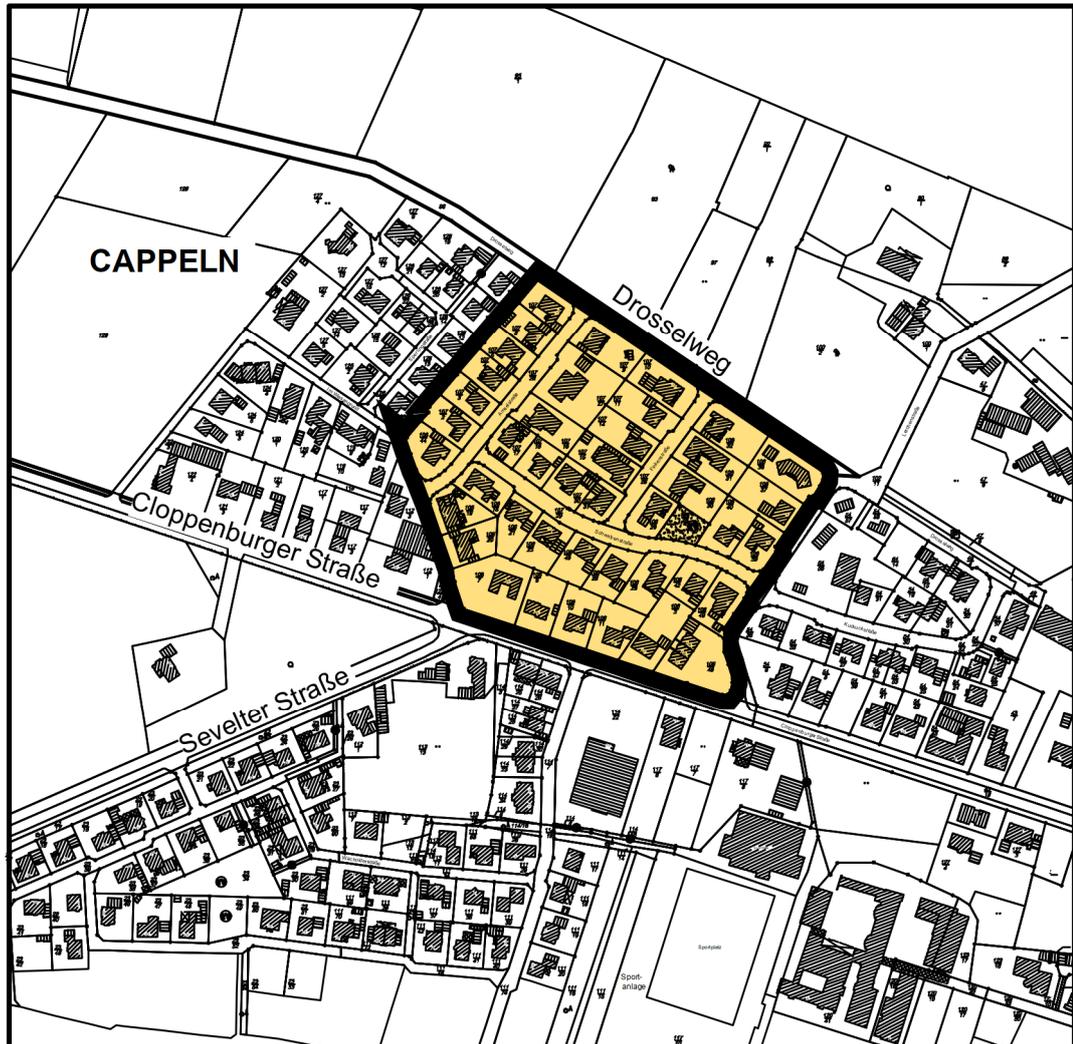


GEMEINDE CAPPELN

Übersichtsplan M.: 1: 5.000



Kartengrundlage: Amtliches Liegenschafts -und Katasterinformationssystem (ALKIS)

BEBAUUNGSPLAN NR. 7, „NÖRDLICH DER CLOPPENBURGER STRASSE“, 3. ÄNDERUNG

**MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN
(BESCHLEUNIGTES VERFAHREN)**

BEGRÜNDUNG

INHALT

1.	Allgemeines, Planungsanlass und Verfahrenshinweise.....	3
2.	Kartengrundlage, Lage des Geltungsbereiches, bisherige Nutzungen und bisherige verbindliche bauleitplanung.....	4
3.	Planerische Vorgaben der Raumordnung und Regionalplanung sowie der Flächennutzungsplanung	5
4.	Fachliche Vorgaben	6
4.1	Belange der Landschaftsplanung	6
4.2	Belange der Denkmalpflege	6
4.3	Belange des Immissionsschutzes.....	7
4.3.1	StrassenverkehrsLärm.....	7
4.3.2	Gerüche.....	8
4.4	Belange des Artenschutzes.....	8
5.	Ziele und Zwecke der Planung	10
6.	Die Inhalte dieser Bebauungsplan-Änderung im Einzelnen	12
7.	Verkehrerschliessung.....	14
8.	Ver- und Entsorgung	14
9.	Hinweise zu Eingriffsregelung und Umweltbericht	14
10.	Flächenbilanz.....	16
	Verwendete Gutachten und Fachstellungennahmen	16

1. ALLGEMEINES, PLANUNGSANLASS UND VERFAHRENSHINWEISE

Der Rat der Gemeinde Cappeln hat in seiner Sitzung am 17.06.2024 ein zuvor in den Jahren 2022 bis 2024 erarbeitetes und mehrfach öffentlich vorgestelltes und beratenes Konzept zur verträglichen städtebaulichen Nachverdichtung (Dichtekonzept) beschlossen. Als informelles Entwicklungskonzept nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB dient es der Gemeinde Cappeln als Grundlage in der kommunalen Bauleitplanung für die Innenentwicklung. Dabei werden die verschiedenen Siedlungsbereiche je nach Lage, Bebauungs- und Nutzungsstruktur sowie planerischer Ausgangssituation in Zonen mit unterschiedlichen Zielsetzungen für die Innenentwicklung differenziert.

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 liegt vollständig im Geltungsbereich des über 40 Jahre bestehenden Bebauungsplans Nr. 7 im Stand seiner hier maßgeblichen 1. Änderung (rechtverbindlich seit dem 28.04.1978) und ist bereits mit Wohngebieten aufgesiedelt. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 aus dem Jahr 1989 betraf eine Fläche weiter östlich zwischen Drosselweg und Kuckuckstraße (Aufhebung eines Spielplatzes) und wird von der vorliegenden 3. Änderung nicht berührt.

Das Dichtekonzept sieht vor, Änderungsverfahren von Bebauungsplänen nur dann einzuleiten, wenn ein konkreter Anlass oder ein allgemeiner Bedarf besteht (gestaffeltes Vorgehen bei der Umsetzung durch die Bauleitplanung). Im vorliegenden Fall (ältere Bebauungsplan aus dem Jahre 1978) erlaubt das geltende Planungsrecht aufgrund weniger vergleichsweise lockerer Festsetzungen - wie sie in der Vergangenheit oft üblich waren - eine erhebliche bauliche Nachverdichtung, die mit der gewachsenen locker bebauten Wohnsiedlungsstruktur mit ähnlich dimensionierten Gebäuden nicht verträglich ist. Es gibt zur Höhenentwicklung der Gebäude lediglich die Vorgabe einer Zweigeschossigkeit (II) als Höchstgrenze, keine konkreten Höhenangaben (z.B. Höchstgrenzen für Taufhöhen und Firsthöhen). Hinzu kommt, dass keine Festsetzungen zur Regelung der Größe von Baugrundstücken bestehen. Die ganz überwiegende Zahl der bestehenden Gebäude unterschreitet die planerisch zulässige bauliche Ausnutzbarkeit in Bezug auf die Gebäudehöhe deutlich. Hinzu kommt die nicht geregelte und insofern mögliche Teilung in erheblich kleinere Baugrundstücke als bislang gegeben. Bei einem Generationswechsel oder Eigentümerwechsel hin zu Bauwilligen mit vom Bestand erheblich abweichenden Bauvorstellungen wären daher nachteilige städtebaulich und nachbarschaftlich unverträgliche Entwicklungen zu befürchten. Der Gemeinde sind entsprechende Bauabsichten für einzelne Grundstücke bekannt geworden.

Andererseits bestehen entlang der örtlichen Hauptverkehrsstraße Cloppenburger Straße vor dem Hintergrund der bestehenden Nachfrage nach Wohnraum Nachverdichtungspotenziale, die hier städtebaulich und umgebungsverträglich im Zuge der Innenentwicklung genutzt werden können, wie auch im Dichtekonzept vorgesehen.

Mit dieser 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Nördlich der Cloppenburger Straße“ beabsichtigt die Gemeinde Cappeln in einem Ausschnitt des Siedlungsbereiches des Ortes Cappeln die städtebaulichen Strukturen und Nutzungen zu sichern und so weiterzuentwickeln, dass eine den örtlichen Verhältnissen angemessene Innenentwicklung nach nachbarschaftlich verträglichen und städtebaulich sinnvollen Maßstäben im Sinne des Dichtekonzepts erfolgen kann.

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Cappeln hat daher beschlossen, die 3. Änderung Bebauungsplan Nr. 7 „Nördlich der Cloppenburger Straße“ mit dem nunmehr gewählten Geltungsbereich aufzustellen. Der Beschluss gründet sich u.a. auf § 1 Abs. 3 und § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) sowie auf § 58 des Nieder-

sächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG), jeweils in der z.Z. geltenden Fassung.

Diese Planänderung hat Maßnahmen der Innenentwicklung der Gemeinde Cappeln zum Gegenstand und wird daher gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB entsprechend. Es wird daher von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen (s.a. Kap. 9).

2. KARTENGRUNDLAGE, LAGE DES GELTUNGSBEREICHES, BISHERIGE NUTZUNGEN UND BISHERIGE VERBINDLICHE BAULEITPLANUNG

Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 wurde auf einer digitalen Kartengrundlage (Auszug aus den Geodaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, Stand: 11.01.2025, UTM-Koordinatensystem, © LGLN) im Maßstab 1:1.000 gezeichnet. Die Lage des Geltungsbereiches (Änderungsbereiches) ist aus der Übersichtskarte (s. Deckblatt, Maßstab 1:5.000) ersichtlich. Die parzellenscharfe Abgrenzung ergibt sich aus der Planzeichnung.

Das Planungsgebiet liegt unmittelbar nördlich der Cloppenburger Straße (K 170) im Bereich eines anbaufähigen Abschnitts innerhalb der Ortsdurchfahrt (vgl. Übersicht auf dem Deckblatt bzw. Planzeichnung). Im Änderungsbereich verlaufen innerhalb der Wohngebiete die Straßen Amselstraße, Schwalbenstraße und Finkenstraße. Außerdem begrenzen im Westen die Straße Im Wiesengrund, im Norden der Drosselweg und im Osten die Lerchenstraße das Planungsgebiet.

Das Planungsgebiet liegt innerhalb des geschlossenen Siedlungskörpers von Cappeln nordwestlich in ca. 400 m bis 600 m Entfernung von der Ortsmitte. Es liegt vollständig innerhalb des rechtswirksamen Bebauungsplans Nr. 7 im Stand seiner hier maßgeblichen 1. Änderung (rechtsverbindlich seit dem 28.04.1978).

Der bisherige Bebauungsplan Nr. 7 „Nördlich der Cloppenburger Straße“ setzt im Stand seiner 1. Änderung im Bereich der 3. Änderung ganz überwiegend allgemeine Wohngebiete (WA) sowie Straßenverkehrsflächen (Namen siehe oben) fest; nördlich des östlichen Abschnitts der Schwalbenstraße ist ein auch heute noch vorhandener Spielplatz auf eine Grünfläche festgesetzt (s. nachfolgender Planausschnitt). Die bauliche Ausnutzbarkeit wird allgemein durch eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 bei einer höchstens zweigeschossigen Bebauung (II) mit einer maximalen Geschossfläche (GFZ) von 0,7 bestimmt. Es gilt die offene Bauweise (o), in der die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand (Bauwich) als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder als Hausgruppen mit einer Länge von höchstens 50 m errichtet werden dürfen. Die Baugrenzen halten je nach Lage zu den angrenzenden gebietsinternen Straßen Abstände zwischen 3 und 6 m ein; zur Cloppenburger Straße beträgt der Abstand 8 m. Die Baugrenzen umschließen Baufelder mit Tiefen von 22 m bis 30 m und sparen Blockinnenbereiche als nicht überbaubar aus. Ausgewiesene textliche Festsetzungen sind nicht vorhanden. Es gilt entsprechend der Entstehungszeit bislang die BauNVO von 1977.

Auch auf den gegenüberliegenden Straßenseiten der Straße im Wiesengrund und der Lerchenstraße liegen bebaute Flächen (WA), für die der Bebauungsplan Nr. 7 im Stand seiner hier maßgeblichen 1. Änderung ebenfalls allgemeine Wohngebiete (WA, s.o.) festsetzt. Nördlich des Drosselwegs grenzt der Außenbereich mit landwirtschaftlichen Nutzflächen an. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 aus dem Jahr

Das Plangebiet ist Teil des zusammenhängenden Siedlungsbereiches von Cappeln. Im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Cloppenburg (RROP) von 2005 ist das Plangebiet Teil des weiß dargestellten Siedlungsbereiches von Cappeln. Die Gemeinde Cappeln ist als Grundzentrum dargestellt. Die Planung (Innenentwicklung des Ortes Cappeln) ist mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Cappeln stellt den Änderungsbereich und die westlich und östlich angrenzenden Flächen nördlich der Cloppenburger Straße seit vielen Jahren bereits als allgemeine Wohngebiete (WA) dar, wobei für den Bereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 ergänzend als allgemeines Maß der baulichen Nutzung eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,3 dargestellt ist. Die Ortsdurchfahrt (OD) auf der Cloppenburger Straße (K170) ist westlich der Einmündung der Straße Im Wiesengrund markiert.

Die Abweichung gegenüber der Darstellung des wirksamen FNP (Geschossflächenzahl von 0,6) ist insgesamt so gering, dass die Gemeinde diese 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 noch als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ansieht. Hier ist zu berücksichtigen, dass schon der Bebauungsplan Nr. 7 im Stand seiner 1. Änderung abweichend vom FNP eine GFZ von 0,7 festsetzte. Eine Anpassung des FNP im Wege der Berichtigung gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB nach in Kraft treten der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 wird insofern nicht als erforderlich angesehen. Im Übrigen hat die Gemeinde Cappeln bei Ihren Flächennutzungsplan-Änderungen in den zurückliegenden Jahren der Darstellung von Bauflächen den Vorrang vor der Darstellung von Baugebieten eingeräumt. Sie ist der Auffassung, dass dies dem Charakter des Flächennutzungsplanes als Instrument der vorbereitenden Bauleitplanung angemessen ist, da es eine flexiblere Entwicklung von Baugebieten auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung erlaubt. Aus dem gleichen Grund wurde in jüngerer Zeit auf Angaben eines allgemeinen Maßes der baulichen Nutzung verzichtet (z.B. in Form einer Geschossflächenzahl).

4. FACHLICHE VORGABEN

4.1 BELANGE DER LANDSCHAFTSPLANUNG

Auf Grund der Lage innerhalb des Ortes Cappeln werden in den Plänen der Landschaftsplanung (Landschaftsrahmenplan des Landkreises Cloppenburg von 2025 und Landschaftsplan der Gemeinde Cappeln von 1996) keine besonderen planungsrelevanten Aussagen und Zielvorgaben für den Änderungsbereich gemacht. Hier ist außerdem zu berücksichtigen, dass das Plangebiet bereits vollständig im Geltungsbereich des über 40 Jahre bestehenden Bebauungsplans Nr. 7 im Stand seiner hier maßgeblichen 1. Änderung (rechtverbindlich seit dem 28.04.1978) liegt und über viele Jahre bereits mit Wohngebieten aufgesiedelt ist.

4.2 BELANGE DER DENKMALPFLEGE

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

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

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche und frühneuzeitliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscher-

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

4.3 BELANGE DES IMMISSIONSSCHUTZES

4.3.1 STRASSENVERKEHRSLÄRM

Mit dieser 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 werden wiederum allgemeine Wohngebiete (WA) unmittelbar nördlich der Cloppenburg Straße (K 170) ausgewiesen. Wenn auch die Lage und der Zuschnitt der Wohngebiete sich gegenüber der hier maßgeblichen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 (rechtsverbindlich seit dem 28.04.1978) nicht relevant ändert, sind in diesem Planverfahren der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 die heute geltenden Bestimmungen des Immissionsschutzes zu beachten.

Daher sind die auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärmimmissionen zu betrachten. Hierzu liegt ein Lärmschutzgutachten, Büro für Lärmschutz, Dipl.-Ing. A. Jacobs, Papenburg, Stand: 05.03.2025 vor, welches auch Bestandteil der Unterlagen zur öffentlichen Auslegung dieser Planung ist. Die Ergebnisse des Schallgutachtens sind im Einzelnen dem o.g. Lärmschutzgutachten incl. der Anlagen in Form von Rasterlärmkarten zum Verkehrslärm und den Lärmpegelbereichen zu entnehmen.

Aufgrund der Vorbelastung durch den Verkehrslärm auf der Cloppenburg Straße kommt es in Teilbereichen des Geltungsbereiches in den allgemeinen Wohngebieten (WA) zur Überschreitung der Orientierungswerte für den Gebietstyp WA. (vgl. Lärmschutzgutachten, Rasterlärmkarten Verkehrslärm Anlage 5.1a-d). Durch entsprechende passive Lärmschutzmaßnahmen auf den Grundstücken an den Gebäuden lässt sich dennoch ein mit dem Wohnen verträgliches Umfeld schaffen.

Ein aktiver Schallschutz (Lärmschutzwand oder -wall) nahe an der Lärmquelle (hier entlang der Straße) kann hier sinnvoll nicht erfolgen. Das Plangebiet ist bereits entlang der Straße mit Wohnhäusern bebaut und die Grundstücke werden auch über direkte Zufahrten zur Straße erschlossen. Aufgrund der Bestandsbebauung an der Straße und im Umfeld kommen somit keine aktiven Schallschutzmaßnahmen (Schallschirme, Wand / Wall) in Betracht.

Durch entsprechende passive Lärmschutzmaßnahmen (d.h. Lärmschutzmaßnahmen an den Gebäuden) lässt sich dennoch ein mit dem Wohnen verträgliches Umfeld schaffen. Auf den dem vollem Schalleinfall ausgesetzten Hausseiten sind zusätzliche Anforderungen an den Luftschallschutz zwischen außen und Innenräumen erforderlich. Es wird daher für die allgemeinen Wohngebiete im Einwirkungsbereich der innerörtlichen Hauptverkehrsstraße - wie in vergleichbaren Fällen üblich - passiver Schallschutz im Bebauungsplan in Form von Festsetzungen auf Basis der gutachterlichen Empfehlungen vorgesehen.

Im Lärmschutzgutachten sind in den Anlagen 5.2a (nachts im EG) und 5.2b (nachts im OG) die Lärmpegelbereiche (LPB) dargestellt, wobei für die vorliegende Planung auf den ungünstigsten Fall 5.2b (nachts im OG) abgestellt wird, da ja mehrgeschossige Wohnhäuser geplant sind. Aufgrund der Vorbelastung infolge Verkehrslärms auf den Geltungsbereich sind die Lärmpegelbereiche II und III (LPB II und III) zu berücksichtigen. Diese Lärmpegelbereiche geben die erforderlichen passiven Lärmschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 bzw. weiterer Richtlinien vor.

Unter Berücksichtigung der auf Basis der gutachterlichen Empfehlungen getroffenen Festsetzungen im Bebauungsplan (s. textliche Festsetzung Nr. 4) zu passiven Lärmschutzmaßnahmen für die Lärmpegelbereiche II bis III lässt sich im gesamten Geltungsbereich (auch im Lärmpegelbereich III, vgl. ungünstigsten Fall OG nachts Anlage 5.2b) eine Nutzung als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gemäß §4 BauNVO aus schalltechnischer Sicht umsetzen.

In Schlafräumen und Kinderzimmern hinter Gebäudeseiten innerhalb des Lärmpegelbereiches III, die dem vollen Schalleinfall der vorgelagerten „Cloppenburger Straße“ (K 170) unterliegen, sind dafür schalldämpfende Lüftungseinrichtungen einzubauen.

Hinweis: Die Anforderungen des Lärmpegelbereiches II an die Schalldämmung von Außenbauteilen liegen heutzutage meist im Bereich üblicher Bauausführungen. Im Lärmpegelbereich II sind bei den heute aus Gründen des Energieeinsparungsgesetzes erforderlichen Bauausführungen im Regelfall keine weiteren schalltechnischen Anforderungen bzgl. der Luftschalldämmung von Außenbauteilen notwendig. Allgemein gilt, dass der Nachweis über die Einhaltung der erforderlichen Innenraumpegel in Abhängigkeit vom Raum- bzw. Nutzungstyp sachgerecht im Baugenehmigungsverfahren auf der Grundlage der als Technische Baubestimmung bauaufsichtlich eingeführten DIN 4109 und Beiblatt zur DIN 4109 zu erfolgen hat.

4.3.2 GERÜCHE

Die Gemeinde Cappeln ist Teil einer Schwerpunktregion der intensiven Tierhaltung und nachgeordneter Veredelungswirtschaft. Im Ort Cappeln selbst und an den Ortsrändern befinden sich einzelne Tierhaltungsbetriebe. Von daher wurde die Geruchs-Immissionssituation durch ein Gutachten ermittelt und bewertet. Es liegt ein Gutachten zu Geruchsmissionen durch landwirtschaftliche Betriebe im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Nördlich Cloppenburger Straße“ vor, TÜV NORD Umweltschutz, Hamburg, Stand: 24.02.2025 vor, welches auch Bestandteil der Unterlagen zur öffentlichen Auslegung dieser Planung ist.

Im Ergebnis (s. Rasterdarstellung in Abbildung 4 auf Seite 16 des Geruchsgutachtens) werden im Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7) relative Geruchshäufigkeiten (belästigungsrelevante Kenngrößen der Gesamtbelastung durch landwirtschaftliche Betriebe) zwischen 1% am äußersten Westrand (Im Wiesengrund) und 6 % am äußersten Nordostrand (Drosselweg) errechnet.

Demnach wird der Immissions(grenz)wert der GIRL (Geruchs-Immissionsrichtlinie) für Wohn- und Mischgebiete von 10 % der Jahresstunden überall deutlich unterschritten. Immissionskonflikte zwischen der Wohngebietsnutzung und der landwirtschaftlichen Tierhaltung sind daher nicht gegeben.

4.4 BELANGE DES ARTENSCHUTZES

Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb des rechtswirksamen Bebauungsplans Nr. 7 im Stand seiner hier maßgeblichen 1. Änderung (rechtsverbindlich seit dem

28.04.1978) im zusammenhängenden Siedlungsbereich von Cappeln. Im Zuge dieser 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 ist wiederum die Ausweisung von allgemeinen Wohngebieten (WA) vorgesehen. Die Baugrundstücke im Geltungsbereich gehören verschiedenen privaten Eigentümern und sind bereits in Teilen mit Wohnhäusern und zugehörigen Nebenanlagen bebaut. Das Plangebiet grenzt an benachbarte bebaute Siedlungsbereiche mit Wohnen an. Im Süden wird der Änderungsbereich von der Hauptverkehrsstraße Cloppenburger Straße (K170) begrenzt; das Plangebiet liegt in deren Immissionswirkzone.

Die vorhandenen Gebäude mit Nebenanlagen und deren Hausgartenareale weisen keine besonders alten, prägenden oder unbedingt erhaltenswerten Gehölze oder andere wertgebende Strukturen für Arten und Lebensgemeinschaften auf. Für dieses Bebauungsplan-Änderungsverfahren stellt die Gemeinde unter Beachtung der heute geltenden naturschutzfachlichen Regelungen die folgenden Aspekte ein:

- dass trotz des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB der Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG zu beachten bleibt,
- dass aufgrund der innerörtlichen Lage und des geringen Gehölzbestands keine artenschutzrechtlich relevanten Strukturen zu erwarten sind und daher auf eine Potenzialstudie verzichtet werden kann,
- dass, soweit im Rahmen der künftiger Bau- und Erschließungsmaßnahmen Gehölze oder Gebäude mit potenziellen Quartierstrukturen entfernt werden sollten, eine vorherige Sichtprüfung durch fachkundige Personen notwendig ist. Baumfällungen sollten möglichst außerhalb der Brutzeit (01. März – 30. September) erfolgen.

Das Vorhandensein von Niststätten europäischer Vogelarten, wenn auch realistisch nur wenig störungsempfindliche und häufige Arten des Siedlungsbereiches, also Arten mit generell gutem Erhaltungszustand ihrer Populationen, kann an und in den Gebäuden und angrenzenden Hausgartenflächen des Plangebiets dennoch nicht völlig ausgeschlossen werden. Andererseits ist davon auszugehen, dass auch auf den wenigen neu bzw. zusätzlich zu bebauenden Grundstücksteilen wiederum Lebensraum für Vögel des Siedlungsbereiches - wenn auch in begrenztem Umfang – in Form von Hausgärten / Siedlungsgrün entstehen wird. Für Offenlandbrüter sind die Flächen nach Lage und Struktur – auch unter Berücksichtigung der Vornutzung und Umgebungsnutzung – sicher ungeeignet. Nach Lage und Struktur und unter Berücksichtigung der Vornutzung und Umgebungsnutzung haben unbebaute Grundstücksflächen sehr wahrscheinlich keine Bedeutung für Quartiere von Fledermäusen, jedoch kann dies für jedes Gebäude nicht mit letzter Sicherheit ausgeschlossen werden.

Grundsätzlich stehen artenschutzrechtliche Belange einer Umsetzung des Bebauungsplanes nicht entgegen. Es erfolgt aber vorsorglich folgender Hinweis zu den Belangen des Artenschutzes mit einer Bauzeitenregelung sowie Hinweisen für die Ausführungsebene:

Das Vorkommen von europäischen Vogelarten im Plangebiet zur Brutzeit ist wahrscheinlich, das Vorkommen von Fledermäusen während der Sommerlebensphase ist nicht vollständig auszuschließen; dies betrifft vorhandene Gebäude und Gehölze. Für die genannten Artengruppen gelten die Bestimmungen des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG. Um den artenschutzrechtlichen Verbotstatbestand der Verletzung oder Tötung von Individuen sowie die Störung und Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten sicher auszuschließen, sollten Bau-, Abriss- und Rodungsarbeiten, der Auf- und Abtrag von Oberboden sowie vergleichbare Maßnahmen im Bereich von Gebäuden und Gehölzen nur außerhalb der Brutphase der Vögel und außerhalb der Sommerlebensphase der Fledermäuse, d.h. nicht in der Zeit vom

01.03. bis zum 30.09. eines jeden Jahres, durchgeführt werden. Zur Vermeidung von Verstößen gegen artenschutzrechtliche Bestimmungen sollte unmittelbar vor geplanten Maßnahmen, wie den oben genannten, im Bereich von Gebäuden und Gehölzen, soweit solche erkennbar betroffen sind, durch eine sachkundige Person eine Überprüfung auf Fledermausvorkommen und Vogelniststätten erfolgen und das Ergebnis festgehalten werden (biologische Baubegleitung). Werden Individuen bzw. Quartiere festgestellt, sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit dem Landkreis Cloppenburg abzustimmen.

5. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Der Rat der Gemeinde Cappel hat in seiner Sitzung am 17.06.2024 ein zuvor in den Jahren 2022 bis 2024 erarbeitetes und mehrfach öffentlich vorgestelltes und beratenes Konzept zur verträglichen städtebaulichen Nachverdichtung (Dichtekonzept) beschlossen. Als informelles Entwicklungskonzept nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB dient es der Gemeinde Cappel als Grundlage in der kommunalen Bauleitplanung für die Innenentwicklung. Dabei werden die verschiedenen Siedlungsbereiche je nach Lage, Bauungs- und Nutzungsstruktur sowie planerischer Ausgangssituation in Zonen mit unterschiedlichen Zielsetzungen für die Innenentwicklung differenziert.

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 liegt vollständig im Geltungsbereich des über 40 Jahre bestehenden Bebauungsplans Nr. 7 im Stand seiner hier maßgeblichen 1. Änderung (rechtverbindlich seit dem 28.04.1978) und ist bereits mit Wohngebieten aufgesiedelt. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 aus dem Jahr 1989 betraf eine Fläche weiter östlich zwischen Drosselweg und Kuckuckstraße (Aufhebung eines Spielplatzes) und wird von der vorliegenden 3. Änderung nicht berührt.

Das Dichtekonzept sieht vor, Änderungsverfahren von Bebauungsplänen nur dann einzuleiten, wenn ein konkreter Anlass oder ein allgemeiner Bedarf besteht (gestaffeltes Vorgehen bei der Umsetzung durch die Bauleitplanung). Im vorliegenden Fall (ältere Bebauungsplan aus dem Jahre 1978) erlaubt das geltende Planungsrecht aufgrund weniger vergleichsweise lockerer Festsetzungen - wie sie in der Vergangenheit oft üblich waren - eine erhebliche bauliche Nachverdichtung, die mit der gewachsenen locker bebauten Wohnsiedlungsstruktur mit ähnlich dimensionierten Gebäuden nicht verträglich ist. Es gibt zur Höhenentwicklung der Gebäude lediglich die Vorgabe einer Zweigeschossigkeit (II) als Höchstgrenze, keine konkreten Höhenangaben (z.B. Höchstgrenzen für Taufhöhen und Firsthöhen). Hinzu kommt, dass keine Festsetzungen zur Regelung der Größe von Baugrundstücken bestehen. Die ganz überwiegende Zahl der bestehenden Gebäude unterschreitet die planerisch zulässige bauliche Ausnutzbarkeit in Bezug auf die Gebäudehöhe deutlich. Hinzu kommt die nicht geregelte und insofern mögliche Teilung in erheblich kleinere Baugrundstücke als bislang gegeben. Bei einem Generationswechsel oder Eigentümerwechsel hin zu Bauwilligen mit vom Bestand erheblich abweichenden Bauvorstellungen wären daher nachteilige städtebaulich und nachbarschaftlich unverträgliche Entwicklungen zu befürchten. Der Gemeinde sind entsprechende Bauabsichten für einzelne Grundstücke bekannt geworden.

Andererseits bestehen entlang der örtlichen Hauptverkehrsstraße Cloppenburger Straße vor dem Hintergrund der bestehenden Nachfrage nach Wohnraum Nachverdichtungspotenziale, die hier städtebaulich und umgebungsverträglich im Zuge der Innenentwicklung genutzt werden können, wie auch im Dichtekonzept vorgesehen.

Mit dieser 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Nördlich der Cloppenburger Straße“ beabsichtigt die Gemeinde Cappel in einem Ausschnitt des Siedlungsbereiches des Ortes Cappel die städtebaulichen Strukturen und Nutzungen zu sichern

und so weiterzuentwickeln, dass eine den örtlichen Verhältnissen angemessene Innentwicklung nach nachbarschaftlich verträglichen und städtebaulich sinnvollen Maßstäben im Sinne des Dichtekonzepts erfolgen kann.

Entsprechend der beabsichtigten Sicherung und angemessenen Weiterentwicklung der bestehenden Bebauung und Nutzungsstruktur soll es wie bisher im Zuge dieser 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr.7 bei der Festsetzung allgemeiner Wohngebiete (WA) mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 bleiben. Fortgeschrieben wird auch die offene Bauweise (o), in der die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand (Bauwich) als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder als Hausgruppen mit einer Länge von höchstens 50 m errichtet werden dürfen. Die Flächendispositionen der bereits bestehenden Straßenzüge und die dadurch gegebenen Umrisse der Baugebiete (Teilquartiere) sowie der Spielplatz sollen auch in der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 wie bisher bleiben.

Dem Dichtekonzept entsprechend soll eine Gliederung der Wohngebietsflächen in zwei Teilgebiete erfolgen.

Die größeren rückwärtigen Wohngebietsflächen (künftig WA1), die sich entlang der Straßen Amselstraße, Schwalbenstraße und Finkenstraße sowie der begrenzenden Straßen Im Wiesengrund, Drosselweg und Lerchenstraße, sind im Dichtekonzept der Zone 1b zugeordnet. Diese Zone umfasst - wie im vorliegenden Fall - gering verdichtete bebaute Bereiche innerhalb älterer Bebauungspläne, in denen zwei Vollgeschosse (II) zulässig sind, die bislang aber nur teilweise umgesetzt wurden. Hier sieht das Dichtekonzept wiederum maximal zwei Vollgeschosse (II) aber ohne ausgebautes Dach vor, bei maximal 2 Wohneinheiten pro Gebäude und mindestens 300 m² Baugrundstücksfläche pro Wohneinheit. Dies soll in der vorliegenden berücksichtigt werden.

Um die Dimension der Gebäude weiter zu steuern, sollen begleitend Trauf- und Firsthöhen als Höchstgrenzen über der nächstgelegenen erschließenden Straße festgesetzt werden. Diese sollen so gewählt werden, dass bei Ausschöpfung der Geschosigkeit und Firsthöhenobergrenze durch die gleichzeitig einzuhaltende Traufhöhenobergrenze im oberen Teil der Gebäude ein Ausbau über dem letzten Obergeschoss nicht möglich ist. Dies entspricht dem Dichtekonzept. Konkrete Vorgaben zu Dachformen in Form örtlicher Bauvorschriften sollen jedoch nicht gemacht werden, um die Baumöglichkeiten nicht zu stark einzuschränken.

Die Kombination der oben genannten Regelungen soll eine den örtlichen Verhältnissen angemessene Innentwicklung nach nachbarschaftlich verträglichen und städtebaulich sinnvollen Maßstäben ermöglichen. Den Bauwilligen soll damit Planungssicherheit gegeben werden. Gleichzeitig soll die Infrastruktur nicht durch zu starke Konzentration von Bevölkerung belastet werden.

Die Grundstückszeile des Wohngebiets entlang der örtlichen Hauptverkehrsstraße Cloppenburger Straße (künftig WA2) soll vor dem Hintergrund der bestehenden Lage und der in Cappeln anhaltend bestehenden Nachfrage nach Wohnraum stärker verdichtet werden. Diese Flächen sind im Dichtekonzept der Zone 3 zugeordnet. Diese Zone umfasst Bereiche, in denen zukünftig eine hohe Verdichtung stattfinden soll. Es handelt sich hierbei um zentrale Bereiche an wichtigen Verkehrsachsen - wie im vorliegenden Fall - mit besonderer Lagegunst und Funktion; der Bereich liegt in ca. 400 m bis 600 m Entfernung nordwestlich der Ortsmitte. Hier sieht das Dichtekonzept maximal drei Vollgeschosse (III) aber ohne ausgebautes Dach vor, bei maximal 6 bis 9 Wohneinheiten pro Gebäude und mindestens 150 m² Baugrundstücksfläche pro Wohneinheit. Dies soll in der vorliegenden berücksichtigt werden, wobei wegen der

zur Verfügung stehenden Grundstückstiefen maximal 6 Wohneinheiten pro Gebäude von der Gemeinde als städtebaulich angemessen angesehen werden.

Um die Dimension der Gebäude weiter zu steuern, sollen begleitend Trauf- und Firsthöhen als Höchstgrenzen über der nächstgelegenen erschließenden Straße festgesetzt werden. Diese sollen so gewählt werden, dass bei Ausschöpfung der Geschossigkeit und Firsthöhenobergrenze durch die gleichzeitig einzuhaltende Traufhöhenobergrenze im oberen Teil der Gebäude ein Ausbau über dem II. bzw. III. Obergeschoss nicht möglich ist. Dies entspricht dem Dichtekonzept. Konkrete Vorgaben zu Dachformen in Form örtlicher Bauvorschriften sollen jedoch nicht gemacht werden, um die Baumöglichkeiten nicht zu stark einzuschränken.

Die Kombination der oben genannten Regelungen soll eine den örtlichen Verhältnissen angemessene Innentwicklung nach nachbarschaftlich verträglichen und städtebaulich sinnvollen Maßstäben ermöglichen. Den Bauwilligen soll damit Planungssicherheit gegeben werden. Gleichzeitig soll die Infrastruktur nicht durch zu starke Konzentration von Bevölkerung belastet werden.

Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) soll generell verzichtet werden, da eine Begrenzung der Geschossfläche vor dem Hintergrund der zuvor genannten Rahmenmaße und der angestrebten baulichen Ausnutzbarkeit nicht erforderlich ist.

Die Baugrenzen sollen wie bisher festgesetzt bleiben. Dies erfolgt, um nicht deutlich der nur begrenzt zur Verfügung stehenden Fläche für eine Bebauung freizugeben, was die potenzielle Versiegelung städtebaulich unangemessen erhöhen würde. Damit wird auch im Sinne der Wohnumfeldqualität die Nachverdichtung nachbarschaftlich verträglich gehalten, denn die Quartiere sind im Bestand durch rückwärtige zusammenhängende Gartenflächen an einander grenzender Grundstücke geprägt, was auch künftig soweit sinnvoll möglich erhalten bleiben soll. Solche Grünflächen wirken sich auch siedlungsklimatisch positiv aus.

6. DIE INHALTE DIESER BEBAUUNGSPLAN-ÄNDERUNG IM EINZELNEN

Die zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes sind der Planzeichnung zu entnehmen. Die außerdem erlassenen textlichen Festsetzungen werden nach dem Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und die örtlichen Bauvorschriften nach der Landesbauordnung (NBauO) erlassen. Es gelten wie üblich jeweils die zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung dieser Planung geltenden Fassungen. Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei den örtlichen Bauvorschriften um eine eigenständige Satzung nach Landesrecht handelt.

Entsprechend der beabsichtigten Sicherung und angemessenen Weiterentwicklung der bestehenden Bebauung und Nutzungsstruktur (s. Kap. 5) bleibt es wie bisher im Zuge dieser 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr.7 bei der Festsetzung allgemeiner Wohngebiete (WA) mit einer Grundflächenzahl (GRZ I) von 0,4; eine Überschreitung der GRZ für Nebenanlagen (GRZ II bis 0,6) bleibt dabei allgemein zulässig (gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO). Fortgeschrieben wird auch die offene Bauweise (o), in der die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand (Bauwuch) als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder als Hausgruppen mit einer Länge von höchstens 50 m errichtet werden dürfen. Die Flächendispositionen der bereits bestehenden Straßenzüge und die dadurch gegebenen Umrisse der Baugebiete (Teilquartiere) sowie der Spielplatz bleiben auch in der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 wie bisher. Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung (s. Kap. 5) werden auch die Baugrenzen wie bisher festgesetzt.

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung (s. Kap. 5) erfolgt eine Gliederung der Wohngebietsflächen in zwei Teilgebiete.

In den größeren rückwärtigen Wohngebietsflächen (WA1), die sich entlang der Straßen Amselstraße, Schwalbenstraße und Finkenstraße sowie der begrenzenden Straßen Im Wiesengrund, Drosselweg und Lerchenstraße, wird vor allem ein Strukturert halt und eine moderate Weiterentwicklung angestrebt. Die Grundstückszeile des Wohngebiets entlang der örtlichen Hauptverkehrsstraße Cloppenburger Straße (WA2) soll vor dem Hintergrund der bestehenden Lage und der in Cappeln anhaltend bestehenden Nachfrage nach Wohnraum stärker verdichtet werden.

Vor dem Hintergrund der planerischen Zielsetzung (s. Kap. 5) werden im größeren allgemeinen Wohngebiet 1 (WA1) künftig - wie bisher - Gebäude mit bis zu zwei Vollgeschossen (II) über Straßenniveau zulässig sein. Gebäude dürfen hier künftig mit einer Firsthöhe (FH, maximale Gebäudehöhe) von maximal 8,0 m über Straßenniveau errichtet werden. Flankierend erfolgt die Festsetzung einer ebenfalls einzuhaltenden maximalen Traufhöhe (TH) von 6,5 m über Straßenniveau (vgl. die entsprechende Nutzungsschablone des Bebauungsplanes und die textliche Festsetzung Nr. 3). Ergänzend wird für das WA1 bestimmt, dass je Wohngebäude nur maximal 2 Wohnungen zulässig sind, wobei je 300 m² Baugrundstückfläche nur maximal eine Wohnung zulässig ist (s. textliche Festsetzung Nr. 1a).

Vor dem Hintergrund der planerischen Zielsetzung (s. Kap. 5) dürfen im allgemeinen Wohngebiet 2 (WA2) entlang der Cloppenburger Straße künftig Gebäude mit bis zu drei Vollgeschossen (III) und einer Firsthöhe (FH, maximale Gebäudehöhe) von maximal 11,0 m über Straßenniveau errichtet werden. Flankierend erfolgt die Festsetzung einer ebenfalls einzuhaltenden maximalen Traufhöhe (TH) von 9,5 m über Straßenniveau (vgl. die entsprechende Nutzungsschablone des Bebauungsplanes und die textliche Festsetzung Nr. 3). Ergänzend wird für das WA2 bestimmt, dass je Wohngebäude nur maximal 6 Wohnungen zulässig sind, wobei je 150 m² Baugrundstückfläche nur maximal eine Wohnung zulässig ist (s. textliche Festsetzung Nr. 1b).

Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) wird generell verzichtet, da eine Begrenzung der Geschossfläche vor dem Hintergrund der zuvor genannten Rahmenmaße und der angestrebten baulichen Ausnutzbarkeit nicht erforderlich ist.

Zum Erhalt einer Vorgartenzone und um bauliche Nebenanlagen nicht zu dicht an die Straßenflächen heranrücken zu lassen, werden Garagen und andere bauliche Nebenanlagen im straßenseitigen Bauwuch im straßennahen Bereich ausgeschlossen (s. textliche Festsetzung Nr. 2).

Die angrenzende Cloppenburger Straße (K170) belastet das Plangebiet mit Lärmimmissionen. Im Bebauungsplan werden daher entsprechend der gutachterlichen Empfehlungen (s. Kap. 4.3.1) die Lärmpegelbereiche II und III gemäß DIN 4109 festgesetzt, innerhalb derer entsprechende passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden vorzusehen sind (s. textliche Festsetzung Nr. 4).

Konkrete Vorgaben zu Dachformen in Form örtlicher Bauvorschriften werden nicht gemacht werden, um die Baumöglichkeiten nicht zu stark einzuschränken.

Es wird jedoch eine örtliche Bauvorschrift Nr. 1 nach § 84 Abs 3 NBauO zu Einfriedungen erlassen. Die gestalterische Vorschrift hinsichtlich der Höhenbegrenzung undurchsichtiger Grundstückseinfriedungen dient dazu, eine baugestalterische Einheitlichkeit des Gebietes mit Merkmalen des Sichtbezuges zum öffentlichen Straßenraum zu erreichen, die mit den in Cappeln (und im Gebiet) vorherrschenden Gestaltungs-

merkmalen übereinstimmen und so die Grundstücke dem Ortsbild angemessen erscheinen zu lassen. Es wäre nicht angemessen, durch zu hohe undurchsichtige Einfriedungen ein unübliches Ortsbild zu prägen.

7. VERKEHRERSCHLISSUNG

Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb des rechtswirksamen Bebauungsplans Nr. 7 im Stand seiner hier maßgeblichen 1. Änderung (rechtsverbindlich seit dem 28.04.1978) im zusammenhängenden Siedlungsbereich von Cappeln. Es grenzt unmittelbar an den anbaufähigen Abschnitt der angrenzenden Cloppenburger Straße (K170) innerhalb der Ortsdurchfahrt (OD). Das Planungsgebiet ist bereits vollständig verkehrlich erschlossen. Über die bereits vorhandenen Straßen innerhalb des Planungsgebiets (s. Bebauungsplan) ist ein Anschluss an die Cloppenburger Straße (K170) und damit an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz bereits gewährleistet. Die Grundstücke entlang der Cloppenburger Straße werden – wie bisher schon - auch künftig über direkte Zufahrten angebunden werden.

8. VER- UND ENTSORGUNG

Das Gebiet kann durch die Lage und bisherige Nutzung als grundsätzlich erschlossen gelten bzw. ist durch moderate Anpassung der vorhandenen Ver- und Entsorgungsanlagen weiterhin erschließbar. Unter Berücksichtigung, dass mit dieser Planung lediglich Teile eines zuvor bereits bauten WA-Gebiets mit bereits festgesetzter GRZ 0,4 in innerörtlicher Lage betroffen sind, ist mit keiner erheblich höheren Versiegelung in Folge dieser Planung gegenüber früheren Planungen zu rechnen. Für die WA-Gebiete des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 7 im Stand seiner 1. Änderung ist zu berücksichtigen, dass dort bislang die BauNVO von 1977 galt, die keine Deckelungsgrenze für die Versiegelung durch Nebenanlagen vorsah (gem. § 19 Abs. 4 BauNVO a.F.). Es ist somit auch mit keinen wesentlichen zusätzlichen Belastungen bzw. Engpässen für die örtliche Ver- und Entsorgungsstruktur zu rechnen.

Rechtzeitig vor Baubeginn sind mit den Trägern der Ver- und Entsorgungsleitungen die verfügbaren Trassen und die Einzelheiten der Bauausführung und die Koordination mit den anderen Leitungsträgern abzustimmen.

Für ggf. geplante wasserwirtschaftliche Maßnahmen sind vorab die erforderlichen Genehmigungen und/oder Erlaubnisse nach dem Niedersächsischen Wassergesetz (NWG) einzuholen.

9. HINWEISE ZU EINGRIFFSREGELUNG UND UMWELTBERICHT

Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb des rechtswirksamen Bebauungsplans Nr. 7 im Stand seiner hier maßgeblichen 1. Änderung (rechtsverbindlich seit dem 28.04.1978) im zusammenhängenden Siedlungsbereich von Cappeln. Die bislang schon als allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzten Flächen erfüllen keine besonderen Funktionen für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild. Planinterne Kompensationsflächen des Ursprungsplans werden nicht überplant, zumal es solche zum Zeitpunkt der Aufstellung des Ursprungsplanes regelmäßig nicht gab. Die hier maßgebliche 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 wurde noch von Hand auf einer analogen Planunterlage gezeichnet. Im Sichtvergleich mit der alten Planzeichnung ändern sich die Flächendispositionen nicht, da Straßen und Baugebiete sowie der Spielplatz auch in der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 wie bisher angeordnet sind.

Der zulässige Versiegelungsgrad der Grundflächen in allen allgemeinen Wohngebieten (WA) wird künftig durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,4 und einer gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zulässig bleibenden Überschreitungsmöglichkeit von 50% für Nebenanlagen und ähnliches (vgl. § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO) bis zu einer GRZ II von 0,6 bestimmt. Künftig gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

Unter Berücksichtigung, dass mit dieser Planung lediglich Teile eines zuvor bereits bauten WA-Gebiets mit bereits festgesetzter GRZ 0,4 in innerörtlicher Lage betroffen sind, ist mit keiner erheblich höheren Versiegelung in Folge dieser Planung gegenüber früheren Planungen zu rechnen. Für die WA-Gebiete des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 7 im Stand seiner 1. Änderung ist zu berücksichtigen, dass dort bislang die BauNVO von 1977 galt, die keine Deckelungsgrenze für die Versiegelung durch Nebenanlagen vorsah (gem. § 19 Abs. 4 BauNVO a.F.).

Die Gemeinde ist daher der Auffassung, dass durch die vorliegende Planung keine erheblichen Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu erwarten sind. Durch diese Planänderung werden abgestufte Höhengrenzen für Gebäude in Form von Trauf- und Firsthöhen festgesetzt. Zuvor wurde die Höhenentwicklung lediglich durch die Zulässigkeit von Gebäuden mit höchstens zwei Vollgeschossen (II) begrenzt. Mit dieser Planung wird eine der innerörtlichen Lage angemessene bauliche Entwicklung zum Zwecke des Quartiererhalts auf größerer Fläche und einer maßvollen Nachverdichtung entlang der Cloppenburger Straße – K170) stärker verdichtete Bebauung in offener (o) Bauweise zugelassen.

In dem allgemeinen Wohngebiet 2 (WA2) entlang der Hauptverkehrsstraße Cloppenburger Straße (K170) dürfen künftig Gebäude mit bis zu drei Vollgeschossen (III) und einer Firsthöhe (maximale Gebäudehöhe) von 11 m über Straßenniveau errichtet werden, wobei eine Traufhöhe von höchstens 9,5 m ebenfalls einzuhalten ist. Im rückwärtigen allgemeinen Wohngebiet 1 (WA1) werden künftig weiterhin Gebäude mit nur bis zu zwei Vollgeschossen (II) zulässig sein, wobei künftig eine Firsthöhe (maximale Gebäudehöhe) von 8,0 m über Straßenniveau zulässig sein wird; gleichzeitig wird eine Festsetzung zur maximalen Traufhöhe (TH) von 6,5 m erlassen.

Konflikte mit dem Artenschutz sind grundsätzlich nicht zu erwarten. Vorsorglich wird ein Hinweis auf die Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange während künftiger Bau- und Erschließungsmaßnahmen im Bereich von Gebäuden und Gehölzen aufgenommen (s.o. Kap. 4.4 Belange des Artenschutzes).

Der Änderungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von 43.720 m², von denen 38.412 m² als allgemeine Wohngebiete (WA) mit einer GRZ von 0,4 festgesetzt werden. Die zulässige Grundfläche liegt daher noch unterhalb der in § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 genannten Größenordnung von 20.000 m². Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) unterliegen, wird nicht vorbereitet. Naturschutzrechtlich geschützte oder zu schützende Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung werden nicht betroffen. Insofern sieht die Gemeinde gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 von der Anwendung der Eingriffsregelung im Zuge der Aufstellung dieses Bebauungsplanes der Innenentwicklung ab.

Von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht wird gem. § 13 Abs. 3 ebenfalls abgesehen (s.o. Kap. 1).

10. FLÄCHENBILANZ

(bezogen auf das Planungsrecht)

Die nachfolgenden Flächenwerte stellen CAD-Abgriffe dar. Alle aus dem Bebauungsplan abgegriffenen Längen- und Flächenwerte sind abhängig von der Geometrie und Genauigkeit der Planunterlage (aktuell: ALKIS-Daten im UTM-Koordinatensystem). Eine örtlich korrigierte Vermessung wird naturgemäß zu abweichenden Werten führen. Auch ergeben sich regelmäßig Abweichungen gegenüber alten Plänen auf analoger Kartengrundlage. Die hier maßgebliche 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 (rechtsverbindlich seit dem 28.04.1978) wurde noch von Hand auf einer analogen Planunterlage gezeichnet. Im Sichtvergleich mit der alten Planzeichnung haben sich die Flächendispositionen jedoch nicht relevant geändert, da Straßen und Baugebiete sowie der Spielplatz auch in der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 wie bisher angeordnet sind. Daher wird von der Angabe der Bestandsflächen abgesehen.

Planung:

Allgemeine Wohngebiete (WA)	38.412 m ²
Öffentliche Grünfläche (Spielplatz)	519 m ²
Straßenverkehrsflächen	4.789 m ²
gesamt	43.720 m²

VERWENDETE GUTACHTEN UND FACHSTELLUNGEN

- Lärmschutzgutachten zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 in der Gemeinde Cappeln, Büro für Lärmschutz, Dipl.-Ing. A. Jacobs, Papenburg, Stand: 05.03.2025, insgesamt 24 Seiten bestehend aus Textteil incl. Anlagen.
- Gutachten zu Geruchsmissionen durch landwirtschaftliche Betriebe im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Nördlich Cloppenburger Straße“, TÜV NORD Umweltschutz, Hamburg, Stand: 24.02.2025, insgesamt 25 Seiten incl. Anhänge 1 und 3 (ohne den behördeninternen Anhang 2 zu insgesamt 3 Seiten, kann auf Anfrage berechtigter Personen sowie autorisierten Trägern und Behörden zur Einsicht bereitgestellt werden).