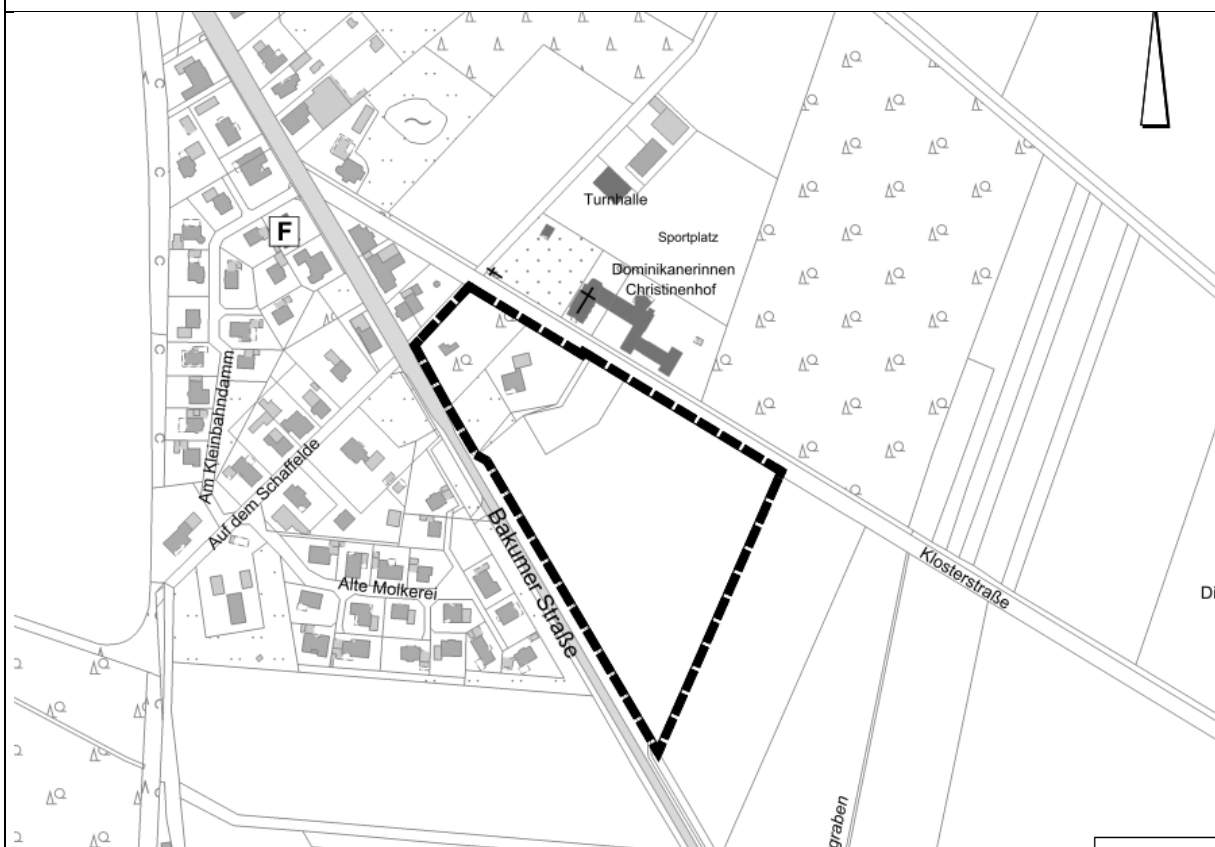


Bebauungsplan Nr. 55

„Schwichteler, östlich Bakumer Straße“

mit örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 Abs. 3 der
Niedersächsischen Bauordnung



Begründung

Vorentwurf

Februar 2026

NWP Planungsgesellschaft mbH

Escherweg 1
26121 Oldenburg

Telefon 0441 97174 -0
Telefax 0441 97174 -73

Gesellschaft für räumliche
Planung und Forschung

Postfach 5335
26043 Oldenburg

E-Mail info@nwp-ol.de
Internet www.nwp-ol.de



Inhaltsverzeichnis

Teil I: Ziele, Zwecke, Inhalte und wesentliche Auswirkungen der Planung 1

1	Einleitung	1
1.1	Planungsanlass	1
1.2	Rechtsgrundlagen	1
1.3	Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches.....	1
1.4	Beschreibung des Geltungsbereiches und seiner Umgebung.....	1
2	Kommunale Planungsgrundlagen	2
2.1	Flächennutzungsplan.....	2
2.2	Bebauungspläne im Ortsteil Schwichteler.....	3
2.3	Wohnraumentwicklungskonzept Cloppenburg	4
3	Ziele, Zwecke und Erfordernis der Planung	5
4	Planungsvorgaben, Abwägungsbelange und wesentliche Auswirkungen der Planung.....	5
4.1	Belange der Raumordnung.....	8
4.2	Bodenschutz- und Umwidmungssperrklausel.....	10
4.3	Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung	10
4.4	Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung.....	11
4.5	Wohnbedürfnisse, Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, Eigentumsbildung und Anforderungen kostensparendes Bauen, Bevölkerungsentwicklung	13
4.6	Belange sozialer und kultureller Bedürfnisse, Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung, , unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer	14
4.7	Belange der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile.....	14
4.8	Belange der Baukultur und des Denkmalschutzes.....	14
4.9	Belange des Orts- und Landschaftsbildes	15
4.10	Belange von Natur und Landschaft, Eingriffsregelung.....	15
4.11	Belange der Landwirtschaft	15
4.12	Belange der Waldes und der Forstwirtschaft	16
4.13	Technische Infrastruktur, Ver- und Entsorgung.....	16
4.14	Oberflächenentwässerung	16
4.15	Belange des Verkehrs.....	18
4.16	Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge	18

4.17	Belange von Flüchtlingen und Asylbegehrenden	20
4.18	Belange der ausreichenden Versorgung mit Grün- und Freiflächen.....	21
4.19	Belange des Bodenschutzes	21
4.20	Kampfmittel	21
4.21	Altlasten	21
4.22	Private Belange.....	22
5	Darlegung der Ergebnisse der Beteiligungsverfahren	22
5.1	Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB.	22
5.2	Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB	22
5.3	Ergebnisse der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.....	22
5.4	Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.....	22
6	Inhalte der Planung	22
6.1	Art der baulichen Nutzung	22
6.2	Maß der baulichen Nutzung.....	23
6.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche.....	23
6.4	Höhe baulicher Anlagen	23
6.5	Anzahl der Wohneinheiten	24
6.6	Straßenverkehrsfläche	24
6.7	Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen	24
6.8	Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen	24
6.9	Flächen für die Wasserwirtschaft/Oberflächenentwässerung	24
6.10	Grünordnungsmaßnahmen.....	25
7	Örtliche Bauvorschriften	25
8	Ergänzende Angaben	26
8.1	Städtebauliche Übersichtsdaten	26
8.2	Daten zum Verfahrensablauf	26
Teil II: Umweltbericht		27
1	Einleitung	27
1.1	Inhalte und Ziele des Bauleitplanes	27
1.2	Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung bei der Planung.....	27
1.3	Ziele des speziellen Artenschutzes – Artenschutzprüfung (ASP)	31
1.3.1	Relevante Arten, Situation im Geltungsbereich	32
1.3.2	Prüfung der Verbotstatbestände	33

1.3.3	Fazit	34
2	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen	34
2.1	Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands und der voraussichtlichen Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung (Basisszenario)	34
2.1.1	Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	34
2.1.2	Fläche und Boden	37
2.1.3	Wasser	38
2.1.4	Klima und Luft	39
2.1.5	Landschaft	39
2.1.6	Mensch	39
2.1.7	Kultur- und sonstige Sachgüter	39
2.1.8	Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern	40
2.2	Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung	40
2.3	Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	40
2.3.1	Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	41
2.3.2	Auswirkungen auf Fläche und Boden	41
2.3.3	Auswirkungen auf das Wasser	42
2.3.4	Auswirkungen auf Klima und Luft	42
2.3.5	Auswirkungen auf die Landschaft	42
2.3.6	Auswirkungen auf den Menschen	43
2.3.7	Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter	43
2.3.8	Auswirkungen auf Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern	43
2.4	Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltwirkungen	43
2.4.1	Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung nachteiliger Umweltwirkungen	43
2.4.2	Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Umweltwirkungen	44
2.5	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	45
2.6	Schwere Unfälle und Katastrophen	45
3	Zusätzliche Angaben	45
3.1	Verfahren und Schwierigkeiten	45
3.2	Geplante Maßnahmen zur Überwachung	46
3.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung	46
3.4	Referenzliste der herangezogenen Quellen	48
	Anhang zum Umweltbericht	49

Verwendete Gutachten

- Konzept zur Oberflächenentwässerung des Neubaugebiets B 55 in Schwichteler, Antonius Timme, 10.01.2025
- Gutachten zu Geruchsimmissionen im Rahmen der Bauleitplanung „Östlich Bakumer Straße“ in Schwichteler, TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG, 10.05.2023
- Bericht zur Brutvogelkartierung und überschlägigen Erfassung von Fledermausarten im Umkreis der geplanten Erweiterung des Wohngebietes „Schwichteler Süd“ im Ortsteil Schwichteler, Petra Wiese-Liebert Büro für Fachgutachten, Umweltplanung, Februar 2024

Anmerkung: Zur besseren Lesbarkeit wurde im folgenden Text das generische Maskulinum gewählt, mit den Ausführungen werden jedoch alle Geschlechter gleichermaßen angesprochen.

Teil I: Ziele, Zwecke, Inhalte und wesentliche Auswirkungen der Planung

1 Einleitung

1.1 Planungsanlass

Anlass der Planung ist die Absicht der Gemeinde Cappeltn aufgrund des anhaltendes Bedarfs an Wohnbaugrundstücken ein neues Wohngebiet im Ortsteil Schwichteler auszuweisen. Dies dient der Schaffung von Wohnbaugrundstücken zur Sicherung der Eigenentwicklung.

1.2 Rechtsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen des Bebauungsplanes Nr. 55 „Schwichteler, östlich Bakumer Straße“ sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Inhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV), die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) und das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz, jeweils in der zur Zeit geltenden Fassung.

1.3 Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches

Das ca. 3 ha große Plangebiet liegt südöstlich des Zentrums im Ortsteil Schwichteler zwischen Landesstraße 842/Bakumer Straße und Klosterstraße. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 173/8 und 173/9, Flur 10, Gemarkung Cappeltn.

Die genauen Abgrenzungen können der Planzeichnung und die Lage im Gemeindegebiet dem Übersichtsplan auf dem Titelblatt entnommen werden.

1.4 Beschreibung des Geltungsbereiches und seiner Umgebung

Die Flächen des Plangebietes werden überwiegend ackerbaulich genutzt. Westlich im Plangebiet befindet sich bereits Wohnnutzung. Auf einem der Grundstücke befindet sich ein Einfamilienhaus mit Garten und umliegenden Gehölzen. Entlang der Straße „Auf dem Schaffelde“ befindet sich eine Brachfläche mit großflächigem Baum- und Gehölzbestand.

Entlang der Klosterstraße verläuft der Klostergraben. Die südliche Grenze des Geltungsbereiches wird durch die Landesstraße 842/Bakumer Straße gebildet. Im Norden grenzt das Plangebiet an die Klosterstraße und im Westen an die Straße Auf dem Schaffelde an. Die Landesstraße führt nach Süden in Richtung BAB 1 und nach Nordosten in Richtung Cappelner Zentrum.

Westlich der Landesstraße 842/Bakumer Straße befindet sich eine Wohnsiedlung bestehend aus Einfamilienhäusern. Östlich der Klosterstraße befindet sich der Christinenhof, ein ehemaliges Kloster und das im Jahr 2023 neu gebaute Dorfgemeinschaftshaus mit Veranstaltungsflächen. Östlich angrenzend an den Christinenhofe erstrecken sich nach Norden Waldflächen aus Nadel- und Laubbäumen.



Abbildung 1: Luftbild mit Geltungsbereich (rot)

2 Kommunale Planungsgrundlagen

2.1 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Cappeln stellt das Plangebiet als landwirtschaftliche Fläche dar. Westlich grenzt die Straßenfläche der Landesstraße an das Plangebiet an. Nordwestlich grenzt eine Wohnbaufläche an. Südöstlich werden weitere Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Nordöstlich befindet sich eine Grün- und Waldflächen sowie im Bereich des Klosters eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kirche“.



Abbildung 2: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Cappeln

Die derzeitigen Darstellungen landwirtschaftlicher Flächen im Flächennutzungsplan werden im Zuge der 43. Flächennutzungsplanänderung entsprechend in Wohnbauflächen abgeändert, damit die formulierten städtebaulichen Ziele aus dem Flächennutzungsplan abgeleitet werden können.

2.2 Bebauungspläne im Ortsteil Schwichteler

Dem Plangebiet liegt kein Bebauungsplan zugrunde. Westlich der Landesstraße liegt der Bebauungsplan Nr. 28A „Auf dem Schaffelde“ aus dem Jahr 2003, der im Westen Kleinsiedlungsgebiete, im Norden vereinzelte Mischgebiete und im Süden Allgemeine Wohngebiete ausweist. In den Wohngebieten wurde eine Grundflächenzahl von 0,4, eine Geschossflächenzahl von 0,5, ein Vollgeschoss sowie eine offene Bauweise und eine Traufhöhe von 4 m festgesetzt. Im Mischgebiet beträgt die Grundflächenzahl 0,5 und die Geschossflächenzahl 0,6. Es wurden im Mischgebiet zwei Vollgeschosse und eine Firsthöhe von 12 m sowie eine Traufhöhe von 6 m festgesetzt. Auch hier gilt die offene Bauweise. Aufgrund der Immissionen der Landesstraße wurde entlang dieser eine Schallschutzwand errichtet und im Plangebiet Lärmpegelbereiche festgesetzt.

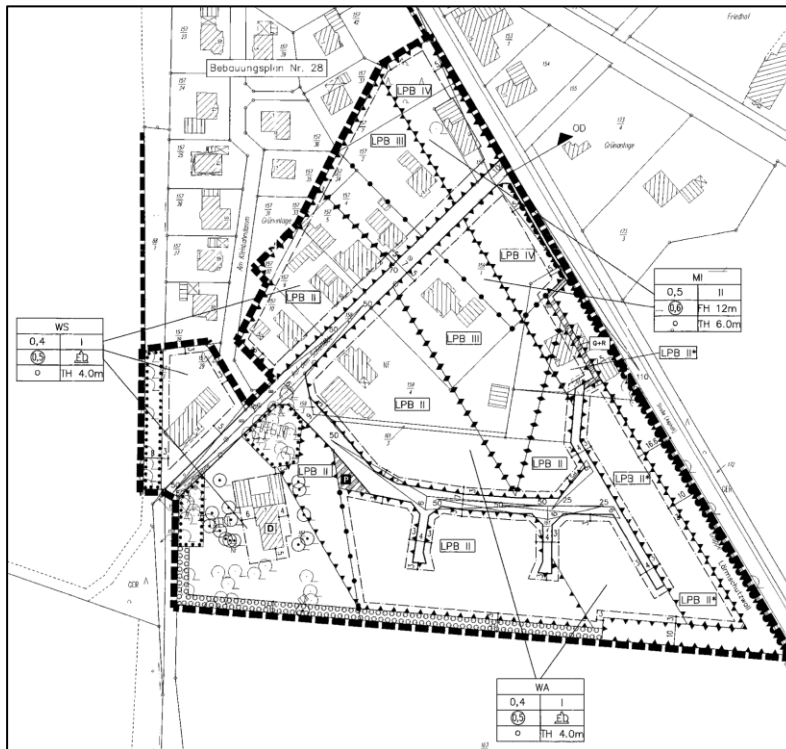


Abbildung 3: Bebauungsplan Nr. 28A „Auf dem Schaffelde“

2.3 Wohnraumentwicklungskonzept Cloppenburg

Mit dem Wohnraumentwicklungskonzept Cloppenburg sollten die aktuellen Bedarfe und Herausforderungen auf dem regionalen Wohnungsmarkt abgebildet, analysiert und im Hinblick auf die Entwicklung der kommenden Jahre prognostiziert werden.

In dem Konzept konnten vergleichsweise hohe Anteile an Kindern und Jugendlichen (Altersgruppe bis 18 Jahren) in Bösel, Cappeln (Oldenburg) und Molbergen festgestellt werden.

Die Einwohnerzahl betrug in Cappeln im Jahr 2021 ca. 7.358 und im Jahr 2022 bereits ca. 7.535 Einwohner. Die Bevölkerungsprognose geht bis 2040 von einem Wachstum auf 9.472 Einwohner aus. Dies entspricht einer Zunahme von 28,7 %.

Für die künftige Bereitstellung nachfragegerechten Wohnraums in den Kommunen des Landkreises ist jedoch nicht nur die absolute Veränderung der Einwohnerzahl von Bedeutung, sondern insbesondere die künftige Zusammensetzung der Bewohner hinsichtlich ihrer Altersstrukturen. Im gesamten Landkreis Cloppenburg wird sich den Vorausberechnungen zufolge die Gruppe der Kinder und Jugendlichen unter 18-Jährigen um ein Fünftel vergrößern, somit auch die Nachfrage nach familiengerechtem Wohnraum wachsen. Demgegenüber wird die Gruppe der Älteren ab 60 Jahren demografisch bedingt um ein Drittel wachsen. Ausschlaggebend für das starke Wachstum in der Gruppe der Seniorinnen und Senioren ist der Effekt, dass die geburtenstarken Jahrgänge der 1950er bis 1963er Jahre demnächst ins Rentenalter hineinaltern. Dieser Effekt ist bereits bundesweit zu beobachten. Im Landkreis werden sich insbesondere Bösel, Cappeln, Emstek und Garrel darauf einstellen müssen, dass sie den vielbesprochenen demografischen Wandel im Hinblick auf den Trend „Wir werden älter“ in den kommenden 20 Jahren nachholen werden – hier wächst die besagte Altersgruppe um über die Hälfte an.

Ein weiterer Gesichtspunkt ist die Verkleinerung der Haushalte. Es fehlen neben Seniorenwohnungen auch Single-Wohnungen und Wohnungen mit Wohnflächen von 60-80 m² für Paarhaushalte.

In den Einfamilien- und Doppelhäusern sowie den Mehrfamilienhäusern können Familien, Single- oder Paarhaushalte aber auch Senioren und Studenten unterkommen, um den Bedarf an Wohnraum zu decken.

3 Ziele, Zwecke und Erfordernis der Planung

Die Nachfrage an Baugrundstücken in der Gemeinde Cappeltn ist nach wie vor sehr hoch und ungebrochen. Um dem Bedarf gerecht zu werden und die Entwicklung des Ortsteils und der Gemeinde weiter zu unterstützen, hat die Gemeinde neue Flächen erworben und möchte diese nun als Bauland ausweisen.

Insgesamt hat die Gemeinde derzeit 7804 Einwohner. Davon entfallen auf den Ortsteils Schwichteler ca. 323 Einwohner. Die Bauplätze im Neubaugebiet westlich des Geltungsbereiches sind bereits vollständig bebaut und daher sind im Ortsteil keine Baulandreserven mehr vorhanden, werden aber mit Blick auf das Wohnraumentwicklungskonzeptes Cloppenburg dringend benötigt.

Für das Plangebiet wurde ein städtebauliches Konzept erstellt. Das Plangebiet wird von der Landesstraße/Bakumer Straße erschlossen. Neben Erschließungswegen und einem Regenrückhaltebecken können 27 Bauplätze im Plangebiet geschaffen werden. Bei einer Festsetzung von maximal zwei Wohneinheiten pro Einfamilien-/Doppelhaus und vier Wohneinheiten pro Mehrfamilienhaus können 50 Wohneinheiten entstehen.

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes notwendig, um das Allgemeine Wohngebiet aus dem Flächennutzungsplan entwickeln zu können.

4 Planungsvorgaben, Abwägungsbelange und wesentliche Auswirkungen der Planung

Um die konkurrierenden privaten und öffentlichen Belange fach- und sachgerecht in die Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB einstellen zu können, werden gemäß §§ 3 und 4 BauGB Beteiligungsverfahren durchgeführt.

Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung und Aufhebung von Bauleitplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Die Ergebnisse der Abwägung sind in der nachstehenden Tabelle sowie in den nachfolgenden Unterkapiteln dokumentiert.

Betroffene öffentliche und private Belange durch die Planung

Betroffenheit
§ 1 Abs. 4 BauGB: Belange der Raumordnung, u.a. Ziele der Raumordnung
siehe Kapitel 4.1
§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB: die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung
siehe Kapitel 4.4

Betroffenheit
§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB: die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung
siehe Kapitel 4.5
§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB: die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung
siehe Kapitel 4.6
§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB: die Belange der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche
Das Plangebiet befindet sich außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches.
§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB: die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes
siehe Kapitel 4.8, 4.9
§ 1 Abs. 6 Nr. 6 BauGB: die von den Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts festgestellten Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge
Anlagen für kirchliche Zwecke sind im Gebiet zulässig.
§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB: die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere:
a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
siehe Kapitel 4.10
b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
siehe Kapitel 4.10
c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
siehe Kapitel 4.4
d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
siehe Kapitel 4.8, 4.11, 4.12
e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
siehe Kapitel 4.4, 4.13
f) die Nutzung erneuerbarer Energien, insbesondere auch im Zusammenhang mit der Wärmeversorgung von Gebäuden, sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,
siehe Kapitel 4.3
g) die Darstellungen von Landschaftsplänen und sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, des Abfall- und des Immissionsschutzrechts, sowie die Darstellungen in Wärmeplänen und die Entscheidungen über die Ausweisung als Gebiet zum Neu- oder Ausbau von Wärmenetzen oder als Wasserstoffnetzausbaugebiet gemäß § 26 des Wärmeplanungsgesetzes vom 20. Dezember 2023

Betroffenheit
siehe Kapitel 4.10
h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,
Genannte Gebiete sind im Plangebiet nicht vorhanden.
i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d,
Wechselwirkungen werden bei den Ausführungen zu den einzelnen Schutzgütern mit berücksichtigt.
j) unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i,
Keine Anhaltspunkte für schwere Unfälle oder Katastrophen erkennbar.
§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB: die Belange
a) der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung,
Es wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Generell wird durch die Planung nicht nur die Schaffung von Wohnraum ermöglicht, sondern auch die Ansiedlung von Ärzten für eine verbrauchernahe ärztliche Versorgung der Bewohner in Cappeln und den Ortschaften. Damit besteht die Option der Schaffung von Arbeitsplätzen.
b) der Land- und Forstwirtschaft,
siehe Kapitel 4.11, 4.12
c) der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen,
Es wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Generell wird durch die Planung nicht nur die Schaffung von Wohnraum ermöglicht, sondern auch die Ansiedlung von Ärzten für eine verbrauchernahe ärztliche Versorgung der Bewohner in Cappeln und den Ortschaften. Damit besteht die Option der Schaffung von Arbeitsplätzen.
d) des Post- und Telekommunikationswesens, insbesondere des Mobilfunkausbaus,
Nicht von Belang, da ein Wohngebiet vorbereitet wird.
e) der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, einschließlich der Versorgungssicherheit,
siehe Kapitel 4.13
f) der Sicherung von Rohstoffvorkommen
Das Gebiet liegt nach Angaben NIBIS-Kartenservers (letzter Zugriff Juli 2025) nicht im Bereich eines Standortes mit Rohstoffvorkommen.
§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB: die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung, auch im Hinblick auf die Entwicklungen beim Betrieb von Kraftfahrzeugen, etwa der Elektromobilität, einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs und des nicht motorisierten Verkehrs, unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung
siehe Kapitel 4.15
§ 1 Abs. 6 Nr. 10 BauGB: die Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes sowie der zivilen Anschlussnutzung von Militärliegenschaften
Im Plangebiet und der Umgebung existieren keine militärischen Liegenschaften.

Betroffenheit
§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB: die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung
siehe Kapitel 2.3
§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB: die Belange des Küsten- oder Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden
siehe Kapitel 4.16
§ 1 Abs. 6 Nr. 13 BauGB: die Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung
siehe Kapitel 4.17
§ 1 Abs. 6 Nr. 14 BauGB: die ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen
siehe Kapitel 4.18
§ 1a Abs. 2 BauGB: Bodenschutz- und Umwidmungssperrklausel
siehe Kapitel 4.2
§ 1a Abs. 3 BauGB: Eingriffsregelung
siehe Kapitel 4.10
§ 1a Abs. 5 BauGB: Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung
siehe Kapitel 4.3

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine weiteren Belange betroffen.

4.1 Belange der Raumordnung

Landesraumordnungsprogramm

Das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen in der Fassung vom 26. September 2017, inklusive der Änderungsverordnung vom 7. September 2022 (in Kraft getreten am 17.09.2022) enthält keine plangebietsbezogenen Aussagen.

Regionale Raumordnungsprogramm

Im Regionalen Raumordnungsprogramm 2005 des Landkreises Cloppenburg ist die Gemeinde Cappeln als Grundzentrum eingestuft.

Das Plangebiet wird – wie nahezu der gesamte Ortsteil Schwichteler - aufgrund des hohen Ertragspotentials als Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft dargestellt. Sie unterstreichen die Bedeutung der Landwirtschaft und die Qualität des Bodens für die landwirtschaftliche Nutzung.

Die Bodenzahl beträgt laut NIBIS-Kartenserver im Plangebiet 35, der Boden ist daher nicht besonders ertragreich. Für die intensive Ackernutzung sind die Flächen im Sommer zu trocken und auch für die intensive Grünlandnutzung ist der Boden zu trocken.

Derzeit stehen in dem Ortsteil keine alternativen Flächen für die Entwicklung von Wohnbauflächen zur Verfügung. Die Gemeinde Cappeln hat sich daher für die Ausweisung der Flächen als Wohnbauflächen entscheiden, da eine landwirtschaftliche Nutzung auf anderen Flächen im Gemeindegebiet als sinnvoller erachtet wird. Zudem wird nahezu der gesamte Ortsteil Schwichteler als Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft dargestellt, sodass bei Nicht-Entwicklung dieser Flächen eine Weiterentwicklung des Ortsteils nicht möglich wäre.

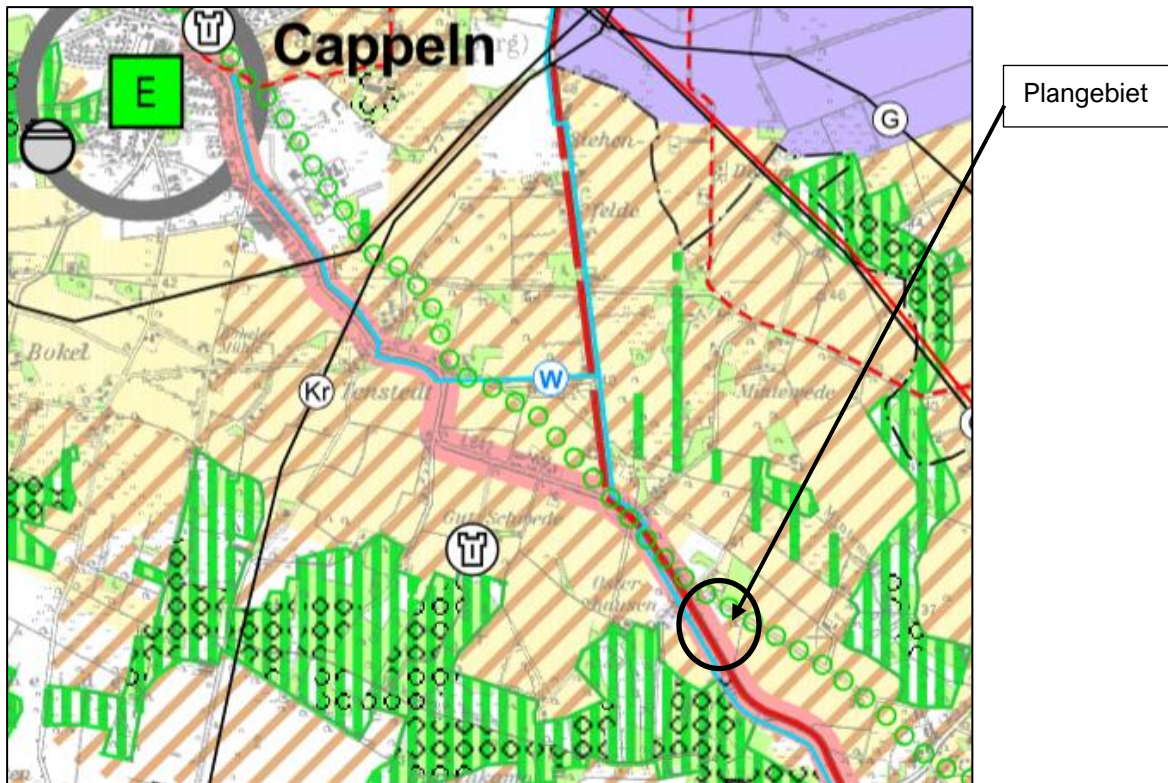


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem RROP 2005 des Landkreises Cloppenburg (Plangebiet als schwarzer Kreis)

Entwurf RROP

Mit der öffentlichen Bekanntgabe der allgemeinen Planungsabsichten am 23.10.2015 wurde das Aufstellungsverfahren zur Neuaufstellung des Regionalen Raumordnungsprogrammes (RROP) für den Landkreis Cloppenburg eingeleitet.

Bis zum 23.05.2025 konnten Stellungnahmen zum Entwurf eingereicht werden. Die Stellungnahmen werden derzeit ausgewertet.

Das Plangebiet wird – wie nahezu der gesamte Ortsteil Schwichteler – aufgrund des hohen, natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotentials weiterhin als Vorsorgefläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Die Gemeinde Cappeln geht weiterhin davon aus, dass eine Entwicklung zu Baulandflächen aus den vorherig genannten Gründen vertretbar ist.

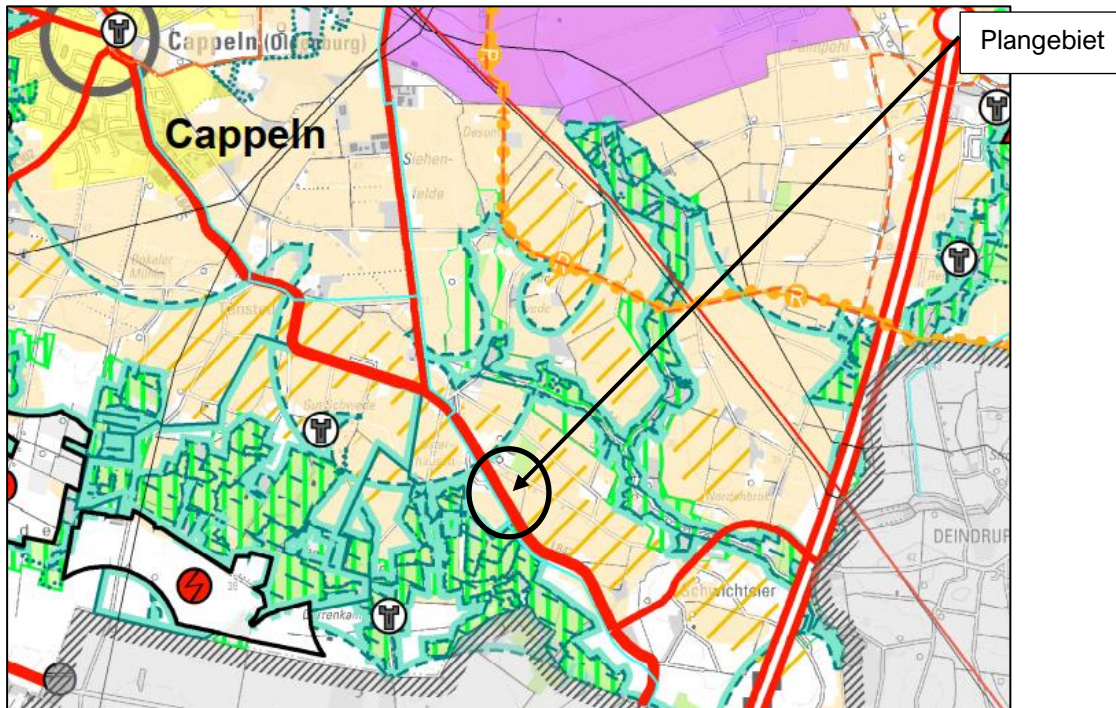


Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Entwurf des RROP (Stand März 2025, Plangebiet als schwarzer Kreis)

4.2 Bodenschutz- und Umwidmungssperrklausel

Nach § 1a Abs. 2 S. 3 BauGB sind die Bodenschutzklausel und die Umwidmungssperrklausel in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Das BauGB enthält in § 1a Abs. 2 Regelungen zur Reduzierung des Freiflächenverbrauchs. Dies soll im Wesentlichen über zwei Regelungsmechanismen erfolgen:

- Nach § 1a Abs. 2 S. 1 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden (Bodenschutzklausel).
- § 1a Abs. 2 S. 2 BauGB bestimmt, dass landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden sollen (Umwidmungssperrklausel).

Die Gemeinde Cappeln hat daher analysiert, inwieweit alternative Flächen in § 30 und § 34 BauGB-Gebieten Alternativen für die geplante Neuausweisung auf den derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen darstellen können. Sie hat dabei festgestellt, dass in dem vorhandenen Baugebiet „Auf dem Schaffelde“ westlich des Plangebietes keine Baugrundstücke mehr vorhanden sind. Auch in Gebieten, in denen sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB beurteilt, stehen nach dem derzeitigen Kenntnisstand der Gemeinde keine Baulücken mehr dem Markt zur Verfügung. Zudem beträgt die Bodenzahl im Plangebiet 35, sodass eine landwirtschaftliche Nutzung nicht besonders ertragsreich ist.

Insofern ist es aus Sicht der Gemeinde Cappeln gerechtfertigt, den Belang der Schaffung von Baugrundstücken auf landwirtschaftlich genutzten Flächen höher zu gewichten als den Belang zur Reduzierung des Freiflächenverbrauchs, der im Ergebnis einen Verzicht auf eine weitere bauliche Entwicklung der Gemeinde und des Ortsteils bedeuten würde, da alternative Flächen derzeit im Gemeindegebiet nicht zur Verfügung stehen.

4.3 Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung

Im Rahmen der Bauleitplanung soll gemäß § 1a Abs. 5 BauGB den Erfordernissen des Klimaschutzes als auch der Klimaanpassung Rechnung getragen werden. Am 30.07.2011 ist das Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden in Kraft getreten. Im Rahmen der BauGB-Novelle 2017 wurden durch die Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie neue Anforderungen an die Umweltprüfung gestellt.

Beachtlich sind auch die Klimaschutzziele des geänderten Klimaschutzgesetzes (KSG, in Kraft getreten am 31.08.2021). Bis zum Zieljahr 2030 gilt eine Minderungsquote von mindestens 65 % der Treibhausgasemissionen im Vergleich zum Jahr 1990. Für das Jahr 2040 ist ein Minderungsziel von mind. 88 % genannt. Bis zum Jahr 2045 ist die Klimaneutralität als Ziel formuliert.

Das Klimaschutzgesetz (KSG) betont zudem die Vorbildfunktion der öffentlichen Hand und verpflichtet die Träger öffentlicher Aufgaben bei ihren Planungen und Entscheidungen die festgelegten Ziele zu berücksichtigen (§ 13 Abs. 1 KSG). Der Gesetzgeber hat mit den Formulierungen im KSG deutlich gemacht, dass der Reduktion von Treibhausgasen, u. a. durch hocheffiziente Gebäude und durch Erzeugung Erneuerbarer Energien, eine hohe Bedeutung zukommt und dass Städte und Gemeinden dabei in besonderer Weise in der Verantwortung stehen.

Regenrückhaltung

Für die Rückhaltung und Versickerung des Oberflächenwassers wird im Süden des Plangebietes eine Fläche für ein Regenrückhaltebecken und eine Grünfläche in den Bebauungsplan aufgenommen. Im Hinblick auf die vermehrten Starkregenereignisse stellt die Maßnahme sicher, dass das Niederschlagwasser gedrosselt abgeleitet werden kann, um lokale Überschwemmungen zu vermeiden.

Weitere Maßnahmen zur Einsparung von Treibhausgasemissionen können auf nachgelagerter Planungsebene umgesetzt werden. Im Hinblick auf die bestmögliche Nutzung regenerativer Energien wird empfohlen, die Stellung der baulichen Anlagen (Firstrichtung) und die Dachneigung zu optimieren. Auf der nachgelagerten Umsetzungsebene ist bei der Anordnung der Gebäude auf die Vermeidung einer gegenseitigen Verschattung zu achten, sodass solare Gewinne nutzbar sind. Es wird darauf hingewiesen, dass die Südorientierung der Gebäude in Verbindung mit einer großflächigen Verglasung nach Süden und einer kleinen Verglasung nach Norden eine Möglichkeit zur Reduktion des Energieverbrauchs und somit eine gute Maßnahme zum Klimaschutz bietet. Die Entwicklung von energetisch günstigen Gebäudeformen (günstiges Verhältnis von Gebäudehüllfläche zu beheizbarem Gebäudevolumen) beinhaltet ein großes Reduktionspotential. Aus diesem Grund ist auf der Umsetzungsebene der Verzicht auf Dachgauben, Erker, Nischen und Winkel in der wärmedämmenden Gebäudehülle sinnvoll. Um die Grundstückseigentümer/innen nicht zu stark einzuschränken, werden diese allerdings bewusst durch örtliche Bauvorschriften nicht ausgeschlossen.

4.4 Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung

Die vorliegende Planung soll die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erfüllen.

Lärmschutzgutachten

Eine erste Einschätzung zu Lärmimmissionen liegt vor. Zurzeit sind auf der Landesstraße 100 km/h zulässig. Im Zuge des Verfahrens wird die Ortsdurchfahrt verlegt, sodass zukünftig entlang des Plangebietes nur 50 km/h zulässig sind. Damit sind Verkehrsimmissionen so gering, dass die Werte eingehalten werden.

Geruchsgutachten

Es wurde ein Geruchsgutachten¹ erstellt, um die Geruchsimmissionen durch landwirtschaftliche Betriebe im Plangebiet „Östlich der Bakumer Straße“ zu ermitteln. Bei der Berechnung wurden alle relevanten Tierhaltungen bis zu einer Entfernung von 600 m zum Plangebiet berücksichtigt. Das sind 2 Betriebsstellen mit Tierhaltung. Weitere Betriebsstellen tragen nicht relevant zu den Geruchsimmissionen im Bereich der Planflächen bei. Ein Mischfutterwerk, das sich nördlich in Schwichteler befindet, wird nicht mehr betrieben und daher nicht berücksichtigt.

Das Gutachten war unter Berücksichtigung des Anhang 7 der TA Luft zu erstellen. Es wurden die belästigungsrelevanten Kenngrößen nach Nummer 4.6 des Anhangs 7 (Berücksichtigung tierartspezifischer Gewichtungsfaktoren) berechnet. Grundlage der Berechnungen sind Angaben des Landkreises Cloppenburg zu den genehmigten Tierzahlen der Betriebe sowie eigene Erhebungen während eines Ortstermins am 27.3.2023.

Die Geruchsemissionen aller Quellen wurden anhand von Messergebnissen an vergleichbaren Anlagen nach VDI 3894 Blatt 1 ermittelt. Die Geruchsimmissionen wurden mit dem Ausbreitungsmodell AUSTAL (Version 3.1.2) berechnet und als Häufigkeit der Geruchsstunden eines Jahres, bezogen auf 1 GE/m³, dargestellt. Es wurden belästigungsrelevante Kenngrößen der Gesamtbelastung nach Nummer 4.6 des Anhangs 7 TA Luft (Gewichtung der Immissionen nach Tierart, Anhang 7 der TA Luft 2021) angegeben.

Der Immissions(grenz)wert des Anhangs 7 der TA Luft für Wohngebiete liegt bei 10 % der Jahresstunden. Die Gesamtbelastung durch die berücksichtigten Betriebe liegt im Plangebiet des Bebauungsplanes zwischen 5 % und 8 % der Jahresstunden und damit im gesamten Plangebiet unter dem Immissionswert des Anhangs 7 der TA Luft.

¹ Gutachten zu Geruchsimmissionen im Rahmen der Bauleitplanung „Östlich Bakumer Straße“ in Schwichteler, TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG, 10.05.2023

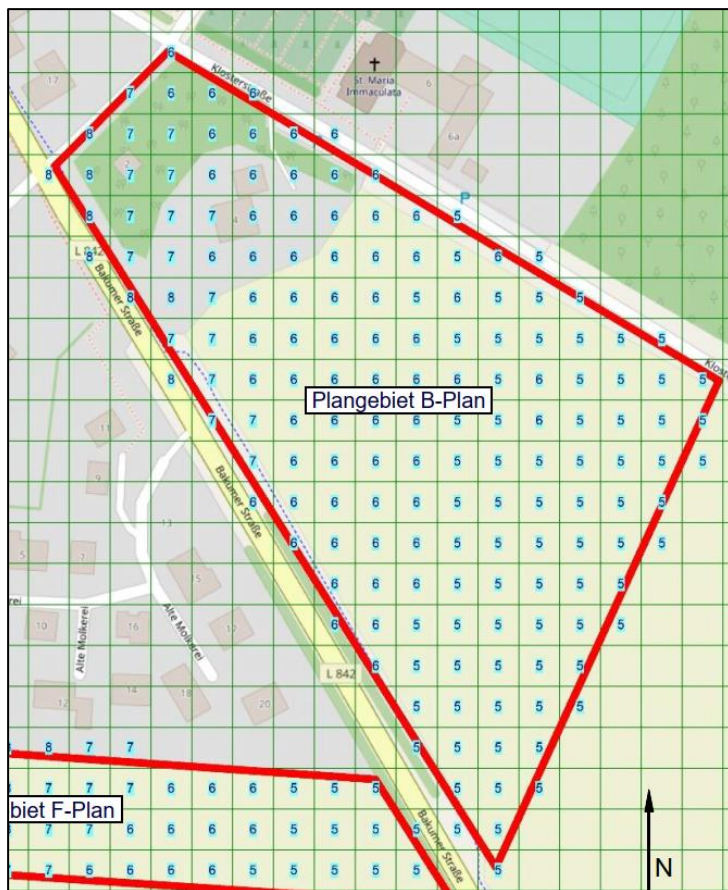


Abbildung 6: belastungsrelevante Kenngrößen der Gesamtbelastung IGB nach Anhang 7 der TA Luft /1/ durch landwirtschaftliche Betriebe in Prozent der Jahresstunden in den Plangebiet B-Plan. Zur Bestimmung der Kenngrößen als relative Häufigkeiten müssen die Werte in der Abbildung mit dem Faktor 0,01 multipliziert werden.

Bei Ausweisung des Plangebietes für den B-Plan „Östlich Bakumer Straße“ findet keine unzulässige Einschränkung der Erweiterungsmöglichkeiten der berücksichtigten Betriebe statt, da der Immissionswert nach Anhang 7 der TA Luft im Plangebiet unterschritten wird.

Die Erweiterungsmöglichkeiten der berücksichtigten Betriebe sind zudem bereits durch vorhandene Wohnhäuser eingeschränkt, an denen der dort heranzuziehende Immissionswert bereits erreicht oder überschritten ist.

Abwägung der Gemeinde

Die Gemeinde Cappeln hat die gutachterlichen Aussagen nachvollzogen und für plausibel befunden. Sie geht in Anbetracht der Berechnungsergebnisse davon aus, dass die Immissionsgrenzwerte der Geruchsimmissionen nicht überschritten werden und im Bebauungsplan keine Maßnahmen zur Reduzierung der Geruchsimmissionen zu treffen sind.

Immissionsschutzrechtliche Belange stehen der Ausweisung des Allgemeinen Wohngebietes damit nicht entgegen.

4.5 Wohnbedürfnisse, Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, Eigentumsbildung und Anforderungen kostensparendes Bauen, Bevölkerungsentwicklung

Das Wohngebiet soll mit Einfamilien- und Doppelhäusern sowie Mehrfamilienhäusern bebaut werden. Ein kleiner Bereich im Nordosten soll mit Tiny Houses bebaut werden. Im Bereich der

bestehenden Bebauung im Westen des Plangebietes soll der Bestand planungsrechtlich gesichert werden. Damit können nicht nur Familien Eigentum erwerben, sondern auch Mitwohnungen errichtet und gemietet bzw. erworben werden. Damit können Familien, aber auch Senioren und kinderlose Paarhaushalte sowie Personen mit geringem Wohnflächenbedarf in der Ortschaft ansiedeln bzw. verbleiben.

4.6 Belange sozialer und kultureller Bedürfnisse, Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung, , unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer

Zwei Kindergärten (einer mit angeschlossener Krippe) ermöglichen die Betreuung der 0-6-jährigen. In Cappeln gibt es die Möglichkeit des Besuchs einer Grundschule und einer Oberschule. Pflegeeinrichtungen/Pflegedienste/Sozialdienste ermöglichen die Versorgung der Bürger vor Ort (Sozialstation Emstek/Cappeln, Residenzgruppe-Cappeln). Die medizinische Versorgung ist zurzeit durch zwei Hausarztpraxen sowie zwei Zahnarztpraxen gesichert.

Zwei Supermärkte stellen die Versorgung mit periodischem Bedarf sicher. Zwei Bäckereien sowie ein Getränkemarkt runden das Angebot ab. Insgesamt ist die Übernahme der grundzentralen Versorgungsfunktion gegeben. (vgl. Regionales Einzelhandelskonzept für den Landkreis Cloppenburg 2021, S. 46)

Es gibt verschiedene Möglichkeiten, sportlich aktiv zu werden - u.a. beim Reitverein oder beim SV Cappeln. Es befinden sich Tennisplätze, Sportplätze, sowie zwei Sporthallen im Ort. Im Bereich Kultur engagiert sich u.a. der Heimatverein Cappeln für das Kulturgut, die Landschaftspflege sowie für die Entwicklung der Gemeinde und das Gemeinschaftsleben.

Mit der Ausweisung Allgemeiner Wohngebiete sind innerhalb des Plangebietes die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nicht ausgeschlossen. Damit wird eine Durchmischung angestrebt, um die Wege kurz zu halten. Dies ist insbesondere für Frauen wichtig, da diese häufiger Hausarbeit und Kinderbetreuung übernehmen und dadurch weniger Zeit für lange Fahrten haben und auf eine ausreichende Nahversorgung angewiesen sind.

4.7 Belange der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile

Die Planaufstellung wird mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung begründet und führt zu einer zeitgemäßen und nachfrageorientierten Weiterentwicklung des Ortsteils Schwichteler. Der zentrale Versorgungsbereich in Cappeln wird nicht beeinträchtigt.

4.8 Belange der Baukultur und des Denkmalschutzes

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu beachten.

Das nordöstlich gelegene Kloster Christinenhof ist im Nds. Denkmaltlas als Denkmalensemble (Kapelle, Kirche, Kloster, Wohnanbau) verzeichnet. Das ehemalige Heuerhaus (Hallenhaus) westlich des Geltungsbereichs an der Straße „Auf dem Schaffelde“ ist ebenfalls denkmalgeschützt. Die denkmalgeschützten Gebäude werden durch die Bebauung nicht beeinträchtigt.

Im rund 300 m westlich gelegenen Wald befindet sich mit einer alten Eiche ein Naturdenkmal (NP CLP 2). Da keine Flächeninanspruchnahme des Waldes vorbereitet wird und die Eiche

auch optisch durch den Wald abgeschirmt wird, werden keine Beeinträchtigungen des Naturdenkmals aus der Planung abgeleitet.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bau- oder Bodendenkmale. Es wird jedoch auf die Meldepflicht von ur- und frühgeschichtlichen Bodenfunden im Zuge von Bauausführungen mit folgendem Text hingewiesen:

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (zum Beispiel Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, ist dies gemäß § 14 des Nds. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und muss der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Anzeigepflichtig sind auch der Leiter und der Unternehmer der Arbeiten, die zu dem Bodenfund geführt haben, sowie der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks. 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 (Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1979, Nds. GVBl., S 517, zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 23.09.2022 (Nds. GVBl. S. 578)).

4.9 Belange des Orts- und Landschaftsbildes

Mit der Bebauung verändert sich das Landschaftsbild. Die geplante Wohnnutzung fügt sich in die Bestandssituation der Umgebung ein. Um weiterhin eine Verträglichkeit zu gewährleisten, werden im Bebauungsplan Maßnahmen getroffen, die sicherstellen sollen, dass sich die zukünftigen Gebäude in die Umgebung einfügen.

Die Höhe zukünftiger Gebäude wird auf maximal 9,50 m festgesetzt. Zudem sind nur zweigeschossige Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise im Plangebiet zulässig. Diese Art der Gebäude sind vorwiegend im Ortsteil vorzufinden, sodass die westlich vorhandene Bebauungsstruktur nach Osten weitergeführt wird. Mit der Festsetzung der höchstzulässigen Wohnungen pro Wohngebäude wird sichergestellt, dass es nicht zu Nachbarschaftskonflikten aufgrund übermäßiger Verdichtung kommt.

Zusätzlich wird eine örtliche Bauvorschrift in den Bebauungsplan aufgenommen, die festsetzt, dass straßenseitige Einfriedungen eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten dürfen. Damit soll ein einheitliches Siedlungsbild geschaffen werden. Zudem wirkt die Festsetzung dem Trend entgegen, sich vor der Umgebung zu verschließen. Da nur die straßenseitigen Einfriedungen von der örtlichen Bauvorschrift betroffen sind, wird die Privatsphäre auf den rückwärtigen Grundstücksflächen weiterhin gewahrt.

4.10 Belange von Natur und Landschaft, Eingriffsregelung

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

4.11 Belange der Landwirtschaft

Die Gemeinde Cappeltn hat bei der Abwägung der Belange „landwirtschaftliche Flächennutzung“ versus „Entwicklung von Baugrundstücken“ der Entwicklung der Wohngrundstücke das höhere Gewicht beigemessen. Dabei stellt die Gemeinde in die Abwägung ein, dass keine gleichwertigen Alternativflächen auf landwirtschaftlich ungenutzten Grundstücken in der Gemeinde zur Verfügung stehen und dass die Hergabe der landwirtschaftlichen Flächen auf Freiwilligkeit basiert. Die Gemeinde hat das Erfordernis zur Überplanung der Flächen erkannt. Das Erfordernis ist gegeben, um die Eigenentwicklung des Ortsteiles Schwichteler sicherzustellen.

Die Gemeinde möchte mit der Bereitstellung von Wohngrundstücken auch einem Bevölkerungsverlust und daraus resultierenden negativen Folgen wie Verlust an Kaufkraft und Verlust von Steuereinnahmen entgegenwirken.

4.12 Belange der Waldes und der Forstwirtschaft

Es werden keine Waldflächen überplant. Nördlich der Klosterstraße östlich des Christinenhofes befinden sich Waldflächen. Der Wald erfüllt zahlreiche Schutz- und Nutzfunktionen. Er trägt dazu bei, die natürlichen Lebensgrundlagen Boden, Wasser, Luft und Klima zu sichern und ist eines der naturnächsten Ökosysteme. Zugleich dient er der Erholung und der Holzerzeugung.

Der nordöstliche Teil des Plangebietes wäre im Falle eines Baumsturzes betroffen. Es wird ein Abstand von ca. 25 m zwischen den Waldflächen und den betroffenen Baugrenzen gehalten. Zudem wird ein Hinweis auf den Verzicht von Schadensersatzansprüchen durch Baumfall ergänzt. In zentralen Gebieten ist es nicht unüblich, Abstände zu Waldflächen zu unterschreiten.

Es wird darauf hingewiesen, dass mit dem Heranrücken an die Waldflächen auch eine gewisse Wohnqualität verbunden ist. Es ist davon auszugehen, dass Bewohner entlang des Waldes das Risiko von Baumstürzen bekannt ist und privatrechtlich entsprechende Vorkehrungen getroffen werden können, die über die Festsetzungen des Bebauungsplan hinausgehen.

4.13 Technische Infrastruktur, Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet wird an die in der Umgebung vorhandenen Ver- und Entsorgungsanlagen angeschlossen. Die Abfallentsorgung wird auf den neuen Planstraßen sichergestellt. Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen und Verordnungen sowie den jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises.

Eine Konkretisierung der Leitungsanschlüsse erfolgt auf Umsetzungsebene.

Vorhandene Leitungen im Plangebiet sind zu sichern und dürfen nicht beschädigt werden.

4.14 Oberflächenentwässerung

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist nachzuweisen, dass eine schadlose Oberflächenentwässerung im Plangebiet möglich ist.

Gewässer

Angrenzend an das Plangebiet befindet sich der Klostergraben, ein Gewässer III. Ordnung. Laut Satzung der Hase-Wasseracht ist die Errichtung von baulichen Anlagen in einer Entfernung von weniger als 5,00 m von der oberen Böschungskante bei Gewässern III. Ordnung ist unzulässig.

Es wird ein Gewässerschutzstreifen in die Planzeichnung aufgenommen. Dieser Streifen ist zu Unterhaltungszwecken von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freizuhalten.

Oberflächenentwässerungskonzept

Um die Entwässerung planungsrechtlich abzusichern, wurde ein Oberflächenentwässerungsgutachten² erstellt. Es wurden zwei Varianten erarbeitet:

Variante 1 = Erweiterung des vorhandenen Regenrückhaltebeckens

Variante 2 = Neubau eines Regenrückhaltebeckens im Baugebiet

² Konzept zur Oberflächenentwässerung des Neubaugebiets B 55 in Schwichteler, Antonius Timme, 10.01.2025

Aufgrund der verfügbaren Fläche wurde die Variante 2 ausgewählt, die ein eigenes Entwässerungssystem für das Plangebiet vorsieht. Die Variante wird im Folgenden kurz zusammengefasst dargestellt:

Es ist geplant, das Rückhaltebecken im Plangebiet zu errichten. Das Becken soll mit einem Unterhaltungsweg und Drosselbauwerk ausgestattet werden. Die Lage des Beckens ist im topografischen Tiefpunkt des Planungsgebietes verortet, also im Süden des Geltungsbereiches. Bei der geplanten Lage werden ca. 1.600 m² Fläche benötigt. Die Zufahrt der Unterhaltungsfahrzeuge zum Rückhaltebecken kann von der Bakumer Straße erfolgen.

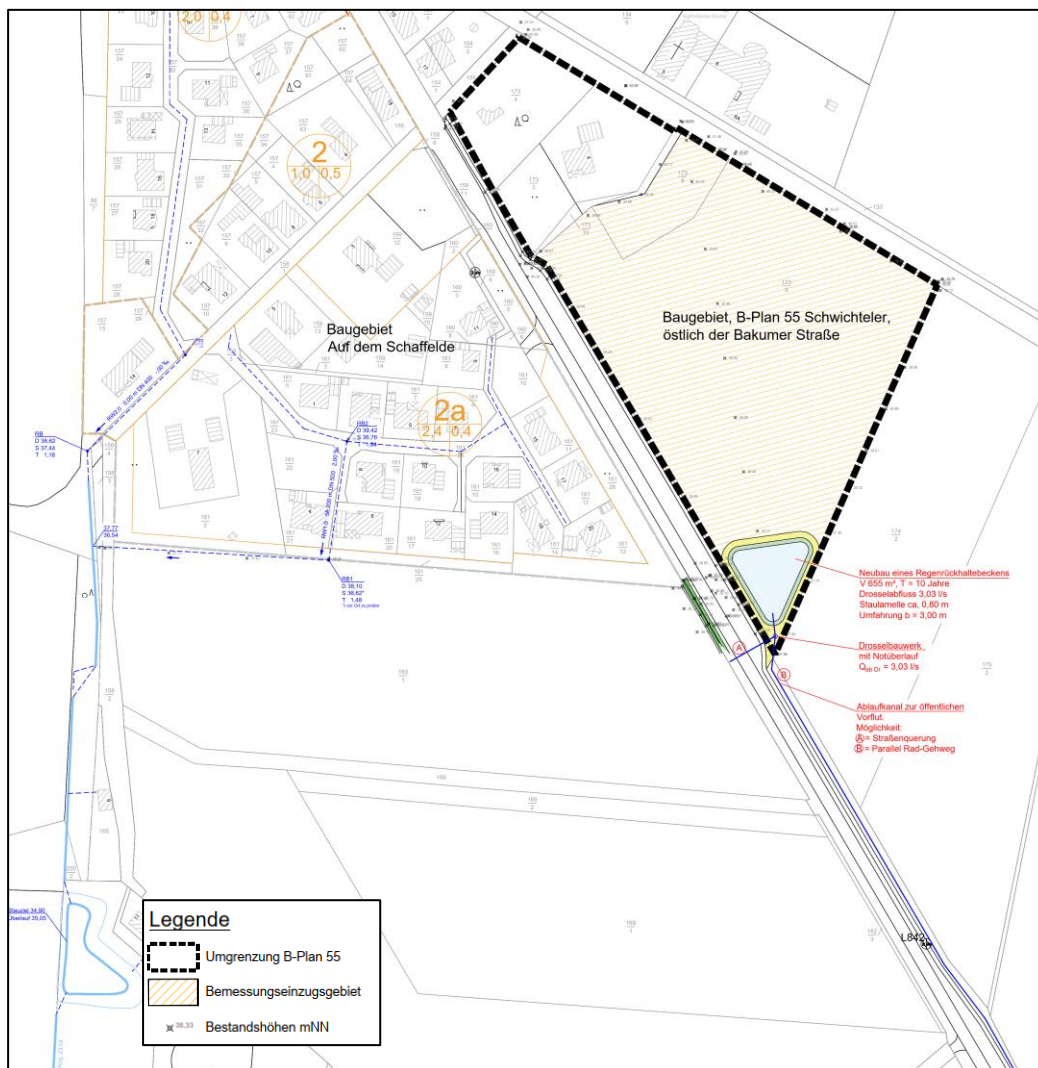


Abbildung 7: Lageplan des Oberflächenentwässerungskonzeptes (Vorabzug)

Das Rückstauvolumen des Regenrückhaltebeckens soll $V = 655 \text{ m}^3$ betragen und eine maximale Staulamelle von 80 cm vorweisen. Es ist ein Drosselabfluss von 3,03 l/s, einschließlich Notüberlauf geplant. Die Ableitung des Drosselabflusses erfolgt in die öffentliche Vorflut. Als öffentliche Vorflut werden die Straßenseitengräben der Bakumer Straße angesehen.

Mit dem vorliegenden Konzept kann die Oberflächenentwässerung planungsrechtlich abgesichert werden. Das Regenrückhaltebecken wird im Bebauungsplan festgesetzt.

Abwägung der Gemeinde

Die Gemeinde Cappeln hat die gutachterlichen Aussagen auf Plausibilität geprüft und nachvollzogen. Sie geht in Anbetracht der Berechnungsergebnisse davon aus, dass die Entwässerung des Plangebietes als gesichert eingestuft werden kann. Weitere Detaillierungen erfolgen auf Umsetzungsebene bzw. im Rahmen des wasserrechtlichen Antrages, der gesondert vom Bebauungsplan gestellt wird.

4.15 Belange des Verkehrs

Das Plangebiet grenzt im Norden an die Klosterstraße, im Westen an die Straße „Auf dem Schaffelde“ und im Süden an die Landesstraße 842/Bakumer Straße, die nach Osten Richtung Bundesautobahn BAB 1 führt.

Das Plangebiet kann an die Landesstraße 842/Bakumer Straße angeschlossen werden. Zudem werden Baugrundstücke entlang der Landesstraße direkt an diese angeschlossen.

Die nächstgelegene Bushaltestelle „Bakumer Straße/Klosterschranke“ befindet sich in fußläufiger Entfernung zum Plangebiet und wird von der Buslinie 938 bedient, die zwischen dem Bahnhof Cloppenburg und dem ZOB Vechta verkehrt. Damit besteht Anschluss an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz.

Die für das Vorhaben erforderlichen Stellplätze wurden im städtebaulichen Konzept berücksichtigt und können auf den Grundstücken nachgewiesen werden.

Innerhalb des Plangebietes werden Straßen mit 6 bzw. 8 m festgesetzt. Die genaue Aufteilung der Straße bleibt der Ausbauplanung vorbehalten.

Aufgrund der Größe des Geltungsbereiches wird nicht mit einer signifikanten Steigerung des Verkehrsaufkommens gerechnet.

E-Mobilität

Für Informationen zu der nächstgelegenen öffentlichen Ladesäule für Elektromobilität wird auf das Ladesäulenregister der Bundesnetzagentur verwiesen.

4.16 Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge

Im Zuge der Planung wurde überprüft, ob der Geltungsbereich des Bauleitplans in einem Überschwemmungsgebiet, einem vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet oder in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten liegt. Bei Risikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten handelt es sich um Flächen, bei denen nach § 78b WHG ein signifikantes Hochwasserrisiko ermittelt wurde und die bei einem Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit (HQ_{extrem}) über das festgesetzte bzw. vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiet hinaus überschwemmt werden können.

Die Überprüfung des Hochwasserrisikos unter Zuhilfenahme der Niedersächsischen Umweltkarten ergibt, dass das Plangebiet in keinem der aufgeführten Fälle betroffen ist.

Aufgrund der vermehrt auftretenden Starkregen- und Hochwasserereignisse der letzten Jahre wurde bereits 2018 auf Bundesebene die Aufstellung eines länderübergreifenden Raumordnungsplans für den Hochwasserschutz beschlossen. Mit der *Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHV)*, die am 1. September 2021 in Kraft getreten ist, wurde nun auf der Grundlage von § 17 Raumordnungsgesetz (ROG) ein „Länderübergreifender Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz“ (Anlage zur Verordnung) aufgestellt.

Die Planungsebenen in Deutschland sind nun angehalten, bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen auf Grundlage der im BRPHV formulierten Ziele und Grundsätze zum Hochwasserrisikomanagement sowie zu Klimawandel und -anpassung, eine verbindliche und länderübergreifende Berücksichtigung der Hochwasserrisiken sowie die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse vorzunehmen.

Raubedeutsame Planungen und Maßnahmen sind gemäß § 3 Absatz 1 Nummer 6 ROG „Planungen einschließlich der Raumordnungspläne, Vorhaben und sonstige Maßnahmen, durch die Raum in Anspruch genommen oder die räumliche Entwicklung oder Funktion eines Gebietes beeinflusst wird, einschließlich des Einsatzes der hierfür vorgesehenen öffentlichen Finanzmittel“.

Bei der Planung handelt es sich um eine raumbedeutsame Planung oder Maßnahme. Entsprechend sind die Ziele und Grundsätze in der Planung zu beachten bzw. zu berücksichtigen. Dies erfolgt über das Prüfschema des Bundesraumordnungsplans, welches in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt ist.

Ziele und Grundsätze des Länderübergreifenden Raumordnungsplans für den Hochwasserschutz und deren Beachtung bzw. Berücksichtigung in der Planung	
I. Allgemeines	
Ziel I.1.1: Prüfung der Risiken von Hochwassern bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich Siedlungsentwicklung	
Starkregentage (Niederschlagsmengen über 20 Milliliter pro Tag)	Nahe Zukunft (2021 bis 2050): 1,5 - 3,0 zusätzliche Starkregentage Ferne Zukunft (2071 bis 2100): 3,0 - 4,5 zusätzliche Starkregentage
Potenzielle Wassertiefen	Im gesamten Geltungsbereich potenziell 0 bis 4 Meter, aber durch Hochwasserschutzanlagen geschützt
Fließgeschwindigkeit	Daten liegen für das Land Niedersachsen nicht vor
Schutzwürdigkeit der Nutzung	Hoch.
Ziel I.2.1: Prüfung der Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse durch oberirdische Gewässer, Starkregen oder in Küstengebiete eindringendes Meerwasser bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung	
Die Erwärmung steigt in Niedersachsen deutlich stärker an als im globalen Mittel. Hier ist ein Trend (1881-2021) von +1,2 °C zu verzeichnen, während der Trend für Niedersachsen eine Zunahme von +1,7 °C aufzeigt. Die Zunahme der Jahresmitteltemperatur von 1961-1990 zu 1991-2020 ist in allen Regionen Niedersachsens festzustellen und liegt bei etwa ein Grad Celsius. So nehmen auch die Hochwasserhäufigkeit, die Zahl der Starkregentage und Dürrephasen zu. Daten zu Klimawandelfaktoren und -zuschläge in Bezug auf Hochwasserereignisse liegen für das Land Niedersachsen derzeit nicht vor.	

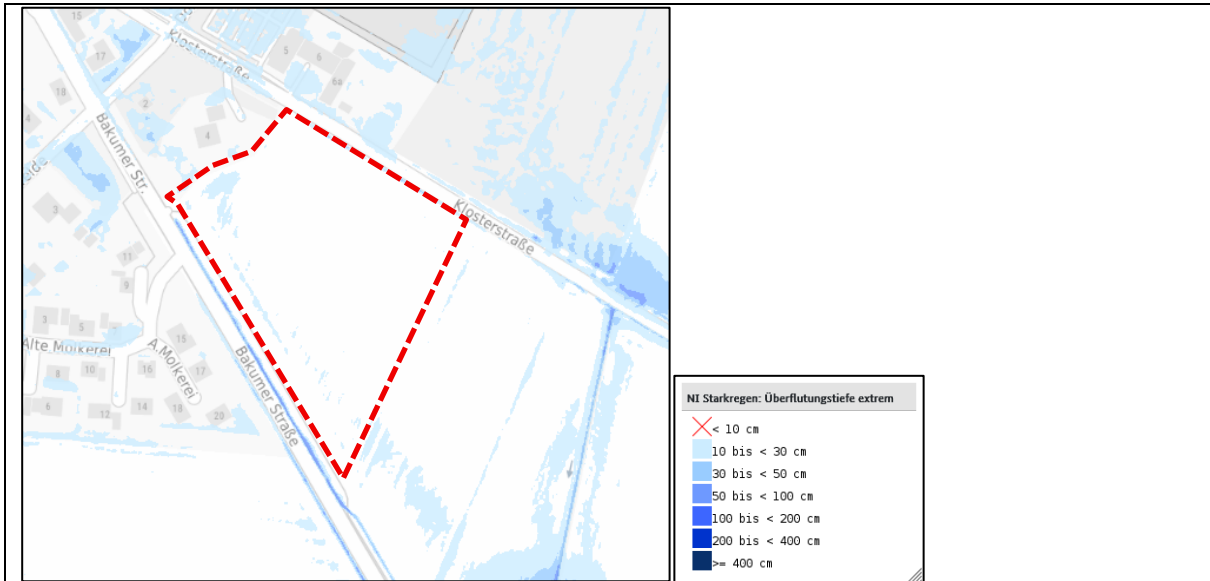


Abbildung 8: Auszug aus den Starkregengefahrenkarten Niedersachsen (Quelle: geoportal.de)

Es kann bei den betrachteten Starkregenszenarien in einigen Bereich des Plangebietes zu Überschwemmungen von bis zu < 30 cm kommen. Bei der Erschließung des Plangebietes und der Herstellung der Straßen wird dies beachtet.

II. Schutz vor Hochwasser ausgenommen Meeresüberflutungen

Grundsatz II.1.1: Berücksichtigung von hochwasserminimierenden Aspekten bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen in Einzugsgebieten, Hinwirkung auf Verringerung der Schadenspotenziale (auch wenn technische Hochwasserschutzanlagen vorhanden sind)

Der Geltungsbereich liegt in einem Einzugsgebiet nach § 3 Nummer 13 WHG, hier: Ems bzw. Weser.

Im Plangebiet wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt, um ausreichend Platz für Freiflächen für die Versickerung freizuhalten. Zudem werden Schutzstreifen für die angrenzenden Gewässern festgesetzt, damit eine ordentliche Entwässerung der Grundstücke sichergestellt werden kann. Das Oberflächenwasser soll in eine Regenrückhaltebecken geleitet und gedrosselt in die öffentliche Vorflut geleitet werden.

Ziel II.1.3: Erhaltung des natürlichen Wasserversickerungs- und Wasserrückhaltevermögens des Bodens bei raumbedeutsamer Planung und Maßnahmen in Einzugsgebieten

Der stauende Untergrund von Pseudogleyen verhindert das Versickern der Niederschläge. Der Boden ist daher für die Retention nicht geeignet.

Die nicht in der Tabelle aufgeführten Ziele und Grundsätze des Raumordnungsplans sind nicht betroffen.

Die Planung steht im Einklang mit den Zielen und Grundsätzen des Länderübergreifenden Raumordnungsplans für den Hochwasserschutz und berücksichtigt die Belange von Hochwasserschutz und Hochwasservorsorge.

4.17 Belange von Flüchtlingen und Asylbegehrenden

Es werden keine Regelungen für die Schaffung von z. B. Flüchtlingsunterkünften oder vergleichbaren Einrichtungen getroffen, auch sind im Plangebiet keine konkreten Projekte vorgesehen.

Anlagen für soziale Zwecke sind im Plangebiet zulässig. Die Belange von Flüchtlingen und Asylbegehrenden werden damit hinreichend berücksichtigt.

4.18 Belange der ausreichenden Versorgung mit Grün- und Freiflächen

Die Gemeinde Cappeln und der Ortsteil Schwichteler verfügen über einen hohen Anteil an landwirtschaftlicher Fläche und einen guten Zugang zu diesen Flächen im Außenbereich. Der Geltungsbereich wird von landwirtschaftlichen Nutzflächen umgeben. Damit werden die Belange der ausreichenden Versorgung mit Grün- und Freiflächen berücksichtigt.

4.19 Belange des Bodenschutzes

Als Bodentyp ist gemäß der BK 50 überwiegend ein Mittlerer Pseudogley innerhalb der Bodenregion Geest angegeben. Ein kleiner Teil im Westen wird als Mittlerer Pseudogley-Parabraunerde angegeben. Der Bodentyp weist keine besonderen Wertigkeiten auf; er ist von allgemeiner Bedeutung für den Naturhaushalt. Es gibt keine Hinweise auf eine andere Nutzung der ackerbaulichen Flächen oder Bodenveränderungen. Die Belange des Bodenschutzes wurden damit hinreichend berücksichtigt.

Bodenschutzmaßnahmen auf Umsetzungsebene

Die folgenden Maßnahmen stellen einen möglichen Rahmen der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen dar: Generell sind Bodenarbeiten unter Beachtung der örtlichen Gegebenheiten, der Witterungsbedingungen und bodenschonend durchzuführen. Die geltenden Regelwerke sind dabei anzuwenden.

- Alle Arbeiten sind ausschließlich bei trockenen bis schwach feuchten Bodenbedingungen durchzuführen.
- Es sollen möglichst wenige Überfahrten, auch mit Gleiskettenfahrzeugen, insbesondere auf den Zielflächen durchgeführt werden.
- Der Maschineneinsatz orientiert sich insbesondere beim Aufbringen des Bodens an der möglichst bodenschonenden Umsetzung.
- Befahrung des Bodens mit landwirtschaftlichen Maschinen mit reduziertem Reifendruck, um geringe Druckeinwirkungen auf den Boden zu realisieren.

Für weitere Informationen und Hinweise zu den Baugrundverhältnissen im Geltungsbereich wird auf den NIBIS-Kartenserver des LBEG verwiesen.

Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht.

4.20 Kampfmittel

Bisher liegen keine Informationen zu vorhandenen Kampfmitteln vor.

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Abwurfkampfmittel, Granaten, Panzerfäuste, Brandmunition, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Niedersachsen bei der RD Hameln-Hannover des LGLN zu benachrichtigen.

4.21 Altlasten

Das Plangebiet liegt nach den derzeitigen Erkenntnissen nicht im Bereich eines registrierten Altablagerungsstandortes. Im Altlastenkataster des NIBIS-Kartenservers (letzter Zugriff

Februar 2026) sind keine Altlasten vorhanden. Sollten jedoch konkrete Hinweise auf Alttablagerungen im Plangebiet bekannt werden, ist die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Cloppenburg zu benachrichtigen.

Es bestehen keinerlei Anhaltspunkte für Belastungen durch Bodenmaterialien oder Ablagerungen oder sonstigen Bodenauftrag.

4.22 Private Belange

Die bestehenden Nachbarschaften werden zeitweilig über den Baustellenverkehr belastet. Die ergänzende Bebauung wird in vergleichbarer Weise und mit vergleichbaren städtebaulichen Dichtewerten realisiert werden, so dass auch diesbezüglich keine neuen Beeinträchtigungen, wie z.B. Belichtung/Verschattung entstehen werden.

5 Darlegung der Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

Die Gemeinde Cappeln führt im Zuge der Aufstellung dieses Bebauungsplanes Beteiligungsverfahren gemäß §§ 3 und 4 BauGB durch, mit denen den Bürgern, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange die Möglichkeit gegeben wird, Anregungen und Hinweise zu den Planinhalten vorzutragen. Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB werden diese öffentlichen und privaten Belange in die Abwägung eingestellt sowie gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen.

5.1 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB

Werden im weiteren Verfahren ergänzt.

5.2 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB

Werden im weiteren Verfahren ergänzt.

5.3 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Werden im weiteren Verfahren ergänzt.

5.4 Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Werden im weiteren Verfahren ergänzt.

6 Inhalte der Planung

6.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der Zielsetzung der Gemeinde Cappeln soll die Entwicklung von weiterem Wohnraum planungsrechtlich vorbereitet und gesichert werden. Als Art der Nutzung werden gemäß § 4 BauNVO Allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt. In den Allgemeinen Wohngebieten ist die Errichtung von Wohngebäuden, Läden und nicht störenden Handwerksbetrieben, die zur Deckung des täglichen Bedarfs der Einwohner des Gebietes dienen sowie Anlagen für soziale, kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig.

Gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes. Sie haben einen hohen Flächenbedarf und weisen ein hohes Verkehrsauskommen auf, welches mit dem angestrebten ruhigen Charakter des Wohngebiet nicht vereinbar ist. Das Gebiet soll aufgrund des Bedarfs an Wohnungen bevorzugt mit Wohngebäuden für das dauerhafte Wohnen bebaut werden.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Für die allgemeinen Wohngebiete werden die nachfolgend aufgeführten Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise und zur Zahl der Wohneinheiten getroffen. Die Festsetzungen wurden auf Grundlage von Bestandserhebungen und Analysen von Kartendarstellungen und Höhendaten baulicher Anlagen in der Ortschaft getroffen. Damit sollen die bestehenden Strukturen planungsrechtlich gesichert werden.

Im Allgemeinen Wohngebiete WA1 sind zweigeschossige Einzel- und Doppelhäuser mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 zulässig. Im Wohngebiet WA2 werden Einzel- und Doppelhäuser nicht festgesetzt, da an dieser Stelle eine höhere Verdichtung mit Mehrfamilienhäusern vorgesehen ist.

Die Gemeinde strebt zudem auf einem kleinen Bereich im Nordosten eine Bebauung mit Tiny Houses an. Diese Gebäude zeichnen sich durch geringe Grundflächen auf kleinen Grundstücken aus. Daher werden im WA 3 maximale Grundstücksgrößen von 350 m² und eine maximale Grundfläche für bauliche Anlagen von 70 m² festgesetzt.

Damit werden die angrenzenden relativ lockeren Strukturen aus der Umgebung übernommen und eine unangemessen hohe Verdichtung vermieden.

6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Im Plangebiet gilt die offene Bauweise. Eine offene Bauweise bietet ausreichend Platz und fördert die Luftzirkulation, sodass ein angenehmes Wohnklima geschaffen werden kann. Die Gebäude können optimal ausgerichtet werden, das sorgt für eine natürliche und bessere Belichtung und Belüftung. Mit der Bauweise fügen sich die zukünftigen Bauten harmonischer in die städtebaulichen Gegebenheiten ein. Die freibleibenden Flächen schaffen Raum für Grünstrukturen, das sorgt für eine Verbesserung des städtischen Mikroklimas. Die Begegnungszonen zwischen den Gebäuden fördern die soziale Interaktion und sorgen für ein lebendiges und nachbarschaftliches Umfeld.

6.4 Höhe baulicher Anlagen

In den Allgemeinen Wohngebieten gilt eine Firsthöhe von 9,50 m. Diese Höhe entspricht der prägenden Bebauung in der Umgebung des Plangebiets. Im WA1 wird die Traufhöhe auf 6,50 m und im WA2 auf 7,50 m festgesetzt. Es wird bestimmt, dass die maximal zulässige Firsthöhe gemäß Einscrieb im Planteil des Bebauungsplanes nicht überschritten werden darf.

Die festgesetzten Firsthöhen (FH) gelten als Maximalwerte. Als Gebäudehöhe gilt das Maß zwischen Oberkante der Fahrbahn derjenigen öffentlichen Straße, welche der Erschließung des betroffenen Grundstücks dient (in fertig ausgebautem Zustand, unterer Bezugspunkt), gemessen senkrecht von der Straßenachse auf die Mitte der straßenseitigen Gebäudefassade, und dem höchsten Punkt des Gebäudes (oberer Bezugspunkt). Bei Gebäuden mit Flachdächern ist der oberste Punkt der Attika der Bezugspunkt für die maximale Gebäudehöhe. Die einheitlichen Höhen der baulichen Anlagen prägen das Ortsbild, sodass die Gemeinde CappelN hier einen Regelungsbedarf sieht. Für Eckgrundstücke ist diejenige Erschließungsstraße zu beachten, die als Haupteerschließung für das Gebäude definiert wird.

Untergeordnete Bauteile wie Schornsteine, Antennen, etc. bleiben bei der Ermittlung der Gebäudehöhe unberücksichtigt. Diese Anlagen haben in den allgemeinen Wohngebieten bisher keinen großen Einfluss auf das Ortsbild, sodass ein Überschreiten aus Sicht der Stadt ortsbildverträglich ist.

Anders werden Anlagen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie bewertet, da diese einen deutlich dominanteren Einfluss auf das Ortsbild haben. Die Gebäudehöhe darf um bis zu 1,0 m überschritten werden, sofern dies der Nutzung solarer Strahlungsenergie dient, um den Ausbau von Anlagen für erneuerbare Energien möglichst wenig einzuschränken.

6.5 Anzahl der Wohneinheiten

Um Konflikte in der Nachbarschaft zu vermeiden und die Entwicklung der zulässigen Wohneinheiten im Plangebiet städtebaulich besser steuern zu können, werden Wohneinheiten pro Wohngebäude festgesetzt.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA1 sind pro Einzelhaus zwei Wohneinheiten zulässig. Bei Doppelhäusern ist pro Haushälfte eine Wohneinheit zulässig. Für das Baugebiet WA2 werden pro Wohngebäude 4 Wohneinheiten festgesetzt. Damit soll eine zu kleinteilige Wohnungsstrukturen vermieden und verträgliche Wohnverhältnisse geschaffen werden. Mit der Festsetzung kann der Charakter der Umgebungsbebauung beibehalten und einer übermäßige Verdichtung entgegengesteuert werden. Es verbleibt ausreichend Platz für Privatsphäre und Ruhe, sodass auch Nachbarschaftskonflikte, die durch eine zu hohe Verdichtung zunehmen, vermeiden werden können.

6.6 Straßenverkehrsfläche

Das Plangebiet kann an die Landesstraße 842/Bakumer Straße angeschlossen werden. Einige Baugrundstücke werden die Landesstraße angeschlossen.

Innerhalb des Plangebietes werden Straßen mit 6 bzw. 8 m festgesetzt. Die genaue Aufteilung der Straße bleibt der Ausbauplanung vorbehalten.

Nördlich zur Klosterstraße wird eine Straßenverkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ in den Bebauungsplan aufgenommen, um hier eine Durchgängigkeit für die Bewohner zu schaffen.

6.7 Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen

Um eine übersichtliche Straßensituation und ein harmonisches Siedlungsbild zu erreichen, sind die Vorgartenzonen freizuhalten. Es wird festgesetzt, dass im Abstand von 3 m zur Straßenbegrenzungslinie keine Nebenanlagen, Garagen, offene Garagen (Carports) zulässig sind.

6.8 Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen

Nach Vorlage eines Immissionsschutzgutachtens werden an dieser Stelle ggf. Festsetzungen zur Minderung von Lärmimmissionen ergänzt.

6.9 Flächen für die Wasserwirtschaft/Oberflächenentwässerung

Für die Oberflächenentwässerung ist die Anlage eines Regenrückhaltebeckens notwendig. Daher wird im Süden des Plangebietes eine Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und der Regelung des Wasserabflusses festgesetzt. Diese erhält die Zweckbestimmung „Regenrückhaltebecken“, um die Oberflächenentwässerung planungsrechtlich abzusichern.

6.10 Grünordnungsmaßnahmen

Flächen zum Anpflanzen von Bäume, Sträuchern und anderen Bepflanzungen

Im Osten des Plangebietes wird eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Dadurch wird eine Randeingrünung des Plangebietes sichergestellt und ein Teil der Versiegelung kann ausgeglichen werden. Zusätzlich verbessern Bepflanzungen das Umgebungsklima und Niederschlagswasser kann über die unversiegelten Flächen besser versickern.

Anpflanzung von Bäumen

Um die Aufenthaltsqualität im Plangebiet weiterhin zu steigern und das Plangebiet zu durchgrünen, ist pro neu geschaffenem Baugrundstück ein Baum zu pflanzen. Bäume sind zudem Lebensraum für Vögel und andere Kleintiere und sorgen für ein angenehmes Umgebungsklima.

Flächen für Versorgungsanlagen

Im Plangebiet wird Fläche für Versorgungsanlagen vorgesehen. Hier soll nach derzeitigem Stand eine Trafostation zur Gebietsversorgung untergebracht werden.

Erhalt von Gewässern/Räumstreifen

Grundsätzlich sind die im Plangebiet vorhandenen sowie angrenzenden Gräben und Räumstreifen in offener naturnaher Form zu erhalten. Daher wird entlang der nördlichen Grenze eine private Grünfläche mit einer Breite von 2 m mit der Zweckbestimmung „Räumstreifen“ in den Bebauungsplan aufgenommen. Dieser dient der Unterhaltung des Gewässers und ist von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freizuhalten, damit eine ungehinderte Entwässerung sichergestellt werden kann.

7 Örtliche Bauvorschriften

Gemäß § 84 Abs. 3 NBauO können die Kommunen besondere Anforderungen unter anderem an die Gestaltung von Gebäuden stellen, wenn damit bestimmte städtebauliche, siedlungsstrukturelle, baugestalterische oder ökologische Absichten verwirklicht werden sollen. Die Gemeinde Cappel möchte in diesem Siedlungsgebiet entsprechend gestalterisch lenkend eingreifen.

Geltungsbereich

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 55 „Schwichteler, östlich Bakumer Straße“ werden gemäß § 84 Abs. 3 NBauO örtliche Bauvorschriften erlassen. Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 55 „Schwichteler, östlich Bakumer Straße“.

Einfriedungen (§ 84 Abs. 3 Nr. 3 NBauO)

Undurchsichtige Grundstückseinfriedungen sind an öffentlichen Verkehrsflächen nur bis zu einer Höhe von 1,2 m über der Geländeoberkante zulässig. In den Sichtfeldern der Straßenkreuzungen sind Grundstückseinfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen nur bis zu einer Höhe von 0,8 m über der Geländeoberkante zulässig.

Mit der Formulierung von Vorgaben zur Einfriedung der Grundstücke soll eine angemessene Eingliederung der Baukörper in das Gebiet, bei gleichzeitiger Wahrung der Privatsphäre auf den Grundstücken erreicht werden. Hierfür werden die für straßenseitige Grundstückseinfriedungen üblichen 1,2 m gewählt.

Verstöße gegen die Örtlichen Bauvorschriften

Ordnungswidrig handelt, wer einer Vorschrift dieser Satzung zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 NBauO mit einer Geldbuße bis 50.000 Euro geahndet werden.

8 Ergänzende Angaben

8.1 Städtebauliche Übersichtsdaten

Der Geltungsbereich weist insgesamt eine Größe von 29.395 m² auf.

Allgemeines Wohngebiet	24.412 m ²
Davon: Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	544 m ²
Versorgungsfläche	148 m ²
Private Grünflächen	276 m ²
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	2.741 m ²
Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“	90 m ²
Flächen für die Wasserbewirtschaftung	1.728

8.2 Daten zum Verfahrensablauf

Beschluss über den Entwurf und die Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB der Planung:

Ortsübliche Bekanntmachung des Auslegungsbeschlusses

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

und Beteiligung der Fachbehörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Satzungsbeschluss durch den Rat

Die Begründung ist dem Bebauungsplan Nr. 55 „Schwichteler – Östlich Bakumer Straße“ beigefügt.

Cappel, den

Der Bürgermeister

Teil II: Umweltbericht

1 Einleitung

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen, im Rahmen einer Umweltprüfung zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Hierbei sind vor allem die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB aufgeführten Belange zu berücksichtigen und die in § 1a BauGB genannten Vorschriften anzuwenden. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind im Aufstellungsverfahren des Bauleitplanes in die Abwägung einzustellen.

Der Umweltbericht bildet gemäß § 2a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung. Die nachfolgende Gliederung des Umweltberichtes orientiert sich an der Anlage 1 des BauGB.

Im Anhang ist eine tabellarische Übersicht über die in der Umweltprüfung untersuchten und ermittelten Umweltauswirkungen dargelegt. Vertiefende Angaben sind den folgenden Kapiteln zu entnehmen.

1.1 Inhalte und Ziele des Bauleitplanes

Mit dem Wohnraumentwicklungskonzept Cloppenburg wurden die aktuellen und zukünftigen Bedarfe und Herausforderungen auf dem regionalen Wohnungsmarkt ermittelt. Für Cappeln wird bis 2040 ein Wachstum um 28,7 % prognostiziert.

Aufgrund der (prognostizierten) hohen Nachfrage nach Bauplätzen beabsichtigt die Gemeinde Cappeln ein Wohngebiet in Angliederung an den bestehenden Siedlungszusammenhang zu schaffen. Parallel wird der Flächennutzungsplan geändert.

Allgemeines Wohngebiet	24.412 m ²
Davon: Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	544 m ²
Fläche für Versorgungsanlagen	148 m ²
Private Grünflächen	276 m ²
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	2.741 m ²
Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“	90 m ²
Flächen für die Wasserbewirtschaftung	1.728

1.2 Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung bei der Planung

Nachfolgend werden gemäß Anlage 1 des BauGB die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgesetzten Ziele des Umweltschutzes, soweit sie für den vorliegenden Bauleitplan von Bedeutung sind, dargestellt.

Weiterhin wird aufgeführt, inwieweit diese Ziele im Rahmen der vorliegenden Planung berücksichtigt werden.

Baugesetzbuch (BauGB)

Die Bauleitpläne ... sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und

Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. [§ 1 Abs. 5 BauGB]

Es stehen vor dem Hintergrund der hohen Bauplatznachfrage keine ausreichenden Flächen für die Entwicklung des Wohngebietes innerhalb des Siedlungszusammenhangs zur Verfügung. Der Geltungsbereich ist durch die Bakumer Straße und die Klosterstraße bereits erschlossen. Außerdem schließt der Geltungsbereich unmittelbar an die Siedlungslage von Schwichteler an.

Durch den Umfang der Planung wird trotzdem eine Beeinträchtigung auf das Landschaftsbild vorbereitet. Diese Beeinträchtigung wird durch grünplanerische Maßnahmen verringert. Zudem wird die Beeinträchtigung durch die räumliche und optische Angliederung an das bestehende Wohngebiet im Osten abgeschwächt und ist damit nicht erheblich.

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen ... die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung ... [§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB]

Erste Einschätzung zu Lärm liegt unter Gutachten. Die Ortsdurchfahrt wird verlegt, dadurch sind entlang des Plangebietes nur 50 km/h zulässig und Verkehrsimmissionen sind damit so gering, dass die Werte eingehalten werden.

Südlich grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an. Die umliegende Bebauung erfährt daher durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung bereits jetzt Geruchs-, Staub-, und Lärmimmissionen. Aufgrund der ländlichen Lage ist eine erhöhte Belästigung durch die Bewirtschaftung der Flächen hinzunehmen.

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen ... die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes ... [§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB]

Das nordöstlich gelegene Kloster Christinenhof ist im Nds. Denkmalatlas als Denkmalensemble (Kapelle, Kirche, Kloster, Wohnanbau) verzeichnet. Das ehemalige Heuerhaus (Hallenhaus) westlich des Geltungsbereichs an der Straße „Auf dem Schaffelde“ ist ebenfalls denkmalgeschützt. Bodendenkmäler sind im Geltungsbereich und der näheren Umgebung nicht bekannt, können jedoch nicht vollständig ausgeschlossen werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde, die bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, unverzüglich der zuständigen Denkmalbehörde oder einem Beauftragten für die Archäologische Denkmalpflege zu melden sind.

Die Beeinträchtigung des Landschafts- und Ortsbildes wird durch die Festlegungen zu Art und Maß der Bebauung (Einzel- und Doppelhäuser, begrenzte Gesamthöhe) und die randlich festgesetzten Anpflanzflächen gemindert.

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen ... die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes ... [§ 1 Abs. 6 Nr. 7. b) und § 1a Abs. 4 BauGB]

Das nächstgelegene FFH-Gebiet liegt rund 9 km, das nächstgelegene EU-Vogelschutzgebiet rund 20 km entfernt. Aufgrund der deutlichen Entfernung ist von einer Natura 2000-Verträglichkeit der Planung auszugehen.

Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. [§ 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB] (Bodenschutzklausel)

In den bestehenden Baugebieten sowie in Gebieten, in denen sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB beurteilt, stehen nach dem derzeitigen Kenntnisstand der Gemeinde keine Baulücken mehr zur Verfügung. Daher kann keine ausreichende Innenentwicklung stattfinden. Aufgrund der hohen Nachfrage nach Bauplätzen gewichtet die Gemeinde die Schaffung von Baugrundstücken auf landwirtschaftlich genutzten Flächen höher als die Reduzierung des Freiflächenverbrauchs.

Durch Versiegelung und Überbauung gehen die natürlichen Bodenfunktionen verloren. Dieser Verlust wird als erhebliche Beeinträchtigung im Sinne der Eingriffsregelung gewertet. Ein Ausgleich wird erforderlich.

Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. [§ 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB] (Umwidmungssperrklausel)

Als Wald genutzte Flächen sind von der Planung nicht direkt betroffen.

Die Bestandswohngebäude im Norden werden durch die Festsetzung des Wohngebietes planungsrechtlich gesichert.

Mit der Planung gehen Ackerflächen verloren. Da die Gemeinde Cappeln über weitläufige landwirtschaftlich genutzte Flächen in Ortsrandlage verfügt und die Bodenfruchtbarkeit im Geltungsbereich als „mittel“ eingestuft wird³, ist die Aufgabe der hier zugrundeliegenden Fläche als verträglich einzustufen.

Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. [§ 1a Abs. 5 BauGB]

Folgt im weiteren Verfahren.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Natur und Landschaft sind aufgrund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass

- 1. die biologische Vielfalt,*
- 2. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie*
- 3. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft*

auf Dauer gesichert sind. [§ 1 Abs. 1 BNatSchG]

Die Umsetzung der Planung geht mit einer zusätzlichen Bebauung und weiteren Versiegelungen z. B. durch Straßen einher. Hierdurch geht Lebensraum für Tiere und Pflanzen verloren. Zudem werden erhebliche Beeinträchtigungen des Bodens vorbereitet. In versiegelten Bereichen gehen die Bodenfunktionen (Lebensraum und Lebensgrundlage für Tiere und Pflanzen,

³ LBEG: NIBIS - Bodenkunde

als Bestandteil von Stoff- und Wasserkreisläufen, als Puffer-, Filter- und Umwandlungsmedium für Schadstoffe sowie als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte) vollständig verloren.

Durch den Umfang der Planung werden zudem Beeinträchtigungen auf das Landschaftsbild vorbereitet. Die randlichen bestehenden und festgesetzten Gehölze und die Angliederung an die bestehende Siedlungslage mindern die optischen Wirkungen bei Umsetzung der Planung, weshalb von keiner erheblichen Beeinträchtigung ausgegangen wird.

Schutzgebiete und geschützte Objekte nach Naturschutzrecht

Im rund 300 m westlich gelegenen Wald befindet sich mit einer alten Eiche ein Naturdenkmal (NP CLP 2). Da keine Flächeninanspruchnahme des Waldes vorbereitet wird und die Eiche auch optisch durch den Wald abgeschirmt wird, werden keine Beeinträchtigungen des Naturdenkmals aus der Planung abgeleitet.

Das nächstgelegene Naturschutzgebiet befindet sich rund 9 km, das nächstgelegene Landschaftsschutzgebiet etwa 4 km entfernt. Aufgrund der deutlichen Entfernungen werden keine Beeinträchtigungen dieser Schutzgebiete vorbereitet.

Ziele des speziellen Artenschutzes

Aufgrund der Komplexität der artenschutzrechtlichen Vorgaben wird die Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen des speziellen Artenschutzes in einem gesonderten Kapitel (s. Kap. 1.3 des Umweltberichtes) dargestellt.

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)

Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter sollen vor schädlichen Umwelteinwirkungen geschützt werden. [vgl. § 1 Abs. 1 BImSchG]

Erste Einschätzung zu Lärm liegt unter Gutachten. Die Ortsdurchfahrt wird verlegt, dadurch sind entlang des Plangebietes nur 50 km/h zulässig und Verkehrsimmissionen sind damit so gering, dass die Werte eingehalten werden

Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)

Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen (Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen; Bestandteil des Naturhaushaltes, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen, Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen aufgrund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers) sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden. [vgl. § 1 und § 2 Abs. 2 BBodSchG]

Die zusätzlichen Versiegelungen, die bei Realisierung des Wohngebietes entstehen, bringen erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden mit sich. In den versiegelten Bereichen gehen sämtliche Bodenfunktionen verloren. Dies wird kompensiert.

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und Niedersächsisches Wassergesetz (NWG)

Die Gewässer (oberirdische Gewässer, Küstengewässer und Grundwasser) sollen durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung als Bestandteile des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut geschützt werden. [vgl. § 1 WHG]

Oberflächengewässer werden mit der vorliegenden Planung nicht erheblich beeinträchtigt. Lediglich kleinräumig kann eine Verrohrung der Gräben für Zufahrten notwendig werden.

Bodenversiegelungen wirken sich im Allgemeinen negativ auf den Grundwasserschutz und die Grundwasserneubildung aus. Durch die Neuversiegelung im Geltungsbereich entstehen Bereiche, auf denen keine Grundwasserneubildung mehr stattfindet. Durch Festlegung der GRZ auf 0,4 (+ 20%ige Überschreitung) verbleiben jedoch große unversiegelte Bereiche im Plangebiet, weshalb diese Beeinträchtigung nicht als erheblich bewertet wird.

Landschaftsplanung

In der Fortschreibung des Landschaftsrahmenplanes des Landkreises Cloppenburg (2025) ist der Geltungsbereich als weitere Verbindungsfläche für den Biotopverbund zwischen den westlich, östlich und südlich gelegenen Waldbereichen verzeichnet. Auf den Flächen soll eine Entwicklung hierfür erfolgen (Karte 5b).

Als Zielkategorie ist eine „Umweltverträgliche Nutzung in allen übrigen Gebieten mit aktuell sehr geringer bis mittlerer Bedeutung für alle Schutzgüter“ festgelegt (Karte 5a).

Die Neuplanung steht nach derzeitigen Erkenntnissen den Zielen des Landschaftsrahmenplanes nicht im Weg.

Ziele und Grundsätze der Raumordnung zu Natur und Landschaft

Der Geltungsbereich wird sowohl im derzeit gültigen Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Cloppenburg (2005) als auch im Entwurf aufgrund des hohen Ertragspotentials als Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft dargestellt. Diese unterstreichen die Bedeutung der Landwirtschaft und die Qualität des Bodens für die landwirtschaftliche Nutzung.

Gemäß aktueller BK50 steht im Geltungsbereich jedoch ein Boden mit einer mittleren Bodenfruchtbarkeit an.⁴ Eine besondere Bedeutung besteht daher nicht. Die Gemeinde wertet die Schaffung neuen Wohnraums im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang mit der bestehenden Siedlungslage daher höher als diesen Grundsatz der Raumordnung.

1.3 Ziele des speziellen Artenschutzes – Artenschutzprüfung (ASP)

Gemäß § 44 BNatSchG bestehen bestimmte Schutzvorschriften für besonders und streng geschützte Tier- und Pflanzenarten.

Diese Verbote richten sich zwar nicht an die Ebene der Bauleitplanung, sondern untersagen konkrete Handlungen. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist allerdings zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Vorgaben die Umsetzung der Planung dauerhaft hindern oder ob die Verträglichkeit durch Vermeidungsmaßnahmen oder (vorgezogene) Ausgleichsmaßnahmen hergestellt werden kann.

Nach § 44 Abs. 5 BNatSchG sind die Verbote des im Rahmen der Bauleitplanung nur anzuwenden, sofern und soweit Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäische Vogelarten betroffen sind. Die nachfolgenden Ausführungen beschränken sich deshalb auf diese Artenvorkommen.

Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten,

1. *wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen, zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*

⁴ LBEG: NIBIS - Bodenkunde

2. *wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,*
3. *Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
4. *wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (Zugriffsverbote).*

Da es sich bei dem geplanten Vorhaben um die Umsetzung eines nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässigen Vorhabens im Sinne von § 18 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG handelt, gilt gemäß § 44 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG: *Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten und solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind⁵, liegt ein Verstoß gegen*

1. *das Tötungs- und Verletzungsverbot des Abs. 1 Nummer 1 nicht vor, wenn die Beeinträchtigung durch den Eingriff oder das Vorhaben das Tötungs- und Verletzungsrisiko für Exemplare der betroffenen Arten nicht signifikant erhöht und diese Beeinträchtigung bei Anwendung der gebotenen, fachlich anerkannten Schutzmaßnahmen nicht vermieden werden kann,*
2. *das Verbot des Nachstellens und Fanges wild lebender Tiere und der Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen nach Abs. 1 Nr. 1 nicht vor, wenn die Tiere oder ihre Entwicklungsformen im Rahmen einer erforderlichen Maßnahme, die auf den Schutz der Tiere vor Tötung oder Verletzung oder ihrer Entwicklungsformen vor Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung und die Erhaltung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gerichtet ist, beeinträchtigt werden und diese Beeinträchtigungen unvermeidbar sind*
3. *das Verbot nach Abs. 1 Nr. 3 nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.*

Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgelegt werden. Für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IV b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Arten gelten diese Maßgaben entsprechend. Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens ein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- oder Vermarktungsverbote nicht vor.

1.3.1 Relevante Arten, Situation im Geltungsbereich

Im Jahr 2023 wurden an sechs Terminen die Brutvögel, an zwei Terminen Fledermäuse und an einem Termin Amphibien aufgenommen. Die Ergebnisse aus dem zugehörigen Gutachten (Wiese-Liebert, 2024) werden im Folgenden kurz zusammengefasst.

Brutvögel: Brutvogelvorkommen wurden überwiegend auf den angrenzenden Flächen in den Gehölzen und Gebäude festgestellt, darunter auch die gemäß Roter Liste gefährdeten Arten

⁵ Eine Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG, in der ebenfalls berücksichtigungspflichtige „nationale Verantwortungsarten“ definiert wären, liegt bisher nicht vor.

Star und Mehlschwalbe. Im Geltungsbereich selbst wurden im gehölzreichen Garten im Norden Brutverdachte von Buch- und Grünfink, Blaumeise, Ringeltaube, Singdrossel und Zilpzalp aufgenommen. Auf der Ackerfläche wurde ein Brutpaar der Bachstelze kartiert.

Fledermäuse: Es wurden diverse Fledermausarten jagend kartiert. Jagdhabitate sind für die artenschutzrechtliche Prüfung jedoch nicht relevant. Quartiere konnten nicht festgestellt werden, werden jedoch für Breitfledermaus sowie für die Zwergfledermaus (westlich der Bakumer Str.; Höhe Alte Molkerei und Bezirksförsterei Harpstedt) aufgrund festgestellter Sozialrufe vermutet.

Amphibien: Streng geschützte Amphibienarten wurden nicht festgestellt. Zudem werden die Gewässer (Gräben entlang der Bakumer Straße sowie Klosterbach) nicht überplant. Daher werden die Verbotstatbestände hinreichend sicher nicht berührt, Amphibien sind daher nicht Teil der folgenden Prüfung.

Andere Artengruppen: Vorkommen von anderen artenschutzrechtlich relevanten Arten, z. B. Säugetieren (ausgenommen Fledermäuse), Gastvögel, Farn- und Blütenpflanzen, Libellen oder Heuschrecken sind, auf Grund der Ausstattung der Habitate einerseits und der speziellen Lebensraumsprüche andererseits, nicht zu erwarten.

1.3.2 Prüfung der Verbotstatbestände

Tötungen (Verbotstatbestand gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG)

Eine Tötung oder Schädigung von *Vögeln*, insbesondere von nicht flüggen Jungvögeln oder Vogeleiern, und *Fledermäusen* ist möglich, wenn im Zuge der Bauarbeiten besetzte Quartiere oder Niststätten z. B. durch Gehölzbeseitigungen betroffen sind. Durch bauzeitliche Maßnahmen (Durchführung der Baufeldfreimachung und insbesondere von Gehölzfällungen oder Sanierungs-/ Umbau-/ Abrissarbeiten außerhalb der Vogelbrutzeit), lassen sich Schädigungen von Vögeln vermeiden.

Soweit dieser Zeitraum nicht eingehalten werden kann, ist im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung zu überprüfen, ob Brutgelege oder Nestlinge betroffen sind. Ist dies der Fall, sind die Arbeiten zu verschieben, bis die Brut- und Aufzucht abgeschlossen ist.

Störungen (Verbotstatbestand gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2) BNatSchG)

Im Allgemeinen ist während der Bauarbeiten von einem temporär erhöhten Störpotential auszugehen. Ein dann temporäres Ausweichverhalten betroffener Arten ist durch die in der direkten Umgebung vorhandenen ähnlichen Habitate (Ackerflächen und weitere Gehölzstrukturen) möglich.

Im artenschutzrechtlichen Sinne ist eine Störung auch nur dann erheblich, wenn sich durch sie der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert. Die vorkommenden *Vogelarten* sind ökologisch wenig anspruchsvoll bzw. nicht durch eine hohe Störfähigkeit charakterisiert (bspw. Mehlschwalbe und Star als siedungstolerante Arten). *Fledermäuse* gelten nicht als störfähig.

Erhebliche Störungen, die zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustands von lokalen Populationen führen, sind aus der Planung daher nicht abzuleiten.

Verlust der ökologischen Funktion von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG in Verbindung mit § 44 Abs. 5 BNatSchG)

Das Verbot bezieht sich auf konkret abgrenzbare Lebensstätten (z. B. Vogelnester, Fledermausquartiere) und schützt diese im Zeitraum der aktuellen Nutzung. Darüber hinaus sind wiederkehrend genutzte Lebensstätten auch außerhalb der Phase aktueller Nutzung geschützt (z. B. Storchhorste, Fledermauswinterquartiere). Der Verlust von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten stellt keinen artenschutzrechtlichen Verbotstatbestand (gemäß § 44 (5) BNatSchG) dar, wenn die ökologische Funktion für betroffene Tierarten im räumlichen Zusammenhang weiter gewährleistet werden kann.

Die Betroffenheit von aktuell genutzten Lebensstätten kann durch bauzeitliche Vermeidungsmaßnahmen oder eine ökologische Baubegleitung (s. o.) sichergestellt werden.

Da die vorkommenden Arten häufig und ökologisch nicht ausgesprochen anspruchsvoll sind und ihre Nester jährlich neu bauen, wird gemäß Runge et al. (2010) davon ausgegangen, dass ein Ausweichen für diese Vorkommen generell möglich ist.

1.3.3 Fazit

Die gesetzlichen Vorgaben des besonderen Artenschutzes sind nicht geeignet, die Umsetzung der Planung dauerhaft zu hindern. Allerdings sind auf der Ausführungsebene folgende Vermeidungsmaßnahmen zu berücksichtigen:

- Beachtung von Vogelbrut- und Sommerquartierszeit bei Baufeldfreimachung
- ökologische Baubegleitung bei Gehölzfällungen und Gebäudesanierung/-abriss

2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

Im Folgenden werden für die einzelnen Umweltschutzgüter die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung prognostiziert, wobei der Fokus insbesondere auf solche Auswirkungen gerichtet wird, die ein erhebliches (positives oder negatives) Ausmaß erreichen oder erhebliche Beeinträchtigungen im Sinne der Eingriffsregelung darstellen.

Die Prognose der Auswirkungen setzt dabei zunächst eine Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario) voraus. Weiterhin ist die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung in der Übersicht aufzuzeigen, soweit diese zumutbar abgeschätzt werden kann. Auch bei der Darstellung des Basisszenarios und der voraussichtlichen Entwicklung ohne Planung wird bereits auf die voraussichtlich erheblich beeinflussten Umweltmerkmale fokussiert.

2.1 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands und der voraussichtlichen Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung (Basisszenario)

2.1.1 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Stellvertretend für die vorkommenden Tiere, Pflanzen und für die biologische Vielfalt wurden die Biotoptypen nach von Drachenfels (2023) im Juni 2025 erfasst.

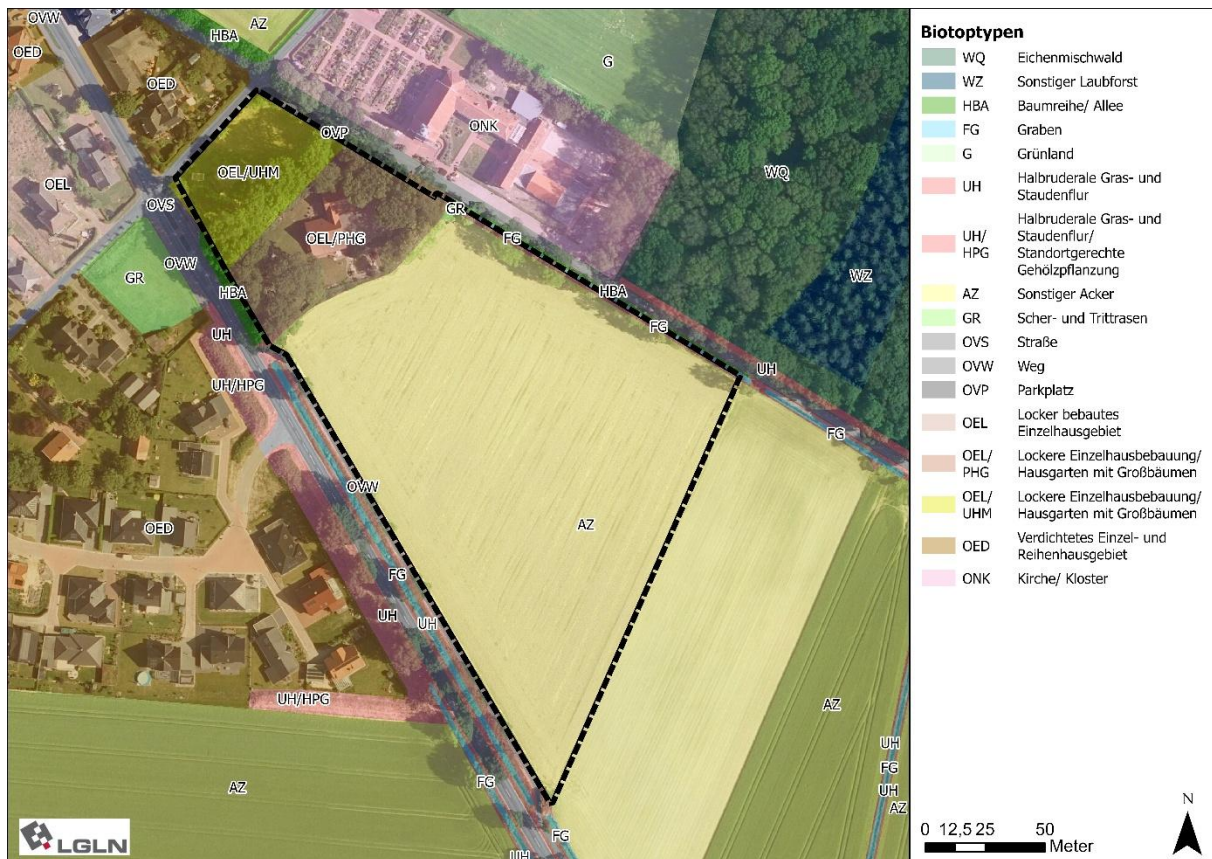


Abbildung 9: Biotoptypenkarte

WQ/WZ

Eichenmischwald/ Sonstiger Nadelforst

Nordöstlich des Geltungsbereichs, jenseits der Klosterstraße, beginnt ein Wald. Dieser wird im Westen von Eichen dominiert. In den Randbereichen bestehen auch Birken. Östlich an den Eichenwald schließt ein Nadelforst an.

HBA

Baumreihe

Unmittelbar südlich der Klosterstraße besteht eine Baumreihe aus Kastanien, teils Birken und Eichen. Im Unterwuchs sind teilweise Rhododendren zu finden.

Auch entlang der Bakumer Straße befindet sich eine Allee, überwiegend aus Eichen, teils auch aus Buchen.

FG

Graben

Zwischen Geltungsbereich und den angrenzenden Straßen verlaufen vegetationsreiche Gräben, die zum Zeitpunkt der Kartierung trockengefallen waren.

Auch die Ackerflächen südlich werden durch einen Graben (Klostergraben) geteilt. Dieser Graben führte geringfügig Wasser. Gen Bakumer Straße weitet sich dieser Graben auf.

G

Grünland

Nördlich, jenseits der Klosterstraße sowie des Waldes und des Klosters, besteht Grünland.

UH	Halbruderales Gras- und Staudenflur Gräserdominierte Ausprägungen dieses Biotoptyps finden sich im Unterwuchs der Gehölzreihen sowie entlang der landwirtschaftlichen Nutzflächen (mittlere Standorte). Feuchte Ausprägungen befinden sich an den Böschungen der Gräben.
AZ	Sonstiger Acker Der Geltungsbereich stellt sich als Ackerfläche dar. Auch südlich und weiter westlich befinden sich Ackerflächen.
GR	Scher- und Trittrassen Zwischen Klosterstraße und der Bestandsbebauung im Norden befindet sich eine kleine Fläche mit Scherrassen. Eine größere Scherrassenfläche befindet sich westlich an der Bakumer Straße.
OVS	Straße Nördlich des Geltungsbereichs verläuft die Klosterstraße (ca. 3,5 breit und asphaltiert). Südlich verläuft die Bakumer Straße. (Landesstraße).
OVW	Weg Die Bakumer Straße wird von Fuß- und Radwegen begleitet.
OVP	Parkplatz Im Nordosten grenzt ein Parkplatz an den Geltungsbereich an.
OEL	Locker bebautes Einzelhausgebiet Im Siedlungszusammenhang von Schwichteler bestehen ältere Bebauungen mit größeren, teils gehölzreichen Gärten.
OEL/ PHG	Lockere Einzelhausbebauung/ Hausgarten mit Großbäumen Im Norden des Geltungsbereichs befindet sich eine Einzelhausbebauung (Fachwerkhaus) mit einem großen Garten mit Altbaumbestand (Eichen). Westlich sowie unmittelbar nördlich des Geltungsbereiches beginnt der Siedlungszusammenhang von Cappeln. Westlich findet sich eine lockere Wohnbebauung. Das nördlich gelegene Neubaugebiet ist dichter bebaut.
OEL/UHM	Lockere Einzelhausbebauung/ Halbruderales Gras- und Staudenflur mittlerer Staudenflur. Das Grundstück des Fachwerkhauses wird durch einen efeubewachsenen Zaun vom nördlich angrenzenden Grundstück getrennt. Hier befindet sich ein kleines Gebäude, das gemäß ALKIS als Wohngebäude genutzt wird. Der Garten wird durch Scherrassen, jedoch auch durch naturnähere Bereiche mit Brombeere, Brennnessel und Haselnussaufwuchs geprägt. Allerdings sind in diesen Bereichen auch nichtheimische Arten wie Lorbeer zu finden.
OED	Verdichtetes Einzel- und Reihenhausesgebiet

ONK

Jenseits der Bakumer Straße befindet sich ein Neubaugebiet. Dieses wird gen Bakumer Straße von einem bepflanzten Wall (UH/HPG) eingerahmt.

Kirche/Kloster

Nordöstlich des Geltungsbereichs besteht der Christinenhof. Die Anlage umfasst im Westen auch einen Friedhof und wird gen östlich angrenzenden Wald von einem Altbaumbestand eingerahmt.

Fauna

Gemäß NLWKN liegt der Geltungsbereich in keinem für Fauna wertvollen Bereich.⁶

An sechs Terminen in 2023 wurden die **Brutvögel** im Geltungsbereich und einem 50 m-Radius um die Teilbereiche kartiert. Es konnten 29 Brutvogelarten erfasst werden, darunter Mehlschwalbe (ein Brutnachweis sowie fünf Brutverdachte) und Star (ein Brutverdacht) als gefährdete Arten der Roten Liste Niedersachsens. Diese Vorkommen wurden jeweils im Neubaugebiet jenseits des Walls kartiert. Innerhalb des Geltungsbereichs wurde als einzige Brutvogelart des Offenlandes die Bachstelze (ungefährdet) nachgewiesen. Als einzige Art der Vorwarnliste mit Status mind. Brutverdacht wurde die Goldammer in 50 m Entfernung in einer Baumreihe aufgenommen. In den gehölzreichen Gärten im Norden des Geltungsbereichs wurden Brutverdachte der ungefährdeten Arten Buch- und Grünfink, Blaumeise, Ringeltaube, Singdrossel und Zilpzalp kartiert.⁷

Von einer besonderen Bedeutung für **Gastvögel** ist aufgrund der intensiven ackerbaulichen Nutzung des Geltungsbereichs, der Landesstraße (Störfwirkungen), der angrenzenden Gehölze (Wald, Baumreihen, gehölzreiche Gärten) sowie fehlenden wertgebenden Biototypen (z. B. Grünland oder geeignete Schlafgewässer) nicht auszugehen.

An zwei Begehungsterminen in 2023 wurden zudem **Fledermausvorkommen** aufgenommen. Großer und kleiner Abendsegler, Breitflügelfledermaus, Zwergfledermaus, Rauhautfledermaus, Mückenfledermaus, Wasserfledermaus, Bartfledermaus, Fransenfledermaus und Braunes Langohr wurden jagend erfasst. Fledermausquartiere konnten nicht sicher nachgewiesen werden, allerdings werden mehrere Quartiere im Umfeld des Geltungsbereichs vermutet: Im östlich gelegenen Wald wurden Sozialrufe der Breitflügelfledermaus verortet.

Im März 2023 wurden an einem Termin auch mögliche **Amphibienvorkommen** kartiert. Hierbei wurden lediglich zwei Laichballen des Grasfrosches im aufgeweiteten Bereich im Westen des Klosterbaches aufgenommen.⁸

2.1.2 Fläche und Boden

Die Fläche wird überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Versiegelungen bestehen lediglich im Bereich der Bestandsstraßen im Nordwesten sowie durch die Bestandsbebauung im Norden.

Im Geltungsbereich steht gemäß BK50 (Bodenkarte im Maßstab 1 : 50.000) Mittlerer Pseudogley an. Im Norden im Bereich der Bestandsbebauung ist gemäß BK50 Mittlere Pseudogley-Parabraunerde zu finden. Die Erosionsgefährdung durch Wasser und Wind ist sehr gering bis gering. Die Bodenfruchtbarkeit ist mittel. Suchräume für schutzwürdige Böden bestehen im Geltungsbereich nicht. Südlich des Geltungsbereichs besteht Plaggenesch, ein

⁶ MU: Umweltkarten - Natur

⁷ Wiese-Liebert (2024) – Faunistisches Gutachten

⁸ Wiese-Liebert (2024) – Faunistisches Gutachten

schutzwürdiger Boden aufgrund seiner kulturgeschichtlichen Bedeutung sowie vorliegend aufgrund seiner hohen Bodenfruchtbarkeit.

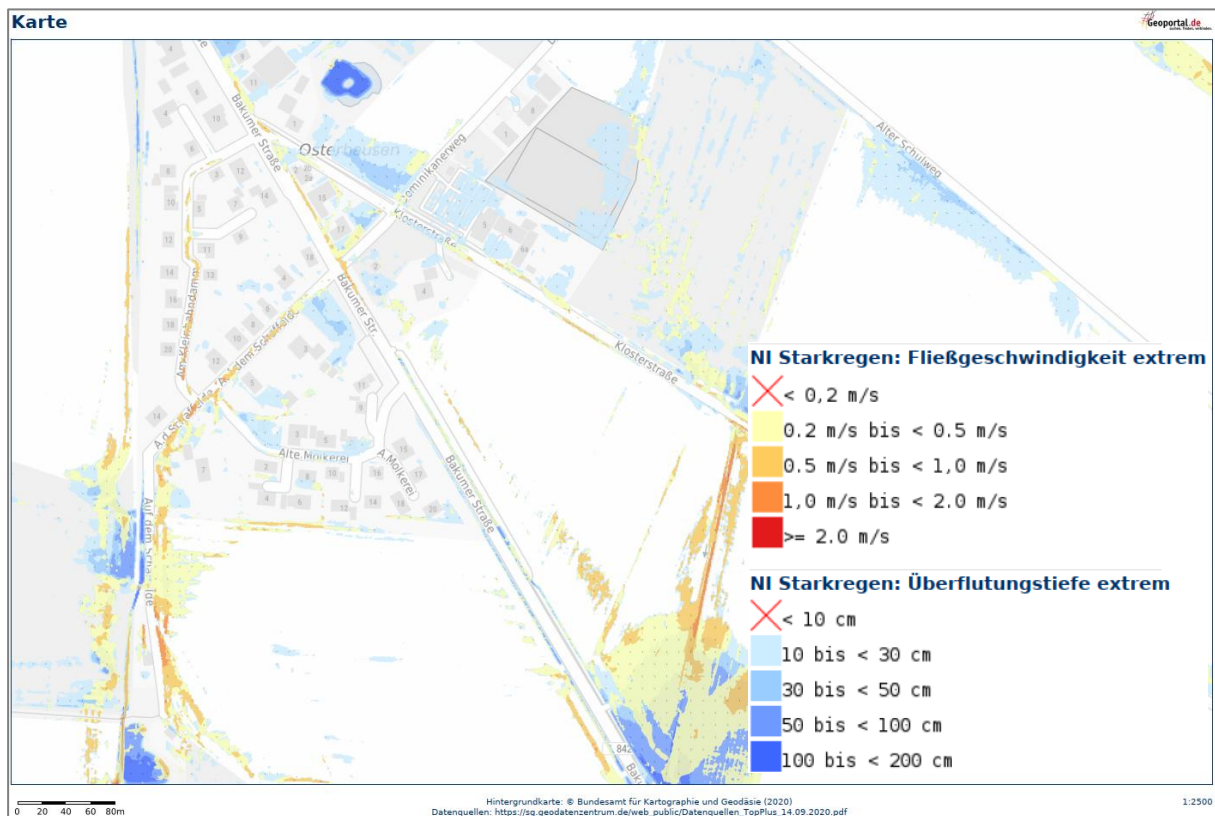
Altlasten sind im Geltungsbereich und der Umgebung nicht bekannt.⁹

2.1.3 Wasser

Oberflächengewässer: Als Oberflächengewässer sind der südöstlich verlaufende Graben sowie der Graben zwischen Bakumer Straße und dem Radweg zu finden.

Grundwasser: Der Geltungsbereich liegt über dem Grundwasserkörper *Hase Lockergestein rechts*. Der mengenmäßige Zustand wurde gemäß WRRL mit „gut“, der chemische Zustand aufgrund einer Nitrat- und Pestizidbelastung mit „schlecht“ bewertet.¹⁰ Die Grundwasserneubildungsrate im langjährigen Mittel (1991-2020) liegt zwischen > 50 und 100 mm/a. Das Schutspotential der Grundwasserüberdeckung ist hoch.¹¹

Starkregen: Die folgende Abbildung zeigt hohe Fließgeschwindigkeiten und Überflutungstiefen bei extremen Starkregenereignissen. Angenommen wird eine Niederschlagsintensität von 100 mm bei einer Beregnungszeit von einer Stunde.



Hohe Fließgeschwindigkeiten bis < 1 m/s werden im Geltungsbereich kleinräumig im Westen erwartet. Höhere Überflutungstiefen zwischen 10 und < 30 cm treten wahrscheinlich im Norden im Bereich der Bestandsbebauungen auf.

Der Geltungsbereich befindet sich in keinem *Überschwemmungs- oder Wasserschutzgebiet*.¹²

⁹ LBEG: NIBIS – Bodenkunde, Landwirtschaft, Altlasten

¹⁰ MU: Umweltkarten - Wasserrahmenrichtlinie

¹¹ LBEG: NIBIS - Hydrogeologie

¹² MU: Umweltkarten – Hydrologie, Hochwasser

2.1.4 Klima und Luft

Der Geltungsbereich liegt in der Klimaregion „Maritim-Subkontinentale Region“ und unterliegt somit sowohl den Einflüssen der Nordsee (z. B. moderate Temperaturen, gute Luftaustauschbedingungen) als auch der Kontinentalität (z. B. geringere klimatische Wasserbilanz).¹³

Die landwirtschaftlichen Nutzflächen weisen als Freiflächen verschiedene Klimafunktionen auf, darunter Verdunstung, Kaltluftentstehung, Versickerung etc. Die bestehenden umliegenden Gehölze haben eine windbrechende Wirkung.

In der Fortschreibung des Landschaftsrahmenplans des Landkreises Cloppenburg (2025) ist für den anstehenden Gley mittlere Bedeutung für die Treibhausgasspeicherung angegeben. Der angrenzende Wald ist als Ausgleichsraum (Immissionsschutz und Senkenfunktion) dargestellt (Karte 4).

Die Jahresdurchschnittstemperatur ist bereits von 9,2 °C (1971-2000) auf 9,9 °C (1991-2020) gestiegen. Der durchschnittliche Jahresniederschlag ist zwischen 1971-2000 und 1991-2020 bei rund 750 mm/a geblieben.¹⁴

Daten zur konkreten lufthygienischen Situation liegen nicht vor.

2.1.5 Landschaft

Das Landschaftsbild ist durch die landwirtschaftlichen Nutzflächen mit angrenzenden Gehölzstrukturen geprägt. Wertgebend ist zudem der östlich gelegene Wald sowie die gehölzreichen Gärten im Norden. Dieses Landschaftsbild setzt sich gen Süden fort.

Nördlich schließt die Bestandsbebauung von CappelN mit überwiegend Ein- und Zweifamilienhäusern an.

In der Fortschreibung des Landschaftsrahmenplanes (2025) ist für den Geltungsbereich eine geringe Bedeutung (zweite von insgesamt fünf Wertstufen) verzeichnet. Als wertgebendes Element ist das Kloster zu nennen. Als Vorbelastung für das Landschaftserleben ist Wirkungsbereich von 200 m um die Landesstraße dargestellt (Karte 2).

2.1.6 Mensch

Im Norden des Geltungsbereichs bestehen zwei Grundstücke mit Wohngebäuden, Arbeitsstätten bestehen nicht. Auch nördlich und westlich angrenzend finden sich Wohngebiete.

Eine besondere Bedeutung für die Erholung ist im Geltungsbereich nicht absehbar.

Störfallbetriebe bestehen im Geltungsbereich und der näheren Umgebung nicht.

2.1.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

Das nordöstlich gelegene Kloster Christinenhof ist im Nds. Denkmaltlas als Denkmalensemble (Kapelle, Kirche, Kloster, Wohnanbau) verzeichnet. Das ehemalige Heuerhaus (Hallenhaus) westlich des Geltungsbereichs an der Straße „Auf dem Schaffelde“ ist ebenfalls denkmalgeschützt. Bodendenkmäler sind im Geltungsbereich und der näheren Umgebung nicht bekannt, können jedoch nicht vollständig ausgeschlossen werden.

Als sonstige Sachgüter sind weiterhin die landwirtschaftliche Nutzfläche, die Bestandsbebauung im Norden sowie die Straße zu nennen.

¹³ Hajati et al. (2023) – Klimaregionen Niedersachsens

¹⁴ LBEG: NIBIS – Klima und Klimawandel

2.1.8 Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern

Zwischen den einzelnen Umweltschutzgütern bestehen umfangreiche funktionale Wechselwirkungen. So bedingen z. B. die Boden- und Klimaverhältnisse sowie die menschliche Nutzung die Ausprägung der Vegetation, diese wiederum prägt stark die Eignung als Tierlebensraum sowie die landschaftliche Eigenart und Erholungseignung. Eine hiervon unbeeinflusste Bestandsbeschreibung ist insofern nicht möglich, so dass die bestehenden Wechselwirkungen bereits in den vorstehenden Kapiteln mit Berücksichtigung finden.

2.2 Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Konkrete Änderungen bei Nichtdurchführung der Planung sind nicht absehbar.

Im Rahmen des Klimawandels werden u. a. eine Erhöhung der Durchschnittstemperaturen und eine Zunahme von klimatischen Extremereignissen (z. B. Starkregen, Starkwinde) prognostiziert. Wie sich die Bedingungen im Plangebiet selbst verändern werden, ist nicht zumutbar bzw. belastbar zu prognostizieren. Es ist allerdings darauf hinzuweisen, dass hier vielfältige Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern bestehen, so dass sich die klimatischen Änderungen auch auf z. B. Wasserhaushalt, Luftqualität und biologische Vielfalt auswirken können.

2.3 Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Im Anhang ist eine tabellarische Übersicht über die in der Umweltprüfung untersuchten und ermittelten Umweltauswirkungen, die bei Durchführung der Planung zu erwarten sind, dargestellt. Dabei werden die direkten und die etwaigen indirekten, sekundären, kumulativen, grenzüberschreitenden, kurzfristigen, mittelfristigen und langfristigen, ständigen und vorübergehenden sowie positiven und negativen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase in die Umweltprüfung einbezogen. Allerdings wird insbesondere auf die Auswirkungen abgestellt, welche möglicherweise ein erhebliches Ausmaß erreichen. Die nachfolgenden Kapitel enthalten vertiefende Erläuterungen zu den Aspekten, die im vorliegenden Planfall eine besondere Relevanz erreichen.

Als Grundlage für die Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung werden zunächst Angaben zu den geplanten Vorhaben bzw. zu den bauleitplanerisch vorbereiteten baulichen und sonstigen Nutzungen zusammengestellt (vgl. Anhang).

Dabei ist zu berücksichtigen, dass auf Ebene der Bauleitplanung regelmäßig keine Kenntnisse zu Gestaltungsdetails, Realisierungszeitpunkt u. ä. der künftigen Bebauung feststehen.

Die zu erwartenden Umweltauswirkungen werden insbesondere durch folgende Charakteristika der geplanten Nutzungen bestimmt:

Nutzung	Versiegelung (max.)	Fläche
Allgemeines Wohngebiet Davon: Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	60 %	18.256 m ² 544 m ²
Flächen für die Versorgung	90%	204 m ²
Private Grünflächen	-	276 m ²
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	90 %	2.741 m ²

Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“	90 %	90 m ²
Flächen für die Wasserbewirtschaftung	-	1.728

In die nachfolgenden Darstellungen zu den Auswirkungen der Planung werden Angaben zur Eingriffsregelung integriert, d. h. die Identifizierung erheblicher Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.

Bezüglich der Auswirkungen auf die Umweltschutzziele, welche auf Ebene der Europäischen Union oder auf Bundes-, Landes- oder kommunaler Ebene festgelegt sind, sei auf Kapitel 1.2 des Umweltberichtes verwiesen.

2.3.1 Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Die Realisierung des Wohngebietes geht mit erheblichen Beeinträchtigungen der Biotoptypen einher, da durch Bebauung und weitere Versiegelungen Lebensraum in Form von Acker und kleinräumig von halbruderalen Gras- und Staudenfluren verloren geht. Diese erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes werden kompensiert.

Fauna

Vögel: Das Brutrevier des Bachstelzenpaars, das auf dem Acker im Geltungsbereich brütete, geht durch die Planung verloren. Die Bachstelze gilt jedoch als ungefährdet. Ein Ausweichen auf angrenzende Habitate ist möglich. Zudem nistet die Bachstelze auch in Siedlungen, beispielsweise in Mauernischen oder im Gebälk von Gebäuden.

Gehölzrodungen in den gehölzreichen Gärten im Norden des Geltungsbereichs können nicht ausgeschlossen werden. Die Bäume werden nicht zum Erhalt festgesetzt. Da hier jedoch lediglich siedlungstolerante, ungefährdete Arten brüteten, ist ein Ausweichen in umliegende gehölzreiche Gärten u. Ä. möglich. Zudem wird mit den Anpflanzflächen mittelfristig neuer Lebensraum für Gehölzbrüter im Geltungsbereich geschaffen.

Die weiteren **Vogel- und Fledermausarten** hatten ihre Brutstätten/ Quartiere auf den angrenzenden, überwiegend auf bereits durch menschliche Nutzungen vorgeprägten Flächen. Erhebliche Beeinträchtigungen z. B. durch zusätzliche Störwirkungen werden daher nicht erwartet. Die gefährdeten Arten Star und Mehlschwalbe gelten als siedlungstolerant.

Der Klosterbach mit dem Vorkommen des Grasfrosches wird nicht überplant. Erhebliche Beeinträchtigungen für **Amphibien** sind daher nicht zu erwarten.

2.3.2 Auswirkungen auf Fläche und Boden

Durch die vorliegende Planung werden Bodenversiegelungen u. a. durch Straßen und Gebäude vorbereitet. Zu den Folgen der Bodenversiegelung gehören unter anderem:

- Verlust von Lebensraum für Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen
- Beeinträchtigung des Naturhaushaltes (besonders der Wasser- und Nährstoffkreisläufe)
- Verlust der natürlichen Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungsfunktionen
- Beeinträchtigung der Versickerungsfähigkeit von Niederschlägen
- Reduktion der Verdunstung

- Beeinträchtigung des Grundwasserschutzes und der Grundwasserneubildung¹⁵

Die zusätzliche Flächeninanspruchnahme und Neuversiegelung gehen daher mit erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden einher. Die Gemeinde wertet die Schaffung von Wohnraum jedoch höher als den Erhalt des Bodens. Die erheblichen Beeinträchtigungen werden im weiteren Planverfahren kompensiert.

Auch für die weiterhin unversiegelten Bereiche sind Veränderungen der Bodenverhältnisse durch Umlagerungen, Auf- und Abtrag sowie weitere Nutzungseinflüsse zu erwarten. Die Flächen können jedoch weiterhin Funktionen im Naturhaushalt übernehmen, so dass hier nicht von einer erheblichen Beeinträchtigung ausgegangen wird.

2.3.3 Auswirkungen auf das Wasser

Oberflächengewässer werden mit der Planung nicht erheblich beeinträchtigt. Lediglich kleinräumig kann eine Verrohrung der Gräben für Zufahrten notwendig werden.

Grundwasser:

Eine vollständige Versickerung des anfallenden Regenwassers ist aufgrund der vorzufindenden Bodenverhältnisse nicht möglich. Das anfallende Regenwasser wird in das Regenrückhaltebecken eingeleitet. Anschließend erfolgt eine gedrosselte Abgabe des Wassers in das bestehende System aus Entwässerungsgräben entlang der Bakumer Straße mit Ableitung in den Klostergräben.

Starkregen:

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

2.3.4 Auswirkungen auf Klima und Luft

Mit der Verwirklichung der Planung sind Auswirkungen auf das Mikroklima verbunden: Durch die Bodenversiegelung wird die Verdunstungsrate reduziert. Bei Sonneneinstrahlung ist räumlich begrenzt über den befestigten Oberflächen mit einer verstärkten Aufwärmung zu rechnen. Über den Geltungsbereich hinausgehende erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Klima und Luft sind jedoch nicht zu erwarten.

Die Luftqualität könnte beispielsweise durch den verstärkten Anwohnerverkehr beeinträchtigt werden, was jedoch nicht als erheblich eingestuft wird.

Die geplanten Gehölzpflanzungen wirken sich positiv auf das Schutzgut Klima und Luft aus. Pflanzungen von Gehölzen tragen zur Erreichung der Klimaschutzziele bei. Zudem wird das Mikroklima durch Gehölzpflanzungen verbessert, da Pflanzen Wasser verdunsten und damit zur Kühlung der Umgebung beitragen.

2.3.5 Auswirkungen auf die Landschaft

Die im Geltungsbereich durch die Planung zulässige Bebauung wirkt sich negativ auf das Landschaftsbild aus.

Da der Geltungsbereich keine besondere Bedeutung für das Landschaftsbild aufweist und die Beeinträchtigungen durch die Angliederung des geplanten Wohngebietes an den bestehenden Siedlungszusammenhang von Schwichteler gemindert werden, werden die Beeinträchtigungen jedoch nicht als erheblich gewertet.

¹⁵ LBEG (2017) sowie § 2 Bundesbodenschutzgesetz

2.3.6 Auswirkungen auf den Menschen

Mit der Planung wird zusätzlicher Wohnraum in der Gemeinde Cappeltn geschaffen. Auf diese Weise wird zur Eigentumbildung sowie zur Sicherung einer stabilen und positiven Entwicklung der Bevölkerungsdichte beigetragen.

Ein besonderes Konfliktpotential durch Immissionen ist durch die Planung nicht absehbar. Durch die Lage im ländlichen Raum erfährt die umliegende Bebauung durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Nutzflächen bereits jetzt Geruchs-, Staub-, und Lärmimmissionen. Aufgrund der ländlichen Lage ist eine erhöhte Belästigung durch die Bewirtschaftung der Flächen hinzunehmen.

Ein Störfallbetrieb wird nicht vorbereitet.

Nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch werden daher voraussichtlich nicht vorbereitet.

2.3.7 Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter

Negative Auswirkungen auf Baudenkmale zeichnen sich durch die Planung nicht ab. Das Kloster ist ausreichend eingrünzt. Falls im Zuge der Umsetzung der Planung Bodendenkmale offengelegt werden, besteht eine Meldepflicht.

Durch die Planung geht eine landwirtschaftliche Nutzfläche als sonstiges Sachgut verloren. Standortalternativen wurden geprüft, geeignete Alternativen bestehen nicht. Zudem ist die Bodenfruchtbarkeit lediglich als mittel bewertet. Die Bestandsbebauung im Norden kann erhalten bleiben.

2.3.8 Auswirkungen auf Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern

Zwischen den einzelnen Umweltschutzgütern bestehen umfangreiche funktionale Wechselwirkungen. So führen beispielsweise die Versiegelungen von Böden zugleich zu Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildung und der Eignung als Pflanzenstandort. Eine separate Wirkungsprognose ist insofern nicht möglich, so dass die bestehenden Wechselwirkungen bereits in den vorstehenden Kapiteln mit Berücksichtigung finden.

2.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltwirkungen

Die Überwachungsmaßnahmen zu den Vermeidungs-, Verhinderungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen (gemäß Anlage 1 Ziffer 2 c) BauGB) sind in Kap. 3.2 näher dargelegt, zusammen mit den Überwachungsmaßnahmen zu den erheblichen Umweltauswirkungen (gemäß Anlage 1 Ziffer 3 b) BauGB).

2.4.1 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung nachteiliger Umweltwirkungen

Durch folgende Maßnahmen wird im Rahmen der vorliegenden Planung zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung nachteiliger Umweltwirkungen beigetragen:

- Es wird ein naturnahes Regenrückhaltebecken mit angrenzend extensiv genutzten Flächen angelegt. Ein naturnah angelegtes Regenrückhaltebecken trägt nicht nur zur Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes bei, sondern auch zur Klimaanpassung (Niederschlagsrückhaltung) und zur Stärkung der Artenvielfalt.
- Erhalt der bestehenden Gehölze und Gewässer

Darüber hinaus sind weitere Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung nachteiliger Umweltwirkungen möglich und anzustreben, die jedoch auf Ebene der vorliegenden Planung nicht geregelt werden. Hierzu zählen nach gegenwärtigem Stand insbesondere folgende Maßnahmen:

- Soweit die Baumaßnahmen und insbesondere die Baufeldfreimachung und vergleichbare Eingriffe in Vegetation und Bodenoberfläche während der Vogelbrutzeit stattfinden, wird zeitnah vorher durch eine fachkundige Person überprüft, ob aktuell genutzte Fortpflanzungs- und Ruhestätten artenschutzrechtlich relevanter Tiere in den Baufeldern vorhanden sind. Sofern solche Fortpflanzungs- und Ruhestätten festgestellt werden, werden die erforderlichen Schutzmaßnahmen vor Aufnahme der Baumaßnahmen mit der zuständigen Naturschutzbehörde abgestimmt und entsprechend der Abstimmung umgesetzt. Analog wird auch bei Wiederaufnahme des Baubetriebes nach längerer Unterbrechung vorgegangen.
- Erhaltenswerte Gehölzbestände werden während der Bauphase vor Schädigungen der oberirdischen Teile sowie des Wurzelraumes geschützt. Geeignete Maßnahmen können der DIN 18920 und der R SBB entnommen werden.
- Der Boden sollte schichtgetreu ab- und aufgetragen werden. Die Lagerung von Boden in Bodenmieten sollte ortsnah, schichtgetreu, in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung geschützt vorgenommen werden. Außerdem sollte das Vermischen von Böden verschiedener Herkunft oder mit unterschiedlichen Eigenschaften vermieden werden.
- Der bei Durchführung der Planung anfallende Oberbodenaushub wird gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung geschützt.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde auftreten, werden diese entsprechend den gesetzlichen Vorgaben unverzüglich der zuständigen Behörde gemeldet.
- Sollten sich bei den erforderlichen Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten ergeben, wird unverzüglich die zuständige Untere Boden-schutzbehörde benachrichtigt.

2.4.2 Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Umweltwirkungen

Wie in Kap. 2.2 ausgeführt, entstehen bei Umsetzung des Wohngebietes erhebliche Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild im Sinne der Eingriffsregelung. Die unvermeidbaren erheblichen Beeinträchtigungen betreffen die Schutzgüter Tiere und Pflanzen sowie Fläche und Boden.

Die Berechnung der Flächenwerte (Bestand und zukünftige Planung) werden im weiteren Verfahren ergänzt.

Bestand Geltungsbereich B-Plan

Biotoptyp	Fläche (m²)	Wertfaktor	Flächenwert
Halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte (UHM)			
Acker (A)			
Scher-/Trittrasen (GR)			
Locker bebautes Einzelhausgebiet/ Halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte (OEL/UHM)			
davon OEL		0	

davon UHM Locker bebautes Einzelhausgebiet/ Hausgarten mit Großbäumen (OEL/PHG) davon OEL davon PHG		0	
Summe Geltungsbereich			

Die Kompensationsmaßnahmen werden im weiteren Verfahren ergänzt.

2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Es stehen vor dem Hintergrund der im Wohnraumentwicklungskonzept prognostizierten hohen Bauplatznachfrage keine ausreichenden Flächen für die Entwicklung innerhalb des Siedlungszusammenhangs zur Verfügung. In den bestehenden Baugebieten sowie in Gebieten, in denen sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB beurteilt, bestehen nach dem derzeitigen Kenntnisstand der Gemeinde auch keine einzeln gelegenen Baulücken mehr. Daher kann keine ausreichende Innenentwicklung stattfinden.

Die Siedlungsentwicklung findet auf einem Acker mit einer mittleren Bodenfruchtbarkeit statt, der unmittelbar an den bestehenden Siedlungszusammenhang anschließt. Aufgrund der hohen Nachfrage nach Bauplätzen gewichtet die Gemeinde die Schaffung von Baugrundstücken auf landwirtschaftlich genutzten Flächen höher als die Reduzierung des Freiflächenverbrauchs.

2.6 Schwere Unfälle und Katastrophen

Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bauleitplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, werden aus der Planung des Wohngebietes nicht abgeleitet.

3 Zusätzliche Angaben

3.1 Verfahren und Schwierigkeiten

Bei der Durchführung der Umweltprüfung kamen folgende Verfahren zur Anwendung:

- Biotoptypenerfassung nach dem Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen
- Auswertung folgender Fachgutachten:
 - Wohnraumentwicklungskonzept Landkreis Cloppenburg
 - Faunistisches Gutachten (Wiese-Liebert, 2024)
- Auswertung folgender allgemein verfügbarer Quellen:
 - NIBIS-Kartenserver des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie
 - Umweltkartenserver des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie und Klimaschutz
 - Landschaftsrahmenplan Landkreis Cloppenburg

Relevante Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben ergaben sich nicht.¹⁶

¹⁶ Hinweis zum Umweltschadensrecht: Auf Grundlage der aktuell vorliegenden Kenntnisse sind nicht alle zukünftigen Auswirkungen der Planung auf Arten und natürliche Lebensräume im Sinne des § 19 Abs. 2 und 3 BNatSchG abschließend prognostizierbar. Es können nachteilige Auswirkungen auf die Erreichung oder Beibehaltung des

3.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung

Gemäß § 4c BauGB haben die Kommunen erhebliche Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten können, zu überwachen (Monitoring).

Im Folgenden sind sowohl die Überwachungsmaßnahmen zu den Vermeidungs-, Verhinderungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen (gemäß Anlage 1 Ziffer 2 c) BauGB) als auch die Überwachungsmaßnahmen zu den erheblichen Umweltauswirkungen (gemäß Anlage 1 Ziffer 3 b) BauGB) dargelegt.

Zur Überwachung der Auswirkungen der vorliegenden Planung sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Die Gemeinde wird 3 – 5 Jahre nach Beginn der Baumaßnahmen eine Ortsbegehung des Geltungsbereichs durchführen oder veranlassen und dies dokumentieren. So können eventuelle unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen ermittelt und geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergriffen werden.
- Die Gemeinde wird 3 – 5 Jahre nach Beginn der Baumaßnahmen eine Ortsbegehung der Ausgleichsflächen durch einen Fachgutachter veranlassen und dies dokumentieren. So kann überprüft werden, ob die prognostizierte Entwicklung eingetreten ist bzw. eingesetzt hat und ob ggf. weitere Maßnahmen zum Erreichen des Zielzustandes erforderlich sind.
- Die Gemeinde wird Hinweisen von den Fachbehörden und aus der Bevölkerung über unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen der Planung nachgehen und dies dokumentieren.

3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Aufgrund der hohen Nachfrage nach Bauplätzen beabsichtigt die Gemeinde Cappeln mit dem Bebauungsplan Nr. 55 die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Wohngebiet in Angliederung an den bestehenden Siedlungszusammenhang zu schaffen. Parallel wird der Flächennutzungsplan geändert.

Bestand

Der Großteil des Geltungsbereichs wird durch Ackerflächen geprägt. Im Norden finden sich Bestandsgebäude mit gehölzreichen Gärten. Die Flächen werden durch Straßen eingefasst. An der Bakumer Straße besteht eine Allee. Die Straße wird östlich von einem Graben und einem Radweg begleitet. Nördlich grenzt die Bestandsbebauung von Schwichteler an. Südlich setzen sich die landwirtschaftlichen Nutzflächen fort. Nordöstlich besteht ein denkmalgeschütztes Kloster. Östlich sind Waldflächen zu finden.

Im Zuge der Kartierung in 2023 wurden 29 Brutvogelarten festgestellt, darunter überwiegend Gehölz- und Gebäudebrüter und mit Mehlschwalbe und Star zwei gefährdete Arten. Auf den Flächen, auf denen das Wohngebiet entwickelt werden soll, wurde lediglich ein Brutvorkommen einer Bachstelze kartiert. Die Fledermausvorkommen konzentrierten sich auf die Gehölzbestände entlang der Straße sowie auf gehölzreiche Grundstücke nördlich des Geltungsbereichs bzw. im Norden des Geltungsbereichs selbst im Bereich der Bestandsgebäude. Am

günstigen Erhaltungszustandes der genannten Arten oder Lebensräume verursacht werden, deren Vorkommen im Einwirkungsbereich der Planung bisher nicht bekannt ist oder die sich künftig im Einwirkungsbereich der Planung ansiedeln bzw. entwickeln. Eine vollständige Freistellung nachteiliger Auswirkungen gemäß § 19 Abs. 1 BNatSchG kann deshalb planerisch und gutachterlich nicht gewährleistet werden.

südlich verlaufenden Klostergraben wurden zwei Laichballen des Grasfrosches im März 2023 aufgefunden.

Im Geltungsbereich sind weder besondere Wertigkeiten noch besondere Belastungssituationen der abiotischen Schutzgüter (Fläche/Boden, Wasser, Klima/Luft) ersichtlich.

Auswirkungen auf Natur und Landschaft, Eingriffsregelung

Wie im weiteren Verfahren ergänzt.

Natura 2000-Verträglichkeit

Das nächstgelegene FFH-Gebiet liegt rund 9 km, das nächstgelegene EU-Vogelschutzgebiet rund 20 km entfernt. Aufgrund der deutlichen Entfernung ist von einer Natura 2000-Verträglichkeit der Planung auszugehen.

Schutzgebiete und geschützte Objekte nach Naturschutzrecht

Im westlich des Geltungsbereichs gelegenen Wald befindet sich mit einer alten Eiche ein Naturdenkmal. Da keine Flächeninanspruchnahme des Waldes vorbereitet wird und die Eiche auch optisch durch den Wald abgeschirmt wird, werden keine Beeinträchtigungen des Naturdenkmals aus der Planung abgeleitet.

Das nächstgelegene Naturschutzgebiet befindet sich rund 9 km, das nächstgelegene Landschaftsschutzgebiet etwa 4 km entfernt. Aufgrund der deutlichen Entfernungen werden keine Beeinträchtigungen dieser Schutzgebiete vorbereitet.

Besonderer Artenschutz

Die gesetzlichen Vorgaben des besonderen Artenschutzes sind nicht geeignet, die Umsetzung der Planung dauerhaft zu hindern. Allerdings sind auf der Ausführungsebene folgende Vermeidungsmaßnahmen zu berücksichtigen:

- Beachtung von Vogelbrut- und Sommerquartierszeit bei Baufeldfreimachung
- ökologische Baubegleitung bei Gehölzfällungen und Gebäudesanierung/-abriss

Landschaftsplanung

In der Fortschreibung des Landschaftsrahmenplanes des Landkreises Cloppenburg (2025) ist der Geltungsbereich als weitere Verbindungsfläche für den Biotopverbund zwischen den westlich, östlich und südlich gelegenen Waldbereichen verzeichnet. Auf den Flächen soll eine Entwicklung hierfür erfolgen.

3.4 Referenzliste der herangezogenen Quellen

BUNDESAMT FÜR KARTOGRAPHIE UND GEODÄSIE (2025): Wetter und Klima: Starkregen. Kartenquelle: BKG, dl-de/by-2-0; Datenquellen: https://sgx.geodatenzentrum.de/web_public/gdz/datenquellen/datenquellen_hwk_srg.pdf, abrufbar unter geoportal.de [letzter Zugriff: 01.08.2025].

DRACHENFELS, OLAF V. (2023): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen. NLWKN: Naturschutz und Landschaftspflege in Niedersachsen, A/4.

HAJATI, M.; HARDERS, D.; SCHARUN, C.; ELBRACHT, J.; ENGEL, N. (2023): Neuausweisung der Klimaregionen Niedersachsens (Version 2.0). Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, Geofakten 43.

LANDKREIS OSNABRÜCK (2016): Osnabrücker Kompensationsmodell. Arbeitshilfe zur Vorbereitung und Umsetzung der Eingriffsregelung.

LBEG - LANDESAMT FÜR BERGBAU, ENERGIE UND GEOLOGIE (2017): Flächenverbrauch und Bodenversiegelung in Niedersachsen. Geoberichte 14.

LBEG - LANDESAMT FÜR BERGBAU, ENERGIE UND GEOLOGIE (LBEG): NIBIS Kartenserver, abrufbar unter: <https://nibis.lbeg.de/cardomap3/> [letzter Zugriff: 01.08.2025].

MU - NIEDERSÄCHSISCHES MINISTERIUM FÜR UMWELT, ENERGIE UND KLIMASCHUTZ: FFH-Steckbriefe, abrufbar unter: [letzter Zugriff: 01.08.2025].

MU - NIEDERSÄCHSISCHES MINISTERIUM FÜR UMWELT, ENERGIE UND KLIMASCHUTZ: Umweltkarten Niedersachsen, abrufbar unter: <https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/> [letzter Zugriff: 01.08.2025].

RUNGE, H.; SIMON, M.; WIDDIG, T. (2010): Rahmenbedingungen für die Wirksamkeit von Maßnahmen des Artenschutzes bei Infrastrukturvorhaben, FuE-Vorhaben im Rahmen des Umweltforschungsplanes des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit im Auftrag des Bundesamtes für Naturschutz - FKZ 3507 82 080. Hannover, Marburg.

WIESE-LIEBERT – BÜRO FÜR ÖKOLOGISCHE FACHGUTACHTEN, UMWELTPLANUNG (2024): Bericht zur Brutvogelkartierung und überschlägigen Erfassung von Fledermausarten im Umkreis der geplanten Erweiterung des Wohngebietes „Schwichteler Süd“ im Ortsteil Schwichteler. Gemeinde Cappeln, Landkreis Cloppenburg.

Anhang zum Umweltbericht

Mögliche erhebliche Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase gemäß BauGB, Anlage 1, Nr. 2.b) Ziffer aa) bis hh) u. a. infolge		
aa)	Bau und Vorhandensein der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten:	Wohngebiet auf einer überwiegend landwirtschaftlich genutzten Fläche. Abrissarbeiten bisher nicht ersichtlich, aber im Bereich der bestehenden Gebäude nicht ausgeschlossen.
bb)	Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist:	Inanspruchnahme von Acker. Vorhandene Bestandsgebäude mit Nebenanlagen.
cc)	Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen:	Lärm, Staub und Erschütterungen sind über die Bau-phase hinaus nicht zu erwarten.
dd)	Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung:	Angaben über Art und Menge von Abfällen liegen nicht vor, sind aber nicht im besonderen Maße zu erwarten. Die anfallenden Abfälle und Abwässer werden ordnungsgemäß entsorgt und abgeführt.
ee)	Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle und Katastrophen):	Vorhabenbedingt sind keine besonderen Risiken zu erwarten, da mit dem zulässigen Vorhaben keine Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen verbunden sind.
ff)	Kumulierung mit den Auswirkungen benachbarten Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen:	Es sind keine Kumulierungseffekte ersichtlich.
gg)	Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels:	Regenrückhaltebecken als Klimaanpassungsmaßnahme. Neuanpflanzungen wirken sich positiv auf Klimaschutz und Klimaanpassung aus.
hh)	Eingesetzte Techniken und Stoffe:	Während der Bau- und Betriebsphase eingesetzte Techniken und Stoffe, die zu erheblichen Beeinträchtigungen führen, sind nicht bekannt.

Nachfolgend ist eine tabellarische Übersicht über die in der Umweltprüfung untersuchten und ermittelten Umweltauswirkungen dargelegt. Vertiefende Angaben insbesondere zu erheblichen Umweltauswirkungen sind den jeweiligen Kapiteln des Umweltberichtes näher erläutert.

Die Angaben zu den geplanten Vorhaben bzw. zu den bauleitplanerisch vorbereiteten baulichen und sonstigen Nutzungen, welche für die Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung in die Umweltprüfung eingestellt wurden, sind in Kap. 2.2 des Umweltberichtes dargestellt.

Vorab werden einige Erläuterungen zu der nachfolgenden tabellarischen Übersicht der Umweltauswirkungen aufgeführt.

Erläuterungen zur tabellarischen Übersicht der Umweltauswirkungen	
die Beurteilung der Umweltauswirkungen wird wie folgt vorgenommen	
o	keine bedeutsamen Umweltauswirkungen ersichtlich/ zu erwarten
x	Umweltauswirkungen zu erwarten, aber unerheblich
X	Umweltauswirkungen von einiger Relevanz zu erwarten, nähere Erläuterungen in Kap. 2.3 des Umweltberichtes
kurzfristig	vorliegend definiert als < 3 Jahre andauernd/ innerhalb von 3 Jahren nach Umsetzung der geplanten Vorhaben einsetzend
mittelfristig	vorliegend definiert als 3 – 15 Jahre, generell überschaubare Perspektive der Bauleitplanung
langfristig	vorliegend definiert als 15 Jahre, danach ggf. bauleitplanerische Überprüfung, Anpassung

Insbesondere zu berücksichtigende Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)	ermittelte Umweltauswirkungen in der Bau- und Betriebsphase												Kurzerläuterungen
	direkt	indirekt	sekundär	kumulativ	grenzüberschreitend	kurzfristig	mittelfristig	langfristig	ständig	vorübergehend	positiv	negativ	
a) Auswirkungen auf ...													
Tiere	X	o	o	o	o	x	x	X	X	o	X	X	Versiegelungsbedingter Lebensraumverlust durch Wohngebiet und Abstellfläche. Kompensation
Pflanzen	X	o	o	o	o	x	x	X	X	o	X	X	Durch die Flächeninanspruchnahme geht Lebensraum für Pflanzen verloren. Kompensation
biologische Vielfalt	x	x	o	o	o	o	o	o	o	x	x	x	Eingeschränkte biologische Vielfalt aufgrund der überwiegend landwirtschaftlichen Nutzung. Daher keine erhebliche Auswirkung.
Fläche	X	o	o	o	o	X	X	X	X	o	o	X	Zusätzliche Flächeninanspruchnahme für Wohngebiets- und Verkehrsflächen mit einer zusätzlichen Versiegelung.
Boden	X	o	o	o	o	X	X	X	X	o	X	X	Zusätzliche Bodeninanspruchnahme durch Erhöhung der Versiegelung. Bodenfunktionen werden durch Versiegelung erheblich beeinträchtigt. Kompensation
Wasser	x	x	o	o	o	x	x	x	x	o	x	x	Vorbereitung der Erhöhung des Oberflächenabflusses. Eine direkte Betroffenheit eines Oberflächengewässers wird nicht vorbereitet.
Luft	x	o	o	o	o	o	o	o	o	x	x	x	Keine zusätzlichen erheblichen Emissionen außerhalb der Bauphase ersichtlich. Gehölzpflanzungen wirken sich positiv auf Luftqualität aus.
Klima	x	x	o	o	o	x	x	x	x	o	x	x	Großräumige Änderungen des Klimas werden nicht vorbereitet. Gehölzpflanzungen und Schaffung eines Regenrückhaltebeckens wirken sich positiv auf (Mikro-)Klima aus.
Landschaft	x	x	o	o	o	x	x	x	x	o	x	x	Die Beeinträchtigung wird durch den Anschluss an bestehende Siedlungen gemindert.

Insbesondere zu berücksichtigende Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)	ermittelte Umweltauswirkungen in der Bau- und Betriebsphase												
	direkt	indirekt	sekundär	kumulativ	grenzüberschreitend	kurzfristig	mittelfristig	langfristig	ständig	vorübergehend	positiv	negativ	
b) Ziel u. Zweck der Natura 2000-Gebiete	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Kurzerläuterungen Natura 2000-Gebiete sind nicht betroffen.
c) umweltbezogene Auswirkungen auf Mensch, Gesundheit, Bevölkerung	x	o	o	o	o	x	x	x	x	o	x	x	Besondere Konflikte durch Immissionen werden nicht erwartet.
d) umweltbezogene Auswirkungen auf ...													
Kulturgüter	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Ein Hinweis auf Beeinträchtigungen von Kulturgütern liegt nicht vor.
sonstige Sachgüter	x	o	o	o	o	x	x	x	x	o	o	x	Verlust landwirtschaftlicher Flächen.
e) Vermeidung von Emissionen	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Hinweise liegen nicht vor.
sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Anfallende Abfälle und Abwässer werden ordnungsgemäß entsorgt.
f) Nutzung erneuerbarer Energien	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Hinweise liegen nicht vor.
sparsame und effiziente Nutzung von Energie	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Es sind die Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes anzuwenden.
g) Darstellungen von													
Landschaftsplänen	x	x	o	x	o	o	o	x	x	o	x	x	...
sonstigen Plänen (Wasser-, Abfall-, Immissionsschutzrecht u.a.)	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Hinweise liegen nicht vor.
h) Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen EU-	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Keine Betroffenheit derartiger Gebiete.

Insbesondere zu berücksichtigende Belange des Umweltschutzes ein- schließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)	ermittelte Umweltauswirkungen in der Bau- und Betriebsphase												
	direkt	indirekt	sekundär	kumulativ	grenzüberschreitend	kurzfristig	mittelfristig	langfristig	ständig	vorübergehend	positiv	negativ	
festgelegte Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden													Kurzerläuterungen
i) Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes (Buchstaben a bis d)	x	x	x	x	o	x	x	x	x	x	x	x	Über die allgemeinen Wechselbeziehungen hinaus sind keine beson- deren Wechselwirkungen ersichtlich.