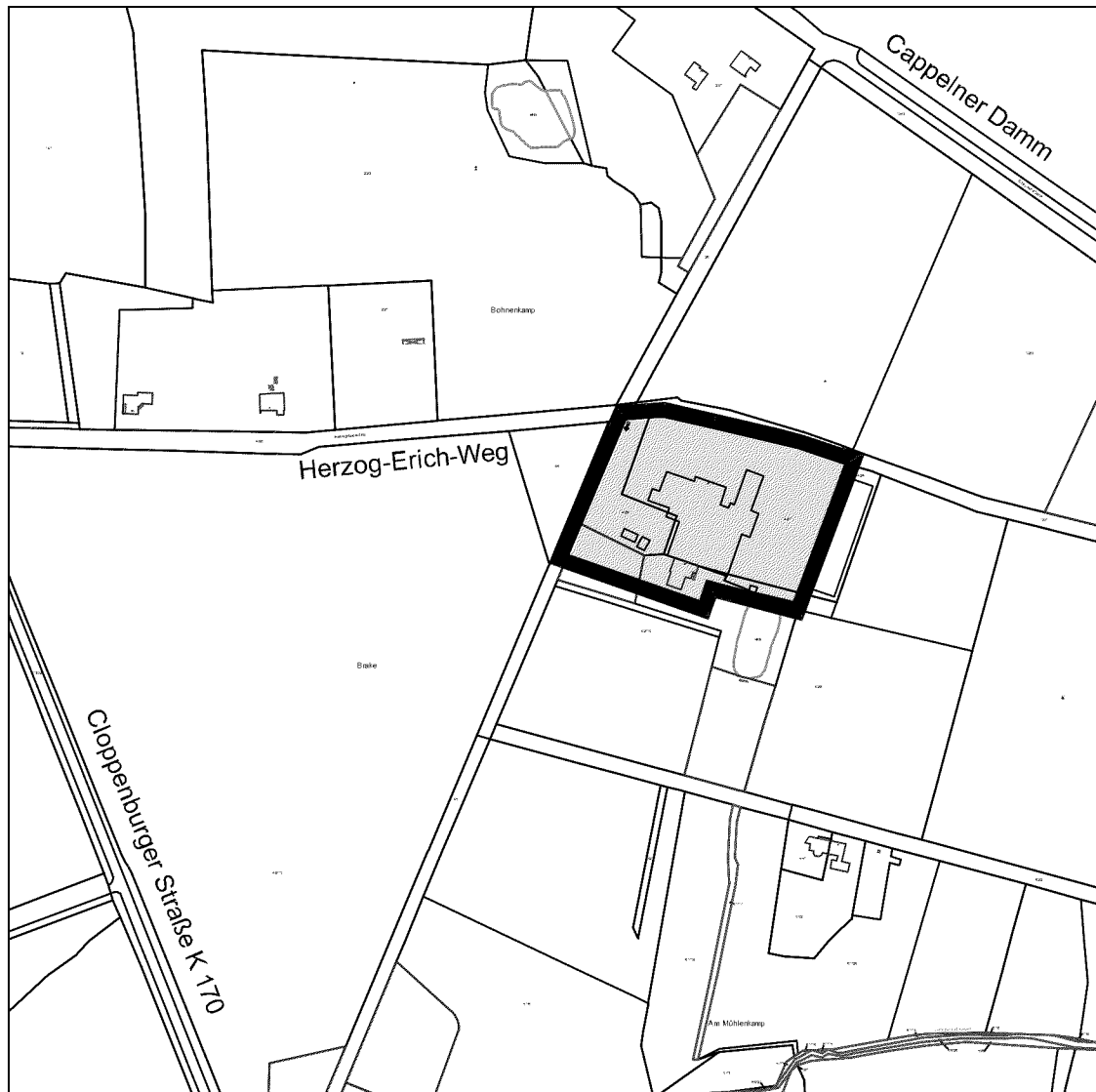


GEMEINDE CAPPELN



VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 49 „ENTENSCHLACHTEREI CAPPELNER DAMM“

ERLÄUTERUNGEN ZUR PLANKONZEPTION

Fassung für die Beteiligungen gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

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	6
4.	Fachliche Vorgaben.....	7
4.1	Landschaftsplanung	7
4.2	Belange des Denkmalschutzes	7
4.3	Belange des Immissionsschutzes	8
5.	Plankonzeption	8
6.	Verkehrerschliessung	10
7.	Ver- und Entsorgung.....	10
8.	Umweltbericht (noch zu erstellen)	12
	Anlagen für die Beteiligungen gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB.....	12

1. ALLGEMEINES

Im Norden des Gemeindegebiets von Cappeln soll im Bereich Dingel am Standort eines ehemaligen Schlachtereibetriebs (Cappelner Damm Nr. 23 und Nr. 25, seit 2011 Gewerbebrache) ein neuer Entenschlachtbetrieb angesiedelt werden. Frühere Betriebsgenehmigungen sind erloschen, jedoch besteht eine Darstellung als eingeschränktes Industriegebiet (Gle) im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Cappeln. Daher soll der vorhandene gewerblich-industrielle Standort durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan wieder aktiviert und weiter entwickelt werden.

Der Rat der Gemeinde Cappeln hat daher beschlossen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 49 „Entenschlächterei Cappelner Damm“ 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.

Für den vorliegenden Bauleitplan wird im Aufstellungsverfahren ein Umweltbericht erforderlich, der gesonderter Bestandteil der Begründung wird. Entsprechende Darstellungen werden im Verfahrenslauf ergänzt und fortgeschrieben. Die frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB dient auch der Abfrage im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

2. KARTENGRUNDLAGE / LAGE IM RAUM / BISHERIGE NUTZUNGEN

Der Bebauungsplanentwurf wurde auf einem Auszug der ALKIS-Daten (© LGLN) im Maßstab im Maßstab 1:1.000 gezeichnet. Lage und Umriss des Plangebietes sind aus der Übersichtskarte (s. Deckblatt 1:5.000) ersichtlich. Die Abgrenzung im Einzelnen ergibt sich aus der Planzeichnung.

Das Planungsgebiet liegt im Norden des Gemeindegebiets im Bereich Dingel am Standort eines ehemaligen Schlachtereibetriebs (Cappelner Damm Nr. 23 und Nr. 25, seit 2011 Gewerbebrache). Es umfasst im Wesentlichen die Flurstücke bzw. Teile der Flurstücke 42/9 und 42/11, Flur 1, Gemarkung Cappeln, insgesamt ca. 2 ha Fläche. Frühere Betriebsgenehmigungen sind erloschen. Nach Schließung / Aufgabe des Standortes wird der Bestand immer noch von den ehemaligen Betriebsgebäuden, größeren befestigten Hof- und Bewegungsflächen einschließlich Parkplätzen, Remisen und anderen Nebenanlagen wie z.B. Elektroschaltstation und Abwasserzweischenspeicher geprägt. Im Bereich des Gebäudes mit Hausnummer Nr. 25 fand zwischenzeitlich noch Wohnnutzung statt.

Der Cappelner Damm führt mit einem Abzweig vom Nordwesten und Norden bis an den Geltungsbereich heran. Im Westen und Norden besteht jeweils eine Zufahrt zum ehemaligen Betriebsgelände. Im Norden ist am Cappelner Damm auch eine Stellplatzanlage vorhanden, die vor allem für Mitarbeiter genutzt wurde. Der Westteil des Planungsgebiets wird von einem größeren und zum Teil auch älteren Baumbestand eingenommen; im Südwesten sind dies vor allem Buchen und im Nordwesten herrscht Eiche vor (im Geltungsbereich als „Hofgehölze“ zu werten). Dazu kommen diverse Bäume und Sträucher (einheimische Arten, aber auch nicht einheimische Nadel- und sonstige Ziergehölze) in den begrünten Freiflächen der Hausnummer 23 bzw. im Bereich des Hausgartens von Hausnummer 25. Namentlich entlang der Nordseite des Geltungsbereiches stehen Reihen größerer Bäume (vor allem Eichen und Hybridpappeln) in Randbereichen des Cappelner Damms und der anschließenden Stellplatz- und Hofflächen.

Entlang des Ostrandes des Betriebsgeländes verläuft ein Wasserzug, der ein Verbandsgewässer (Nr. 11/6) der Hase-Wasseracht darstellt. Der Wasserzug verläuft zwischen dem Betriebsgelände der ehemaligen Schlachtere im Westen und einer nicht mehr besetzten Stallanlage an seiner Ostseite mit Fließrichtung nach Süden; er geht nach ca. 330 m dem Calhorer Mühlenbach zu.

Eine unmittelbar östlich benachbarte Stallanlage ist als solche nicht mehr in Betrieb und wird unter den gegebenen Umständen auch nicht mehr für die Tierhaltung in Betrieb genommen werden.

Im Südwesten grenzt eine Teichanlage in einer privaten Grünanlage (Angel- und Freizeitgrundstück), die von Rasenflächen und Gehölzen eingefasst ist, an den Geltungsbereich an.

Westlich des Betriebsgeländes jenseits des hier verlaufenden Weges ist ein Laubgehölzbestand der nach Größe und Artenzusammensetzung als kleiner Wald anzusehen ist.

Etwas 120 m weiter westlich des Planungsgebiets am Herzog-Erich-Weg ist in den zurückliegenden Jahren eine Biogasanlage im Anschluss an einen hier angesiedelten Tierhaltungsbetrieb, der hier seine Hofstelle mit Wohnhaus hat, entstanden.

Informationen über die Lage und den Bestand im Gebiet und seiner näheren Umgebung sind im Übrigen den Anlagen zu dieser Erläuterung zu entnehmen (s. Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 49 mit Nutzungsschablone, im Verschnitt mit der AK5 sowie im Verschnitt mit einem aktuellen Luftbild).

3. PLANERISCHE VORGABEN

3.1 REGIONAL- UND LANDESPLANUNG

In der zeichnerischen Darstellung des Landes-Raumordnungsprogrammes Niedersachsen (LROP 2012, zuletzt geändert und ergänzt durch die LROP-VO 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 sowie bedarfsgerechten Versorgungs-, Freizeit- und Erholungseinrichtungen zu verstärken.

Die Gemeinde Cappeln ist im RROP als Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe „Erholung“ ausgewiesen. Hinsichtlich der Entwicklungsaufgabe „Erholung“ ist die gute Ausstattung an Naherholungs-, Freizeit- und Sporteinrichtungen zu sichern und, wo erforderlich, zu ergänzen. Das Plangebiet selbst liegt jedoch weder innerhalb eines Vorsorgegebietes für die Erholungsnutzung noch ist es auf Grund seiner Lage, seiner Vornutzung und der Umgebungsnutzung für eine wesentliche Erholungsnutzung oder deren Entwicklung geeignet.

Für das Plangebiet zeigt das RROP zeichnerisch eine überlagernde Darstellung als Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft auf Grund des hohen, natürlichen und standortgebundenen Ertragspotenzials und der besonderen Funktionen der Landwirtschaft. Diese Darstellung trifft für den weitaus überwiegenden Teil der Flächen rund um den Ort Cappeln zu. Ein Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft zu beanspruchen hält die Gemeinde an dieser Stelle für zulässig, da für die Entwicklung von Baugebieten und nicht landwirtschaftlichen Nutzungen am Siedlungsrand in aller Regel auf solche Flächen zugegriffen werden muss. Hier ist allerdings anzumerken, dass die Darstellung im RROP die immerhin bis 2011 betriebene gewerblich-industrielle Nutzung als Schlächterei und deren heute noch vorhandenen Gebäudebestand nicht berücksichtigt. Die Flächen im Plangebiet sind faktisch seit langem der landwirtschaftlichen Bodennutzung entzogen. Eine unmittelbar östlich benachbarte Stallanlage ist als solche nicht mehr in Betrieb und wird unter den gegebenen Umständen auch nicht mehr für die Tierhaltung in Betrieb genommen werden. Die Beanspruchung einer Gewerbebranche vermeidet die Inanspruchnahme anderer - insbesondere noch landwirtschaftlich genutzter - Flächen und entspricht dem Grundsatz eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, in dem der Flächenverbrauch und die Neuversiegelung begrenzt werden. Andererseits kann ein Schlachthofbetrieb auch als eine der Landwirtschaft (Tierhaltung) strukturell verbundene gewerbliche Nutzung angesehen werden, für die ein (hier zu reaktivierender) Standort im ländlichen Produktionsraum städtebaulich vertretbar ist.

Die beabsichtigte Reaktivierung des Gewerbe- und Industriestandorts am Cappelner Damm trägt daher insgesamt zur Umsetzung der raumordnerischen Ziele bei bzw. ist mit diesen vereinbar.

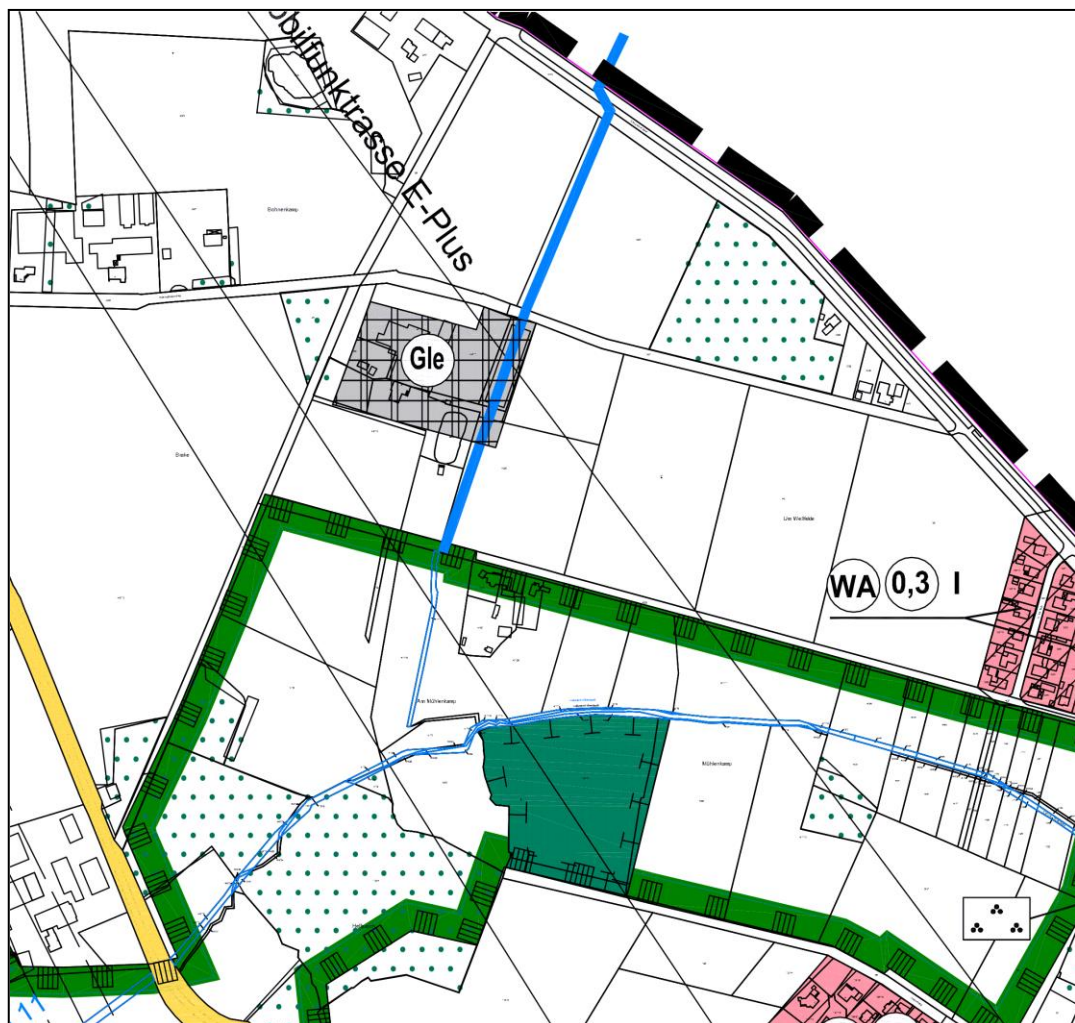
3.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLANUNG

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Cappeln stellt das Planungsgebiets bereits als eingeschränktes Industriegebiete (Gle) dar und ist bis 2011 in Form eines Schlachtbetriebes auch als solches genutzt worden; die entsprechende Bausubstanz ist noch vorhanden.

Dargestellt ist auch ein Wasserzug, der entlang des Ostrandes des Betriebsgeländes verläuft und der ein Verbandsgewässer (Nr. 11/6) der Hase-Wasseracht darstellt. Der Wasserzug verläuft zwischen dem Betriebsgelände der ehemaligen Schlächterei im Westen und einer nicht mehr besetzten Stallanlage an seiner Ostseite mit Fließrichtung nach Süden; er geht nach ca. 330 m dem Calhorer Mühlenbach zu.

Die Flächenutzungsplandarstellung ist nicht flächenscharf. Es gibt am Rand leichte Abweichungen vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes, die jedoch vor allem im Bereich von bestehenden bzw. künftigen Verkehrs- und Bewegungsflächen liegen. Die neuerliche Reaktivierung eines Schlachtbetriebes im vorgesehenen Umfang an diesem Standort entspricht im Charakter einer gewerblich-industriellen Nutzung. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 49 entspricht daher nach Auffassung der Gemeinde dem Entwicklungsgebot aus dem Flächennutzungsplan.

Abb.: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Cappeln. Maßstab 1 : 7.500.



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. Wichtige Bereiche für das Landschaftsbild, sowie geschützte oder schutzwürdige Bereiche sind hier verzeichnet. Dies korrespondiert mit der früheren gewerblich-industriellen Nutzung; so findet sich auch in früheren Kartenunterlagen (z.B. DGK5) ein Eintrag „Schlächterei“, die hier bis 2011 auch betrieben wurde. Der gewerbliche Gebäudebestand mit Wohnhaus ist noch heute vorhanden. Nach den Darstellungen des Landschaftsplanes (LP) der Gemeinde Cappeln (1996) handelt sich bei dem Plangebiet denn auch folgerichtig um eine Kulturlandschaft von geringer Bedeutung. In der Biotoptypenkartierung des LP (1994) wird jedoch auf den vorhandenen erhaltenswerten Baumbestand (im Geltungsbereich als Hofgehölze zu werten) auf einheimischen Laubgehölzen verwiesen.

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 in einem Gebiet mit überwiegend „stark eingeschränkter“ Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften die gewerblich-industrielle Nutzung (Schlächterei) wieder aufleben zu lassen. Das Gebiet hat eine entsprechende Vorprägung. Die vorhandenen Gehölze sollen jedoch soweit sinnvoll möglich geschont werden und soweit im Geltungsbereich stehend auf Ebene des Bebauungsplanes mit entsprechenden Festsetzungen (z.B. Erhaltungsgebote, Grün- oder Maßnahmenflächen) planungsrechtlich abgesichert werden. Hierfür soll - wie sonst auch üblich - eine Einmessung im Zuge der Erstellung der Planunterlage erfolgen.

4.2 BELANGE DES DENKMALSCHUTZES

Objekte des Denkmalschutzes, 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 wie folgt auf die Meldepflicht vor- und frühgeschichtlicher Bodenfunde hingewiesen:

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

4.3 BELANGE DES IMMISSIONSSCHUTZES

Von dem geplanten Vorhaben werden Lärm- und Geruchsimmissionen ausgehen. Ob diese für die Umgebung von Relevanz sind, ist im weiteren Verfahren durch entsprechende Sachverständige zu prüfen.

Etwa 530 m Luftlinie östlich des Geltungsbereiches befindet sich eine Wohnsiedlung mit dem Schutzanspruch eines allgemeinen Wohngebiets (WA, s.a. Flächennutzungsplanung Kap. 3.2. Hinzu kommen Wohnhäuser im Außenbereich (darunter auch Wohnnutzung im Bereich eines Baumschulbetriebes und von Hofstellen), die überwiegend weniger als 300 m vom Vorhabenstandort entfernt liegen.

Das Vorhaben ist aber auch selbst Geruchsimmissionen aus der Landwirtschaft ausgesetzt. Eine unmittelbar östlich benachbarte Stallanlage ist als solche nicht mehr in Betrieb und wird unter den gegebenen Umständen auch nicht mehr für die Tierhaltung in Betrieb genommen werden. In der Umgebung besteht jedoch eine Geruchsvorbelastung durch eine Biogasanlage mit Stallanlagen (ca. 120 m westlich des Planungsgebiets) sowie durch andere Tierhaltungsbetriebe im weiteren Umfeld. Auch dies ist in einer entsprechenden Geruchsimmissionsprognose zu berücksichtigen.

5. PLANKONZEPTION

Im Norden des Gemeindegebiets von Cappel soll im Bereich Dingel am Standort eines ehemaligen Schlachtereibetriebs (Cappelner Damm Nr. 23 und Nr. 25, seit 2011 Gewerbebrache) ein neuer Entenschlachtbetrieb angesiedelt werden. Frühere Betriebsgenehmigungen sind erloschen, jedoch besteht eine Darstellung als eingeschränktes Industriegebiet (Gle) im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Cappel. Daher soll der vorhandene gewerblich-industrielle Standort durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit geeigneten Festsetzungen und Regelungen wieder aktiviert und weiter entwickelt werden. Der Vorhabenträger hat einen Entwurf des entsprechenden Vorhaben- und Erschließungsplans vorgelegt (s. entsprechende Anlagen zu dieser Erläuterung) und ist dabei in mit der Gemeinde abzustimmen. Das Instrument des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde gewählt, da hier kein frei handelbarer Betriebsstandort im Zuge einer reinen Angebotsplanung entstehen soll, sondern vielmehr der Gemeinde insbesondere an der Zusammenarbeit mit dem Vorhabenträger und der Entwicklung seines Betriebes gelegen ist. Der Wechsel des Vorhabenträgers bedarf in diesem Falle der Zustimmung der Gemeinde.

Der mit der Gemeinde abgestimmte Vorhaben- und Erschließungsplan wird schließlich gemäß § 12 BauGB Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Im Zusammenhang mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird die Gemeinde Cappel gemäß § 12 BauGB mit dem Vorhabenträger auch einen entsprechenden Durchführungsvertrag abschließen.

Der bislang vorgesehene Nutzungsrahmen in dem neuen Baugebiet ist aus den anliegenden Planentwürfen und den zugeordneten textlichen Festsetzungen ersichtlich.

Die Festsetzungen der zulässigen Grundfläche, der Höhenentwicklung und der Zahl der Vollgeschosse orientieren sich am erforderlichen Bedarf für die um zu nutzenden bzw. neu zu errichtenden Gebäude und Anlagen. Sie greifen den Bestand auf und ermöglichen eine städtebaulich verträglich Weiterentwicklung (s. Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 49 mit Nutzungsschablone).

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. Um den Betriebsstandort für die weitere Entwicklung zukunftsfähig zu halten, wird auch hier eine GRZ von 0,8 festgesetzt. 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 Gewerbe- und Industriebauten ermöglichen.

Zur Einfügung der Gewerbebauten in die Landschaft wird eine obere Höhengrenze für bauliche Anlagen von 12 m festgesetzt. Dies entspricht dem Maß der erforderlichen, industriellen Gewerbebebauung und geht auf den gegenüber der Gemeinde geäußerten Bedarf ein.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll eine Entenschlächterei (mit saisonabhängiger Schlachtung auch von Gänsen anstatt Enten) planungsrechtlich ermöglicht werden. Anderes Geflügel oder andere Tierarten sind nicht vorgesehen, von daher erfolgt auch eine Beschränkung der zulässigen Tierarten.

Der Vorhabenträger beabsichtigt aus marktstrategischen Überlegungen eine eigene Schlachtung der in der Region und im Betriebszusammenhang erzeugten Enten und Gänse, um eine geschlossene Kette von der Erzeugung bis zur Schlachtung und Vermarktung der Tiere zu schaffen, damit soll die Lohn- und Vertragsschlachtung in fremden Betrieben vermieden werden. Dies erfolgt im Sinne der Qualitätssicherung und einer positive Außendarstellung gegenüber den Abnehmern und den Verbrauchern.

Grundlage der Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft sind der „Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen“ (DRACHENFELS 2016) und die „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung“ (NIEDERSÄCHSISCHER STÄDTETAG 2013) ergänzt durch die „Einstufungen der Biotoptypen in Niedersachsen“ (DRACHENFELS 2012). Den festgestellten Biotop- und Nutzungstypen werden Wertfaktoren zwischen 0 und 5 (0 = weitgehend ohne Bedeutung, 5 = sehr hohe Bedeutung) zugeordnet, die multipliziert mit der entsprechenden Flächengröße den so genannten Flächenwert in Werteinheiten (WE) ergeben. Außerdem wird geprüft, ob ein besonderer Schutzbedarf für die Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften, Boden, Wasser, Klima/Luft oder Landschaftsbild besteht. Gegebenenfalls sind zusätzliche Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

Zur Beurteilung der Bestandssituation erfolgte bereits eine Ortsbesichtigung am 09.04.2018 und der Abgleich mit einem aktuellen Luftbild (s. erste Ausführungen zur bisherigen Nutzung in Kap. 2). Im Übrigen wird auf die Darstellungen der Pläne der Landschaftsplanung (s. Kap. 4.1) bzw. auf den Umweltbericht, der separater Teil dieser Begründung wird (s. Kap. „Umweltbericht“, noch zu erstellen), verwiesen.

Am Gebietsrand werden im weiteren Verfahren - soweit bezogen auf das Vorhaben sinnvoll möglich - Festsetzungen zum Erhalt der dort vorhandenen Laubbäume und Laubgehölze vorgesehen, insbesondere um das Gebiet auch künftig gegenüber der blickoffenen Kulturlandschaft am Siedlungsrand einzugrünen und den Eingriff auch unter artenschutzrechtlichen Aspekten zu minimieren.

Eine Eingriffs- und Kompensationsberechnung erfolgt zu einem späteren Zeitpunkt für das Verfahren der öffentlichen Auslegung, wenn sich auch die Planentwürfe und Abgrenzungen des Planungsgebiets hinreichend konkretisiert haben. Auf Grund der angestrebten effizienten Ausnutzung der nur begrenzt zur Verfügung stehenden Betriebsentwicklungsflächen - auch im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden - soll eine Kompensation für die zu erwartenden Eingriffe in Natur- und Landschaft und die damit voraussichtlich verbundenen Biotopwertverluste im Planungsgebiet überwiegend durch Maßnahmen an anderer Stelle (externe Kompensation) erfolgen.

Die externen Kompensationsflächen sind zu diesem frühen Zeitpunkt noch nicht festgelegt. Sie werden rechtzeitig im weiteren Verfahren mit Gemarkung, Flur und Flurstück benannt und - soweit erforderlich - mit einem Kartenausschnitt dargestellt. Auch die durchzuführenden Kompensationsmaßnahmen werden dann benannt. Die Kompensationsflächen sollen der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Cloppenburg zuvor zur Anerkennung des Aufwertungspotenzials vorlegt werden. Sollten Kompensationsflächen Dritter, auch solcher privater oder öffentlich-rechtlicher Flächenpools, in Anspruch genommen werden, werden zur Sicherung und Umsetzung der Flächen und Maßnahmen geeignete Instrumente zum Einsatz kommen (z.B. öffentlich-rechtliche / städtebauliche Verträge). Entsprechende Darstellungen werden in der Begründung ergänzt.

In diesem Bauleitplanverfahren sind die Bestimmungen des Artenschutzes zu berücksichtigen. Hinweise auf Vorkommen besonders geschützter Pflanzenarten im Geltungsbereich liegen nicht vor; dies gilt auch bezogen auf Vorkommen von besonders geschützten Insektenarten oder Amphibienarten. Solche sind nach Lage und Struktur sowie bisheriger Nutzung vor Ort auch nicht zu erwarten.

Das Vorkommen von europäischen Vogelarten im Planungsgebiet ist sicher anzunehmen; das Vorkommen von Fledermausarten ist nicht mit Sicherheit auszuschließen. Für die zuletzt genannten beiden Artengruppen gelten die Bestimmungen des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG.

Die Gemeinde erwartet im Rahmen der frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB auch Auskünfte und Hinweise der Behörden naturschutzfachlicher Art, insbesondere solcher über Anforderungen an die abzuarbeitende Eingriffsregelung und den Artenschutz.

6. VERKEHRERSCHLIESSUNG

Die Verkehrserschließung erfolgt von Nordwesten her über den Cappelner Damm und ist durch die bestehenden Straßen gewährleistet. Soweit erforderlich erfolgen im Plan Ergänzungen zu Zu- und Abfahrtsbereichen, Stellplätzen oder Leitungsrechten.

Weitere Informationen zu Aspekten der Erschließung sowie die Ver- und Entsorgung sind den entsprechenden Anlagen zu dieser Erläuterung zu entnehmen (s. Entwurfsplan zum Vorhaben und der Erschließung, Beschreibung des geplanten Betriebsablaufes, sowie Übersichtsaufstellung Entenschlachtebetrieb).

7. VER- UND ENTSORGUNG

Auf Grund der früheren gewerblich-industriellen Nutzung und Bebauung des Gebiets ist das Planungsgebiet bereits über entsprechende Ver- und Entsorgungsleitungen vom Cappelner Damm her zumindest teilweise erschlossen. Für die weitere Entwick-

lung sind die Ver- und Entsorgungsanlagen entsprechend anzupassen bzw. zu erneuern.

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.

Mit dem Betreiber der westlich benachbarten Biogasanlage soll eine Vereinbarung zur Abwärmenutzung abgeschlossen werden.

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.

Für das anfallende Schmutzwasser wird ein Zwischenspeicher im Ostteil des Geltungsbereiches vorgesehen. Die Schmutzwasserbeseitigung soll durch Anschluss an die Schmutzwasserkanalisation über die örtliche Kläranlage erfolgen; die Kapazität der Kläranlage ist ausreichend. Die Ableitung soll so erfolgen, dass keine unzulässigen Abwasserspitzen am Zulauf der Kläranlage entstehen.

Das über den Betriebsflächen anfallende Oberflächenwasser soll - unter entsprechender Vorbehandlung soweit erforderlich - über eine Regenrückhaltung abgeführt werden. Hierzu ist zunächst geplant, die südöstlich benachbarte Teichanlage heranzuziehen, deren Eignung dazu hydraulisch überprüft werden soll.

Weitere Informationen zu Aspekten der Erschließung sowie die Ver- und Entsorgung sind den entsprechenden Anlagen zu dieser Erläuterung zu entnehmen (s. Entwurfsplan zum Vorhaben und der Erschließung, Beschreibung des geplanten Betriebsablaufes, sowie Übersichtsaufstellung Entenschlächtbetrieb).

Weitere Einzelheiten sollen auf Ebene der Ausführungsplanung festgelegt werden.

Der Bebauungsplan ersetzt allerdings 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.

8. UMWELTBERICHT (NOCH ZU ERSTELLEN)

Für den vorliegenden Bauleitplan wird im Aufstellungsverfahren ein Umweltbericht erforderlich, der gesonderter Bestandteil der Begründung wird. Entsprechende Darstellungen werden im Verfahrenslauf ergänzt und fortgeschrieben. Die frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB dient auch der Abfrage im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

ANLAGEN FÜR DIE BETEILIGUNGEN GEM. § 3 ABS. 1 UND § 4 ABS. 1 BAUGB

- Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 49 mit Nutzungsschablone, Quelle: ALKIS-Daten, © LGLN 2018, 1:1.000, 1 Blatt DIN A4
- Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 49 im Verschnitt mit der AK5, Quelle: www.geolife.de, © LGLN 2018, 1:1.000, 1 Blatt DIN A4
- Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 49 im Verschnitt mit einem aktuellen Luftbild, Quelle: www.geolife.de, © LGLN 2018, 1:2.000, 1 Blatt DIN A4
- Entwurf von Textlichen Festsetzungen und Hinweisen zum Bebauungsplan Nr. 49, 2 Seiten DIN A4
- Entwurfsplan zum Vorhaben und der Erschließung, Quelle: aboca Planungsbüro GmbH, Cappel (Übermittlungsstand: 20.06.2018), 1:200, 1 Plan DIN A0.
- Beschreibung des geplanten Betriebsablaufes, Quelle: aboca Planungsbüro GmbH, Cappel (Übermittlungsstand: 20.06.2018), 3 Seiten, DIN A4.
- Übersichtsaufstellung Entenschlachtebetrieb, Quelle: aboca Planungsbüro GmbH, Cappel (Übermittlungsstand: 27.03.2018), 2 Seiten, DIN A4.