Gemeinde Cappeln

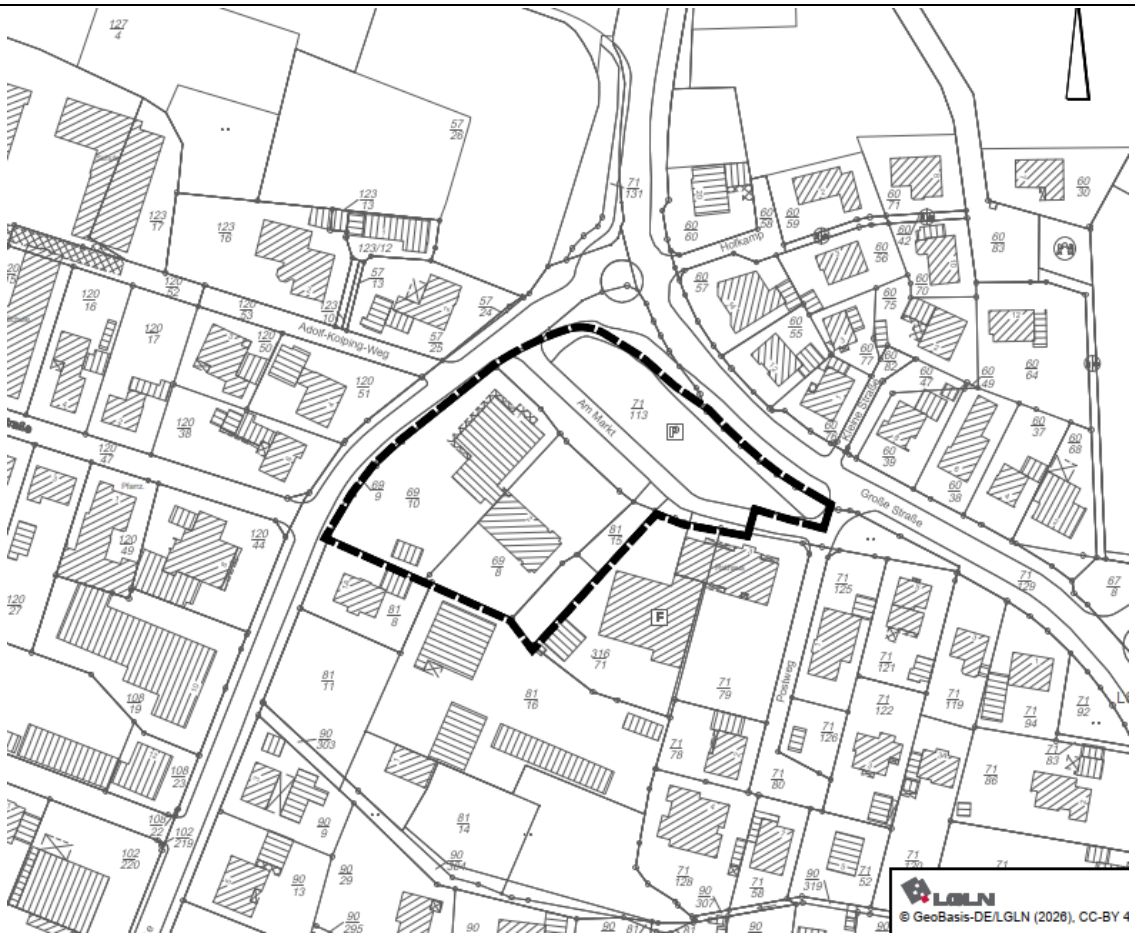
Landkreis Cloppenburg

Bebauungsplan Nr. 3, 5. Änderung

„Ortsmitte Cappeln“

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

im Verfahren nach § 13a BauGB



Begründung **Entwurf** **Oktober 2026**

NWP Planungsgesellschaft mbH
Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung

Escherweg 1
26121 Oldenburg

Postfach 5335
26043 Oldenburg

Telefon 0441 97174 -0
Telefax 0441 97174 -73

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

Inhaltsverzeichnis

0 Vorbemerkung 1

1 Einleitung 1

1.1 Planungsanlass 1
1.2 Rechtsgrundlagen 1
1.3 Abgrenzung des Geltungsbereiches 1
1.4 Beschreibung des Geltungsbereiches und seiner Umgebung 2

2 Kommunale Planungsgrundlagen 2

2.1 Flächennutzungsplan 2
2.2 Bebauungspläne 3

3 Ziele, Zwecke und Erfordernis der Planung 3

4 Planungsvorgaben, Abwägungsbelange und wesentliche Auswirkungen der Planung 4

4.1 Belange der Raumordnung 7
4.2 Bodenschutz- und Umwidmungssperrklausel 7
4.3 Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung 7
4.4 Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung 9
4.5 Wohnbedürfnisse, Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, Eigentumsbildung und Anforderungen kostensparendes Bauen, Bevölkerungsentwicklung 11
4.6 Belange sozialer und kultureller Bedürfnisse, Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung 11
4.7 Belange der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche 12
4.8 Belange der Baukultur und des Denkmalschutzes 12
4.9 Belange der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes 12
4.10 Belange von Natur und Landschaft, Eingriffsregelung 12
4.11 Belange der Wirtschaft 15
4.12 Sicherung von Rohstoffvorkommen 16
4.13 Technische Infrastruktur, Ver- und Entsorgung 16
4.14 Oberflächenentwässerung 16
4.15 Belange des Verkehrs 16
4.16 Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge 17
4.17 Belange von Flüchtlingen und Asylbegehrenden 19

4.18 Belange der ausreichenden Versorgung mit Grün- und Freiflächen 19
4.19 Belange des Bodenschutzes 19
4.20 Kampfmittel 19
4.21 Altlasten 19

5 Darlegung der Ergebnisse der Beteiligungsverfahren 20

5.1 Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB 20
5.2 Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB 20

6 Inhalte der Planung 20

6.1 Art der baulichen Nutzung 20
6.2 Maß der baulichen Nutzung 20
6.3 Höhe baulicher Anlagen 21
6.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche 21
6.5 Straßenverkehrsflächen 21
6.6 Grünordnungsmaßnahmen 21

7 Örtliche Bauvorschriften 21

8 Ergänzende Angaben 22

8.1 Städtebauliche Übersichtsdaten 22
8.2 Daten zum Verfahrensablauf 22

Verwendete Gutachten

- Gutachten zu Geruchsimmissionen durch Landwirtschaftliche Betriebe im Rahmen der 5. Änderung des Be-bauungsplanes Nr. 3 „Ortsmitte Cappeln“ , TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG, 28.09.2026

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

0 Vorbemerkung

Die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 „Ortsmitte Cappeln“ soll nach § 13a BauGB aufgestellt werden.

Die Größe des Plangebietes beträgt insgesamt 7.622 m². Damit wird die Höchstgrenze des § 13a BauGB von 20.000 m² Grundfläche deutlich unterschritten. Daher kann für diesen Bereich ein Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt werden.

Insgesamt bereitet oder begründet die Planung nicht die Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetztes zu beachten sind. Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB sind damit gegeben. Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten im Sinne des § 1 a Absatz 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Es muss kein Umweltbericht angefertigt werden.

Es sind keine weiteren kumulativen Effekte zu berücksichtigen, weil keine weiteren Neuaufstellungen von Bebauungsplänen im räumlichen Zusammenhang mit dem Plangebiet derzeit durchgeführt werden oder beabsichtigt sind.

1 Einleitung

1.1 Planungsanlass

Anlass der Planung ist die Absicht der Gemeinde Cappeln, den Ortskern mit dem vorhandenen Marktplatz neu zu gestalten. Mit dem aktuell laufenden Neubau des Rathauses inklusive Dorfgemeinschaftshaus und einer Umsiedlung der derzeit im Plangebiet ansässigen Volksbank Emstek-Essen-Cappeln eG auf ein Grundstück entlang der Cloppenburger Straße/Ecke Große Straße in unmittelbarer Nähe, sieht die Gemeinde die Möglichkeit einer Aufwertung des Marktplatzes sowie die Schaffung eines neuen Wohn- und Geschäftshauses im Ortskern von Cappeln.

1.2 Rechtsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Ortsmitte Cappeln“ 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 Abgrenzung des Geltungsbereiches

Das Plangebiet befindet sich im Ortskern Cappeln südlich der Großen Straße und östlich der Bokeler Straße. Östlich wird das Plangebiet durch die Flächen des sich im Neubau befindlichen Rathauses begrenzt. Südlich liegen Wohnnutzungen sowie ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Tierhaltungsanlagen.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 71/113, 69/8, 69/9, 69/10, 81/15 sowie ein Teil des Flurstückes 91/16.

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

Das Plangebiet befindet sich im Ortskern von Cappeln. Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich derzeit die Volksbank. Vor der Volksbank befindet sich ein Parkplatz, der auch als Marktplatz genutzt wird. Südlich der Volksbank befindet sich weitere Parkplätze. Östlich der Volksbank befindet sich derzeit eine Baustelle, da das Rathaus saniert und erweitert wird. Südlich des Plangebietes liegt eine landwirtschaftliche Hofstelle mit Tierhaltungsanlagen. Westlich grenzt die Bokeler Straße/Kreisstraße 302 an den Geltungsbereich ein. Nördlich grenzt ein Verkehrskreisel und die Landesstraße 842/Große Straße an.

In der Umgebung befinden sich weitere Läden und Dienstleistungsunternehmen wie eine Apotheke, eine Physiotherapiepraxis, Imbisse sowie ein Autozentrum und eine Zahnarztpraxis.

2 Kommunale Planungsgrundlagen

2.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Cappeln stellt den Planbereich überwiegend als Mischgebietsflächen (MI) dar. Nördlich im Bereich des Marktplatzes wird eine Grünfläche dargestellt. Östlich angrenzend liegt eine Gemeinbedarfsfläche mit den Zweckbestimmungen „Öffentliche Verwaltung“ und „Feuerwehr“. Nördlich und westlichen liegen Straßenverkehrsflächen und südlich grenzt ein Dorfgebiet an (MD):

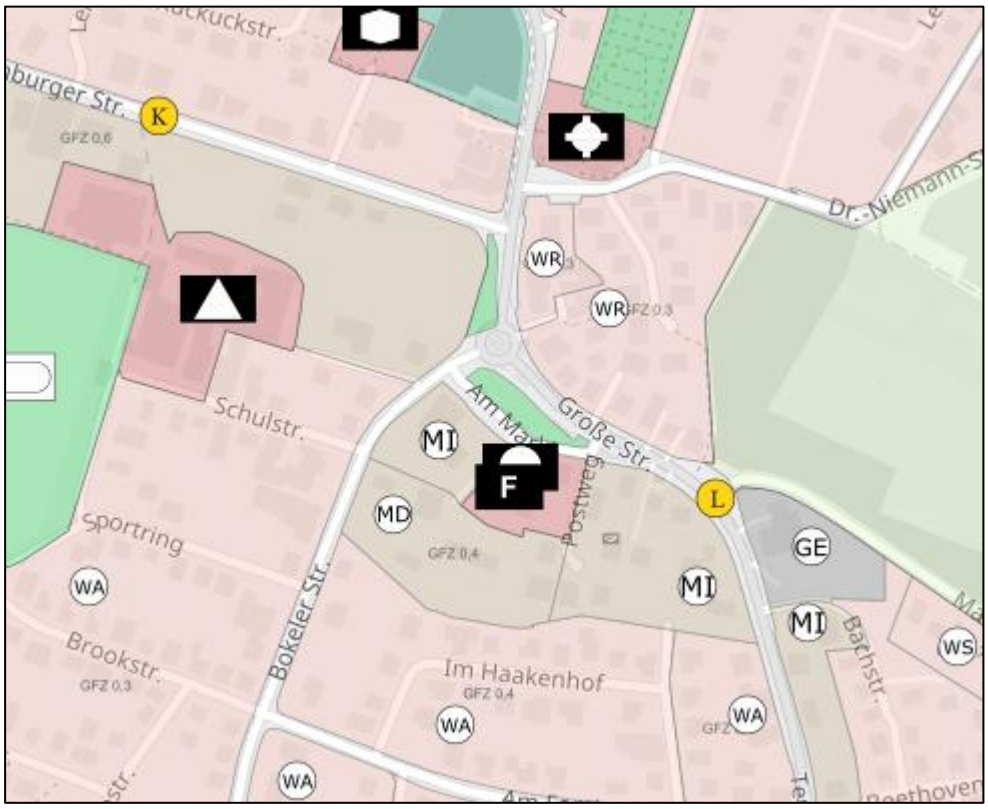


Abbildung 1: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Cappeln (Quelle: numis.niedersachsen.de)

Mit der Ausweisung eines Urbanen Gebietes (MU) kann der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

2.2 Bebauungspläne

Der Geltungsbereich liegt vollständig im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 3 (rechtsverbindlich seit dem 11.08.1989):

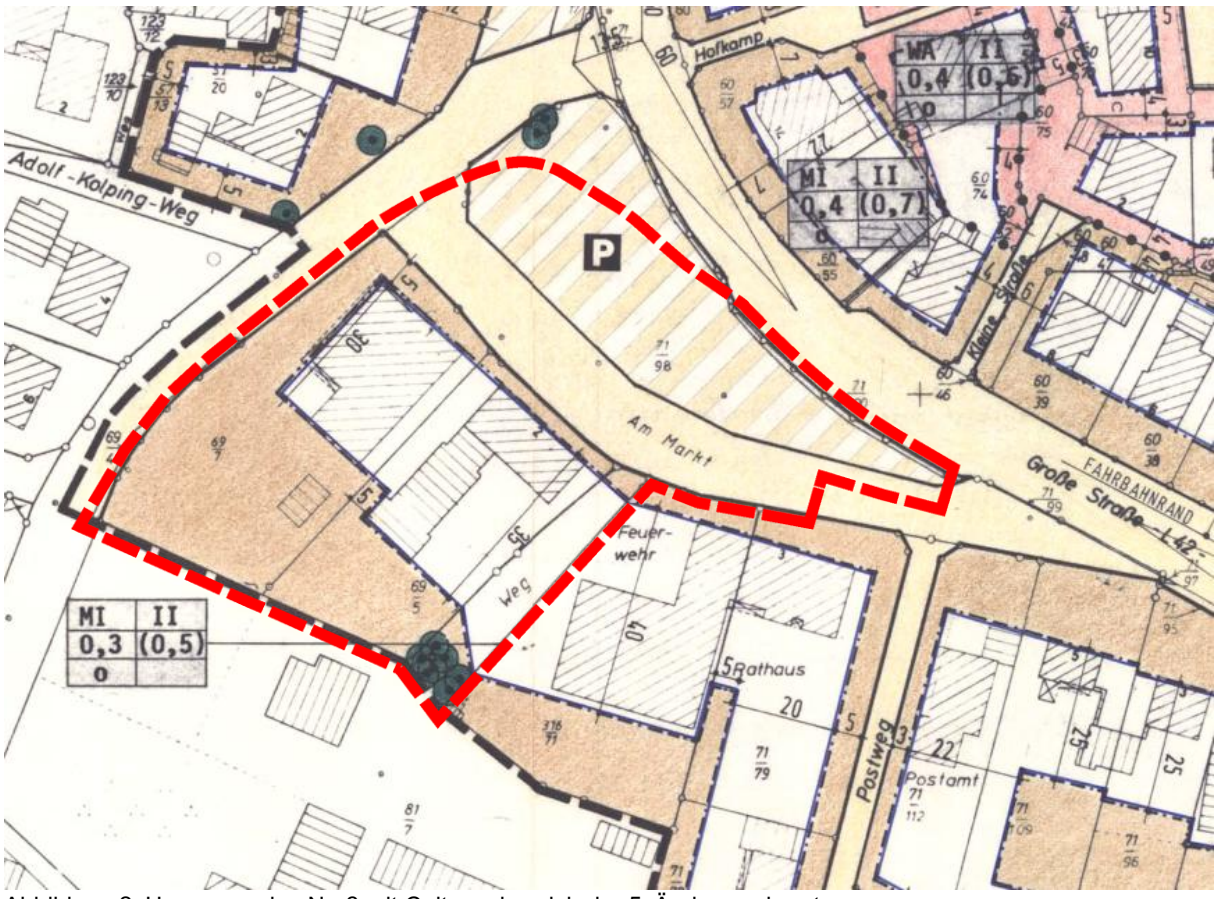


Abbildung 2: Ursprungsplan Nr. 3 mit Geltungsbereich der 5. Änderung in rot

Die 1.-3. Änderung des Bebauungsplanes liegen außerhalb des vorliegenden Geltungsbereiches. Die 4. Änderung betrifft einen kleinen Teil im östlichen Bereich, welcher für die Sanierung und Erweiterung als Mischgebiet mit einer Grundflächenzahl von 1,0 und II Vollgeschossen festgesetzt wurde.

3 Ziele, Zwecke und Erfordernis der Planung

Ziel der Änderung des Bebauungsplanes ist es, einen verkehrsberuhigten Marktplatz zu gestalten, der eine besonders hohe Aufenthaltsqualität bietet. Das bedeutet, dass die Parkplätze zwischen der derzeit ansässigen Volksbank und der Großen Straßen entfallen und Parkmöglichkeiten nur noch hinter dem neu zu errichtenden Multifunktionsgebäude vorhanden sein werden. Mit dem Neubau kann eine neue Raumkante geschaffen werden, die den Platz einrahmt. Zusätzlich sind auch Fahrradstellplätze vor und hinter dem Gebäude vorgesehen.

Die Aufenthaltsqualität soll durch Sitzbänke unter Bäumen, einem Wasserspiel und grüne Flächen auf dem Marktplatz erhöht werden. In Richtung Große Straße sind Sitzplätze sowie Spielgeräte für Kinder eingeplant. Die Sitzmöglichkeiten sollen durch Pflanzen von der Straße abgegrenzt werden. Der Marktplatz bietet künftig Platz etwa für Konzerte oder Veranstaltungen wie die Kirmes. Es ist eine pflanzliche Einfassung des Marktes vorgesehen, um im Zentrum mehr Grünstrukturen zu schaffen. Ein taktiles Leitsystem soll sehbehinderten Menschen Orientierung bieten.

Mit der Festsetzung eines Urbanes Gebietes sind Wohnnutzungen sowie kulturelle, soziale und gesundheitliche Nutzungen möglich. Damit soll eine Durchmischung von Nutzungen möglich werden. Die bisherige Festsetzung als Mischgebiet setzt eine verpflichtende Aufteilung von 50 Prozent Wohnen und 50 Prozent Gewerbe fest. Mit der Festsetzung eines Urbanen Gebietes kann eine flexiblere Nutzungsmischung erreicht werden.

Das neue Gebäude orientiert sich in seiner Gestaltung an den Neubau der Volksbank sowie dem Rathaus und schafft damit eine einheitliche Gestaltung für das Gebiet.

Die vorhandene Bushaltestelle wird nach Süden hinter das Gebäude verlegt, um den Marktplatz autofrei gestalten 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
§ 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
siehe Kapitel 4.7
§ 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

Betroffenheit
siehe Kapitel 4.8
§ 1 Abs. 6 Nr. 6 BauGB: die von den Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts festgestellten Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge
Nicht betroffen.
§ 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, 4.12
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
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,
Aufgrund der geplanten Nutzung sind keine schweren Unfälle oder Katastrophen zu erwarten.
§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB: die Belange a) der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung,
siehe Kapitel 4.11

Betroffenheit
b) der Land- und Forstwirtschaft,
Aufgrund der Lagebeziehungen nicht betroffen.
c) der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen,
siehe Kapitel 4.13
d) des Post- und Telekommunikationswesens, insbesondere des Mobilfunkausbaus,
Nicht betroffen.
e) der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, einschließlich der Versorgungssicherheit,
siehe Kapitel 4.13
f) der Sicherung von Rohstoffvorkommen
siehe Kapitel 4.12
§ 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
Militärischen Liegenschaften sind im Plangebiet nicht vorhanden.
§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB: die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung
Keine relevanten Konzepte vorhanden.
§ 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

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) sowie der 2. Entwurf der geplanten Änderung des LROP (Stand Juni 2026) enthalten keine plangebietsbezogenen Aussagen.

Im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Cloppenburg (2005) wird Cappeln als Grundzentrum ausgewiesen. Für das Plangebiet werden keine Aussagen getroffen. Die nördlich des Geltungsbereiches liegende Große Straße ist mit einer Darstellung für regional bedeutsamen Busverkehr versehenen. Mit Neuordnung der verkehrlichen Situation wird die Bushaltestelle ein Stück nach Süden verschoben. Negative Auswirkungen auf den Busverkehr werden nicht erwartet.

Das Regionale Raumordnungsprogramm befindet sich gerade in der Neuaufstellung. Bis 23.05.2025 konnten Stellungnahmen eingereicht werden, die derzeit ausgewertet werden. In der zeichnerischen Darstellung liegt das Plangebiet innerhalb des Zentralen Siedlungsgebietes der Gemeinde Cappeln und innerhalb eines Vorranggebietes für Kulturelles Sachgut.

Die Gemeinde Cappeln gehört zu dem Erholungsgebiet Thülsfelder Talsperre. Ziel der Erholungsgebiete ist es, die Erholungsqualität in den Städten und Gemeinden zu sichern und weiterzuentwickeln. Die Städte und Gemeinden sollen ein Freizeit- und Tourismusangebot entwickeln, das die bestehende Infrastruktur beansprucht, die Natur und Landschaft schont und regionalspezifische Besonderheiten als Attraktion weiterentwickelt.

Das Plangebiet ist bereits bebaut, sodass der Gemeinde keine Grünflächen oder Flächen für die Erholung entnommen werden.

Mehrere regional bedeutsame Radwege und Wanderwege führen durch die Gemeinde Cappeln. Sie werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.

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).

Das Plangebiet wurde bereits planungsrechtlich durch den Ursprungsbebauungsplan gesichert. Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt als Innenentwicklung und ohne die Umwandlung landwirtschaftlicher Flächen. Durch die Nutzung zentraler Flächen im Gemeindegebiet von Cappeln wird eine Neubebauung am Ortsrand oder in Außenlagen vermieden und damit der Bodenschutzklausel entsprochen. Waldflächen sind nicht betroffen. Die Planung ist somit vereinbar mit der Bodenschutz- und Umwidmungsspeerklausel.

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 Klimafolgenanpassung 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 Bundes-Klimaschutzgesetzes (KSG, erstmals in Kraft getreten am 12.12.2019). 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 KSG Abs. 1). 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.

Im Klimaschutzplan 2050 der Bundesregierung wurden zudem Zielkorridore für die Treibhausgasemissionen einzelner Sektoren im Jahr 2030 entwickelt. So wurde ein Fahrplan für einen nahezu klimaneutralen Gebäudebestand erarbeitet. Voraussetzungen dafür sind anspruchsvolle Neubaustandards, langfristige Sanierungsstrategien und die schrittweise Abkehr von fossilen Heizungssystem. Optimierungen im Verkehrsbereich sowie in der Energiewirtschaft sollen für weitere Minderungen der Treibhausgasemissionen sorgen.

Dem Belang der Klimaanpassung wird Rechnung getragen durch die Festsetzung von Anpflanzungen im Bereich der Stellplatzanlage. Pro angefangene 4 Stellplätze ist ein standortgerechter Baum zu pflanzen. Bäume sind Lebensraum für Vögel und andere Kleintiere und sorgen für ein angenehmes Umgebungsklima.

Die Niedersächsische Bauordnung sieht eine verpflichtende Installation von Solarmodulen für die Nutzung von Sonnenergie über offene Stellplatzanlagen ab einer Stellplatzanzahl von mindestens 25 Stellplätzen vor. Die Anzahl wird nach derzeitigem Stad überschritten, sodass eine Überdachung mit Photovoltaikanlagen geplant wird.

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.

In der Umgebung befinden sich landwirtschaftliche Betriebe, die Geruchsimmissionen verursachen. Durch die TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG[1] wurde eine Gutachten erstellt, welche die relevanten Betriebe und die entstehenden Geruchimmissionen ermittelt hat. Die Ergebnisse werden an dieser Stelle zusammenfassend dargestellt.

Folgende Betriebe mit Tierhaltung wurden festgestellt:



Abbildung 3: Lageplan der relevanten Geruchsquellen in einem Umkreis von 600 m

Die landwirtschaftlichen Betriebe betreiben Tierhaltung mit Pferden und Rindern. Nebenquellen wie Mais- und Grassilagelager, Festmistplatten und Güllebehälter werden bei der Berechnung der Geruchsimmissionen berücksichtigt. In diesem Fall sind ausschließlich Maissilagelagerungen vorhanden.

Die zulässige Gesamtbelastung durch Geruchsimmissionen ist abhängig von der Gebiets-

ausweisung bzw. der tatsächlichen Gebietsnutzung. In der TA Luft sind folgende Werte festgelegt (Tabelle 22 der TA Luft):

[1] Gutachten zu Geruchsimmissionen durch Landwirtschaftliche Betriebe im Rahmen der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Ortsmitte Cappeln“ , TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG, 28.09.2026

Wohn-/Mischgebiete, Kerngebiete mit Wohnen, urbane Gebiete	Gewerbe-/Industriegebiete, Kerngebiete ohne Wohnen	Dorfgebiete
0,10 (10 % der Jahresstunden)	0,15 (15 % der Jahresstunden)	0,15 1) (15 % der Jahresstunden)

1) für Geruchsimmissionen durch Tierhaltungsanlagen

Bei einem Wert von z.B. 0,10 darf anlagentypischer Geruch an maximal 10 % der Jahresstunden am Immissionsort wahrnehmbar sein. Dabei sind auch höhere Konzentrationen als die Geruchsschwelle wahrnehmbar, allerdings zu einem geringeren Prozentsatz der Jahresstunden. Sonstige Gebiete sind entsprechend ihrer Schutzwürdigkeit zuzuordnen.

Der Immissionswert der Spalte „Dorfgebiete“ gilt nur für Geruchsimmissionen verursacht durch Tierhaltungsanlagen in Verbindung mit der belästigungsrelevanten Kenngröße der Gesamtbelastung. Er kann im Einzelfall auch auf Siedlungsbereiche angewendet werden, die durch die unmittelbare Nachbarschaft einer vorhandenen Tierhaltungsanlage historisch geprägt, aber nicht als Dorfgebiete ausgewiesen sind.

In der nachfolgenden Abbildung werden die Kenngrößen für die Gesamtbelastung im Bereich des Plangebietes dargestellt:



Abbildung 4: belästigungsrelevante Kenngrößen der Gesamtbelastung IGb nach Anhang 7 der TA Luft /1/ durch landwirtschaftliche Betriebe in Prozent der Jahresstunden im Plangebiet. Zur Bestimmung der Kenngrößen als relative Häufigkeiten müssen die Werte in der Abbildung mit dem Faktor 0,01 multipliziert werden

Der bebaubare Bereich ist in der Mitte des Plangebietes vorgesehen. Nördlich und südlich im Plangebiet befinden sich keine hinsichtlich der Geruchsimmissionen relevanten Immissionsorte, da sich dort Personen nur vorübergehend aufhalten.

Für urbane Gebiets ist nach Anhang 7 der TA Luft ein Immissions(grenz)wert von 0,10 - entsprechend 10 % der Jahresstunden zur Bewertung der Geruchsimmissionen herangezogen.

Wenn gewerbliche Nutzungen und zum Wohnen dienende Gebiete aneinander grenzen können nach Nr. 3.1 des Anhangs 7 der TA Luft Zwischenwerte zur Bewertung der Geruchsimmissionen herangezogen werden.

Nach dem Kommentar zu Anhang 7 TA Luft 2021 des LAI-Unterausschuss Luftqualität/Wirkungsfragen/Verkehr, können in begründeten Fällen im Randbereich zwischen Wohngebieten und Gewerbegebieten Zwischenwerte bis <15 % der Jahresstunden zur Bewertung herangezogen werden.

Der Immissionswert gilt an allen Orten, an denen sich Personen nicht nur vorübergehend aufhalten.

Wie in der Abbildung ersichtlich ist, werden im bebaubaren Bereich des Plangebietes belästigungsrelevante Kenngrößen der Gesamtbelastung IGb (tierartspezifische Gewichtung) von 8 % der Jahresstunden bis 13 % der Jahresstunden erreicht.

Cappeln ist eine ländliche Gemeinde, in denen Geruchimmissionen ortsüblich und zu erwarten sind. Das Plangebiet ist bereits mit ähnlichen Nutzungen bebaut. Auch befinden sich in der Umgebung bereits Wohn- und Arbeitsstätten (z.B. das Rathaus der Gemeinde). Das geplante Vorhaben wäre seiner Art nach zulässig, weil es sich insoweit in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und im Mischgebiet bereits zulässig ist. Auch werden die zukünftigen Bewohner keinen Geruchsbelästigungen ausgesetzt, die unzumutbar wären. Nach Ansicht der Gemeinde ist das Gebiet wie ein dörfliches Wohngebiet zu beurteilen. Dort darf eine Geruchsbelastung von bis zu 15 % der Jahresstunden erreicht werden. Es wird davon ausgegangen, dass die Planung mit den Belangen des Immissionsschutzes vereinbar ist.

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

Von 2012 bis 2022 steig die Bevölkerung in Cappeln von 6.532 Einwohner auf 7.535. Im Jahr 2023 wurden 7.461 Bewohner verzeichnet (Quelle: www.wegweiser-kommune.de). Mit Stand vom 24.04.2026 verzeichnet die Gemeinde Cappeln eine Anzahl von 8.438 Einwohner (Quelle: www.cappeln.de). Die Gemeinde ist demnach in den letzten Jahren - mit Ausnahme des Jahres 2023 - kontinuierlich gewachsen.

Die Gemeinde ist eine der jüngsten Gemeinden Niedersachsen mit einem Durchschnittalter von 41,7 Jahren, rund 30 Prozent der Einwohner sind unter 18 Jahre alt.

Besonders im Zentrum ist es wichtig, den Einwohner Wohnraum zu bieten. Daher werden in die oberen Geschossen ausschließlich Wohnnutzungen vorgesehen.

4.6 Belange sozialer und kultureller Bedürfnisse, Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung

Es gibt innerhalb der Gemeinde zwei Kinderkrippen, mehrere qualifizierte Tagesmütter, drei Kindergärten, zwei Grundschulen und eine Oberschule sowie eine Seniorenresidenz. Weiterführende Schulen sind mit dem Bus oder Auto in nur wenigen Minuten in Cloppenburg zu finden.

Der nächstgelegene Spielplatz befindet sich auf dem Dorfplatz der Gemeinde in ca. 650 m nördlicher Entfernung.

Derzeit wird das Rathaus östlich des Plangebietes saniert und wird durch ein Dorfgemeinschaftshaus ergänzt.

4.7 Belange der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche

Mit Änderung des Bebauungsplanes wird der Geltungsbereich mit seinen Nutzungen umstrukturiert und ergänzt. Ziel ist die Änderung der verkehrlichen Situation und die Neugestaltung des Platzes. Die Bushaltstelle wird nach Süden hinter das geplante Gebäude verlegt, um die Neugestaltung des Marktplatzes zu ermöglichen. Der Platz soll durch Grünstrukturen ergänzt werden, um eine höhere Aufenthaltsqualität zu erreichen und Versiegelungen zurückzunehmen. Die Planung trägt zu einer zeitgemäßen und nachfrageorientierten Weiterentwicklung der Gemeinde bei. Die Belange der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung und Anpassung vorhandener Ortsteile werden berücksichtigt.

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. Aus dem Plangebiet sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine archäologischen Fundstellen bekannt. Da die Mehrzahl archäologischer Fundplätze jedoch obertägig nicht sichtbar sind, können sie auch nie ausgeschlossen werden. Folglich wird auf die Meldepflicht von ur- und frühgeschichtlichen Bodenfunden im Zuge von Bauausführungen mit folgendem Text hingewiesen:

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche oder frühneuzeitliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Abteilung Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441 / 205766-15 unverzüglich gemeldet werden.

Meldepflichtig sind die Finder, die Leiter der Arbeiten oder die Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörden vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestatten.

4.9 Belange der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes

Das Plangebiet ist bereits bebaut. Das Orts- und Landschaftsbild wird sich nur geringfügig ändern. Mit Neugestaltung des Marktplatzes und Ergänzung von Grünstrukturen soll die Aufenthaltsqualität erhöht werden. Negative Auswirkungen werden nicht erwartet.

4.10 Belange von Natur und Landschaft, Eingriffsregelung

Der Bebauungsplan Nr. 3 - 5. Änderung wird gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Dementsprechend sind bei diesem Verfahren

- eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB,
- ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB,
- Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB und
- eine zusammenfassende Erklärung nach § 10a BauGB

nicht erforderlich. Die Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a und b BauGB und § 1a BauGB sind jedoch zu berücksichtigen.

Bestandsbeschreibung

Für das Plangebiet gilt der seit 1989 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 3. Dieser legt ein Mischgebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,3, Öffentliche Straßenverkehrsflächen sowie eine Parkplatzfläche fest. Für den Versiegelungsgrad gilt die BauNVO von 1977. Ferner werden im südlichen Randbereich ca. 4 Bäume festgesetzt, diese sind jedoch im Realbestand nicht vorhanden.

Der momentane Realbestand stellt sich heterogen dar, mit versiegelten und bebauten Flächen sowie Scherrasenflächen mit Großgehölzen. Es gibt Vorbelastungen durch unmittelbar angrenzenden Straßenverkehrsflächen. Zudem befindet sich das Plangebiet im zentral urban geprägten Raum mit Wohnsiedlungen um zu.

Auswirkung der Planung

Planungsrechtlich unterliegt das Plangebiet bereits den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 3 „Ortsmitte Cappeln Neuaufstellung“. Dementsprechend wird zur Prüfung der Auswirkungen im Folgenden der planungsrechtliche Bestand dem der Neuplanung gegenübergestellt.

Rechtskräftiger BP Nr. 3 von 1989	BP Nr. 3, 5. Änderung	Eingriffsbeurteilung
Mischgebiet GRZ 0,3 Straßenverkehrsfläche Parkplatzfläche Einzelbäume (nicht vorhanden)	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Urbanes Gebiete GRZ 0,8	Da die festgesetzten Einzelbäume nicht vorhanden sind und da aufgrund der geltenden BauNVO von 1977 durch die Neuplanung keine zusätzliche Versiegelung erfolgt, wird durch die 5. Änderung keine erhebliche Beeinträchtigung auf die Naturschutzgüter prognostiziert.

Durch die Planung wird planungsrechtlich kein Eingriff in den Naturhaushalt verursacht. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB) werden eingehalten.

Für Bebauungspläne der Innenentwicklung gilt grundsätzlich, dass entsprechend § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten. Insofern sind keine weiteren Maßnahmen zum Ausgleich für Arten und Lebensgemeinschaften und zum Ausgleich für Bodenfunktionen erforderlich.

Artenschutz

Gemäß § 44 BNatSchG bestehen bestimmte Schutzvorschriften für besonders und streng geschützte Tier- und Pflanzenarten. Diese Verbote richten sich zwar nicht an die Planungsebene,

sondern untersagen konkrete Handlungen. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist allerdings zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Vorgaben die Umsetzung der Planung dauerhaft hindern.

Gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG sind die Verbote des speziellen Artenschutzes für zulässige Vorhaben innerhalb von Bebauungsplan-Gebieten 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.

Die Anforderungen zum speziellen Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG beziehen sich auf die konkrete Handlung und auf konkret betroffene Individuen. Sie gelten unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird jedoch bereits geprüft, ob artenschutzrechtliche Belange der Realisierung der Planung entgegenstehen können und ob Vermeidungs- oder (vorgezogene) Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen sind.

Europäische Vogelarten und Fledermäuse

Das Potential für artenschutzrechtlich relevante Arten wird anhand der Ausprägung der Biotoptypen abgeleitet. Ein faunistisches Gutachten wurde nicht erstellt. Es gibt Vorbelastungen durch unmittelbare Straßen und Siedlungsstrukturen. Auf der Fläche befinden sich Gebäude und Altbäume.

Vögel:

Aufgrund der Habitatausprägung im Plangebiet ist v.a. mit einem Vorkommen weit verbreiteter, störungstoleranter und ungefährdeter Arten zu rechnen. Bodenbrüter sind aufgrund der Straßen- und Siedlungsnähe nicht zu erwarten. Dem Plangebiet wird eine geringe Bedeutung für Brutvögel zugewiesen. Ein Potenzial für gehölzbrütende Vogelarten in den Altbäumen sowie ein Potenzial für Gebäudebrüter ist vorhanden.

Fledermäuse:

Alle heimischen Fledermausarten gehören zu den streng geschützten Arten gemäß FFH-Richtlinie. Aufgrund des naturfernen Charakters im Plangebiet wird ein geringes Potenzial für Fledermäuse gesehen. Quartiersnutzungen können jedoch in dem sich auf der Planfläche befindenden Gehölzbestand nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Sonstige Artengruppen:

Vorkommen von Artgruppen gemäß Anhang IV der FFH-Richtlinie, z. B. Säugetiere (ausgenommen Fledermäuse), Amphibien, Libellen oder Heuschrecken, sind aufgrund der Standortausprägungen und der Habitatausstattung einerseits und der Lebensraumansprüche seltener Arten andererseits nicht zu erwarten.

Prüfung der Verbotstatbestände

Tötungen (Verbotstatbestand gemäß § 44 [1] Nr. 1 BNatSchG)

Allgemein gilt für eine unvermeidbare Gehölzbeseitigung (z.B. Einzelbäume und Heckenstrukturen) zur Umsetzung eines konkreten Vorhabens, dass zur Vermeidung von Vogeltötungen die Baufeldfreimachung und die Beseitigung von Gehölzen außerhalb der Vogelbrutzeiten im Winterhalbjahr (ab 1.10 bis Ende Februar) zu erfolgen hat. Da jedoch zum jetzigen Zeitpunkt auch das Vorkommen von Fledermausquartieren in den Einzelbäumen auf der Planfläche, sowohl Sommer- als auch Winterquartiere, nicht gänzlich ausgeschlossen werden kann, ist vor einer Fällung und Beseitigung in jedem Falle und unabhängig von der jahreszeitlichen Terminierung eine fachgerechte und örtliche Überprüfung durch die ökologische Baubegleitung

durchzuführen. Bei einem Besatz muss sichergestellt werden, dass die Arbeiten außerhalb der Quartierzeit bzw. Brutzeit durchgeführt werden.

Dies ist ebenso bei der Beseitigung von Gebäuden zu berücksichtigen.

Verletzung und Tötungen artenschutzrechtlich relevanter Arten können so ausgeschlossen werden.

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

Für potenziell vorkommende, siedlungstolerante Vogelarten und Fledermausarten kann mit hinreichender Sicherheit davon ausgegangen werden, dass das von der Planung ausgehende Störpotenzial, z.B. durch Baumaßnahmen, zu keiner Verschlechterung des Erhaltungs-zustandes der lokalen Population führt.

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

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. Bei einer Überplanung der Gehölzstrukturen ist zu beachten, dass diese zeitnah vor einer Fällung bzw. Beseitigung durch eine fachkundige Person überprüft werden müssen, um auszuschließen, dass keine dauerhaft genutzten Fortpflanzungs- und Ruhestätten (z.B. Fledermaus-Quartiere, Greifvogelhorste, Spechthöhlen) artenschutzrechtlich relevanter Tiere an/ in den Gehölzen vorhanden sind. Sollte es durch die Planung zu einem Verlust dauerhafter Brutstätten von Gehölzbrütern oder zu einem Verlust von Fledermausquartieren kommen, so sind pro Verlust einer Lebensstätte mindestens drei Nisthilfen im Umfeld des Plangebietes anzubringen um die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang zu gewährleisten.

Artenschutzrechtliches Fazit

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist nicht ersichtlich, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände – unter Beachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie ggf. von Nisthilfen - der Umsetzung der Planung dauerhaft entgegenstehen.

Natura 2000-Verträglichkeit/Schutzgebiete

In knapp 9 km nördlicher Richtung befindet sich das FFH Gebiet „NSG Baumweg“ (EU Kennzahl 3014-302). Vogelschutzgebiete befinden sich in einem Umkreis von 18 km nicht zum Plangebiet.

Das nächste Naturschutzgebiet liegt in ca. 7 km westlicher Richtung („Hemmelter Moor“ NSG WE 00092), das nächste Landschaftsschutzgebiet „Calhorner Mühlenbachtal zwischen Cappeln und Lager Hase“ (LSG CLP 00012) liegt ca. 600 m westlich[2] .Aufgrund der Entfernung und der langjährigen Bestandssituation werden keine Auswirkungen auf die Schutzziele der Gebiete durch die Planung prognostiziert.

4.11 Belange der Wirtschaft

Im Bebauungsplan wird ein Urbanes Gebiet festgesetzt. Damit wird nicht nur ein Fokus auf eine Wohnnutzung gelegt, sondern auch auf eine gewerbliche Nutzung und ein gutes Angebot an Arbeitsplätzen in der Gemeinde.

---

[2] Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz (2026): Umweltkarten Niedersachsen. Natur. FFH- und Schutzgebiete NAGBNatSchG. Hannover. Zugriff 19.08.2026.

4.12 Sicherung von Rohstoffvorkommen

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb einer Lagerstätte für Erdöl- und Erdgas. Betreiber ist die ExxonMobil Production Deutschland GmbH. Da bereits Planrecht besteht und das Gebiet bebaut ist, wird nicht mit negativen Auswirkungen gerechnet.

4.13 Technische Infrastruktur, Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist bereit erschlossen. Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes wird durch öffentliche und private Betreiber gewährleistet.

Eine Konkretisierung der Leitungsanschlüsse erfolgt auf Umsetzungsebene.

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

Löschwasserversorgung

Für die Brandbekämpfung ist die Löschwasserversorgung sicherzustellen. In diesem Gebiet ist gemäß des Arbeitsblattes W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) eine Löschwassermenge von 96 cbm pro Stunde (1600 l/min) bei MI 0. MK über 2 Stunden als Grundschutz erforderlich. Hierfür können die öffentliche Trinkwasserversorgung, natürliche oder künstliche offene Gewässer, Löschwasserbrunnen oder -behälter in Ansatz gebracht werden. Die Löschwasserentnahmestellen sind in einem Umkreis von 300 m anzulegen.

Die Regularien über die Bewegungsflächen für die Feuerwehr entsprechend § 4 NBauO, § 2 DVO-NBauO sowie der Richtlinie Flächen für die Feuerwehr sind zu berücksichtigen und umzusetzen.

4.14 Oberflächenentwässerung

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

Im Grundsatz ist eine Oberflächenentwässerung aufgrund der Bestandsnutzung gesichert. Die versiegelte Fläche wird sich durch das geplante Vorhaben nach derzeitigem Kenntnisstand geringfügig verbessern, da Flächen entsiegelt und Grünstrukturen etabliert werden. Es werden daher keine erhöhten Abflussmengen erwartet. Die derzeitige Planung sieht den Einbau von Rigolen unter dem Marktplatz vor.

Vor Baubeginn und innerhalb der zugehörigen Baugenehmigungsverfahrens ist die Oberflächenentwässerung des jeweiligen Baugrundstücks gemäß dem aktuellen Stand der Technik zu beregeln und sicherzustellen. Mögliche Einleitgenehmigungen und Einleitbedingungen sind beim Betreiber des Regenwasserkanals einzuholen.

Alle wasserwirtschaftlichen Maßnahmen (z.B. die Einleitung von Niederschlagwasser in das Grundwasser oder in oberirdische Gewässer) sind im Vorfeld bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.

4.15 Belange des Verkehrs

Das Gebiet liegt an der Kreisstraße 302 und der Landesstraße 842, aber innerhalb der Ortsdurchfahrt. Zufahrten sind bereits vorhanden.

Derzeit befinden sich die Bushaltestelle und Parkplätze auf dem Marktplatz sowie Parkmöglichkeiten hinter dem vorhandenen Gebäude. Mit Neuordnung des Verkehrs werden die Parkplätze auf der südlichen Seite des Gebäudes konzentriert und auch die Bushaltestelle verlegt. Der Verkehr soll zukünftig nicht mehr über den Marktplatz geführt werden. Damit soll der

Marktplatz von Autos freigehalten werden, sodass hier die Aufenthaltsqualität durch zu ergänzende Begrünungen erhöht werden kann.

Die Bushaltestelle wird durch die Buslinien 938 und 970 Richtung Vechta und Cloppenburg bedient.

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.

Raumbedeutsame 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 (2031 bis 2060): 3,0 - 4,5 zusätzliche Starkregentage Ferne Zukunft (2071 bis 2100): 3,0 - 4,5 Tage zusätzliche Starkregentage

Potenzielle Wassertiefen (Binnenland)	Im gesamten Geltungsbereich potenziell 0 bis 4 Meter, aber durch Hochwasserschutzanlagen geschützt
Fließgeschwindigkeit	Daten liegen für das Land Niedersachsen nicht vor
Schutzwürdigkeit der Nutzung	Mittel bis 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.

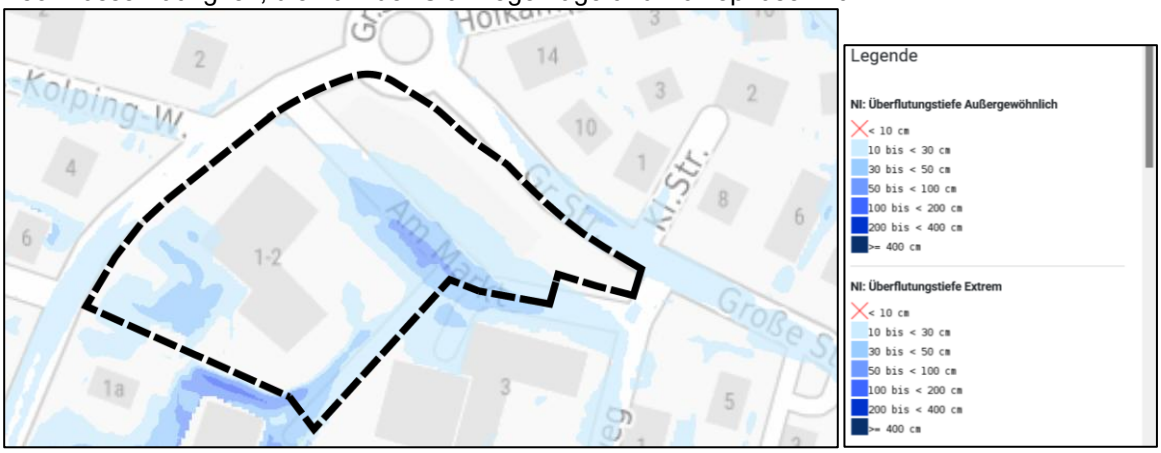


Abbildung 5: Auszug aus der Starkregengefahrenkarte Niedersachsen (Quelle: Geoportal.de)

Das Plangebiet ist im Falle von Starkregentagen in einigen Teilen betroffen. Dies wird bei der Planung der Oberflächenentwässerung sowie der Erschließungsplanung berücksichtigt.

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. Auf Genehmigungsebene ist sicherzustellen, dass die Vorhaben die Belange des Hochwasserschutzes nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigen. Im Rahmen der Objektplanung könnte eine hochwasserangepasste Bauweise zur Vermeidung von erheblichen Sachschäden oder zum Schutz von Leben und Gesundheit berücksichtigt werden. Gebäude sollten hochwasserangepasst geplant und gebaut werden. Aspekte, die hier in Frage kommen, sind: Die Anpassung der Höhenlage im Hinblick auf die zu erwartenden Hochwasserspiegel, der Ausschluss von bestimmten Nutzungen in gefährdeten Geschossen und die Wahl geeigneter Baumaterialien. Auch eine hochwasserangepasste Gründung und Gebäudeausstattung, die Abdichtung von Ver- und Entsorgungswegen und die Sicherung der Installationen sollen dazu beitragen, spätere Schäden und Gefahren zu vermeiden.

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

Das Plangebiet befindet sich im Zentrum der Gemeinde und ist bereits bebaut und stark versiegelt. Es wird davon ausgegangen, dass das ursprüngliche Bodengefüge nicht mehr vorliegt und die Bodenfunktionen (u.a. auch Versickerungspotential) nicht mehr vorhanden sind. Retentionsvermögen sind daher nicht vorhanden. Das Plangebiet kommt für eine Wasserrückhaltung nicht infrage.

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

Das Plangebiet ist bereits bebaut und versiegelt und verfügt nicht über für die Erholung relevante Grünflächen. Im Zuge der Umgestaltung des Marktplatzes soll die Aufenthaltsqualität erhöht werden, indem Grünstrukturen angelegt werden.

Der nächstgelegene Spielplatz befindet sich auf dem Dorfplatz der Gemeinde in ca. 650 m nördlicher Entfernung. Zudem führen mehrere regional bedeutsame Radwege und Wanderwege durch die Gemeinde Cappeln. Die Gemeinde verfügt über ein hohes Maß an Grünflächen und guten Zugang zu diesen Flächen.

Die Belange werden ausreichend berücksichtigt.

4.19 Belange des Bodenschutzes

Die Fläche ist bereits großflächig versiegelt, sodass das ursprüngliche Bodengefüge mit den Bodenfunktionen nicht mehr vorliegt. Verunreinigungen des Bodens, die negative Auswirkungen auf den Menschen haben könnten, sind nicht bekannt.

Bei der Ausführung der Baumaßnahme ist das „Merkblatt zum Umgang mit Boden bei Baumaßnahmen“ zu beachten.

4.20 Kampfmittel

Bisher liegen keine Informationen zu vorhandenen Kampfmitteln vor. Da das Plangebiet bereits bebaut ist, wird davon ausgegangen, dass eine Kampfmittelfreiheit bereits bestätigt wurde. Auf Baugenehmigungsebene kann eine erneute Luftbildauswertung beauftragt werden.

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 Altstandortes. Im Altlastenkataster des NIBIS-Kartenservers (letzter Zugriff August 2026) sind keine Altlasten vorhanden. Das genannte Grundstück ist gemäß dem vorliegenden Altlastenkataster frei von Altlasten und Rüstungsaltlasten. Das Altlastenkataster erhebt keinen Anspruch

auf Vollständigkeit. Sollten konkrete Hinweise auf Altablagerungen im Plangebiet bekannt werden, ist die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Cloppenburg zu benachrichtigen.

5 Darlegung der Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

Die Gemeinde Cappeln führt im Zuge der Änderung 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 Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Werden im weiteren Verfahren ergänzt.

5.2 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

Der Bebauungsplan setzt ein Urbanes Gebiet gemäß § 6a BauNVO fest. Damit wird das strenge Verhältnis von Wohnen und Gewerbe des derzeit festgesetzten Mischgebietes flexibler gestaltet und auch die Ansiedlung von kulturellen und sozialen Zwecken ermöglicht, um einen lebendigen Ortskern zu schaffen.

In dem Urbanen Gebiete ist gemäß § 6a Abs. 4 Nr. 1 BauNVO eine Wohnnutzung im Erdgeschoss nicht zugelassen. Es soll damit sichergestellt werden, dass die für Fußgänger einsehbaren Bereiche gewerblich bespielt und dadurch belebt werden. Die oberen Geschosse können für das Wohnen genutzt werden.

Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes werden großflächige Nutzungen wie Tankstellen, welche in Urbanen Gebieten ausnahmsweise zugelassen werden können, gemäß § 1 Abs.6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Außerdem werden auch hier die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht Teil des Bebauungsplans, da sie der geplanten Struktur widerstreben.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Für das Urbane Gebiet werden die nachfolgend aufgeführten Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur Bauweise getroffen. Die Festsetzungen wurden auf Grundlage von Bestandserhebungen der Umgebung und Analysen von Kartendarstellungen und Höhendaten baulicher Anlagen getroffen. Damit sollen die bestehenden Umgebungsstruktur planungsrechtlich weitergeführt werden.

Für das Urbane Gebiete wird ein Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt, um die angestrebten Nutzungen auf der Fläche unterbringen zu können. Es sind drei Vollgeschosse mit geneigtem Flachdach (kein Staffelgeschoss zulassen).

6.3 Höhe baulicher Anlagen

Die zukünftigen Gebäude sollen sich in Ihrer Höhenentwicklung an das Rathaus anpassen. Daher wird eine maximale Gebäudehöhe von 11,50 m festgesetzt. Zusätzlich wird eine Traufhöhe von 7,50 m festgesetzt, damit die Gestaltung in etwa denen der umliegenden Bebauung entspricht. So kann sichergestellt werden, dass sich die Gebäude harmonisch in die Umgebung einfügen und in ihrer Höhenentwicklung andere Gebäude nicht überschatten.

6.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Für den Geltungsbereich wird eine offene Bauweise festgesetzt, um die überwiegend lockere Bebauung weiterzuführen. Die Gebäude können damit 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.

6.5 Straßenverkehrsflächen

Im Bereich des Marktplatzes wird wie im Ursprungsplan eine Straßenverkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Die Zweckbestimmung wird jedoch zu „Öffentlicher Platz“ geändert, sodass deutlich wird, dass an dieser Stelle ein Platz entstehen soll.

Im Süden wird eine weitere Straßenverkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Hier wird die Zweckbestimmung „Anlieger, Parkplatz und Bushaltestelle“ aufgenommen. Damit werden die Parkplätze und die Bushaltstelle nach Süden verlagert, um den Marktplatz autofrei gestalten zu können. Es ist geplant, die Stellplätze mit Photovoltaikmodulen zu überdachen. Dies ergibt sich auch aus den Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) wonach eine offene Stellplatzanlage mit mehr als 25 Einstellplätzen mit Solarenergieanlage zur Stromerzeugung auszustatten ist.

6.6 Grünordnungsmaßnahmen

<u>Anpflanzung von Bäumen</u>

Um die Aufenthaltsqualität im Plangebiet zu steigern und das Plangebiet zu durchgrünen, ist pro angefangene 4 Stellplätze ein standortgerechter Baum zu pflanzen. Bäume bieten Lebensraum für Vögel und andere Kleintiere und sorgen für ein angenehmes Umgebungsklima. Sie dienen außerdem als Ersatz für die Bäume, die für die Planung gefällt werden müssen. Die neu gepflanzten Bäume sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang durch gleichwertige Anpflanzungen zu ersetzen.

7 Örtliche Bauvorschriften

Unter Berücksichtigung einer angemessenen und positiven Weiterentwicklung des Ortsbildes in Cappeln sollen bebaute Bereiche eine einheitliche Dachgestaltung aufweisen. Das symmetrisch geneigte Dach stellt dabei ein ortstypisches Gestaltungsmerkmal dar. Es werden Dächer mit einer Neigung von mindestens 30° zugelassen. Flachdächer sind nicht zulässig, da diese nicht in das Ortsbild passen und sowohl die neuen Volksbank nordwestlich als auch das sanierte Rathaus in Zukunft ein geneigtes Dach aufweisen. Damit wird sichergestellt, dass sich die geplante Bebauung in den Umgebungskontext einfügt.

Ein weiteres ortstypisches Merkmal sind rote Klinkerfassaden. Daher werden auch diese in die örtlichen Bauvorschriften aufgenommen. Es sind rot bis rotbraune unglasierte Ziegel als Sicht- oder Verblendmauerwerk zu verwenden.

8 Ergänzende Angaben

8.1 Städtebauliche Übersichtsdaten

Der Geltungsbereich weist insgesamt eine Größe von 7.622 m² auf.

Urbane Gebiete MU	1.362 m²
Straßenverkehrsfläche besondere Zweckbestimmung	6.260 m²
„Marktplatz“	2.587 m²
„Anlieger, Bushaltestelle, Parkplatz“	3.672 m²

8.2 Daten zum Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses

Beschluss über den Entwurf und die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Ortsübliche Bekanntmachung über die Beteiligung der Öffentlichkeit

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Satzungsbeschluss durch den Rat

Die Begründung ist der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 „Ortsmitte Cappeln“ beigefügt.

Cappeln, den

Der Bürgermeister