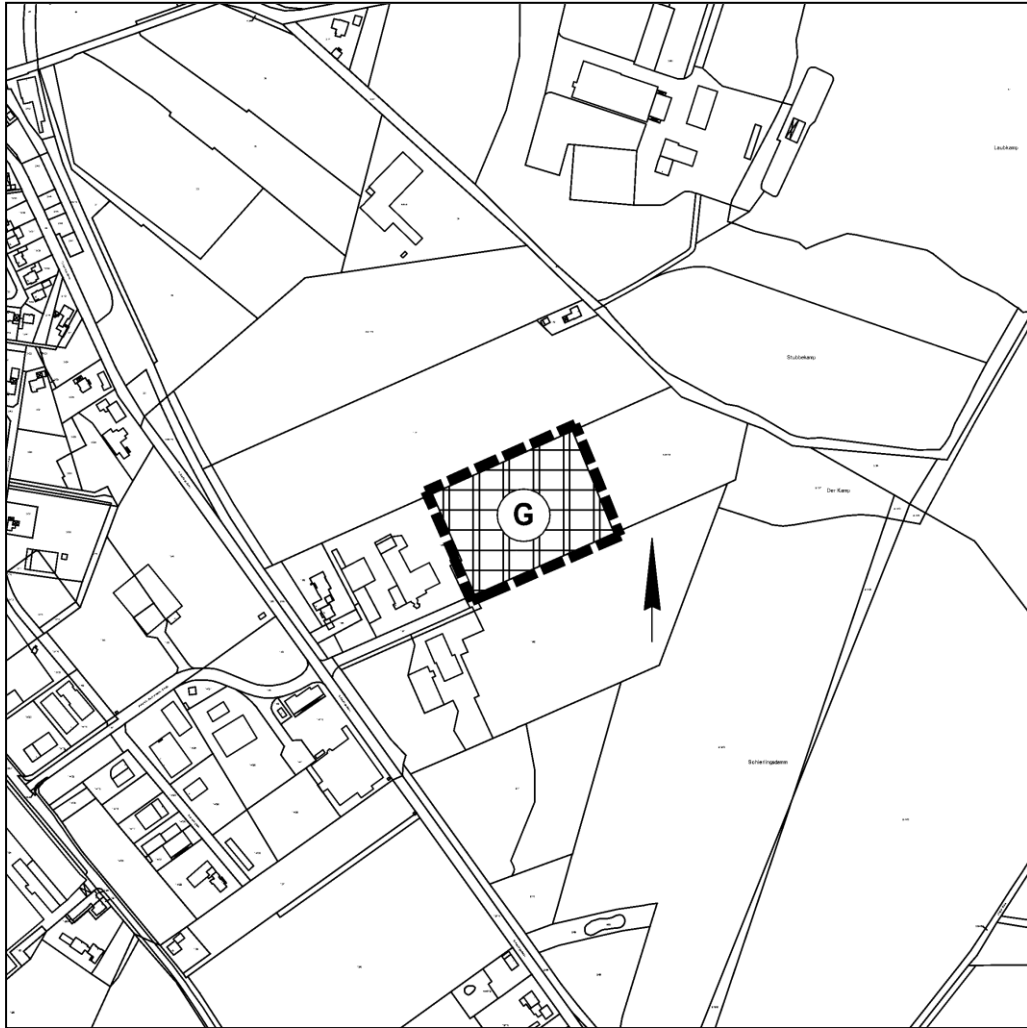
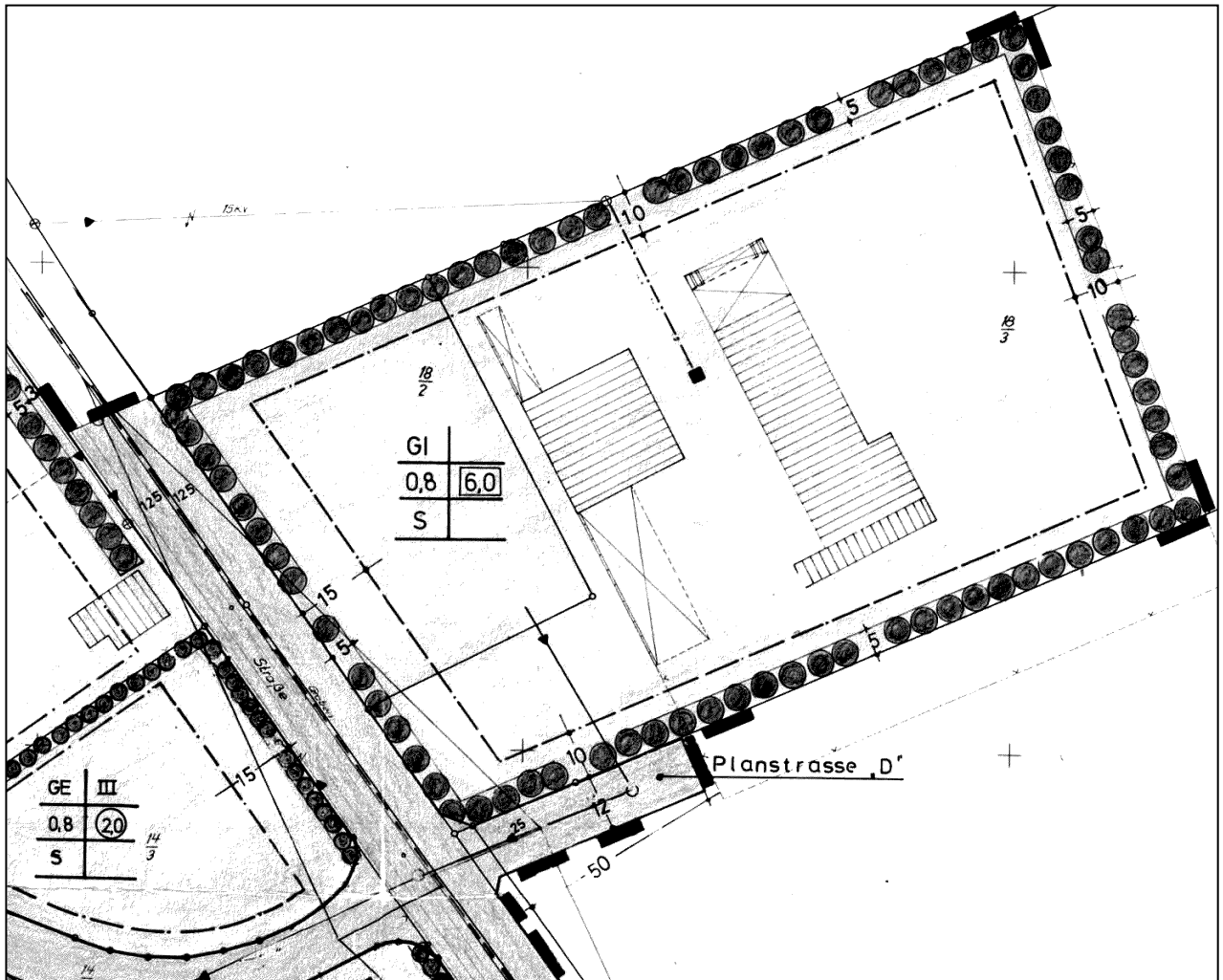


Abb.: Verkleinerter Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 8 der Gemeinde Cappeln (Stand: 1976). Maßstab 1:1.500.





## **4. FACHLICHE VORGABEN**

### **4.1 LANDSCHAFTSPLANUNG**

Der Landschaftsrahmenplan (LRP) des Landkreises Cloppenburg von 1998 weist das Planungsgebiet selbst und seine nächste Umgebung in Karte 6 als „stark eingeschränkt“ in seiner Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften (Wertstufe 4) aus. Dies korrespondiert mit der durch die Bebauungspläne Nr. 8 (1976) und Nr. 18 (1983) festgesetzten industriellen Nutzung. Nach den Darstellungen des Landschaftsplanes (LP) der Gemeinde Cappeln (1996) handelt sich bei dem Plangebiet denn auch folgerichtig um eine Kulturlandschaft von geringer Bedeutung. Es befinden sich im Plangebiet selbst keine wichtigen Bereiche für die Fauna und sonstige Arten und Lebensgemeinschaften.

Der noch unbeplante und unbebaute östliche Teil des Plangebiets wird heute komplett von Ackerland eingenommen ohne weitere gliedernde Elemente. Auf eine Bio- toptypenkarte kann von daher verzichtet werden.

Im Ergebnis führt die vorliegende Bauleitplanung zu keinen besonderen Konflikten mit den Zielen der o.g. Fachpläne der Landschaftsplanung (LRP und LP). Im Rahmen der Abwägung hält es die Gemeinde für zulässig ein Gebiet mit überwiegend „stark eingeschränkter“ Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften für die notwendige gewerbliche Entwicklung zu beanspruchen. Zu berücksichtigen ist auch, dass das Plangebiet unmittelbar an den bestehenden Gewerbe- und Industriestandort im Südosten von Cappeln angrenzt und im Westteil bereits gewerblich-industriell genutzt wurde. Der Ostteil wurde bislang intensiv landwirtschaftlich genutzt.

### **4.2 BELANGE DES DENKMALSCHUTZES**

Besondere Objekte des Denkmalschutzes sind im Geltungsbereich nicht vorhanden bzw. sind der Gemeinde nicht bekannt geworden. Es wird jedoch auf die Meldepflicht vor- und frühgeschichtlicher Bodenfunde wie folgt 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 Nieders. 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 Nieders. 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.

## 4.3 BELANGE DES IMMISSIONSSCHUTZES

### 4.3.1 LÄRMIMMISSIONEN AUS DER GEWERBLICHEN NUTZUNG

Das Plangebiet soll auf Ebene des Bebauungsplanes Nr. 48 (Parallelverfahren zur 37. Änderung des Flächennutzungsplanes) insgesamt als ein Gewerbegebiet (GE) entwickelt werden. Es schließt unmittelbar an den gewerblich-industriellen Standort von Cappeln im Bereich Schierlingsdamm; dort liegen zunächst die realisierten Industriegebiete der Bebauungspläne Nr. 8 und Nr. 18. Im weiteren Umfeld insbesondere im Bereich Schierlingsdamm, Macrostraße und Tenstedter Straße gibt es Bebauung, auch mit Wohnnutzung, die teilweise innerhalb ausgewiesener Mischgebiete oder im sonstigen Außenbereich liegt. Außerdem sind in einer Entfernung von mehr als 450 m nördlich des Plangebietes im Zuge der 36. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Cappeln Allgemeine Wohngebiete (WA) geplant, für die künftig auch die Aufstellung eines Bebauungsplanes vorgesehen ist.

Zur Berücksichtigung des Immissionsschutzes wurde daher für die vorliegende Bauleitplanung ein Lärmschutzgutachten im Auftrag der Gemeinde erstellt (Büro für Lärmschutz, Dipl.-Ing. A. Jacobs, Papenburg, Stand: 29.05.2019), das im Zuge der öffentlichen Auslegung auch Teil der Planungsunterlagen wird.

Insgesamt wurden 6 maßgebliche Immissionsorte (IO1 bis IO6) im Umfeld des Plangebiets ermittelt (vgl. Lageplan, Anlage 6.1. des Lärmschutzgutachtens). Die genannten Immissionsorte unterliegen einer Vorbelastung aus den gewerblich genutzten Flächen der Bebauungspläne Nr. 8, Nr. 18 „Gewerbegebiet Tenstedt II“, Nr. 21 „Westlich der Tenstedter Straße“, Nr. 26 „Südlich am Forstgarten/Tenstedter Straße“ – 2. Änderung, Nr. 29 „Östlich der Tenstedter Straße“ – 2. Änderung, Nr. 32 „Gewerbegebiet südlich Magdeburger Straße“ und Nr. 37 „Cappeln-Süd“.

Im Rahmen des o.g. Lärmschutzgutachtens wurden maximal zulässige Schallemissionskontingente für die geplanten GE-Flächen ermittelt, die unter Berücksichtigung der Schallvorbelastung verträglich mit dem Schallimmissionsschutzanspruch der Umgebungsnutzung - repräsentiert durch die Immissionsorte IO1 bis IO6 - sind. Die künftig zulässigen Plan-Immissionswerte wurden dabei so bestimmt, dass die geplanten Gewerbelärmeinwirkungen der zu kontingentierenden Gewerbegebiete an diesen Immissionsorten nicht relevant zur Gewerbelärmgesamtbelastung beitragen, d.h. die zulässigen Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm um mindestens 6 dB unterschritten werden (vgl. Kap. 5.3 und 5.4 des Lärmschutzgutachtens). Die Herleitung der festzusetzenden (flächenbezogenen) Lärmemissionskontingente (LEK) ist in Kap. 5.5 des Lärmschutzgutachtens erläutert. Dabei wurde neben dem Bebauungsplan Nr. 48 (hier Teilfläche TF 1) auch eine künftig denkbare Erweiterung des Gewerbegebiets nach Nordosten (Teilfläche TF 2) in die schalltechnischen Berechnungen eingestellt. Es ergibt sich für die geplante Teilfläche 1 (Fläche des Bebauungsplanes Nr. 48) ein mögliches Emissionskontingent (LEK 1) von 65 dB(A) je m<sup>2</sup> tags und von 50 dB(A) je m<sup>2</sup> nachts; für die Teilfläche 2 (potenzielle Erweiterungsfläche im Nordosten) liegt das ermittelte Emissionskontingent (LEK 2) mit 63 dB(A) je m<sup>2</sup> tags und 48 dB(A) je m<sup>2</sup> nachts etwas niedriger. Diese Emissionskontingente (LEK) ermöglichen insgesamt eine gewerbegebietstypische Ausnutzung.

Wenn durch die festgesetzten Emissionskontingente (LEK, s.o.) an Immissionsorten in bestimmten Richtungssektoren in der Umgebung des Plangebiets die Planwerte nicht ausgeschöpft werden, können für diese Richtungssektoren gemäß Anhang A.2 der DIN 45691 Zusatzkontingente (EK, zus) zugelassen werden. Die Herleitung dieser Zusatzkontingente wird in Kapitel 5.6 des Lärmschutzgutachtens erläutert. Die

Lage der Richtungssektoren A bis F ist im Lageplan der Anlage 6.1 und den Berechnungsprotokollen der Anlage 6.2 dargestellt.

Innerhalb des Plangebietes wird nach der DIN 45691 der folgende Bezugs- bzw. Referenzpunkt nach UTM-Koordinaten vergeben:

Bezugspunkt: X= 441218,50 Y= 5850918,69

Die Zusatzkontingente (EK, zus) sowie die Gradeinteilung der Richtungssektoren A bis F bezogen auf Nord = 0° Grad sind in der entsprechenden Tabelle auf Seite 13 des Schallgutachtens zusammengestellt.

Die Zusatzkontingente (EK, zus) sind auf ganze Dezibel abgerundet worden. Um das Gebiet noch besser ausnutzen zu können, werden Zusatzkontingente für einzelne Richtungssektoren verwendet, die in Richtung der Immissionsorte wirken, an denen das Geräuschkontingent nicht voll ausgeschöpft werden konnte. Die Zusatzkontingente (EK, zus) sind für die zukünftige Nutzung als Aufschlag auf die bereits ermittelten Emissionskontingente für die einzelne Richtungen zu verstehen. Die daraus resultierenden Bereiche innerhalb der Richtungssektoren A bis F können zusätzlich mit den berechneten Pegeln belastet werden, da die davon betroffene Nutzung am Immissionsort eine weitere Belastung bis zum Richtwert erhalten darf.

Im baurechtlichen oder immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren ist die planungsrechtliche Zulässigkeit eines Vorhabens (Betrieb oder Anlage) zu prüfen. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für die Immissionsorte j im Richtungssektor k das Emissionskontingent LEK,j der einzelnen Teilflächen durch  $LEK,j + LEK, \text{zus. K}$  zu ersetzen ist.

Für ein Vorhaben ist somit zu überprüfen, ob die für das Betriebsgrundstück zugeordneten Emissionskontingente, durch die gemäß TA-Lärm berechneten Beurteilungspegel sämtlicher vom Vorhaben ausgehenden Geräusche an den benachbarten Immissionsorten eingehalten werden.

Entsprechend der DIN 45691 kann eine Relevanzgrenze für die Beurteilung von Vorhaben festgesetzt werden. Die Regelung der DIN 45691 Abschnitt 5 bezieht sich auf den Nachweis im Genehmigungsverfahren und nicht auf die Festsetzungen im Bebauungsplan. Die Relevanzgrenze dient der Vermeidung von Untersuchungen für Lärmemissionen, die aufgrund ihrer Geringfügigkeit ohnehin nicht zu relevanten Lärmbelastungen führen. Dies ist dann der Fall, wenn die einzelnen Immissionen der zu beurteilenden Anlage die Richtwerte an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB(A) (Relevanzgrenze nach DIN 45691) unterschreiten. Die Gemeinde kann jedoch die Anwendung der "Summation und der Relevanzgrenze" nach Abschnitt 5 der DIN 45691 durch Festsetzung ausschließen.

Durch geeignete Abschirmmaßnahmen zu den Immissionsorten können auch höhere Emissionskontingente genutzt werden. Dies ist gegebenenfalls nachzuweisen.

Im Bebauungsplan Nr. 48 erfolgen schallschützende Festsetzungen in Form von (Lärm-)Emissionskontingenten (LEK) und richtungsabhängigen Zusatzkontingenten (EK, zus) auf Basis der gutachterlichen Empfehlungen (s. Kap. 5.7 des Lärmschutzgutachtens und die textliche Festsetzung Nr. 5). Durch die Festsetzung von (Schall-)Emissionskontingenten soll die Einhaltung des Immissionsschutzanspruches der Umgebungsnutzung gegenüber Gewerbelärm gewährleistet werden. Die Emissionskontingentierung soll außerdem bezogen auf die Verlärmungsrechte eine untereinander ausgewogene Entwicklung der künftigen Betriebe im Geltungsbereich ermöglichen.

## 5. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Die Gemeinde beabsichtigt nunmehr den gewerblich-industriellen Standort am Schierlingsdamm weiter zu entwickeln. Im Zuge der vorliegenden Bauleitplanung sollen auf Ebene der 37. Änderung des Flächennutzungsplanes die Erweiterungsfläche nach Osten als gewerbliche Baufläche (G) dargestellt werden. Gleichzeitig wird der Bebauungsplan Nr. 48 im Parallelverfahren aufgestellt, der nicht nur die Erweiterungsfläche, sondern auch den ehemaligen Schlachthofstandort bis an den Schierlingsdamm heran nunmehr insgesamt als Gewerbegebiet (GE) entwickelt und festsetzt.

Mit dieser Planung verfolgt die Gemeinde die städtebaulich geordnete Weiterentwicklung des vorhandenen und ursprünglich durch die Bebauungspläne Nr. 8 und Nr. 18 begründeten gewerblichen Ansatzes im Bereich der Straße Schierlingsdamm. Dies soll dazu beitragen das Arbeitsplatzangebot und der Arbeitsstättenstruktur am Ort Cappel zu verbessern. Die Flächen sind für eine gewerbliche Entwicklung durch ihre Lage grundsätzlich geeignet.

Durch den Grunderwerb und den Wegfall des früheren Betriebes sind die Voraussetzungen für die beabsichtigte Entwicklung günstig. In Cappel können derzeit keine Flächen für die gewerbliche Entwicklung mehr angeboten werden, da die entsprechenden Baugebiete belegt sind. Die Gemeinde verkennt nicht, dass in den bestehenden Gewerbe- und Industriegebieten auf einzelnen Grundstücken zum Teil noch ungenutzte Flächen vorhanden sind. Dies liegt jedoch an dem Erweiterungspotenzial, das Betriebe sich beim Grundstückskauf gesichert haben und aus betrieblicher Sicht auch sichern mussten. Diese Reserveflächen liegen auf Grund der Besitzstruktur außerhalb des Einflusses der Gemeinde und stehen für eine Gewerbeansiedlung zusätzlicher Betriebe nicht zur Verfügung. Es besteht daher dringender Bedarf an weiteren Flächen für die Ansiedlung gewerblicher Nutzungen. Es wird beabsichtigt, sowohl ortsansässigen Betrieben die Möglichkeit zur An- und Umsiedlung zu bieten als auch zusätzliche Unternehmen für Cappel zu gewinnen.

Eine schalltechnisch unregelmäßige Entwicklung eines Gewerbegebiets ist aus heutiger Sicht in nicht mehr angezeigt. Es ist vielmehr aus Gründen der Immissionsschutzvorsorge wünschenswert, die gewerbliche Nutzung in ihrer Immissionscharakteristik zu steuern. Durch die Festsetzung von (Schall-) Emissionskontingenten auf Ebene des Bebauungsplanes Nr. 48 soll die Einhaltung des Immissionsschutzanspruches der Umgebungsnutzung gegenüber Gewerbelärm gewährleistet werden. Die Emissionskontingentierung soll außerdem bezogen auf die Verlärmungsrechte eine untereinander ausgewogene Entwicklung der künftigen Betriebe im Geltungsbereich ermöglichen. Weiterhin ist die Einführung einer Höhenobergrenze für bauliche Anlagen zur Verringerung der Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes am vorliegenden Siedlungsrand sachgerecht. Außerdem sollen einzelne Nutzungsarten / Betriebs- und Anlagentypen ausgeschlossen werden, um die Flächen angebotsseitig für eine intensivere gewerbliche Nutzung vorzuhalten. Solche Zielvorstellungen waren zur Zeit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8 im Jahre 1976 noch nicht vorgesehen.

## 6. DIE INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES IM EINZELNEN

Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 48 sind dem Plandokument zu entnehmen.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 48 ist entsprechend der planerischen Zielsetzung der Gemeinde die Entwicklung eines Gewerbegebiets (GE) vorgesehen.

Eine schalltechnisch ungeregelte Entwicklung eines Gewerbegebiets ist aus heutiger Sicht nicht mehr angezeigt. Es ist vielmehr aus Gründen der Immissionsschutzvorsorge wünschenswert, die gewerbliche Nutzung in ihrer Immissionscharakteristik zu steuern. Im Bebauungsplan Nr. 48 erfolgen schallschützende Festsetzungen in Form von (Lärm-)Emissionskontingenten (LEK) und richtungsabhängigen Zusatzkontingenten (EK, zus) auf Basis der gutachterlichen Empfehlungen (vgl. Kap. 4.3.1 und die textliche Festsetzung Nr. 5). Durch die Festsetzung von (Schall-) Emissionskontingenten soll die Einhaltung des Immissionsschutzanspruches der Umgebungsnutzung gegenüber Gewerbelärm gewährleistet werden. Die Emissionskontingentierung soll außerdem bezogen auf die Verlärmungsrechte eine untereinander ausgewogene Entwicklung der künftigen Betriebe im Geltungsbereich ermöglichen.

Es ist die städtebauliche Zielsetzung der Gemeinde, an dieser Stelle vorrangig Flächen für orts- und regionstypische „klassische“ Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe bereitzustellen; deswegen werden durch textliche Festsetzung bestimmte Betriebe und Branchen ausgeschlossen (s. textliche Festsetzungen Nr. 1a und Nr. 1b). Dies dient grundsätzlich dazu, den angestrebten gewerblichen Charakter des Gebiets (das gewerbliche Profil) zu schärfen.

Die im Gewerbegebiet ohnehin nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche Zwecke – werden ausgeschlossen (s. textliche Festsetzung Nr. 1a), da sie nicht dem angestrebten Nutzungsziel entsprechen; dies gilt ebenso für Anlagen für sportliche Zwecke. Für diese Nutzungen bestehen in anderen Baugebieten am Ort Cappeln – namentlich in Wohn- und Mischgebieten, wie sie z.B. durch die Bebauungspläne Nr. 37 und Nr. 38 ausgewiesen wurden und derzeit noch nicht vollständig belegt sind – ausreichend alternative Ansiedlungsmöglichkeiten.

Entsprechendes gilt für Beherbergungsbetriebe sowie Schank- und Speisewirtschaften, die hier ausgeschlossen werden (s. textliche Festsetzung Nr. 1b) insbesondere mit Verweis auf noch verfügbare Bauplätze in Mischgebieten der Bebauungspläne Nr. 37 und Nr. 38. Zudem sind in der näheren und weiteren Umgebung (Entfernungen von 100 m bis 500 m) entsprechende Betriebe bereits vorhanden.

Bordelle und bordellartige Betriebe (s. textliche Festsetzung Nr. 1b) und auch Vergnügungsstätten (im GE-Gebiet ohnehin nur ausnahmsweise zulässig, s. textliche Festsetzung Nr. 1a) werden ausgeschlossen, da diese Nutzungen ebenfalls nicht den bereits beschriebenen Zielen entsprechen. Mit dem Ausschluss u.a. von Bordellen und Vergnügungsstätten auf begrenzter Fläche beabsichtigt die Gemeinde keine generelle und großflächige Ausschlussplanung, sondern eine lokale und umgebungsbezogene räumliche Steuerung. In der Abwägung der privaten und öffentlichen Belange untereinander hält die Gemeinde einen solchen Ausschluss vor dem Hintergrund der oben ausgeführten Ziele der Planung für zulässig und für die Eigentümer von Gewerbegrundstücken im Änderungsbereich auch zumutbar, zumal eine gebietstypische angemessene gewerbliche Entwicklung grundsätzlich möglich bleibt.

Die Ansiedlung von Bordellen kann zu Erschwernissen für die Ansiedlung sonstiger Gewerbebetriebe führen; dies betrifft auch den Aspekt der Wiedernutzung ehemals gewerblich-industriell genutzter Flächen, wie im Geltungsbereich vorliegend. Es ist seit langem anerkannt, dass Bordellbetriebe auf ihre anders gewerblich genutzte Umgebung einen nachteiligen Effekt auslösen, indem eine „Verschlechterung der Adresse“ für die meisten anderen Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe eintritt. Dies gefährdet dann die Entwicklung und Erhaltung einer attraktiven gewerblichen Gebietsstruktur; letztere ist jedoch von hohem städtebaulichem Interesse für die Gemeinde.

Ein weiterer städtebaulich unerwünschter Effekt wird u.a. durch eine Konkurrenzsituation mit den hier auszuschließenden Bordell-Betrieben wie auch Vergnügungsstätten ausgelöst. Die vorgenannten Betriebe haben typischerweise einen geringen Investitionsbedarf und eine vergleichsweise hohe Ertragsstärke im Gegensatz zu sonstigen ortsüblichen Gewerbebetrieben (häufig kleinere und mittlere Gewerbe- und Handwerksbetriebe) mit deutlich höherem Investitionsbedarf und geringerer Ertragsstärke. Der Wettbewerb um Grundstücke und Immobilien zwischen diesen Konkurrenten mit unterschiedlicher wirtschaftlicher Potenz kann tendenziell zu einer Erhöhung der Grundstücks- und Mietpreise (bei gleichzeitigem Attraktivitätsverlust der Adresse für andere Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe) und damit zu einer Verdrängung von Gewerbebranchen mit schwächerer Finanzkraft führen. Mittel- bis langfristig wäre eine städtebaulich ungewollte Konzentration von Bordellen und Vergnügungsstätten in den betroffenen Quartieren bei gleichzeitigem Rückgang vieler anderer gewerblicher Nutzungen zu befürchten. Dies betrifft auch die Neuansiedlung von Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben.

Ein ergänzender Aspekt besteht darin, dass im unmittelbar südlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 18 ein gewerblicher Pferdebetrieb mit zugehörigen Pferdeställen und Reithalle angesiedelt ist, der auch Reitunterricht für Kinder und Jugendliche anbietet.

Aus den oben genannten Gründen ist vor dem Hintergrund der städtebaulichen Ziele der Gemeinde Cappel der Ausschluss u.a. von Vergnügungsstätten und Bordellen bzw. bordellartigen Betrieben im Bebauungsplan Nr. 48 insgesamt gerechtfertigt. Zudem sind solche Betriebe in anderen Baugebieten in der Gemeinde Cappel – insbesondere anderen Gewerbe- und Industriegebieten - derzeit nicht explizit ausgeschlossen.

Im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wird weiterhin eine möglichst hohe bauliche Ausnutzbarkeit der Grundflächen angestrebt. Die Gemeinde entwickelt regelmäßig ihre Gewerbe- und Industriegebiete mit der höchstzulässigen GRZ von 0,8, also mit der nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) höchstzulässigen Ausnutzbarkeit. Von daher soll auch die notwendige Kompensation für die zu erwartenden Eingriffe in Natur- und Landschaft im Planungsgebiet überwiegend durch Maßnahmen an anderer Stelle (externe Kompensation) erfolgen.

Auf die Festsetzung einer Bauweise wird verzichtet. Dies soll eine dem angestrebten Gebietscharakter angemessene flexible Errichtung von Gewerbebauten ermöglichen.

Zur Einfügung der Gewerbebauten in die Landschaft wird eine obere Höhengrenze für bauliche Anlagen von 15 m festgesetzt (s. textliche Festsetzung Nr. 2). Dies entspricht dem Maß der erforderlichen, industriellen Gewerbebebauung und geht auf den verschiedentlich gegenüber der Gemeinde geäußerten Bedarf ein.

Eine vorhandene, genehmigt errichtete Trafostation am Nordrand des bisherigen Bebauungsplanes Nr. 8 wird nicht festgesetzt, da ihre Position an dieser Stelle nicht

mehr sinnvoll ist und sie durch andere Versorgungseinrichtungen ersetzt werden wird.

Am Gebietsrand werden soweit sinnvoll möglich Festsetzungen für Gehölzanzpflanzungen vorgesehen, insbesondere um das Gebiet gegenüber der blickoffenen Kulturlandschaft am Siedlungsrand einzugrünen (s. textliche Festsetzung Nr. 4). Dies knüpft an entsprechende Regelungen im bisherigen B-Plan Nr. 8 an. Außerdem werden zum Schutz des Wurzelraumes Versiegelungen, Abgrabungen und Aufschüttungen im Nahbereich der Gehölze ausgeschlossen. Im Südwesten werden im Bereich der Kreuzung der nach Osten führenden Erschließungsstraße mit dem Schierlingsdamm bzw. entlang der Nordseite dieser Straße und des Geh-, Fahr und Leitungsrechts (letzteres im Bebauungsplan Nr. 18), die früher im Bebauungsplan Nr. 8 festgesetzten streifenförmigen Pflanzgebote aufgehoben, da sie sich vor dem Hintergrund der gegebenen Erschließungsoptionen und einem eventuellen Straßenausbau als nicht mehr sinnvoll erweisen.

Auf einer Fläche östlich des noch vorhandenen Gebäudebestandes wird auf Grundlage eines für diese Bauleitplanung erstellten Entwässerungskonzeptes (Ingenieurgesellschaft Nordwest INGNW, Oldenburg, Stand: 17.06.2019) eine Fläche für die Regenrückhaltung überlagernd als Fläche für Maßnahmen (öffentliche Grünfläche) festgesetzt, die gemäß textlicher Festsetzung Nr. 6 - soweit vor dem Hintergrund der wasserbaulichen Funktion sinnvoll möglich – begrünt anzulegen und extensiv zu pflegen ist.

## **7. VERKEHRERSCHLIESSUNG**

Das Gebiet wird über die westlich verlaufende Straße Schierlingsdamm erschlossen werden. Die Erschließung in der Tiefe der Flächen erfolgt künftig über eine neue Erschließungsstraße, die als Verlängerung des vorhandenen Straßenanschlusses zum Schierlingsdamm (ehem. Planstraße D im B-Plan Nr. 8) entlang der Südgrenze des Plangebiets nach Osten geführt wird. Dazu erfolgt die Überplanung eines Teils des angrenzenden Flurstücks 19/1, auf dem im Bebauungsplan Nr. 18 (rechtsverbindlich seit dem 02.09.1983) ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Gemeinde festgesetzt wurde, als Straßenverkehrsfläche. Die neue Erschließungsstraße wird an ihrem Ostende mit einer ausreichend dimensionierten Wendeanlage ausgestattet. Die Verkehrsfläche wird mit 11 m Breite festgesetzt, was einen geläufigen Ausbau entsprechend der gewerblichen Anforderungen erlaubt.

Die Verkehrserschließung ist im Übrigen durch die bestehenden Straßen gewährleistet bzw. durch Festsetzungen zu Verkehrsflächen sowie Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Gemeinde auf Basis der Bebauungspläne Nr. 8 und Nr. 18 planungsrechtlich bereits abgesichert. Über die Straße Schierlingsdamm besteht eine Anbindung an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz.

## **8. VER- UND ENTSORGUNG**

Auf Grund der früheren gewerblich-industriellen Nutzung und Bebauung im Westteil des Gebiets (Teil des bisherigen Bebauungsplans Nr. 8) ist das Planungsgebiet bereits über entsprechende Ver- und Entsorgungsleitungen vom Schierlingsdamm her zumindest teilweise erschlossen. Für die gewerblich-industriellen Erweiterungsflächen sind die Ver- und Entsorgungsanlagen entsprechend anzupassen.

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch den OOWV. Der bestehende und benachbarte Gewerbe- und Industriestandort ist an das Strom- und Gasversorgungsnetz der

EWE angeschlossen. Die Versorgung mit Telekommunikation erfolgt durch entsprechende Anbieter.

Rechtzeitig vor Baubeginn sind mit den jeweiligen Leitungsträgern die Anschlussbedingungen, die verfügbaren Trassen und die Einzelheiten der Bauausführung und die Koordination mit den anderen Leitungsträgern abstimmen.

Für eine ausreichende, frostsichere Löschwasserversorgung von insgesamt mindestens 3.200 l/min für eine Entnahmedauer von 2 Stunden ist in Abstimmung mit dem zuständigen Brandschutzbeauftragten zu sorgen.

Die Abfallbeseitigung erfolgt zentral durch den Landkreis Cloppenburg bzw. durch entsprechend autorisierte und qualifizierte Betriebe.

Die Schmutzwasserbeseitigung wird durch Anschluss an die vorhandene Kanalisation über die örtliche Kläranlage erfolgen; die Kapazität der Kläranlage ist ausreichend.

Im Zuge dieser Bauleitplanung wurde ein Entwässerungskonzept im Auftrag der Gemeinde erstellt (Ingenieurgesellschaft Nordwest INGNW, Oldenburg, Stand: 17.06.2019), dem als Anlage 4 auch ein Bodengutachten / Baugrunduntersuchung (RPGeolabor, Cloppenburg, Stand: 17.05.2019) beigegeben ist. Als Einzugsgebiet für die Niederschlagsentwässerung wurde die Gesamtfläche des Bebauungsplans von rund 3,52 ha (Flurstücke 18/2, 18/4, 18/5) und eine zusätzliche Fläche (mögliche zukünftige Erweiterung) von rund 1,54ha (Flurstück 534/18) im Entwässerungskonzept berücksichtigt.

Im Oberflächenentwässerungskonzept werden die Grundzüge der Entwässerung aufgezeigt. Es bildet die Grundlage für die weitere Planung. Das Regenwassernetz soll im Freigefällekanal entwässert werden. Das Entwässerungskonzept sieht ein ausreichend dimensioniertes Regenrückhaltebecken östlich des noch vorhandenen Gebäudebestandes im Westteil des Geltungsbereiches vor (s. Bebauungsplan Nr. 48). Von hier soll eine gedrosselte Ableitung in die westlich in der Straße Schierlingsdamm vorhandene Regenwasserkanalisation erfolgen. Der Wasserzug 11.11/0 (im Konzept als Wasserzug 36 bezeichnet) dient als Vorfluter. Das anfallende Niederschlagswasser wird in den vorhandenen Regenwasserkanal eingeleitet und gelangt anschließend in den Vorfluter.

Die Einzelheiten zur Oberflächenentwässerung werden sachgerecht außerhalb der Bauleitplanung im Rahmen des wasserrechtlichen Verfahrens mit der Unteren Wasserbehörde abgestimmt und geregelt. Weitere Einzelheiten sollen auf Ebene der Ausführungsplanung festgelegt werden.

Der Bauleitplan ersetzt keine wasserrechtlichen Genehmigungen, weshalb für wasserwirtschaftliche Maßnahmen ein eigenständiges wasserrechtliches Verfahren durchzuführen ist. Etwaige wasserwirtschaftliche Maßnahmen (z.B. der Bau von Regenrückhaltebecken, Verrohrungen, Gewässerverlegungen, Einleitungen usw.) dürfen erst nach Erteilung der entsprechenden Genehmigungen und/oder Erlaubnisse nach dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG) bzw. dem Niedersächsischen Wassergesetz (NWG) umgesetzt werden. Entsprechende Anträge sind rechtzeitig an die zuständige Wasserbehörde zu richten.



## 9. EINGRIFFSREGELUNG

Grundlage der Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft sind der „Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen“ (DRACHENFELS 2020) und die „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung“ (Hrsg. NIEDERSÄCHSISCHER STÄDTETAG 2013) ergänzt durch die „Einstufungen der Biotoptypen in Niedersachsen“ (DRACHENFELS 2012, incl. 4. korrigierte Internet-Fassung vom 20.09.2018).

### Bestand und Eingriffsbewertung

Bei der Bestandsbewertung wird zunächst auf die Darstellungen der Pläne der Landschaftsplanung (s. Kap. 4.1) verwiesen; die Bestandessituation wurde außerdem anhand eines aktuellen Luftbildes und einer Geländebegehung im Spätsommer 2015 überprüft. Der im Geltungsbereich vorhandene Baumbestand, der sich auf den Bereich des bestehenden Bebauungsplans Nr. 8 beschränkt, wurde durch Vermessung dokumentiert und ist der Planzeichnung zu entnehmen. Im Übrigen wird auf den Umweltbericht, der separater Teil dieser Begründung ist (s. Kap. 11 „Umweltbericht“) verwiesen.

Für die Beurteilung der Situation von Natur- und Landschaft im Westteil des Geltungsbereiches ist auf den planungsrechtlichen Bestand des Bebauungsplanes Nr. 8 aus dem Jahre 1976 abzustellen (s. Kap. 3.3). Hier galt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1968, die keine Kappungsgrenze für Versiegelungen durch Nebenanlagen vorsah. Das den Ostteil des Plangebiets (Bereich der 37. Änderung des Flächennutzungsplanes) einnehmende intensiv bewirtschaftete Ackerland (A, Wertstufe 1) ist entsprechend des angewandten Kompensationsmodells von relativ geringer Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften. Das noch unbeplante und unbebaute Ackerland besitzt keine weiteren gliedernden Elemente. Auf eine Biotoptypenkarte kann von daher verzichtet werden.

Der geplante Eingriff führt - insbesondere durch die zunehmende Versiegelung im Zuge der Bebauung - zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Naturhaushaltes und der Landschaft. Durch den Eingriff gehen auch Teillebensräume für die Pflanzen- und Tierwelt der offenen Agrarlandschaft verloren. Ein weiterer wesentlicher Eingriff besteht in der Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes durch ein neues gewerblich genutztes Baugebiet am Ortsrand. Der Eingriff ist an dieser Stelle allerdings nicht vermeidbar, da andere Flächen für die geplante Baugebietsentwicklung nicht zur Verfügung stehen. Aus Sicht des Naturschutzes ist der Eingriff zu vertreten, da relativ geringwertige Biotope betroffen sind und der Eingriff im Rahmen der Möglichkeiten reduziert wird.

Entsprechend der gewerblichen Zielnutzung ist die Versiegelung hoch (GRZ 0,8), jedoch kann davon ausgegangen werden, dass 20% der Baugebietsflächen künftig von unversiegelten Freiflächen eingenommen werden. Der Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild wird durch Begrenzungen der Gebäudehöhen reduziert.

Entlang der Außengrenzen des Baugebiets wird ein 5 m breiter Pflanzstreifen festgesetzt, der gemäß textlicher Festsetzung zu entwickeln ist. Für solche Flächen kann nach dem angewandten Modell ein Zielwert von 2 WE/m<sup>2</sup> angesetzt werden. Diese Flächen dienen auch der teilweisen planinternen Kompensation der zu erwartenden Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild.

## Aspekte des Artenschutzes

Im Bereich des bestehenden Bebauungsplans Nr. 8 befinden sich einige größere Bäume (v.a. Buchen, Eichen und Eschen) im Planungsgebiet; sie konzentrieren sich auf die bereits früher und auch weiterhin festgesetzten Anpflanzflächen am West und Nordrand. Nur ca. 6 Bäume und ein Heckenstreifen stehen auf den Betriebsgrundstücken innerhalb der bereits früher und auch weiterhin festgesetzten Baugebietsflächen; diese hätten bislang bereits legal beseitigt werden dürfen. Da allerdings bei einem Beschnitt oder einer Beseitigung von Gehölzen die artenschutzrechtlichen Bestimmungen zu beachten sind, erfolgt ein entsprechender Hinweis auf dem Bebauungsplan. Bei Einhaltung der genannten Vorgaben - insbesondere der Zeitfenster - bei Eingriffen im Bereich von Gehölzen kann das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände ausgeschlossen werden. Dies ist sachgerecht auf der Ausführungsebene zu beachten.

Der östliche Teil des Bebauungsplanes Nr. 48 / Änderungsbereich der 37. Änderung des Flächennutzungsplanes nimmt auch Ackerflächen in Anspruch. Auf Grund einer Eingabe der Unteren Naturschutzbehörde im Verfahren der öffentlichen Auslegung wurde eine Potentialabschätzung zur Betroffenheit von Brutvögeln im Planungsgebiet (Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 48) und seiner unmittelbaren Umgebung (50 m Puffer) im Auftrag der Gemeinde erstellt (Büro für Biologie & Umweltplanung, Dipl.-Biol. Dr. Roßkamp, Huntlosen, Stand: September 2020); diese Ausarbeitung wurde dieser Begründung mit Umweltbericht zum Satzungsbeschluss / Feststellungsbeschluss beigegeben.

Die artenschutzrechtliche Betrachtung kommt zu dem Ergebnis, dass auf Grund der Lage und der strukturellen Ausstattung des Gebiets unter Beachtung eines Fensters für die Baufeldfreiräumung im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar (es erfolgt ein entsprechender Hinweis zum Artenschutz auf Ebene des Bebauungsplanes) das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände in Folge der Umsetzung dieser Planung nicht zu erwarten ist.

Durch das geplante Vorhaben kommt es weder bau- noch betriebsbedingt zu einer Tötung besonders geschützter Arten.

Durch das geplante Vorhaben kommt es weder bau- noch betriebsbedingt zu einer Störung besonders geschützter Arten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderzeiten.

Durch das geplante Vorhaben kommt es nicht zu einer Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der besonders geschützten Arten.

Es wird - auch im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden - eine möglichst weitgehende Ausnutzbarkeit der Flächen für die geplante Gewerbegebietsentwicklung angestrebt. Die entstehenden Wertverluste, sollen daher auf externer Fläche kompensiert werden (s. nachfolgende tabellarische Eingriffs- und Kompensationsberechnung).

**EINGRIFFS- UND KOMPENSATIONSBERECHNUNG**  
**BEBAUUNGSPLAN NR.48, Gemeinde Cappeln**

TOPOS

25.05.2020

D:\Bauleitplanung\Cappeln\B48\_F37\_G\B48kom.xls\B48\_kom2

**Bestand** (z.T. gem. B-Plan Nr. 8 und Nr. 18, BauNVO 1968/ 1977) (Bewertungs-Modell Nds. Städtetag)

Kürzel	Flächenbezeichnung	Wertfaktor (WE/m <sup>2</sup> )	Größe m <sup>2</sup>	Flächenwert in WE
<b>Bisheriger Außenbereich</b>				
A	Acker	1	15.507	15.507
<b>Überplante Flächen des B-Plan Nr. 8</b>				
OG	bebaubare/versiegelbare Flächen im GI (100%)	0	16.917	0
OV	Verkehrsfläche	0	12	0
OK	Energieversorgungsanlage: Trafostation	0	20	0
HPG	Anpflanzflächen Laubgehölze	2	2.782	5.564
<b>Überplante Fläche des B-Plan Nr. 18</b>				
OF	versiegel. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht im GI	0	437	0
Summe			35.675	21.071

 Der Wert im Bestand beträgt: **21.071** Werteinheiten (WE)

**Planung** (BauNVO 1990)

Kürzel	Flächenbezeichnung	Wertfaktor (WE/m <sup>2</sup> )	Größe m <sup>2</sup>	Flächenwert in WE
OG	bebaubare/versiegelte Flächen im Gle (80%)	0	20.552	0
PZA	unversiegelte Freiflächen im Gle (20%)	1	5.138	5.138
OV	Verkehrsfläche	0	3.394	0
RRB	Fläche für Regenrückhaltebecken	1	3.147	3.147
HPG	Anpflanzflächen Laubgehölze	2	3.444	6.888
Summe			35.675	15.173

 Der Wert im Planungsfall beträgt: **15.173** Werteinheiten (WE)

**Außerhalb des Gebietes sind**  
**daher noch zu kompensieren:**
**5.898** Werteinheiten (WE)

## Kompensation

Gemäß der Eingriffs- und Kompensationsbilanz (s. vorstehende Tab.) entsteht für den **Bebauungsplan Nr. 48** ein **externer Kompensationsbedarf von 5.898 Werteinheiten** (Städtetagmodell).

Die notwendige externe Kompensation wird im gemeindeeigenen Kompensationsflächenpool „Vor dem Moore“ auf den Flurstücken 169/1, 169/3, 187 und 189/2, Flur 20, südlich von Elsten (zur Lage s. Abb. nächste Seite) erbracht. Die Flurstücke wurden auf Anfrage der Gemeinde von der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Cloppenburg auf ihre Eignung für Kompensationszwecke überprüft. Ein entsprechendes Schreiben vom 12.02.2004 (s. Anlage zu dieser Begründung) liegt der Gemeinde vor. Hierin werden geeignete Kompensationsmaßnahmen benannt. Diese umfassen den Waldumbau von vorhandenen Nadelwaldflächen zu Laubwald, die Wiederaufforstung sowie die Neubegründung von Laubwald auf bisher als Ackerland genutzten Flächen.

Hinweis: Derzeit sind die Kompensationsmaßnahmen noch - wie oben dargestellt - festgelegt. Die Gemeinde erwägt aber künftig – nach Satzungsbeschluss und Rechtskraft dieses Bebauungsplanes - für den Pool oder Teile der Poolfläche abweichend die seinerzeit von der Unteren Naturschutzbehörde alternativ vorgeschlagene extensive Grünlandnutzung als Maßnahmenziel zu etablieren, da Interesse von möglichen Pächtern geäußert wurde, entsprechende Nutzungsverträge abzuschließen. Nach einer vorläufigen Auskunft der Unteren Naturschutzbehörde ist dies unter Beibehaltung der bisherigen Aufwertungspotenziale möglich.

Die erzielbaren Aufwertungsmöglichkeiten sind entsprechend der Bestandsnutzung auf den jeweiligen Teilflächen von unterschiedlicher Größe. Insgesamt ergibt sich ein **Aufwertungspotential von 177.020 Werteinheiten (Kompensationswert) im Kompensationsflächenpool** entsprechend des angewandten Niedersächsischen Städtetagmodells. Die Gemeinde Cappeln gewährleistet die Durchführung der Kompensationsmaßnahmen und ihre langfristige Sicherstellung. Der Flächenpool dient der Gemeinde Cappeln zur Kompensation von Eingriffen aus verschiedenen Verfahren (s. nachfolgende Tab.). Für den **Bebauungsplan Nr. 48** werden nunmehr **5.898 WE** nach dem hier angewandten Städtetag-Modell innerhalb des o.g. Flächenpools zur Kompensation der zu erwartenden Eingriffe gewidmet. Damit stehen hier künftig nach dem Städtetag-Modell noch **3.921 WE** zur Kompensation zu erwartender Eingriffe aus anderen Verfahren zur Verfügung (s. nachfolgende Tabelle „Nachweis der externen Kompensation“).

**Damit ist der externe Kompensationsbedarf für den Bebauungsplan Nr. 48 vollständig abgedeckt.**

Abb.: Übersicht zur Lage des externen Kompensationsfläche (Flächenpool „Vor dem Moore“) südlich von Elsten. Maßstab 1:10.000.



**EINGRIFFS- UND KOMPENSATIONSBERECHNUNG**  
**Bebauungsplan Nr. 48 "Östlich Schierlingsdamm"**
**TOPOS**  
 27.05.2020

D:\Bauleitplanung\Cappeln\B48\_F37\_G\B48\_Poolbilanz\_2020-05-27.xlsjB48\_Poolbilanz

**Nachweis der externen Kompensation**

(Bewertung gem. Städtetag Modell 1996)

Fläche/Nutzung/Maßnahmen	Aufwertung (WE/m <sup>2</sup> )	Fläche m <sup>2</sup>	Komp.-wert WE
<b>Kompensationsflächenpool "Vor dem Moore"</b>			
Bereich Elsten, Flur 20, Flurstücke 169/1, 169/3, 187 und 189/2.			
Aufwertung entsprechend der vorabgestimmten	Flurstück Nr.	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Komp.-wert WE
Maßnahmenvorschläge der UNB des LK	169/1	55.451	96.140
Cloppenburg (Schreiben v. 12.02.2004):	169/3	4.039	4.039
Waldumbau, Wiederaufforstung und	187	20.678	41.356
Neuaufforstung auf aufw ertbaren Teilflächen.	189/2	31.505	35.485
Kompensationswert im Pool (gesamt)			177.020
- beansprucht durch B-Plan Nr. 44			9.705
- beansprucht durch B-Plan Nr. 42			42.400
- beansprucht durch B-Plan Nr. 38			61.168
- beansprucht durch B-Plan Nr. 43			6.782
- beansprucht durch B-Plan Nr. 45			30.715
- beansprucht durch B-Plan Nr. 47			15.207
- beansprucht durch WasserRV B38 (Fläche 770 m <sup>2</sup> )			1.224
- <b>nunmehr beansprucht durch B-Plan Nr. 48*</b>			<b>5.898</b>
<b>Saldo Kompensationswert Flächenpool "Vor dem Moore"</b>			<b>3.921</b>
<b>Summe externe Kompensation</b>			<b>5.898</b>

\* = laufende Verfahren

**Der Eingriff durch den B-Plan Nr. 48 gilt damit als kompensiert.**

Es verbleibt der oben ausgewiesene Kompensationswert im Flächenpool "Vor dem Moore".

**10. FLÄCHENBILANZ**

(bezogen auf das Planungsrecht)

**BEBAUUNGSPLAN NR. 48****Bestand:**

(gem. Bebauungspläne Nr. 8 und Nr. 18 sowie der 37. FNP-Änderung)

Industriegebiete (GI) (B-Plan Nr. 8)	16.917 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche (B-Plan Nr. 8)	12 m <sup>2</sup>
Energieversorgungsanlage: Trafostation (B-Plan Nr. 8)	20 m <sup>2</sup>
Anpflanzflächen für Gehölze (B-Plan Nr. 8)	2.782 m <sup>2</sup>
Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GI) (B-Plan Nr. 18)	437 m <sup>2</sup>
Gewerbliche Bauflächen (G) (gem. 37. FNP-Änderung)	15.507 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>35.675 m<sup>2</sup></b>

**Planung:**

Gewerbegebiete (GE)	25.690 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche	3.394 m <sup>2</sup>
Fläche für die Regenrückhaltung (Maßnahmenfläche)	3.147 m <sup>2</sup>
Anpflanzflächen für Gehölze	3.444 m <sup>2</sup>
<b>gesamt</b>	<b>35.675 m<sup>2</sup></b>

## **11. UMWELTBERICHT**

### **11.1. EINLEITUNG**

#### **11.1.1. KURZDARSTELLUNG DER WICHTIGSTEN INHALTE UND ZIELE DER PLANUNG**

Die Gemeinde beabsichtigt nunmehr den gewerblich-industriellen Standort am Schierlingsdamm weiter zu entwickeln. Im Zuge der vorliegenden Bauleitplanung sollen auf Ebene der 37. Änderung des Flächennutzungsplanes die Erweiterungsfläche nach Osten als gewerbliche Baufläche (G) dargestellt werden. Gleichzeitig wird der Bebauungsplan Nr. 48 im Parallelverfahren aufgestellt, der nicht nur die Erweiterungsfläche, sondern auch den ehemaligen Schlachthofstandort bis an den Schierlingsdamm heran nunmehr insgesamt als Gewerbegebiet (GE) entwickelt und festsetzt.

Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 48 sind dem Plandokument zu entnehmen.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 48 ist entsprechend der planerischen Zielsetzung der Gemeinde die Entwicklung eines Gewerbegebiets (GE) vorgesehen.

Eine schalltechnisch unregelmäßige Entwicklung eines Gewerbegebiets ist aus heutiger Sicht nicht mehr angezeigt. Es ist vielmehr aus Gründen der Immissionsschutzvorsorge wünschenswert, die gewerbliche Nutzung in ihrer Immissionscharakteristik zu steuern. Im Bebauungsplan Nr. 48 erfolgen schallschützende Festsetzungen in Form von (Lärm-)Emissionskontingenten (LEK) und richtungsabhängigen Zusatzkontingenten (EK, zus) auf Basis der gutachterlichen Empfehlungen (vgl. Kap. 4.3.1 und die textliche Festsetzung Nr. 5). Durch die Festsetzung von (Schall-) Emissionskontingenten soll die Einhaltung des Immissionsschutzanspruches der Umgebungsnutzung gegenüber Gewerbelärm gewährleistet werden. Die Emissionskontingentierung soll außerdem bezogen auf die Verlärmungsrechte eine untereinander ausgewogene Entwicklung der künftigen Betriebe im Geltungsbereich ermöglichen.

Es ist die städtebauliche Zielsetzung der Gemeinde, an dieser Stelle vorrangig Flächen für orts- und regionstypische „klassische“ Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe bereitzustellen; deswegen werden durch textliche Festsetzung bestimmte Betriebe und Branchen ausgeschlossen (s. textliche Festsetzungen Nr. 1a und Nr. 1b).

Im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wird weiterhin eine möglichst hohe bauliche Ausnutzbarkeit der Grundflächen angestrebt. Die Gemeinde entwickelt regelmäßig ihre Gewerbe- und Industriegebiete mit der höchstzulässigen GRZ von 0,8, also mit der nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) höchstzulässigen Ausnutzbarkeit. Von daher soll auch die notwendige Kompensation für die zu erwartenden Eingriffe in Natur- und Landschaft im Planungsgebiet überwiegend durch Maßnahmen an anderer Stelle (externe Kompensation) erfolgen.

Auf die Festsetzung einer Bauweise wird verzichtet. Dies soll eine dem angestrebten Gebietscharakter angemessene flexible Errichtung von Gewerbebauten ermöglichen.

Zur Einfügung der Gewerbebauten in die Landschaft wird eine obere Höhengrenze für bauliche Anlagen von 15 m festgesetzt (s. textliche Festsetzung Nr. 2). Dies entspricht dem Maß der erforderlichen, industriellen Gewerbebebauung und geht auf den verschiedentlich gegenüber der Gemeinde geäußerten Bedarf ein.



Am Gebietsrand werden soweit sinnvoll möglich Festsetzungen für Gehölzanpflanzungen vorgesehen, insbesondere um das Gebiet gegenüber der blickoffenen Kulturlandschaft am Siedlungsrand einzugrünen (s. textliche Festsetzung Nr. 4). Dies knüpft an entsprechende Regelungen im bisherigen B-Plan Nr. 8 an.

Auf einer Fläche östlich des noch vorhandenen Gebäudebestandes wird auf Grundlage eines für diese Bauleitplanung erstellten Entwässerungskonzeptes (Ingenieurgesellschaft Nordwest INGNW, Oldenburg, Stand: 17.06.2019) eine Fläche für die Regenrückhaltung überlagernd als Fläche für Maßnahmen (öffentliche Grünfläche) festgesetzt, die gemäß textlicher Festsetzung Nr. 6 - soweit vor dem Hintergrund der wasserbaulichen Funktion sinnvoll möglich – begrünt anzulegen und extensiv zu pflegen ist.

Das Gebiet wird über die westlich verlaufende Straße Schierlingsdamm erschlossen werden. Die Erschließung in der Tiefe der Flächen erfolgt über eine Erschließungsstraße, die als Verlängerung des vorhandenen Straßenanschlusses zum Schierlingsdamm (ehem. Planstraße D im B-Plan Nr. 8) entlang der Südgrenze des Plangebiets nach Osten geführt wird.

Über die Straße Schierlingsdamm besteht eine Anbindung an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 48 wird ein Teil der bisherigen benachbarten Bebauungspläne Nr. 8 und Nr. 18 überplant. Die überplanten Teilbereiche sind in der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 48 entsprechend gekennzeichnet. Mit in Kraft treten des Bebauungsplans Nr. 48 verlieren die Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 8 und Nr. 18 in den überplanten Teilbereichen ihre Gültigkeit; es gelten dort künftig stattdessen die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 48.

Weitere Ausführungen zu den Zielen und Inhalten dieser Planung, den getroffenen planerischen Festsetzungen, zu den Aspekten der Erschließung und der Ver- und Entsorgung sowie die Flächenbilanz sind an entsprechender Stelle der Begründung weiter oben berücksichtigt (s.a. Kap. 5, 6, 7,8 und 10 der Begründung).

#### **11.1.2. UMWELTSCHUTZZIELE EINSCHLÄGIGER FACHGESETZE UND FACHPLANUNGEN SOWIE IHRE BEDEUTUNG FÜR DIESE PLANUNG**

Neben den allgemeinen Umweltschutzzielen, wie sie nach dem Baugesetzbuch in der gemeindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen sind, sind in diesem Planverfahren insbesondere die Eingriffsregelung (s.a. Kap. 9) und der Immissionsschutz (s.a. Kap. 4.3) zu beachten. Einschlägige Regelwerke des Immissionsschutzes sind das Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) selbst sowie die hierzu erlassenen Verordnungen und Verwaltungsvorschriften.

In der zeichnerischen Darstellung des Landes-Raumordnungsprogrammes Niedersachsen (LROP 2017) liegt Cappeln mit seinen Ortsteilen innerhalb des ländlichen Raumes. Im Abschnitt 1.1 „Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes“ der beschreibenden Darstellung heißt es u.a.:

„In allen Teilräumen (des Landes) soll eine Steigerung des wirtschaftlichen Wachstums und der Beschäftigung erreicht werden. Bei allen Planungen und Maßnahmen sollen daher die Möglichkeiten der Innovationsförderung, der Stärkung der Wettbewerbsfähigkeit, der Erschließung von Standortpotenzialen und von Kompetenzfeldern ausgeschöpft werden und insgesamt zu einer nachhaltigen Regionalentwicklung beitragen. . . .

Die ländlichen Regionen sollen sowohl mit ihren gewerblich-industriellen Strukturen als auch als Lebens-, Wirtschafts- und Naturräume mit eigenem Profil erhalten und so weiterentwickelt werden, dass sie zur Innovationsfähigkeit und internationalen Wettbewerbsfähigkeit der niedersächsischen Wirtschaft dauerhaft einen wesentlichen Beitrag leisten können. Sie sollen mit modernen Informations- und Kommunikationstechnologien und -netzen versorgt werden, durch die überregionalen Verkehrsachsen erschlossen und an die Verkehrsknoten und Wirtschaftsräume angebunden sein.“

Im wirksamen Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Cloppenburg (RROP 2005) ist die Gemeinde Cappel als Grundzentrum dargestellt. In den Grundzentren sind zentrale Einrichtungen und Angebote zur Deckung des täglichen Grundbedarfs bereitzustellen. Regionale Zielvorgaben der Raumordnung beinhalten, die positive Bevölkerungsentwicklung mittel- und langfristig zu fördern, auftretenden Wanderungsverlusten entgegenzuwirken und die regionale Bindung der Bevölkerung durch ein attraktives Angebot an ausreichenden Arbeits- und Ausbildungsplätzen sowie bedarfsgerechten Versorgungs-, Freizeit- und Erholungseinrichtungen zu verstärken. Die beabsichtigte Erweiterung des Gewerbe- und Industriestandorts am Hauptort Cappel steht im Einklang mit der Grundzentrumfunktion der Gemeinde Cappel und trägt zur Umsetzung der raumordnerischen Ziele bei.

Im Übrigen liegt das Plangebiet außerhalb der im RROP ausgewiesenen Vorrang- und Vorsorgegebiete. Es ist vielmehr Teil des weiß dargestellten Siedlungsraumes von Cappel.

In der zeichnerischen Darstellung des Landes-Raumordnungsprogrammes Niedersachsen (LROP 2017) liegt Cappel mit seinen Ortsteilen innerhalb des ländlichen Raumes. Im Abschnitt 1.1 „Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes“ der beschreibenden Darstellung heißt es u.a.:

„In allen Teilräumen (des Landes) soll eine Steigerung des wirtschaftlichen Wachstums und der Beschäftigung erreicht werden. Bei allen Planungen und Maßnahmen sollen daher die Möglichkeiten der Innovationsförderung, der Stärkung der Wettbewerbsfähigkeit, der Erschließung von Standortpotenzialen und von Kompetenzfeldern ausgeschöpft werden und insgesamt zu einer nachhaltigen Regionalentwicklung beitragen. . . .

Die ländlichen Regionen sollen sowohl mit ihren gewerblich-industriellen Strukturen als auch als Lebens-, Wirtschafts- und Naturräume mit eigenem Profil erhalten und so weiterentwickelt werden, dass sie zur Innovationsfähigkeit und internationalen Wettbewerbsfähigkeit der niedersächsischen Wirtschaft dauerhaft einen wesentlichen Beitrag leisten können. Sie sollen mit modernen Informations- und Kommunikationstechnologien und -netzen versorgt werden, durch die überregionalen Verkehrsachsen erschlossen und an die Verkehrsknoten und Wirtschaftsräume angebunden sein.“

Im wirksamen Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Cloppenburg (RROP 2005) ist die Gemeinde Cappel als Grundzentrum dargestellt. In den Grundzentren sind zentrale Einrichtungen und Angebote zur Deckung des täglichen Grundbedarfs bereitzustellen. Regionale Zielvorgaben der Raumordnung beinhalten, die positive Bevölkerungsentwicklung mittel- und langfristig zu fördern, auftretenden Wanderungsverlusten entgegenzuwirken und die regionale Bindung der Bevölkerung durch ein attraktives Angebot an ausreichenden Arbeits- und Ausbildungsplätzen sowie bedarfsgerechten Versorgungs-, Freizeit- und Erholungseinrichtungen zu verstärken. Die beabsichtigte Erweiterung des Gewerbe- und Industriestandorts am Hauptort Cappel steht im Einklang mit der Grundzentrumfunktion der Gemeinde Cappel und trägt zur Umsetzung der raumordnerischen Ziele bei.

Im Übrigen liegt das Plangebiet außerhalb der im RROP ausgewiesenen Vorrang- und Vorsorgegebiete. Es ist vielmehr Teil des weiß dargestellten Siedlungsraumes von Cappeln.

Der Landschaftsrahmenplan (LRP) des Landkreises Cloppenburg von 1998 weist das Planungsgebiet selbst und seine nächste Umgebung in Karte 6 als „stark eingeschränkt“ in seiner Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften (Wertstufe 4) aus. Dies korrespondiert mit der durch die Bebauungspläne Nr. 8 (1976) und Nr. 18 (1983) festgesetzten industriellen Nutzung. Nach den Darstellungen des Landschaftsplanes (LP) der Gemeinde Cappeln (1996) handelt sich bei dem Plangebiet denn auch folgerichtig um eine Kulturlandschaft von geringer Bedeutung. Es befinden sich im Plangebiet selbst keine wichtigen Bereiche für die Fauna und sonstige Arten und Lebensgemeinschaften.

Der noch unbeplante und unbebaute östliche Teil des Plangebiets wird heute komplett von Ackerland eingenommen ohne weitere gliedernde Elemente. Auf eine Bio- toptypenkarte kann von daher verzichtet werden.

Im Ergebnis führt die vorliegende Bauleitplanung zu keinen besonderen Konflikten mit den Zielen der o.g. Fachpläne der Landschaftsplanung (LRP und LP).

Weitere zentrale Aussagen der übergeordneten und bisherigen Planungen einschließlich der bisherigen Bauleitplanung und der Landschaftsplanung sind bereits in den Kapiteln 3 und 4.1 der Begründung (s.o.) zusammengestellt.

## **11.2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN**

### **11.2.1. BESTAND UND BEWERTUNG**

#### **11.2.1.1. SCHUTZGUT MENSCH**

##### **11.2.1.1.1 LÄRMMENTWICKLUNG (GEWERBELÄRM)**

Das Plangebiet soll auf Ebene des Bebauungsplanes Nr. 48 (Parallelverfahren zur 37. Änderung des Flächennutzungsplanes) insgesamt als ein Gewerbegebiet (GE) entwickelt werden. Es schließt unmittelbar an den gewerblich-industriellen Standort von Cappeln im Bereich Schierlingsdamm; dort liegen zunächst die realisierten Industriegebiete der Bebauungspläne Nr. 8 und Nr. 18. Im weiteren Umfeld insbesondere im Bereich Schierlingsdamm, Macrostraße und Tenstedter Straße gibt es Bebauung, auch mit Wohnnutzung, die teilweise innerhalb ausgewiesener Mischgebiete oder im sonstigen Außenbereich liegt. Außerdem sind in einer Entfernung von mehr als 450 m nördlich des Plangebietes im Zuge der 36. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Cappeln Allgemeine Wohngebiete (WA) geplant, für die künftig auch die Aufstellung eines Bebauungsplanes vorgesehen ist.

Zur Berücksichtigung des Immissionsschutzes wurde daher für die vorliegende Bauleitplanung ein Lärmschutzgutachten im Auftrag der Gemeinde erstellt (Büro für Lärmschutz, Dipl.-Ing. A. Jacobs, Papenburg, Stand: 29.05.2019), das im Zuge der öffentlichen Auslegung auch Teil der Planungsunterlagen wird.

Insgesamt wurden 6 maßgebliche Immissionsorte (IO1 bis IO6) im Umfeld des Plangebiets ermittelt (vgl. Lageplan, Anlage 6.1. des Lärmschutzgutachtens). Die genannten Immissionsorte unterliegen einer Vorbelastung aus den gewerblich genutzten Flächen der Bebauungspläne Nr. 8, Nr. 18 „Gewerbegebiet Tenstedt II“, Nr. 21 „West-

lich der Tenstedter Straße“, Nr. 26 „Südlich am Forstgarten/Tenstedter Straße“ – 2. Änderung, Nr. 29 „Östlich der Tenstedter Straße“ – 2. Änderung, Nr. 32 „Gewerbegebiet südlich Magdeburger Straße“ und Nr. 37 „Cappeln-Süd“.

Im Rahmen des o.g. Lärmschutzgutachtens wurden maximal zulässige Schallemissionskontingente für die geplanten GE-Flächen ermittelt, die unter Berücksichtigung der Schallvorbelastung verträglich mit dem Schallimmissionsschutzanspruch der Umgebungsnutzung - repräsentiert durch die Immissionsorte IO1 bis IO6 - sind. Die künftig zulässigen Plan-Immissionswerte wurden dabei so bestimmt, dass die geplanten Gewerbelärmwirkungen der zu kontingentierenden Gewerbegebiete an diesen Immissionsorten nicht relevant zur Gewerbelärmgesamtbelastung beitragen, d.h. die zulässigen Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm um mindestens 6 dB unterschritten werden (vgl. Kap. 5.3 und 5.4 des Lärmschutzgutachtens). Die Herleitung der festzusetzenden (flächenbezogenen) Lärmemissionskontingente (LEK) ist in Kap. 5.5 des Lärmschutzgutachtens erläutert. Dabei wurde neben dem Bebauungsplan Nr. 48 (hier Teilfläche TF 1) auch eine künftig denkbare Erweiterung des Gewerbegebiets nach Nordosten (Teilfläche TF 2) in die schalltechnischen Berechnungen eingestellt. Es ergibt sich für die geplante Teilfläche 1 (Fläche des Bebauungsplanes Nr. 48) ein mögliches Emissionskontingent (LEK 1) von 65 dB(A) je m<sup>2</sup> tags und von 50 dB(A) je m<sup>2</sup> nachts; für die Teilfläche 2 (potenzielle Erweiterungsfläche im Nordosten) liegt das ermittelte Emissionskontingent (LEK 2) mit 63 dB(A) je m<sup>2</sup> tags und 48 dB(A) je m<sup>2</sup> nachts etwas niedriger. Diese Emissionskontingente (LEK) ermöglichen insgesamt eine gewerbegebietstypische Ausnutzung.

Wenn durch die festgesetzten Emissionskontingente (LEK, s.o.) an Immissionsorten in bestimmten Richtungssektoren in der Umgebung des Plangebiets die Planwerte nicht ausgeschöpft werden, können für diese Richtungssektoren gemäß Anhang A.2 der DIN 45691 Zusatzkontingente (EK, zus) zugelassen werden. Die Herleitung dieser Zusatzkontingente wird in Kapitel 5.6 des Lärmschutzgutachtens erläutert. Die Lage der Richtungssektoren A bis F ist im Lageplan der Anlage 6.1 und den Berechnungsprotokollen der Anlage 6.2 dargestellt.

Innerhalb des Plangebietes wird nach der DIN 45691 der folgende Bezugs- bzw. Referenzpunkt nach UTM-Koordinaten vergeben:

Bezugspunkt: X= 441218,50 Y= 5850918,69

Die Zusatzkontingente (EK, zus) sowie die Gradeinteilung der Richtungssektoren A bis F bezogen auf Nord = 0° Grad sind in der entsprechenden Tabelle auf Seite 13 des Schallgutachtens zusammengestellt.

Die Zusatzkontingente (EK, zus) sind auf ganze Dezibel abgerundet worden. Um das Gebiet noch besser ausnutzen zu können, werden Zusatzkontingente für einzelne Richtungssektoren verwendet, die in Richtung der Immissionsorte wirken, an denen das Geräuschkontingent nicht voll ausgeschöpft werden konnte. Die Zusatzkontingente (EK, zus) sind für die zukünftige Nutzung als Aufschlag auf die bereits ermittelten Emissionskontingente für die einzelnen Richtungen zu verstehen. Die daraus resultierenden Bereiche innerhalb der Richtungssektoren A bis F können zusätzlich mit den berechneten Pegeln belastet werden, da die davon betroffene Nutzung am Immissionsort eine weitere Belastung bis zum Richtwert erhalten darf.

Im baurechtlichen oder immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren ist die planungsrechtliche Zulässigkeit eines Vorhabens (Betrieb oder Anlage) zu prüfen. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für die Immissionsorte j im Richtungssektor k das Emissionskontingent LEK<sub>j</sub> der einzelnen Teilflächen durch LEK<sub>j</sub> + LEK, zus. K zu ersetzen ist.

Für ein Vorhaben ist somit zu überprüfen, ob die für das Betriebsgrundstück zugeordneten Emissionskontingente, durch die gemäß TA-Lärm berechneten Beurtei-

lungspegel sämtlicher vom Vorhaben ausgehenden Geräusche an den benachbarten Immissionsorten eingehalten werden.

Entsprechend der DIN 45691 kann eine Relevanzgrenze für die Beurteilung von Vorhaben festgesetzt werden. Die Regelung der DIN 45691 Abschnitt 5 bezieht sich auf den Nachweis im Genehmigungsverfahren und nicht auf die Festsetzungen im Bebauungsplan. Die Relevanzgrenze dient der Vermeidung von Untersuchungen für Lärmemissionen, die aufgrund ihrer Geringfügigkeit ohnehin nicht zu relevanten Lärmbelastungen führen. Dies ist dann der Fall, wenn die einzelnen Immissionen der zu beurteilenden Anlage die Richtwerte an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB(A) (Relevanzgrenze nach DIN 45691) unterschreiten. Die Gemeinde kann jedoch die Anwendung der "Summation und der Relevanzgrenze" nach Abschnitt 5 der DIN 45691 durch Festsetzung ausschließen.

Durch geeignete Abschirmmaßnahmen zu den Immissionsorten können auch höhere Emissionskontingente genutzt werden. Dies ist gegebenenfalls nachzuweisen.

Im Bebauungsplan Nr. 48 erfolgen schallschützende Festsetzungen in Form von (Lärm-)Emissionskontingenten (LEK) und richtungsabhängigen Zusatzkontingenten (EK, zus) auf Basis der gutachterlichen Empfehlungen (s. Kap. 5.7 des Lärmschutzgutachtens und die textliche Festsetzung Nr. 5). Durch die Festsetzung von (Schall-)Emissionskontingenten soll die Einhaltung des Immissionsschutzanspruches der Umgebungsnutzung gegenüber Gewerbelärm gewährleistet werden. Die Emissionskontingentierung soll außerdem bezogen auf die Verlärmungsrechte eine untereinander ausgewogene Entwicklung der künftigen Betriebe im Geltungsbereich ermöglichen.

#### **11.2.1.2. SCHUTZGÜTER DES KOMPLEXES NATUR UND LANDSCHAFT**

Grundlage der Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft sind der „Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen“ (DRACHENFELS 2020) und die „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung“ (Hrsg. NIEDERSÄCHSISCHER STÄDTETAG 2013) ergänzt durch die „Einstufungen der Biotoptypen in Niedersachsen“ (DRACHENFELS 2012, incl. 4. korrigierte Internet-Fassung vom 20.09.2018).

#### **Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften**

Bei der Bestandsbewertung wird zunächst auf die Darstellungen der Pläne der Landschaftsplanung (s. Kap. 4.1) verwiesen; die Bestandessituation wurde außerdem anhand eines aktuellen Luftbildes und einer Geländebegehung im Spätsommer 2015 überprüft. Der im Geltungsbereich vorhandene Baumbestand, der sich auf den Bereich des bestehenden Bebauungsplans Nr. 8 beschränkt, wurde durch Vermessung dokumentiert und ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Für die Beurteilung der Situation von Natur- und Landschaft im Westteil des Geltungsbereiches ist auf den planungsrechtlichen Bestand des Bebauungsplanes Nr. 8 aus dem Jahre 1976 abzustellen (s. Kap. 2 und 3.3 der Begründung weiter oben). Hier galt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1968, die keine Kappungsgrenze für Versiegelungen durch Nebenanlagen vorsah.

Das den Ostteil des Plangebiets (Bereich der 37. Änderung des Flächennutzungsplanes) einnehmende intensiv bewirtschaftete Ackerland (A, Wertstufe 1) ist entsprechend des angewandten Kompensationsmodells von relativ geringer Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften. Das noch unbeplante und unbebaute Ackerland

besitzt keine weiteren gliedernden Elemente. Auf eine Biotoptypenkarte kann von daher verzichtet werden.

### **Aspekte des Artenschutzes**

Im Bereich des bestehenden Bebauungsplans Nr. 8 befinden sich einige größere Bäume (v.a. Buchen, Eichen und Eschen) im Planungsgebiet; sie konzentrieren sich auf die bereits früher und auch weiterhin festgesetzten Anpflanzflächen am West und Nordrand. Nur ca. 6 Bäume und ein Heckenstreifen stehen auf den Betriebsgrundstücken innerhalb der bereits früher und auch weiterhin festgesetzten Baugebietsflächen; diese hätten bislang bereits legal beseitigt werden dürfen. Da allerdings bei einem Beschnitt oder einer Beseitigung von Gehölzen die artenschutzrechtlichen Bestimmungen zu beachten sind, erfolgt ein entsprechender Hinweis auf dem Bebauungsplan. Bei Einhaltung der genannten Vorgaben - insbesondere der Zeitfenster - bei Eingriffen im Bereich von Gehölzen kann das Eintreten artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausgeschlossen werden. Dies ist sachgerecht auf der Ausführungsebene zu beachten.

Der östliche Teil des Bebauungsplanes Nr. 48 / Änderungsbereich der 37. Änderung des Flächennutzungsplanes nimmt auch Ackerflächen in Anspruch. Auf Grund einer Eingabe der Unteren Naturschutzbehörde im Verfahren der öffentlichen Auslegung wurde eine Potentialabschätzung zur Betroffenheit von Brutvögeln im Planungsgebiet (Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 48) und seiner unmittelbaren Umgebung (50 m Puffer) im Auftrag der Gemeinde erstellt (Büro für Biologie & Umweltplanung, Dipl.-Biol. Dr. Roßkamp, Huntlosen, Stand: September 2020); diese Ausarbeitung wurde dieser Begründung mit Umweltbericht zum Satzungsbeschluss / Feststellungsbeschluss beigegeben.

Die artenschutzrechtliche Betrachtung kommt zu dem Ergebnis, dass auf Grund der Lage und der strukturellen Ausstattung des Gebiets unter Beachtung eines Fensters für die Baufeldfreiräumung im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar (es erfolgt ein entsprechender Hinweis zum Artenschutz auf Ebene des Bebauungsplanes) das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände in Folge der Umsetzung dieser Planung nicht zu erwarten ist.

Durch das geplante Vorhaben kommt es weder bau- noch betriebsbedingt zu einer Tötung besonders geschützter Arten.

Durch das geplante Vorhaben kommt es weder bau- noch betriebsbedingt zu einer Störung besonders geschützter Arten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauer-, Überwinterungs- und Wanderzeiten.

Durch das geplante Vorhaben kommt es nicht zu einer Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der besonders geschützten Arten.

### **Boden und Fläche**

Nach den Angaben des NIBIS (c) Kartenserver, LBEG, Zugriff: 05.06.2020, liegt das Plangebiet in der Bodengroßlandschaft „Geestplatten und Endmoränen“ und darin in der Bodenlandschaft „Sandlössgebiete“ und der Bodenregion „Geest“. Nach der digitalen Bodenkarte 1:50.000 (BK 50) herrscht im Planungsgebiet eine Mittlere Pseudogley-Parabraunerde vor. Das Gebiet liegt nicht im Bereich kulturhistorisch bedeutsamer Böden. Das Gebiet liegt aber vollständig innerhalb von Suchräumen für schutzwürdige Böden auf Grund der hohen natürlichen Bodenfruchtbarkeit. Die bodenkundliche Feuchtestufe wird als „stark frisch/schwach frisch“ angegeben. Die Bodenfruchtbarkeit (Ertragsfähigkeit) wird sowohl im beplanten und ehemals industriell genutzten Bereich wie auch im noch unbeplanten und bebauten Ostteil als „äußerst hoch“ angegeben (alle Angaben: NIBIS (c) Kartenserver, LBEG, 2020). Die äußerst hohe Ertragsfähigkeit ist der Lage der Gemeinde Cappeln im Sandlössgebiet ge-

schuldet und trifft grundsätzlich auf die Ortsrandlagen in Cappeln zu. Im Bereich des zuvor bereits vorhandenen Industriegebiets ist allerdings von einer erheblichen Überformung des Bodens durch die frühere Nutzung auszugehen.

Aufgrund der vorangegangenen industriellen Nutzung und der damit verbundenen auch baulichen Überprägung im größeren Westteil des Plangebiets muss in einem großen Teil des Planungsgebietes von einer Veränderung des ursprünglichen Bodenprofils (zumindest in den oberen Horizonten) ausgegangen werden. Ein besonderer Schutzbedarf für das Schutzgut Boden kann hier nicht abgeleitet werden. Der Boden im Ostteil des Planungsgebietes besitzt aber aufgrund seiner vielfältigen Funktionen eine allgemeine Bedeutung für den Naturhaushalt und ist immer noch von einer hohen Ertragsfähigkeit geprägt. Die betrifft allerdings nur eine Teilfläche von ca. 1,55 ha im unmittelbaren Anschluss an bereits bestehende Industriegebiete.

Der Bebauungsplan überdeckt eine Fläche von insgesamt ca. 3,57 ha, die im größeren Westteil bereits als Industriegebiet durch die bestehenden Bauleitplanung der Gemeinde ausgewiesen sind und auch so genutzt wurden bzw. bebaut sind oder werden im Falle des Ostteils bislang intensiv landwirtschaftlich genutzt. Durch die bauliche Entwicklung und die notwendige Erschließung ergibt sich – unter Berücksichtigung der bisherigen Bauleitplanung und Vornutzung - eine zulässige Neuversiegelung von ca. 0,66 ha; die übrigen Flächen stellen künftig unversiegelte Freiflächen, Erhaltungs- bzw. Anpflanzflächen für Gehölze und eine Fläche für die Regenrückhaltung dar.

### **Wasser**

Still- oder Fließgewässer sind im Planungsgebiet selbst nicht vorhanden. Die Grundwasserneubildungsrate (1981 bis 2010) in diesem Bereich von Cappeln (unbebautes Ackerland) wird mit einer Größenordnung von über 250 mm bis 300 mm pro Jahr angegeben. Es liegt die Grundwasserstufe 7 – grundwasserfern – vor. Nach der digitalen Bodenkarte 1:50.000 (BK 50) liegt der mittlere Grundwasserhochstand bei über 20 dm unter Geländeoberfläche (GOF) und der mittlere Grundwassertiefstand ebenfalls bei über 20 dm unter GOF (vgl. jedoch die Baugrunduntersuchung). Das Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung wird als mittel bezeichnet (alle Angaben: NIBIS ©, s.o.). Das Gebiet liegt außerhalb ausgewiesener Grundwassergewinnungs- und Grundwasserschutzgebiete. Ein besonderer Schutzbedarf für das Schutzgut Wasser kann an dieser Stelle nicht abgeleitet werden.

### **Klima / Luft**

Beim Plangebiet handelt es sich – wie bei den meisten Ortsrandlagen – im Falle der noch unbebauten Ackerfläche zunächst um einen lokalklimatisch bisher eher wenig beeinträchtigten Bereich. Eine Beeinträchtigung ergibt sich allerdings durch die vorhandenen Gewerbe- und Industriegebiete des Umfeldes. Ackerflächen dienen der Frischluftentstehung in der Nacht und beeinflussen das Lokalklima der angrenzenden besiedelten Bereiche positiv. Ein besonderer Schutzbedarf für die Schutzgüter Klima und Luft kann an dieser Stelle nicht abgeleitet werden.

### **Landschaft**

Das Landschaftsbild im Plangebiet und seiner Umgebung ist durch seine Ortsrandlage in unterschiedlicher Weise vorgeprägt. Auf der einen Seite bestimmt die vorhandene gewerblich-industrielle Bebauung der westlich und südwestlich benachbarten Gewerbegebiete das Bild. Die eigentlichen gewerblichen Erweiterungsflächen im Ostteil des Plangebiets werden von einer strukturarmen Ackerfläche geprägt; auch in der östlichen und nördlichen Umgebung erstreckt sich eine weitgehend strukturarme Ag-

rarlandschaft. Verschiedentlich fällt der Blick in den Randlagen auf vorhandene Bebauung, wobei entlang der Straße Schierlingsdamm Gehölze für eine Eingrünung sorgen. Aufgrund der Vorbelastung ist dem Landschaftsbild gegenwärtig nur eine geringe bis mittlere Bedeutung beizumessen. Ein besonderer Schutzbedarf für das Schutzgut Landschaftsbild ist nicht abzuleiten. Im Übrigen wird auf die Darstellungen der Pläne der Landschaftsplanung und die abwägenden Ausführungen dazu verwiesen (s. Kap. 4.1).

Der geplante Eingriff führt zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Naturhaushaltes und der Landschaft. Die nachfolgenden Ausführungen betreffen den bislang unbeplanten und unbebauten Ostteil des Plangebiets. Im Einzelnen seien v.a. genannt:

- **Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften**

- Zerstörung bzw. Beeinträchtigung von allerdings wenig bedeutsamen Lebensräumen für Tiere der offenen und intensiv genutzten Agrarlandschaft.

- **Schutzgut Boden**

- Zunehmende Versiegelung
- Weitere Veränderung der Profilfolge durch Ab- und Auftrag von Boden.
- Verlust landwirtschaftlicher Anbaufläche durch Überbauung bei hier äußerst hoher Ertragsfähigkeit.

- **Schutzgut Wasser**

- Erhöhung des Oberflächenabflusses durch Versiegelung, dem allerdings künftig durch Maßnahmen der Rückhaltung und gedrosselter Ableitung von Niederschlagswasser entgegen gewirkt wird.
- Verringerung der Grundwasserneubildung durch Versiegelung bei relativ hoher Neubildungsrate.
- Veränderung verdunstungsrelevanter Teile von Natur und Landschaft.

- **Klima / Luft**

- Verringerung der Kaltluftentstehung durch Überbauung offener Feldflur.
- Erhöhung der Aufheizung durch Gebäudekörper.

- **Schutzgut Landschaftsbild**

- Bebauung bisher offener allerdings gering- bis mittelwertiger Teile der offenen Agrarlandschaft im Anschluss an vorhandene Gewerbe- und Industriegebiete.

Für die zu erwartenden Beeinträchtigungen durch die geplante Baugebietsentwicklung wird im Rahmen der Eingriffsregelung vor allem außerhalb Kompensation geleistet werden (s. Kap. 9 der Begründung weiter oben).

### **11.2.1.3. SCHUTZGÜTER DES KOMPLEXES KULTUR- UND SONSTIGE SACHGÜTER**

Der Bebauungsplan überdeckt eine Fläche von insgesamt ca. 3,57 ha, die im größeren Westteil bereits als Industriegebiet durch die bestehenden Bauleitplanung der Gemeinde ausgewiesen sind und auch so genutzt wurden. Durch die Planung gehen Grundflächen für die landwirtschaftliche Bodennutzung verloren. Die betrifft allerdings nur eine Teilfläche von ca. 1,55 ha im unmittelbaren Anschluss an bereits bestehende Industriegebiete. Die Siedlungserweiterung erfolgt jedoch bedarfsorientiert und ohne



dass landwirtschaftliche Nutzflächen dadurch mit erheblichem Nachteil für die Bewirtschaftung zerschnitten oder mehr als notwendig beansprucht würden. Dabei werden hier Flächen von äußerst hohem ackerbaulichen Ertragspotenzial beansprucht. Diese Ertragsfähigkeit ist der Lage der Gemeinde Cappel im Sandlössgebiet geschuldet und trifft grundsätzlich auf Ortsrandlagen in Cappel zu. Zu berücksichtigen ist, dass für die städtebauliche Entwicklung fast stets landwirtschaftliche Flächen am Ortsrand in Anspruch genommen werden müssen und die vorliegenden Flächen insbesondere an den bestehenden Gewerbekomplex von Cappel im Bereich Schierlingsdamm angrenzen und diesen städtebaulich sinnvoll ergänzen.

Wichtige oder besondere Kultur- und Sachgüter, für die mit wesentlichen negativen Auswirkungen durch die vorliegende Planung zu rechnen wäre, sind im Plangebiet nicht vorhanden bzw. der Gemeinde nicht bekannt geworden.

Es wird jedoch auf die Meldepflicht archäologischer Bodenfunde hingewiesen (s. Kap. 4.2).

#### **11.2.1.4. WECHSELWIRKUNGEN ZWISCHEN DEN SCHUTZGÜTERN**

Vor dem Hintergrund der bisherigen intensiven gewerblich-industriellen einerseits und der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung andererseits ist trotz der zunehmenden Versiegelung von Grundflächen auf Grund der vorgesehenen Baugebietsentwicklung eine Ausweitung der o.g. erheblichen Umweltauswirkungen durch sich verstärkende negative Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Mensch einerseits und Tieren, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft andererseits sowie Kultur- und Sachgütern im Plangebiet nicht zu erwarten.

#### **11.2.2. PROGNOSEN ZUR ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES**

##### **11.2.2.1. ENTWICKLUNG BEI DUCHFÜHRUNG DIESER PLANUNG**

Mit dieser Planung verfolgt die Gemeinde die städtebaulich geordnete Weiterentwicklung des vorhandenen und ursprünglich durch die Bebauungspläne Nr. 8 und Nr. 18 begründeten gewerblich-industriellen Ansatzes im Bereich der Straße Schierlingsdamm. Dies soll dazu beitragen das Arbeitsplatzangebot und der Arbeitsstättenstruktur am Ort Cappel zu verbessern. Durch die Realisierung der Planung werden derzeit im Ostteil des Plangebiets bislang noch landwirtschaftlich genutzte Flächen umgewandelt zu Gewerbegebietsflächen. Im größeren Westteil führt dies zu einer zeitgemäß angepassten gewerblichen Anschlussnutzung einer bestehenden Industriebrache. Mit dieser Planung werden vor Ort dringend benötigte Aus- und Ansiedlungsflächen für gewerbliche Nutzungen im Anschluss an den bestehenden Gewerbekomplex im Bereich Schierlingsdamm des Ortes Cappel bereitgestellt. Die Flächen sind für eine gewerbliche Entwicklung durch ihre Lage grundsätzlich geeignet. Die gewählten Flächen bieten sich für die geplante Entwicklung an, da sie kurzfristig verfügbar sind. Weiterhin ist der Erschließungsaufwand vergleichsweise gering.

Der Umweltzustand wird sich vor Ort vor allem durch die zusätzliche Bebauung und Versiegelung verschlechtern, außerdem werden durch die geplante gewerbliche Nutzung die Lärm-Immissionen zunehmen. Zu berücksichtigen ist allerdings, dass die getroffenen Festsetzungen zur Höhenbegrenzung von Gebäuden, zur Schall-Emissionskontingentierung in den Gewerbegebieten sowie die von Gehölzanzpflanzungsflächen an den Rändern des Geltungsbereichs dazu beitragen werden, die Verschlechterungen teilweise zu vermeiden bzw. abzumildern. Für die gedrosselte Ableitung des Oberflächenwassers ist künftig eine Regenrückhaltung vorgesehen.

Wegen des geplanten Eingriffes und der aus Gründen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden angestrebten effektiven Ausnutzung der Grundflächen werden so genannte externe Kompensationsmaßnahmen durchgeführt, um die Verschlechterung des Zustandes von Natur, Landschaft und Umwelt außerhalb zu kompensieren. Dadurch wird einer Verschlechterung des Umweltzustandes im Geltungsbereich eine Verbesserung des Umweltzustandes auf Flächen an anderer Stelle gegenübergestellt.

#### **11.2.2.2. ENTWICKLUNG BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DIESER PLANUNG („NULLVARIANTE“)**

Bei einem Planverzicht bliebe es zunächst bei der bestehenden Ausweisung eines Industriegebiets im Westteil des Plangebiets und auch bei einer landwirtschaftlichen Nutzung der Grundflächen im Ostteil des Geltungsbereiches. Die angestrebte Verbesserung des Arbeitsplatzangebotes und der Arbeitsstättenstruktur am Ort Cappel durch Standorterweiterung wäre hier nicht umsetzbar. Auch eine zeitgemäß angepasste gewerbliche Anschlussnutzung einer bestehenden Industriebranche würde so nicht erfolgen. Die Nachfrage nach vor Ort dringend benötigten Aus- und Ansiedlungsflächen für gewerbliche Nutzungen könnte hier im Anschluss an den bestehenden Gewerbekomplex im Bereich Schierlingsdamm nicht im vorgesehenen Umfang kurzfristig befriedigt werden. Durch eine verzögerte Bereitstellung von Flächen am Hauptort Cappel würde auch eine flexible Entwicklung der Arbeitsstättenstruktur unter Nutzung von möglichen Synergieeffekten erschwert. Langfristig wäre die Wettbewerbsfähigkeit des Standortes Cappel gefährdet und es wären nachteilige Auswirkungen auf die Beschäftigungsstruktur zu befürchten. Selbst wenn an anderer Stelle landwirtschaftliche Flächen für den weiterhin bestehenden gewerblichen Bedarf in Cappel in Anspruch genommen werden könnten, würde sich damit lediglich der Ort des Eingriffes (insbesondere der Neuversiegelung) und der Verlust landwirtschaftlicher Fläche verlagern.

#### **11.2.3. GEPLANTE MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH NACHTEILIGER AUSWIRKUNGEN**

Zur planungsrechtlichen Berücksichtigung des Immissionsschutzes werden im Bebauungsplan Festsetzungen zur Emissionskontingentierung (flächenbezogene Kontingente sowie richtungsbezogene Zusatzkontingente) auf Basis gutachterlicher Empfehlungen festgesetzt (s.a. Kap. 4.3.1). Dies erfolgt durch zeichnerische und textliche Festsetzung im Bebauungsplan.

Der Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild wird durch die Festsetzung einer Höchstgrenze für bauliche Anlagen von 15 m gemildert. Im Sinne eines sparsamen Flächenverbrauches und gemäß der angestrebten Gewerbegebietsnutzung ist der potenzielle Versiegelungsgrad hoch; es gilt künftig eine GRZ von 0,8 (d.h. 80% Versiegelung sind zulässig). Für das Gewerbegebiet kann künftig aber von einem unveriegelten Flächenanteil von 20% der Grundfläche ausgegangen werden.

Der Eingriff wird außerdem durch die Festsetzung von randlichen Gehölzanzpflanzungsflächen – soweit vor dem Hintergrund der notwendigen Gewerbeentwicklung sinnvoll möglich – abgemildert. Begleitend zu den zeichnerischen Festsetzungen erfolgen textliche Festsetzungen zur näheren Zweckbestimmung und Ausgestaltung der Gehölzflächen.

Für die gedrosselte Ableitung des Oberflächenwassers ist künftig eine Regenrückhaltung vorgesehen. Begleitend zur zeichnerischen Festsetzung erfolgt eine textliche

Festsetzung zur näheren Zweckbestimmung und Ausgestaltung der Fläche für die Regenrückhaltung.

Eine weitergehende Minimierung der Umwelteinwirkungen im Planungsgebiet ist vor dem Hintergrund der Entwicklung und Erweiterung der gewerblichen Nutzung vor Ort nicht sinnvoll möglich.

Im Übrigen werden zur Kompensation der Eingriffe die in Kap. 9 dargestellten Kompensationsmaßnahmen ergriffen.

#### **11.2.4. ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN**

Die Planung ist standortabhängig. Die Flächen im Planungsgebiet sind für die vorgesehene Entwicklung besonders geeignet, da sie kurzfristig verfügbar sind und an den bestehenden Gewerbe- und Industriestandort im Bereich Schierlingsdamm am Ort Cappeln anschließen. Damit wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung fortgesetzt. Die Planung dient in erster Linie der kurzfristigen Bereitstellung dringend benötigter Aus- und Ansiedlungsflächen für weitere Betriebe. Um die Flächen angebotsseitig für eine intensivere gewerbliche Nutzung vorzuhalten, werden außerdem einzelne Nutzungsarten / Betriebs- und Anlagentypen ausgeschlossen. Insofern haben sich aus Sicht der Gemeinde keine städtebaulich sinnvollen Alternativen zur beabsichtigten zeitgemäß angepassten Gewerbegebietsausweisung ergeben.

Aus Gründen des Immissionsschutzes und zur Sicherung der verträglichen Entwicklung des Gewerbegebiets in Nachbarschaft zum weiteren gewachsenen Umfeld, zu dem auch Bebauung mit Wohnnutzung zählt, haben sich aus Sicht der Gemeinde auch keine sinnvollen Alternativen zu den getroffenen Festsetzungen einer Emissionskontingentierung in den Gewerbegebieten ergeben (s.a. Kap. 4.3.1).

#### **11.3. ZUSÄTZLICHE ANGABEN**

##### **11.3.1 BESCHREIBUNG DER WICHTIGSTEN MERKMALE DER VERWENDETEN TECHNISCHEN VERFAHREN**

Zur Berücksichtigung des Immissionsschutzes wurde für die vorliegende Bauleitplanung ein Lärmschutzgutachten im Auftrag der Gemeinde erstellt (Büro für Lärmschutz, Dipl.-Ing. A. Jacobs, Papenburg, Stand: 29.05.2019).

Im Zuge dieser Bauleitplanung wurde ein Entwässerungskonzept im Auftrag der Gemeinde erstellt (Ingenieurgesellschaft Nordwest INGNW, Oldenburg, Stand: 17.06.2019), dem als Anlage 4 auch ein Bodengutachten / Baugrunduntersuchung (RPGeolabor, Cloppenburg, Stand: 17.05.2019) beigegeben ist. Im Oberflächenentwässerungskonzept werden die Grundzüge der Entwässerung aufgezeigt. Es bildet die Grundlage für die weitere Planung.

Die o.g. Ausarbeitungen sind öffentlich während der Dienstzeiten im Bauamt der Gemeinde Cappeln einsehbar und werden auch über das Internet zur öffentlichen Einsicht bereit gestellt. Die in diesem Zusammenhang verwendeten technischen Verfahren sind in der jeweiligen Ausarbeitung im Einzelnen benannt. Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen haben sich nicht ergeben.

### **11.3.2. BESCHREIBUNG DER MASSNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG DER ERHEBLICHEN AUSWIRKUNGEN („MONITORING“)**

Die Gemeinde Cappeln wird in einem Zeitraum von drei bis fünf Jahren nach Realisierung der ersten gewerblichen Bebauung durch Anfrage vor Ort und bei den für den Umweltschutz zuständigen Behörden überprüfen, ob sich die von ihr im Rahmen der Umweltprüfung gemachten Prognosen an die Entwicklung der Immissionen erfüllt haben oder ob ernstzunehmende Hinweise vorliegen, die den Schluss zulassen, dass die tatsächlich eingetretenen Verhältnisse so sehr abweichen, dass erheblich andere und nachteilige Umweltauswirkungen als Folge der Realisierung dieser Planung anzunehmen sind. Sie wird außerdem die festgelegten Kompensationsmaßnahmen überprüfen. Das Ergebnis dieser Überprüfungen wird festgehalten.

### **11.3.3. ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG**

Es werden Gewerbegebiete (GE) am Ort Cappeln im Anschluss und in Erweiterung des bestehenden Gewerbe- und Industriestandortes im Bereich Schierlingsdamm ausgewiesen. Dies erfolgt im Westteil im räumlichen Anschluss an den westlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 18 „Gewerbegebiet Tenstedt“, der hierfür teilweise überplant wird. Im Ostteil des Plangebiets wird auf bisher landwirtschaftlich genutzte Grundflächen am Siedlungsrand zugegriffen. Mit dieser Planung werden vor Ort dringend benötigte Aus- und Ansiedlungsflächen für gewerbliche Nutzungen im Anschluss an den bestehenden Gewerbekomplex im Bereich Schierlingsdamm des Ortes Cappeln bereitgestellt. Die Flächen sind für eine gewerbliche Entwicklung durch ihre Lage grundsätzlich geeignet. Die gewählten Flächen bieten sich für die geplante Entwicklung an, da sie kurzfristig verfügbar sind. Weiterhin ist der Erschließungsaufwand vergleichsweise gering.

Zur planungsrechtlichen Berücksichtigung des Immissionsschutzes werden im Bebauungsplan Festsetzungen zur Emissionskontingentierung (flächenbezogene Kontingente sowie richtungsbezogene Zusatzkontingente) auf Basis gutachterlicher Empfehlungen festgesetzt (s.a. Kap. 4.3.1). Dies erfolgt durch zeichnerische und textliche Festsetzung im Bebauungsplan.

Es entsteht künftig eine zusätzliche Versiegelung von Grundflächen. Für die gedrosselte Ableitung des Oberflächenwassers ist künftig eine Regenrückhaltung im Plangebiet vorgesehen. Hierzu wurde ein Entwässerungskonzept erstellt (s.a. Kap. 8). Begleitend zur zeichnerischen Festsetzung erfolgt eine textliche Festsetzung zur näheren Zweckbestimmung und Ausgestaltung der Fläche für die Regenrückhaltung.

Das Gebiet wird über die westlich verlaufende Straße Schierlingsdamm erschlossen werden. Die Erschließung in der Tiefe der Flächen erfolgt künftig über eine neue Erschließungsstraße, die als Verlängerung des vorhandenen Straßenanschlusses zum Schierlingsdamm entlang der Südgrenze des Plangebiets nach Osten geführt wird. Über die Straße Schierlingsdamm besteht eine Anbindung an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz.

Entlang der Außengrenzen des Baugebiets werden streifenförmige Gehölzanpflanzungsflächen im Bebauungsplan festgesetzt. Begleitend zu den zeichnerischen Festsetzungen erfolgen textliche Festsetzungen zur näheren Zweckbestimmung und Ausgestaltung der Gehölzflächen. Solche Flächen dienen der teilweisen planinternen Kompensation.

Im Übrigen werden zur Kompensation der Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches durchgeführt (s.a. Kap. 9).

### **ANLAGEN ZUR BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT**

- Bewertung von Flurstücken nach dem Niedersächsischen Städtetagsmodell als Kompensationsflächen für die Bauleitplanung. Bewertung der Flurstücke 169/1, 169/3, 187 und 198/2, Flur 20, Gemarkung Cappeln. Schreiben der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Cloppenburg vom 12.02.2004, 4 Seiten Text und 1 Karte, A4.
- Potentialabschätzung Brutvögel für den Bebauungsplan Nr. 48 „östlich Schierlingsdamm“ Gemeinde Cappeln, Büro für Biologie & Umweltplanung Roßkamp, Huntlosen, Stand: September 2020, insgesamt 9 Seiten.

### **VERWENDETE UMWELTGUTACHTEN UND FACHSTELLUNGNAHMEN**

- Lärmschutzgutachten Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 48 „Östlich Schierlingsdamm“ in der Gemeinde Cappeln, Büro für Lärmschutz, Dipl.-Ing. A Jacobs, Papenburg, Stand: 29.05.2019, insgesamt 24 Seiten incl. der Anlagen 6.1 und 6.2.
- Entwässerungskonzept: B-Plan Nr. 48 / östlich Schierlingsdamm Oberflächenentwässerung Konzept, Ingenieurgesellschaft Nordwest (INGNW), Oldenburg, Stand: 17.06.2019, insgesamt 13 Seiten incl. der Anlagen 1 bis 3.
- Baugrunduntersuchung/Bodengutachten: Dokumentation/Bericht zur orientierenden Baugrunduntersuchung (Kleingutachten) für den B-Plan Nr. 48 „Östlich Schierlingsdamm“ in 49692 Cappeln, RPGeolabor und Umweltservice GmbH, Cloppenburg, Stand: 17.05.2019, insgesamt 55 Seiten incl. Anhänge 1 bis 5 (gleichzeitig Anlage 4 zum Entwässerungskonzept INGNW).

Cappeln, den .....

.....  
Marcus Brinkmann  
Bürgermeister