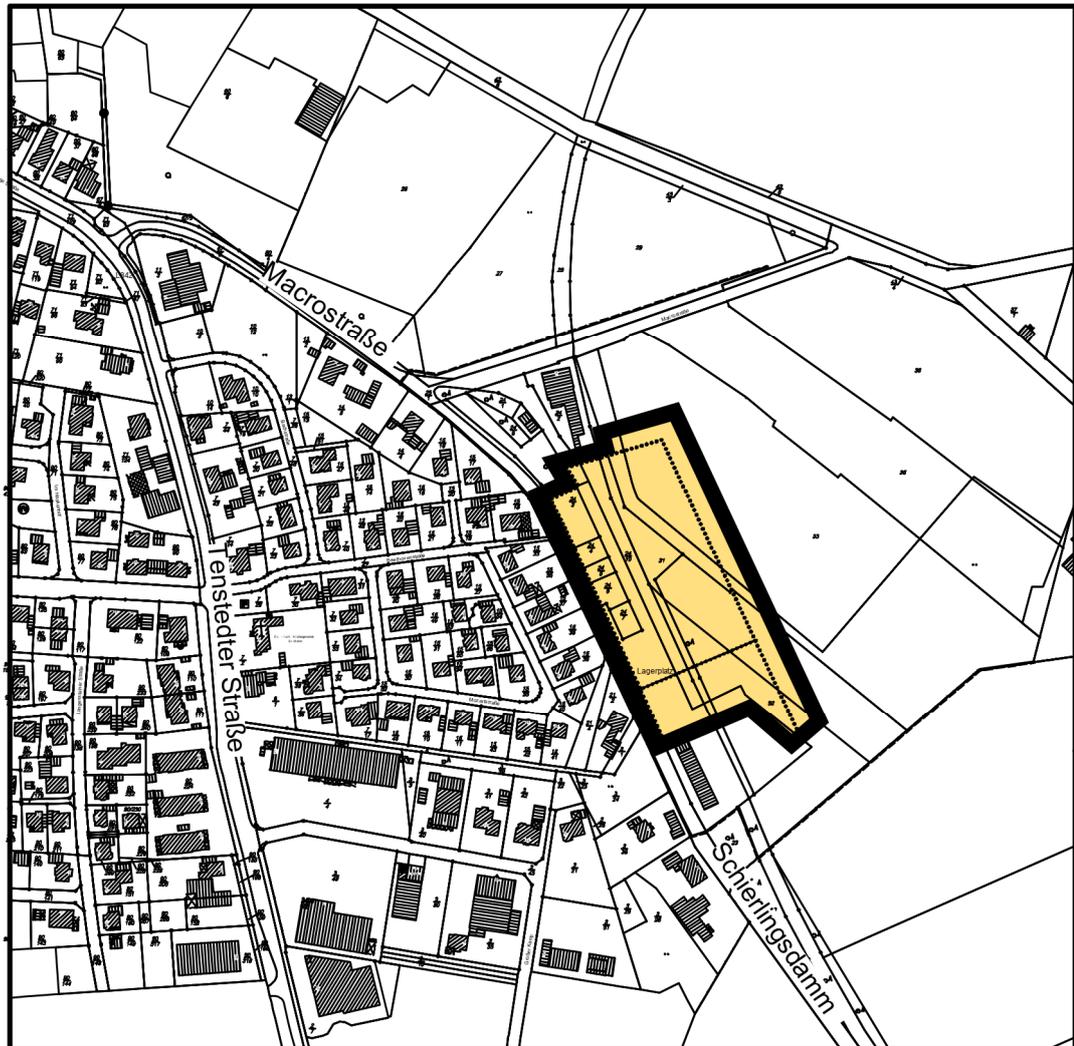


GEMEINDE CAPPELN

Übersichtsplan M.: 1: 5.000



Kartengrundlage: Amtliches Liegenschafts -und Katasterinformationssystem (ALKIS)

BEBAUUNGSPLAN NR. 44 „SPORTGELÄNDE MACROSTRASSE“, 1. ÄNDERUNG

(BESCHLEUNIGTES VERFAHREN)

BEGRÜNDUNG

Fassung für die Beteiligungen im Verfahren nach § 13a BauGB

INHALT

1.	Allgemeines, Planungsanlass und Verfahrenshinweise.....	3
2.	Kartengrundlage, Lage des Geltungsbereiches und bisherige Nutzungen.....	3
3.	Planerische Vorgaben.....	4
3.1	Regional- und Landesplanung.....	4
3.2	Flächenutzungsplanung.....	5
3.3	Bisherige verbindliche Bauleitplanung.....	6
4.	Fachliche Belange.....	8
4.1	Belange der Landschaftsplanung.....	8
4.2	Belange der Denkmalpflege.....	8
4.3	Belange des Waldes.....	9
4.4	Belange des Immissionsschutzes.....	11
5.	Ziele und Zwecke der Planung.....	13
6.	Die Inhalte dieser Bebauungsplan-Änderung im Einzelnen.....	14
7.	Verkehrerschliessung.....	14
8.	Ver- und Entsorgung.....	15
9.	Hinweise zu Eingriffsregelung, Umweltbericht und Artenschutz.....	15
10.	Flächenbilanz.....	17
	Verwendete Gutachten und Fachstellungen.....	17

1. ALLGEMEINES, PLANUNGSANLASS UND VERFAHRENSHINWEISE

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 44 „Sportgelände Macrostraße“ wird aufgestellt, um den Neubau des örtlichen Feuerwehrstandortes im Bereich Schierlingsdamm planungsrechtlich zu ermöglichen und abzusichern. Der Standort wurde durch den Feuerwehrbedarfsplan der Gemeinde Cappel aus dem Jahre 2022 (Orgakom Analyse + Beratung) und dessen anschließende Auswertung mit Beratungen unter den Mitgliedern der Freiwilligen Feuerwehr Cappel im Jahre 2023 ermittelt. Die Standortermittlung wurde in Form einer Ratsinformationsveranstaltung am 09.11.2023 der Politik vorgestellt. Der Rat der Gemeinde Cappel beschloss daraufhin in seiner öffentlichen Sitzung am 17.06.2024 den ermittelten Standort für den Neubau eines Feuerwehrhauses vorzusehen. Die Gemeinde Cappel hat auch Zugriff auf die für den neuen Feuerwehrstandort benötigten Grundflächen. Der vorhandene und im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 44 (rechtsverbindlich seit dem 24.03.2011) festgesetzte Wald soll im Zuge des Bebauungsplanverfahrens umgewandelt und durch Ersatzaufforstungen an anderer Stelle ersetzt werden.

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Cappel hat daher beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 44 „Sportgelände Macrostraße“ zu ändern (1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 44). Der Beschluss gründet sich auf § 1 Abs. 3 und § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) sowie des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG), jeweils in der z.Z. geltenden Fassung.

Diese Bauleitplanung verfolgt Ziele der Innenentwicklung Cappels und wird daher gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB entsprechend. Es wird daher von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

2. KARTENGRUNDLAGE, LAGE DES GELTUNGSBEREICHES UND BISHERIGE NUTZUNGEN

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 44 wurde auf einer digitalen Kartengrundlage (Auszug aus den Geodaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, Stand: 04.01.2025, UTM-Koordinatensystem, © LGLN) im Maßstab 1:1.000 gezeichnet. Die Lage des Geltungsbereiches (Änderungsbereiches) ist aus der Übersichtskarte (s. Deckblatt, Maßstab 1:5.000) ersichtlich. Die parzellenscharfe Abgrenzung ergibt sich aus der Planzeichnung.

Das Planungsgebiet liegt unmittelbar nordöstlich der Gemeindestraße Schierlingsdamm am Ostrand des Ortes Cappel. Der Schierlingsdamm wird in Richtung Nordwesten von der Macrostraße fortgesetzt, deren Einmündung in die örtliche und regionale Hauptverkehrsstraße Tenstedter Straße / Große Straße (L 842) ca. 350 m gefahrene Strecke vom Änderungsbereich entfernt liegt. Das faktische Ortszentrum von Cappel mit dem Rathaus und dem bisherigen Feuerwehrstandort liegt ca. 500 m vom Planungsgebiet entfernt.

Das Planungsgebiet liegt vollständig innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 44. Im Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 44 bestehen bislang Festsetzungen von Flächen für den Bauhof Cappel. Der Bauhof nutzt aktuell größere Teile entlang des Schierlingsdamms und im Südosten des Änderungsbereiches als befestigte Lagerflächen sowie Bewegungs- und Stellplatzflächen. Mehr oder minder streifenförmige Flächen im Zentrum des Plangebiets sind bislang als Waldflächen festgesetzt.

Diese sind nach Auskunft der Unteren Waldbehörde daher auch waldbrechtlich zu behandeln. Die Gehölze wurden in Abstimmung mit der Unteren Waldbehörde im Sinne der ordnungsgemäßen Forstwirtschaft am 25.02.2025 eingeschlagen (gefällt). Eine vom Bauamt der Gemeinde mit einer sachkundigen Person zuvor durchgeführte Geländebegehung am 27.12.2024 ergab in den unbelaubten und ca. 30 Jahre alten Bäumen keine Hinweise auf vorjährig genutzte Nester von Vögeln oder Höhlen von Fledermäusen. Die rückwärtigen östlichen Flächen des Änderungsbereiches sind im Norden bislang als Teil einer größeren Stellplatzfläche und im Übrigen als Sportgelände festgesetzt. Letztgenannte Flächenanteile sind in Richtung Schierlingsdamm durch einen Pflanzsteifen für Laubgehölze begrenzt, der optional auch als außenseitig zu bepflanzender Erdwall ausgeführt werden kann. Die rückwärtigen östlichen Flächen sind noch nicht als Sportgelände umgesetzt; hier findet noch landwirtschaftliche Nutzung statt, die sich in den zurückliegenden Jahren sowohl als intensive Grünlandnutzung als auch teilweise als Ackernutzung darstellte.

In Richtung Südwesten erstrecken sich jenseits der Straße Schierlingsdamm die bestehenden Siedlungsbereiche (Wohngebiete) im Osten des Ortes Cappel (vor allem der Bereich der Mozartstraße und teilweise auch der Beethovenstraße). Die bebauten Grundstücke schließen rückwärtig mit Gartenflächen an den Schierlingsdamm an. Nördlich des Änderungsbereiches liegt eine Gastwirtschaft mit Kegelbahn innerhalb eines im Bebauungsplan Nr. 44 festgesetzten Mischgebiets (MI).

Die Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans sowie die Festsetzungen des ursprünglichen und nunmehr zu ändernden Bebauungsplanes Nr. 44 sind in den Kapiteln 3.2 und 3.3 der Begründung zusammengestellt.

3. PLANERISCHE VORGABEN

3.1 REGIONAL- UND LANDESPLANUNG

Im Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP 2022) liegt Cappel mit seinen Ortsteilen innerhalb des ländlichen Raumes, innerhalb dessen Maßnahmen durchzuführen sind, die dazu beitragen, diese Räume so zu entwickeln, dass eine ausgewogene Raumstruktur des Landes erreicht wird. Zum engeren Planungsraum sind keine besonderen verbindlichen Festlegungen getroffen worden.

Das Plangebiet ist Teil des zusammenhängenden Siedlungsbereiches von Cappel, der von drei Seiten (Norden, Westen und Süden) anschließt. Das Planungsgebiet liegt vollständig innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 44 (rechtsverbindlich seit dem 24.03.2011).

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.

Im RROP ist das Planungsgebiet als Teil des weiß dargestellten Siedlungsraumes des Ortes Cappel dargestellt. Weiter in Richtung Norden und Osten liegen Flächen mit besonderer Bedeutung für die Landwirtschaft. Es wird auf den regional bedeut-

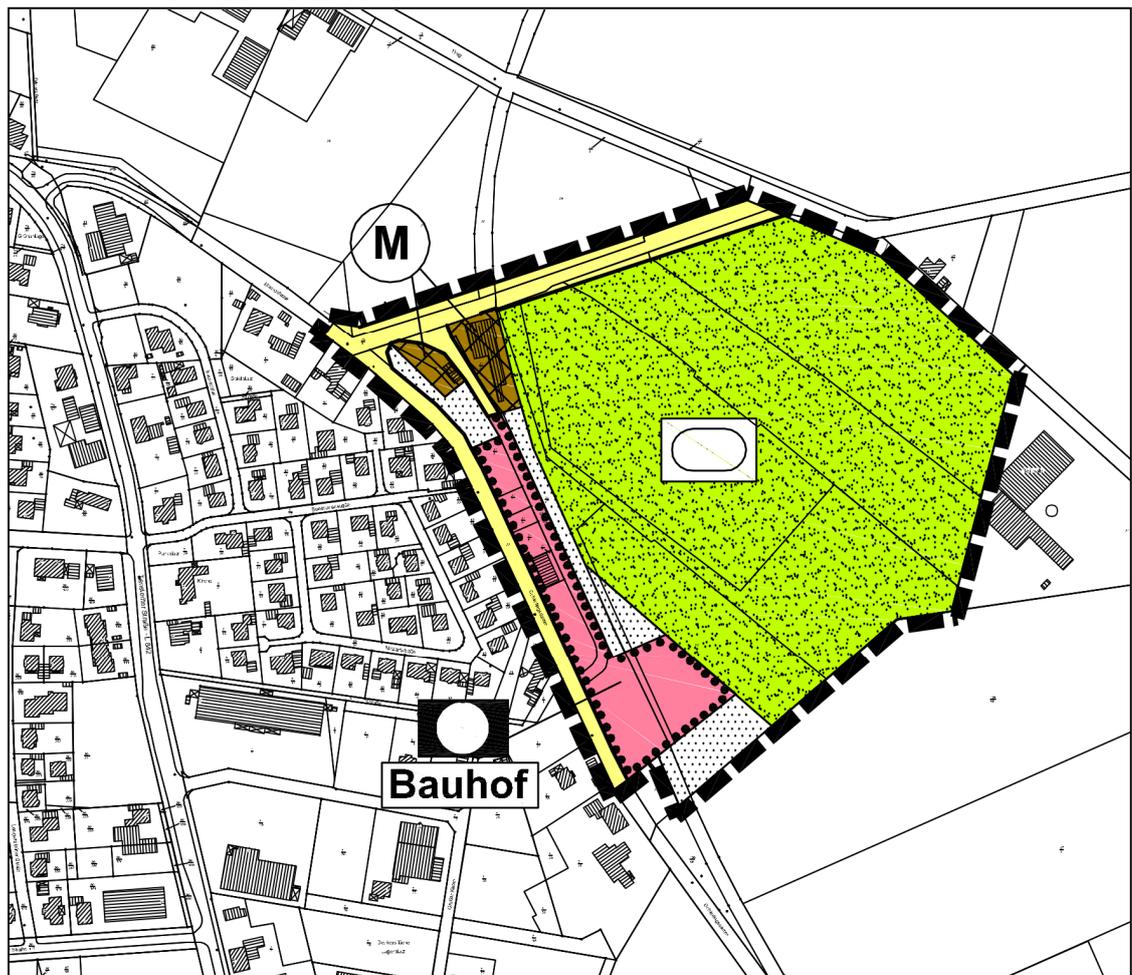
samen Radwanderweg im Zuge der „Macrostraße“ hingewiesen. Er wird durch diese Planung nicht beeinträchtigt.

Die Planung, die im Zuge einer Bebauungsplan-Änderung die Ausweisung von Gemeinbedarfsflächen, hauptsächlich für die Feuerwehr und in geringerem Umfang für den Bauhof, vorsieht, steht im Einklang mit der Grundzentrumsfunktion der Gemeinde Cappeln und trägt zur Umsetzung der raumordnerischen Ziele bei.

3.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLANUNG

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Cappeln stellt auf Basis der rechtswirksamen 31. Änderung des Flächennutzungsplanes aus dem Jahre 2010 im Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 44 entlang des Schierlingsdamms Gemeinbedarfsflächen mit der Zweckbestimmung „Bauhof“ dar, an die sich nach Osten eine streifenförmige Darstellung von Flächen für Wald und schließlich die Darstellung von Grünflächen mit der Zweckbestimmung Sportplatz anschließen (s. nachfolgende Abbildung).

Abb.: Ausschnitt aus der 31. Änderung des Flächennutzungsplanes (2010) der Gemeinde Cappeln. Maßstab 1:5.000.



Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 44, die nunmehr hauptsächlich Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ und in geringerem Umfang im Süden mit der Zweckbestimmung „Bauhof“ sowie am Ostrand randlich die Festsetzung von Flächen für die Anpflanzung von Gehölzen vorsieht, weicht von den Darstellungen des FNP ab. Die Gemeinde Cappel wird daher gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ihren Flächennutzungsplan nach in Kraft treten dieser 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 44 im Wege der Berichtigung anpassen, wobei dann die Waldflächendarstellung und auch die bisherige Darstellung Sportgrünflächen entfällt und durch die geänderte Darstellung von Gemeinbedarfsflächen mit den Zweckbestimmungen „Feuerwehr“ und „Bauhof“ ersetzt wird.

3.3 BISHERIGE VERBINDLICHE BAULEITPLANUNG

Das Planungsgebiet liegt vollständig innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 44 (rechtsverbindlich seit dem 24.03.2011); insofern gelten hier bislang die Festsetzungen des Ursprungsplans (s. nachfolgende verkleinerte Ausschnittskopie).

Im Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 44 bestehen bislang Festsetzungen von Flächen für den Bauhof Cappel. Mehr oder minder streifenförmige Flächen im Zentrum des Plangebiets sind bislang als Waldflächen festgesetzt. Diese sind nach Auskunft der Unteren Waldbehörde daher auch waldderechtlich zu behandeln. Die rückwärtigen östlichen Flächen des Änderungsbereiches sind im Norden bislang als Teil einer größeren Stellplatzfläche und im Übrigen als Sportgelände (Sportgrünflächen) festgesetzt. Letztgenannte Flächenanteile sind in Richtung Schierlingsdamm durch einen Pflanzsteifen für Laubgehölze begrenzt, der optional auch als außenseitig zu bepflanzender Erdwall ausgeführt werden kann.

4. FACHLICHE BELANGE

4.1 BELANGE DER LANDSCHAFTSPLANUNG

Das Plangebiet ist Teil des zusammenhängenden Siedlungsbereiches von Cappel, der von drei Seiten (Norden, Westen und Süden) anschließt. Das Planungsgebiet liegt vollständig innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 44 (rechtsverbindlich seit dem 24.03.2011). Entsprechend der Lage im bestehenden Siedlungsbereich von Cappel (ca. 500 m vom Ortszentrum entfernt) und der bisherigen Nutzung (vgl. Kap. 2) sowie der planungsrechtlichen Ausgangssituation (s. Kap. 3.2 und 3.3) sind die Darstellungen des Landschaftsplans (LP) der Gemeinde Cappel von 1996 für den Geltungsbereich aus heutiger Sicht nicht mehr relevant. Bereits zur Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 44 wurde dem Gebiet überwiegend nur eine „stark eingeschränkte“ Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften beigemessen.

Der Landschaftsrahmenplan (LRP) des Landkreises Cloppenburg liegt seit März 2025 in einer neuen Fassung (Fortschreibung) vor (LRP 2025). Er stellt das Planungsgebiet (nicht nur) in Karte 6 (Schutz, Pflege und Entwicklung) bereits als Teil der grau dargestellten zusammenhängenden Siedlungsfläche von Cappel dar. In Karte 2 wird dem Landschaftsbild eine geringe Wertigkeit (Wertstufe 2 von 5) zugewiesen (wie dem weitaus größten Teil der Siedlungsbereiche in Cappel und im Landkreis).

Im Ergebnis geht die Gemeinde davon aus, dass durch die geplante geänderte Ausweisung von Gemeinbedarfsflächen an dieser Stelle auf Grund der gegebenen Lage im Siedlungsbereich unter Berücksichtigung der Vornutzung und Umgebungsnutzung derzeit und künftig keine Konflikte mit der Landschaftsplanung zu erwarten sind.

Auf die Belange des Waldes wird in Abschnitten dieser Begründung weiter unten eingegangen.

4.2 BELANGE DER DENKMALPFLEGE

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

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

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche und frühneuzeitliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Cloppenburg oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Abteilung Archäologie – Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441 / 205766-15, unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

4.3 BELANGE DES WALDES

Das Planungsgebiet liegt vollständig innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 44 (rechtsverbindlich seit dem 24.03.2011).; insofern gelten hier bislang die Festsetzungen des Ursprungsplans (vgl. Kap. 3.3). Im Zentrum des Plangebiets sind bislang mehr oder minder streifenförmige Flächen als Waldflächen festgesetzt. Diese sind nach Auskunft der Unteren Waldbehörde daher auch waldderechtlich zu behandeln. Im wirksamen Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Cloppenburg (RROP 2005) liegt indes eine Darstellung als Wald nicht vor; bei der Aufstellung des RROP sind die Flächen zu klein bzw. zu schmal gewesen. Die Bäume wurden vor ca. 30 bis 40 Jahren gepflanzt und sind auf Basis der Bauleitplanung der Gemeinde als Wald festgesetzt worden. Die Flächen sind im Eigentum der Gemeinde Cappel.

Die Gehölze wurden in Abstimmung mit der Unteren Waldbehörde im Sinne der ordnungsgemäßen Forstwirtschaft am 25.02.2025 eingeschlagen (gefällt). Eine vom Bauamt der Gemeinde mit einer sachkundigen Person zuvor durchgeführte Geländebegehung am 27.12.2024 ergab in den unbelaubten und ca. 30 bis 40 Jahre alten Bäumen keine Hinweise auf vorjährig genutzte Nester von Vögeln oder Höhlen von Fledermäusen.

Die Flächen sollen entsprechend der planerischen Zielsetzung der Gemeinde nicht wieder aufgeforstet werden. Sie sind in ihrem Zuschnitt künftig kaum sinnvoll forstwirtschaftlich zu nutzen und stehen der gewollten und notwendigen Gemeinbedarfsflächenentwicklung an dieser Stelle im Wege. Daher hat sich die Gemeinde entschlossen, die Waldflächen zu überplanen auf externer Fläche zu ersetzen, d.h. im Zuge der Bauleitplanung Waldersatz im Sinne des Waldgesetzes zu leisten.

Für diese 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 44 wird eine Waldfläche im Sinne des NWaldLG von insgesamt 2.525 m² (CAD-Abgriff) beansprucht; sie stellt eine schmale verinselte Fläche innerhalb des Siedlungsbereiches dar. Nach einer im Auftrag der Gemeinde durchgeführten Vorortbesichtigung und Bewertung durch das Beratungsförstamt Ankum (Niedersächsische Landesforsten, NLF) hat die notwendige waldderechtliche Kompensation (Waldersatz) für die mit ca. 30- bis 40-jährigen bestockten Flächen (Laubbäume: u.a. Eichen, Roterlen, Buchen) im Verhältnis 1:1,3 an anderer Stelle zu erfolgen. Außerdem hatte das Beratungsförstamt Ankum nach der durchgeführten Ortsberichtigung gegen eine vorzeitige Entnahme des Baumbestandes vor Inkrafttreten der geplanten Bebauungsplan-Änderung (noch im Februar 2025) keine grundsätzlichen Bedenken geäußert. Die vom Förstamt Ankum gemachten Empfehlungen zum Waldersatz wurden mit der Unteren Waldbehörde des Landkreises Cloppenburg abgestimmt.

Der Waldersatz soll auf Flächen der Niedersächsischen Landesforsten (NLF) erfolgen; dies erfolgt auf insgesamt 0,3283 ha auf zwei Teilflächen der Flurstücke 57/2 und 125 in der Flur 35 in der Gemarkung Großenkneten gelegen. Hierfür wurde zwischen der Gemeinde Cappel und den NLF (Niedersächsisches Förstamt Ahlhorn, Vechtaer Straße 3, 26197 Großenkneten) im Juni 2025 ein Dienstleistungsvertrag abgeschlossen, darin sind die Einzelheiten zu den Waldersatzflächen und der Ersatzaufforstung geregelt, die im Folgenden kurz wiedergegeben werden.

Im Dienstleistungsvertrag verpflichten sich die NLF auf den angegebenen Teilflächen der nachfolgend genannten Grundstücke, die notwendige waldderechtliche Kompensation (Waldersatz) in Form einer Ersatzaufforstung durchzuführen. Die in der nachfolgenden Tabelle aufgeführten Flächen werden für die Aufforstung von Laubwald sowie deren dauerhafte Feldaußengrenzen zur Entwicklung eines Waldrandes genutzt werden.

4.4 BELANGE DES IMMISSIONSSCHUTZES

Durch die geplante Ausweisung eines neuen Feuerwehrstandortes für den künftigen Neubau einer Feuerwache an der Straße Schierlingsdamm in der Nachbarschaft zu vorhandenen Wohnnutzungen, so die Wohngebiete westlich der genannten Straße, ist aufzuzeigen inwieweit ein Nebeneinander der unterschiedlichen Nutzungen möglich ist.

Dazu wurde im Auftrag der Gemeinde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Diese liegt als „Lärmschutzgutachten zum Neubau eines Feuerwehrhauses Schierlingsdamm in 49692 Cappel“, Büro für Lärmschutz, Dipl.-Ing. A. Jacobs, Papenburg, mit Stand vom 06.02.2025 vor. Die gesamte Ausarbeitung wird mit der öffentlichen Auslegung auch Bestandteil der Planungsunterlagen. Im Folgenden werden kurz die Ergebnisse des Lärmschutzgutachtens wiedergegeben. Die Einzelheiten auch solche zur Methodik und den Berechnungsergebnissen sind den jeweils einschlägigen Kapiteln des Lärmschutzgutachtens zu entnehmen.

Im Rahmen des Lärmschutzgutachtens wurde untersucht, inwieweit ein Nebeneinander der unterschiedlichen Nutzungen Feuerwehr und Wohnen möglich ist.

Feuerwehr

Feuer- und Rettungswachen gelten als Anlagen zur Aufrechterhaltung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung. Nach Maßgabe des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW unterliegt für diese Anlagen nur der Normalbetrieb von Feuer- und Rettungswachen (Übung, Ausbildung, Wartung) einer immissionsschutzrechtlichen Beurteilung. Der Normalbetrieb ist somit der Gegenstand dieser schalltechnischen Untersuchung. Zur Beurteilung ist die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) in der aktuellen Fassung heranzuziehen.

Bezüglich der Lärmthematik wurden im Gutachten folgende Szenarien betrachtet:

1. Übungstätigkeiten und Schulungen sowie ggf. sonstiges
2. Einsatzfahrten (Normalbetrieb)
3. Einsatz des Martinshorns

Hierbei bedarf es einer gerechten Abwägung, ob die Lärmimmissionen sozialadäquat sind. Dafür sind die konkreten Einsatzzahlen mit oder ohne Martinshorn zu berücksichtigen.

Gegebenenfalls sind Vorschläge zur Geräuschkürzung zu machen.

Ergebnis Normalbetrieb der Feuerwehr

Die Berechnungen zeigen, dass die Richtwerte an den maßgeblichen Immissionsorten 1 bis 5 tagsüber eingehalten werden. Feuerwehreinsätze unterliegen keiner Nachweispflicht und sind jederzeit zulässig.

Ergebnis Notfalleinsatz nachts der Feuerwehr

Die Berechnungen zeigen, dass die Richtwerte an den maßgeblichen Immissionsorten 1 und 5 nachts überschritten werden.

Gegen den Neubau der Feuerwehr Cappel am Schierlingsdamm, bestehen aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken, wenn folgendes beachtet wird:

1. Die Bestimmungen der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA-Lärm) sind zu beachten.
2. Die Annahmen unter Pkt. 3.2 und Pkt. 3.3 des Gutachtens sind einzuhalten. Anmerkung: Hierbei handelt es sich um die Berechnungsgrundlagen der Zusatzbelastung durch die Feuerwehr und die Berechnungsgrundlagen für den Notfalleinsatz mit Martinshorn.
3. Für den größtmöglichen Schutz der angrenzenden Wohnnachbarschaft, vor allem während der Nacht, wird empfohlen, vom Einsatz des Signalhorns an untergeordneten Verkehrsstraßen in der Umgebung abzusehen, insofern keine entsprechenden Sicherheitsbestimmungen dies voraussetzen.
4. Die Überprüfungen auf die Einsatzfähigkeit des Signalhorns sollten in der Unterstellhalle der Feuerwehr bei geschlossenen Toren und möglichst außerhalb der üblichen Ruhezeiten erfolgen, um so eine negative Lärmbeeinflussung der benachbarten Wohnbebauung zu minimieren.

5. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 44 „Sportgelände Macrostraße“ wird aufgestellt, um den Neubau des örtlichen Feuerwehrstandortes im Bereich Schierlingsdamm planungsrechtlich zu ermöglichen und abzusichern. Der Standort wurde durch den Feuerwehrbedarfsplan der Gemeinde Cappel aus dem Jahre 2022 (Orgakom Analyse + Beratung) und dessen anschließende Auswertung mit Beratungen unter den Mitgliedern der Freiwilligen Feuerwehr Cappel im Jahre 2023 ermittelt. Die Standortermittlung wurde in Form einer Ratsinformationsveranstaltung am 09.11.2023 der Politik vorgestellt. Der Rat der Gemeinde Cappel beschloss daraufhin in seiner öffentlichen Sitzung am 17.06.2024 den ermittelten Standort für den Neubau eines Feuerwehrhauses vorzusehen. Die Gemeinde Cappel hat auch Zugriff auf die für den neuen Feuerwehrstandort benötigten Grundflächen. Der vorhandene und im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 44 (rechtsverbindlich seit dem 24.03.2011) festgesetzte Wald soll im Zuge des Bebauungsplanverfahrens umgewandelt und durch Ersatzaufforstungen an anderer Stelle ersetzt werden.

Die Planung ist erforderlich, da das Feuerwehrhaus der zentral neben dem Rathaus untergebrachten Ortsfeuerwehr Cappel nicht mehr den heutigen Mindestanforderungen anzuwendender Normen entspricht. Bei einer Beibehaltung der Rathausnutzung am bisherigen Standort, ist die zur Verfügung stehende Flächen zu klein, um ein den Anforderungen entsprechenden Umbau oder Neubau des Feuerwehrhauses zu ermöglichen. Inzwischen hat die Gemeinde Cappel entschieden die Flächen für den Bau eines Rat- und Dorfgemeinschaftshauses zu nutzen. Im Ergebnis wird ein Ersatzstandort für die Ortsfeuerwehr Cappel dringend erforderlich.

Der gewählte Standort am Schierlingsdamm hat aus Sicht der Freiwilligen Feuerwehr Cappel und ihrer Mitglieder / Einsatzkräfte mehrere ausschlaggebende Vorteile gegenüber anderen geprüften Flächen; im Folgenden wird eine Auswahl wiedergegeben. Sehr wichtig ist der Aspekt, dass als Ergebnis einer Untersuchung die Fahrzeiten der Einsatzkräfte zum gewählten Standort Schierlingsdamm für einen Großteil der Kameradinnen und Kameraden vorteilhaft kurz sind. Dieser Punkt wird von den Mitgliedern der Freiwilligen Feuerwehr Cappel als sehr wichtig angesehen. Bei einem Wohnhausbrand mit Menschengefährdung ist es sinnvoll, möglichst schnell über viele Einsatzkräfte und Fahrzeuge am Einsatzort verfügen zu können. Hinsichtlich der Fahrzeiten zu den potenziellen Einsatzorten zeigte sich keine Veränderung, also weder eine Verbesserung noch eine Verschlechterung im Vergleich mit der Ist-Situation. Es werden auch Synergieeffekte durch die räumliche Nähe zum Bauhof der Gemeinde Cappel gesehen, indem bei Unwetter- bzw. Großschadenslagen eine Zusammenarbeit erleichtert wird und ein Austausch und Nutzung von Gerätschaften erfolgen kann. Hinzu kommt, dass die Bauhofmitarbeiter, soweit sie selbst Einsatzkräfte darstellen, eine dann schnellere Rüstzeit vor allem zur Kernarbeitszeit aufweisen. Schließlich stehen die Flächen der Gemeinde Cappel bereits zur Verfügung, weshalb kein Grunderwerb an anderer Stelle erforderlich wird. Die zur Verfügung stehende Fläche ermöglicht dabei eine zukunftsfähige Entwicklung. Hier kann neben dem Neubau eines größeren Feuerwehrhauses auch ein neuer ausreichend dimensionierter Übungsplatz für den Ausbildungsdienst der Feuerwehr angelegt werden; er kann dann auch von den Jugendfeuerwehren genutzt werden.

6. DIE INHALTE DIESER BEBAUUNGSPLAN-ÄNDERUNG IM EINZELNEN

Die vorgesehenen Nutzungen und die sonstigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sind dem Bebauungsplan (Bebauungsplan Nr. 44, 1. Änderung) zu entnehmen.

Entsprechend der planerischen Zielsetzung wird für den dringend benötigten neuen Feuerwehrstandort eine dem geäußerten Bedarf dimensionierte Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ festgesetzt, um den Neubau des örtlichen Feuerwehrstandortes im Bereich Schierlingsdamm planungsrechtlich zu ermöglichen und abzusichern. Die Fläche ist dabei so dimensioniert, dass auch ein neuer Feuerwehr-Übungsplatz unterbracht werden kann. Die Angaben zum Maß der Nutzung und der Höhenentwicklung der Gebäude, d.h. die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,8, die gewählte Gebäudehöhe (GH) von 12 m als Obergrenze und dass Gebäude mit nur einem Vollgeschoss (I) zu errichten sind, entsprechen dem geäußerten Bedarf der Feuerwehrplanung.

Desweiteren wird im Südteil des Bebauungsplanes wiederum - allerdings mit verändertem Flächenzuschnitt und etwas geringerer Fläche – eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Bauhof“ ausgewiesen. Der gemeindliche Bauhof bekommt damit perspektivisch ausreichenden Ersatz für die zu Gunsten der Feuerwehr abgegebenen Flächen. Die gewählten Gebäudehöhen und die Grundflächenzahl, die aus dem Ursprungsplan übernommen wurden, entsprechen immer noch dem Bedarf der Bauhofeinrichtungen (z.B. Gebäude, Lager- und Stellflächen).

Bei der Festsetzung der Baugrenzen wurde mit 5 m ein ausreichender Abstand zu der angrenzenden Straße und den umliegenden Gehölzen vorgesehen, um die Bebauung hier nicht zu dicht heranrücken zu lassen. Im Süden wird ein städtebaulich sinnvoller nahtloser Anschluss an das dortige Baufenster des Bauhofes hergestellt, um die Flächen künftig insgesamt flexibel bebauen und nutzen zu können.

Am Ostrand des Geltungsbereiches wird eine streifenförmige Anpflanzfläche für Laubgehölze zu 10 m Breite festgesetzt, der das Sportgelände künftig nach Westen angrenzen wird. Dies erfolgt in Anlehnung an den bisherigen Bebauungsplan Nr. 44; entsprechend wird die flankierende textliche Festsetzung (hier: Nr. 3) aus dem Ursprungsplan übernommen.

Durch die textliche Festsetzung Nr. 4 werden Regelungen zur gefahrlosen Ableitung des Oberflächenwassers getroffen, um eine unzulässige Belastung der Vorflut zu vermeiden (vgl. Kap. 8). Auch dies stellt eine Übernahme aus dem Ursprungsplan dar.

7. VERKEHRSERSCHLISSUNG

Die Verkehrserschließung erfolgt - wie im Falle des Bauhofes bereits gegeben - über die bestehende Straße Schierlingsdamm. Der Schierlingsdamm wird in Richtung Nordwesten von der Macrostraße fortgesetzt, deren Einmündung in die örtliche und regionale Hauptverkehrsstraße Tenstedter Straße / Große Straße (L 842) ca. 350 m gefahrene Strecke vom Änderungsbereich entfernt liegt. Über die Tenstedter Straße und Große Straße (L 842) besteht ein Anschluss an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz.

8. VER- UND ENTSORGUNG

Die Versorgung mit Energie erfolgt durch die EWE oder ggf. durch entsprechende vor Ort tätige andere Leistungsanbieter bzw. Leitungsträger. Den Bauherren bleibt es weiterhin überlassen, Formen der dezentralen Nutzung erneuerbarer Energien (z.B. Solarenergie) zu nutzen; gegebenenfalls sind gesetzliche Vorgaben zu beachten. Die Festsetzungen dieses Bebauungsplans stehen dem nicht entgegen.

Die Versorgung mit Telekommunikation erfolgt durch entsprechende vor Ort tätige Leistungsanbieter bzw. Leitungsträger.

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt durch Anschluss an das Leitungsnetz des Oldenburgisch-Ostfriesischen-Wasserverbandes (OOWV).

Im Ausbaustadium wird zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung für eine geeignete Bereitstellung von Löschwasserentnahmestellen mit einer ausreichenden Entnahmekapazität gesorgt werden. Die Feuerwehr selbst siedelt sich im Geltungsbereich an.

Die Abfallbeseitigung erfolgt zentral durch den Landkreis Cloppenburg.

Zur Schmutzwasserbeseitigung wird ein Anschluss an die Schmutzwasserkanalisation erfolgen. Der OOWV ist Träger der Schmutzwasserentsorgung im Gemeindegebiet.

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

Südöstlich und außerhalb des Änderungsbereiches entlang der Südostgrenze des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 44 verläuft der Wasserzug 11.11/0, ein Verbandsgewässer III. Ordnung der Hase-Wasseracht. Die textliche Festsetzung Nr. 4 zur Oberflächenentwässerung stellt eine Übernahme aus dem bisherigen Bebauungsplan dar. Im Zuge der nachfolgenden Bau- und Erschließungsplanung ist zu prüfen, in wie weit eine wirkungsvolle Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers im Änderungsbereich hergestellt werden kann. Sofern dies nicht möglich ist, wird die Einleitung des Oberflächenwassers in den genannten Wasserzug über ein vorgeschaltetes Regenrückhaltebecken erfolgen. Außerhalb des Bauhofes nahe des Schierlingsdamms existiert bereits eine Fläche für die Regenrückhaltung. Die Entwässerungsplanung wird mit der Unteren Wasserbehörde und der Hase-Wasseracht abgestimmt werden.

Für ggf. geplante wasserwirtschaftliche Maßnahmen sind vorab die erforderlichen Genehmigungen und/oder Erlaubnisse nach dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und ergänzenden landesrechtlichen Regelungen einzuholen.

9. HINWEISE ZU EINGRIFFSREGELUNG, UMWELTBERICHT UND ARTENSCHUTZ

Der Geltungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von 18.318 m² (s. Kap. 10 Flächenbilanz), davon werden nunmehr 15.794 m² als Gemeinbedarfsfläche mit den Zweckbestimmungen „Feuerwehr“ und „Bauhof“ festgesetzt. Weitere 2.524 m² werden als Anpflanzflächen für Gehölze (öffentliche Grünfläche) festgesetzt. Die zulässige Grundfläche in den Gemeinbedarfsflächen wird einheitlich durch eine Grundflächen-

zahl (GRZ) von 0,8 bestimmt. Die zulässige Grundfläche liegt daher sicher unterhalb der in § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB genannten Größenordnung von 20.000 m². Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) unterliegen, wird nicht vorbereitet. Naturschutzrechtlich geschützte oder zu schützende Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung werden nicht betroffen. Insofern sieht die Gemeinde gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB von der Anwendung der Eingriffsregelung im Zuge der Aufstellung dieses Bebauungsplanes der Innenentwicklung ab. Von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht wird gem. § 13 Abs. 3 BauGB ebenfalls abgesehen (s.o. Kap. 1).

Durch diese Planung der Innenentwicklung erfolgt eine Nachverdichtung im Siedlungsbereich. Außerdem erfolgt die Überplanung einer im Ursprungsplan festgesetzten schmalen und verinselten Waldfläche im Siedlungsbereich. Sie ist in ihrem Zugschnitt künftig kaum sinnvoll forstwirtschaftlich zu nutzen und steht der gewollten und notwendigen Gemeinbedarfsflächenentwicklung an dieser Stelle im Wege. Daher hat sich die Gemeinde entschlossen, die Waldflächen zu überplanen auf externer Fläche zu ersetzen, d.h. im Zuge der Bauleitplanung Waldersatz im Sinne des Waldgesetzes zu leisten. Die Gehölze wurden in Abstimmung mit der Unteren Waldbehörde im Sinne der ordnungsgemäßen Forstwirtschaft am 25.02.2025 eingeschlagen (gefällt). Eine vom Bauamt der Gemeinde mit einer sachkundigen Person zuvor durchgeführte Geländebegehung am 27.12.2024 ergab in den unbelaubten und ca. 30 bis 40 Jahre alten Bäumen keine Hinweise auf vorjährig genutzte Nester von Vögeln oder Höhlen von Fledermäusen (s. Kap. 4.3 Belange des Waldes). Insofern ergeben sich keine artenschutzrechtlichen Konflikte durch diese Bauleitplanung.

Der im Änderungsbereich durch den Ursprungsplan festgesetzte Pflanzstreifen für Laubgehölze zur Größe von 2.269 m², der optional auch als außenseitig zu bepflanzender Erdwall ausgeführt werden konnte, diente ausweislich der damaligen Begründung auch der planinternen Kompensation. Solche Kompensationsflächen sollen durch Bebauungspläne der Innenentwicklung entsprechend der Ausführungen im Gesetzgebungsprozess bei der Einführung des § 13a BauGB nicht ersatzlos überplant werden. Dies ist hier auch nicht der Fall, denn die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 44 sieht an ihrem Ostrand wiederum einen - gleichartig wie im Ursprungsplan festgesetzten - Pflanzstreifen vor; der mit 2.524 m² sogar etwas größer ausfällt. Insofern ergibt sich kein Defizit hinsichtlich zuvor festgesetzter planinterner Kompensationsmaßnahmen.

10. FLÄCHENBILANZ (bezogen auf das Planungsrecht)

Alle Flächenwerte stellen CAD-Abgriffe dar und sind daher abhängig von der Geometrie und Genauigkeit der Planunterlage. Im Falle des teilweise überplanten Bebauungsplanes Nr. 44 lag eine alte Vermessung im Gauß-Krüger-Koordinatensystem vor. Der Planunterlage des Bebauungsplans Nr. 44, 1. Änderung, liegt eine neuere Planunterlage (hier: Auszug aus den ALKIS-Daten im UTM-Koordinatensystem) zu Grunde. Von daher können sich kleinere Abweichungen in den Flächenwerten gegenüber früheren Planungen ergeben.

Bestand:

(gem. Bebauungsplan Nr. 44 rechtsverbindlich seit dem 24.03.2011)

Gemeinbedarfsflächen: Bauhof	5.633 m ²
Flächen für Wald	2.525 m ²
Anpflanzflächen für Gehölze	2.269 m ²
Öffentliche Grünflächen: Sportplatz	6.155 m ²
Stellplatzflächen	1.736 m ²
gesamt	18.318 m²

Planung:

Gemeinbedarfsflächen: Feuerwehr	12.446 m ²
Gemeinbedarfsflächen: Bauhof	3.348 m ²
Anpflanzflächen für Gehölze	2.524 m ²
gesamt	18.318 m²

VERWENDETE GUTACHTEN UND FACHSTELLUNGNAHMEN

- Lärmschutzgutachten zum Neubau eines Feuerwehrhauses Schierlingsdamm in 49692 Cappel, Büro für Lärmschutz, Dipl.-Ing. A. Jacobs, Papenburg, Stand: 06.02.2025, insgesamt 70 Seiten bestehend aus Textteil incl. Anlagen.