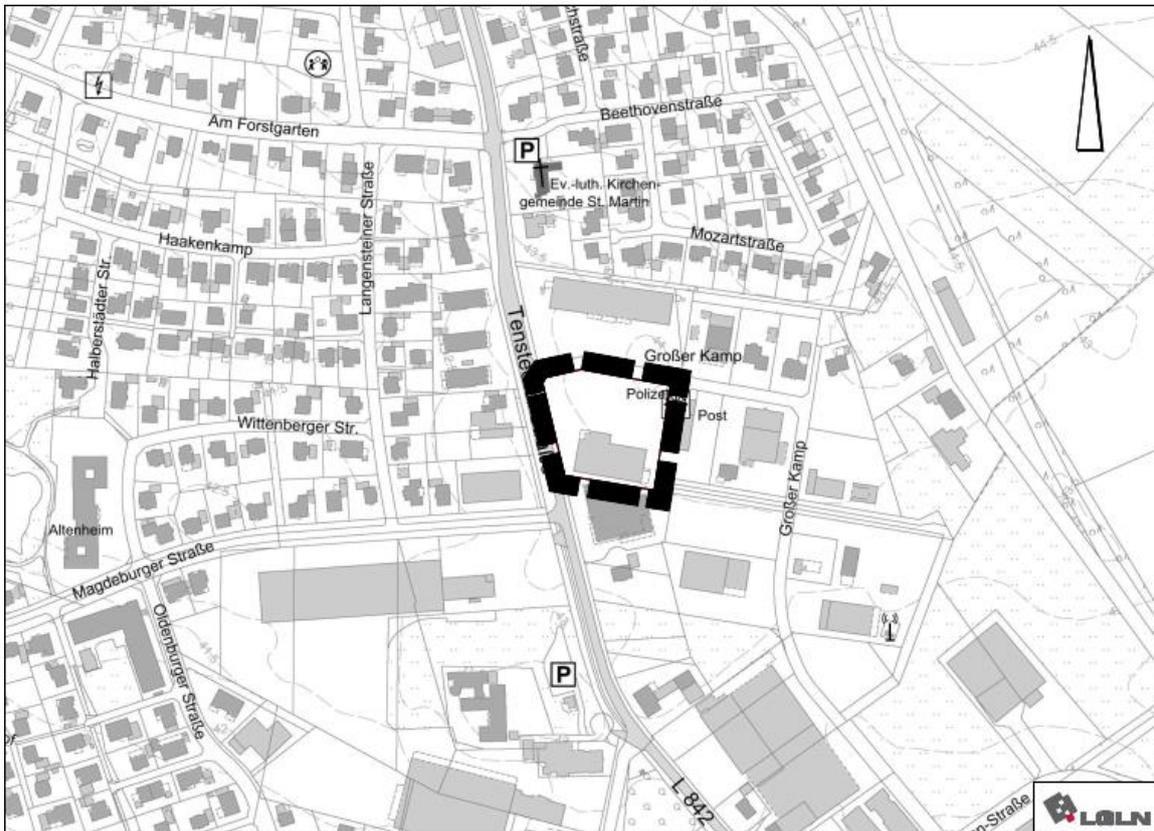


# Gemeinde Cappeln

## Landkreis Cloppenburg

### 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29

### „Östlich der Tenstedter Straße“



**Begründung**

**Vorentwurf**

**Juli 2024**

**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](mailto:info@nwp-ol.de)  
Internet [www.nwp-ol.de](http://www.nwp-ol.de)



# Inhaltsverzeichnis

<b>Teil I: Ziele, Zwecke, Inhalte und wesentliche Auswirkungen der Planung</b> .....	<b>5</b>
<b>1 Einleitung</b> .....	<b>5</b>
1.1 Planungsanlass .....	5
1.2 Rechtsgrundlagen .....	5
1.3 Abgrenzung des Geltungsbereiches .....	5
1.4 Beschreibung des Geltungsbereiches und seiner Umgebung.....	5
<b>2 Kommunale Planungsgrundlagen</b> .....	<b>5</b>
2.1 Flächennutzungsplan .....	5
2.2 Bebauungspläne.....	6
2.3 Weitere kommunale Satzungen und Konzepte.....	7
<b>3 Ziele, Zwecke und Erfordernis der Planung</b> .....	<b>8</b>
<b>4 Planungsvorgaben, Abwägungsbelange und wesentliche Auswirkungen der Planung</b> .....	<b>9</b>
4.1 Belange der Raumordnung.....	12
4.2 Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung.....	13
4.3 Belange sozialer und kultureller Bedürfnisse, Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung .....	13
4.4 Belange der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche .....	13
4.5 Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes.....	13
4.6 Belange von Natur und Landschaft, Eingriffsregelung.....	14
4.7 Belange der Wirtschaft .....	15
4.8 Technische Infrastruktur, Ver- und Entsorgung.....	15
4.9 Belange des Verkehrs.....	16
4.10 Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung .....	16
4.11 Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge .....	16
4.12 Bodenschutz- und Umwidmungssperrklausel.....	17
4.13 Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung .....	17
<b>5 Darlegung der Ergebnisse der Beteiligungsverfahren</b> .....	<b>18</b>
5.1 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB.	18

5.2	Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB.....	18
5.3	Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.....	19
5.4	Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.....	19
<b>6</b>	<b>Inhalte der Planung.....</b>	<b>19</b>
6.1	Art der baulichen Nutzung .....	19
6.2	Maß der baulichen Nutzung.....	19
6.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche.....	19
6.4	Grünordnungsmaßnahmen.....	20
<b>7</b>	<b>Ergänzende Angaben .....</b>	<b>20</b>
7.1	Städtebauliche Übersichtsdaten .....	20
7.2	Daten zum Verfahrensablauf .....	20
<b>Teil II: Umweltbericht .....</b>		<b>21</b>
<b>1</b>	<b>Einleitung .....</b>	<b>21</b>
1.1	Inhalte und Ziele des Bauleitplanes .....	21
1.2	Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung bei der Planung.....	21
1.3	Ziele des speziellen Artenschutzes – Artenschutzprüfung (ASP) .....	24
1.3.1	Relevante Arten, Situation im Plangebiet.....	26
1.3.2	Prüfung der Verbotstatbestände.....	26
<b>2</b>	<b>Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen .....</b>	<b>27</b>
2.1	Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands und der voraussichtlichen Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung (Basisszenario) .....	27
2.1.1	Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt .....	27
2.1.2	Fläche und Boden .....	29
2.1.3	Wasser .....	29
2.1.4	Klima und Luft.....	29
2.1.5	Landschaft.....	30
2.1.6	Mensch .....	30
2.1.7	Kultur- und sonstige Sachgüter.....	31
2.1.8	Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern.....	31
2.2	Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung .....	31
2.2.1	Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt.....	32
2.2.2	Auswirkungen Fläche und Boden .....	32
2.2.3	Auswirkungen auf das Wasser .....	32
2.2.4	Auswirkungen auf Klima und Luft .....	32

2.2.5	Auswirkungen auf die Landschaft .....	32
2.2.6	Auswirkungen auf den Menschen.....	32
2.2.7	Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter .....	33
2.2.8	Auswirkungen auf Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern .....	33
2.3	Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltwirkungen .....	33
2.3.1	Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung nachteiliger Umweltwirkungen .....	33
2.3.2	Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Umweltwirkungen .....	34
2.4	Anderweitige Planungsmöglichkeiten .....	35
2.5	Schwere Unfälle und Katastrophen .....	35
<b>3</b>	<b>Zusätzliche Angaben .....</b>	<b>35</b>
3.1	Verfahren und Schwierigkeiten .....	35
3.2	Geplante Maßnahmen zur Überwachung .....	36
3.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung .....	36
3.4	Referenzliste der herangezogenen Quellen .....	37
	<b>Anhang zum Umweltbericht.....</b>	<b>39</b>

#### **Verwendete Gutachten:**

- MR CONSULTANTS (04/2024): Städtebauliche Funktions- und Auswirkungsanalyse zu den Erweiterungsabsichten eines Lebensmittelmarktes in 49692 Cappeln, Großer Kamp 2. Neumünster, 41 S.

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

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

### 1 Einleitung

#### 1.1 Planungsanlass

An der Tenstedter Straße (L842) ist die Erweiterung des Netto-Verbrauchermarktes vorgesehen. Das Vorhaben stellt die zentrumsnahe Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs sicher und wird daher von der Gemeinde Cappel begrüßt. Um das Vorhaben realisieren zu können, bedarf es einer Änderung des derzeit rechtsgültigen Bebauungsplans Nr. 29 (einschließlich 1. + 2. Änderung). Mit der 3. Änderung wird fortan für das Plangebiet ein Sondergebiet für den Lebensmitteleinzelhandel ausgewiesen.

#### 1.2 Rechtsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 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) und das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz, jeweils in der zur Zeit geltenden Fassung.

#### 1.3 Abgrenzung des Geltungsbereiches

Das Plangebiet umfasst das Flurstück 3/49, der Flur 4, der Gemarkung Cappel innerhalb der Ortschaft Cappel.

#### 1.4 Beschreibung des Geltungsbereiches und seiner Umgebung

Das Plangebiet befindet sich südöstlich des Zentrums von Cappel und wird nördlich durch die Straße „Großer Kamp“ und westlich durch die Tenstedter Straße (L842) begrenzt. Innerhalb des Plangebietes befinden sich nördlich PKW-Stellplätze, die dem südlich liegenden Netto-Markt zugeordnet sind. Die direkte Umgebung in Norden, Osten und Süden ist gewerblich geprägt. Westlich auf der gegenüberliegenden Seite der Tenstedter Straße (L842) befindet sich Mischnutzung. Zudem befindet sich östlich die Polizeistation Cappel.

## 2 Kommunale Planungsgrundlagen

### 2.1 Flächennutzungsplan

Derzeit wird der Geltungsbereich als gewerbliche Baufläche dargestellt. Daher wird der Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren geändert. Fortan wird mit der 45. Änderung eine Sonderbaufläche für den großflächigen Einzelhandel dargestellt.

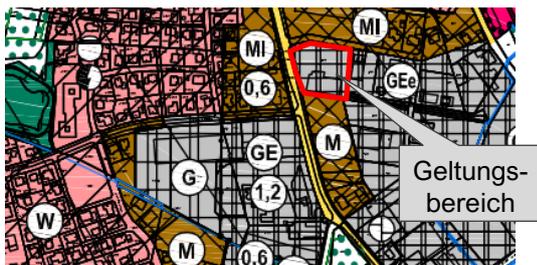


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan (Zusammenschreibung 2019)

## 2.2 Bebauungspläne

Der **Bebauungsplan Nr. 29** „Östlich der Tenstedter Straße“ (1998) setzt im nördlichen Bereich Mischgebiete und für den übrigen Teil größtenteils eingeschränkte Gewerbegebiete fest. Im Süden befindet sich ein Gewerbegebiet ohne Einschränkungen.

Für das Mischgebiet MI1 gilt eine Grundflächenzahl von 0,5 und eine Geschossflächenzahl von 0,6 sowie eine Traufhöhe von 7,00 m und eine Firsthöhe von 14,00 m. Für das Mischgebiet M2 wird die Grundflächenzahl auf 0,4 festgesetzt bei einer offenen Bauweise. Die Traufhöhe wird mit 4,50 m und die Firsthöhe mit 11,00 m festgesetzt.

In den eingeschränkten Gewerbegebieten wird die Grundflächenzahl im zentralen Teil des Geltungsbereichs auf 0,6 festgesetzt. Im südlichen Teil gilt eine Grundflächenzahl von 0,8 und eine Geschossflächenzahl von 3,5. Die Traufhöhe wird für die nördlichen Gewerbegebiete auf 7,00 m und die Firsthöhe auf 14,00 m bzw. für das nordöstliche Gewerbegebiet auf 4,50 m und 11,00 m festgesetzt. In den südlichen Gewerbegebieten wird die Traufhöhe auf 8,00 m und die Firsthöhe auf 15,00 m festgesetzt.

Für das Plangebiet ist derzeit ein eingeschränktes Gewerbegebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt. Die festgesetzte max. Traufhöhe beträgt 7,00 m, für die max. Firsthöhe gilt 14,00 m.

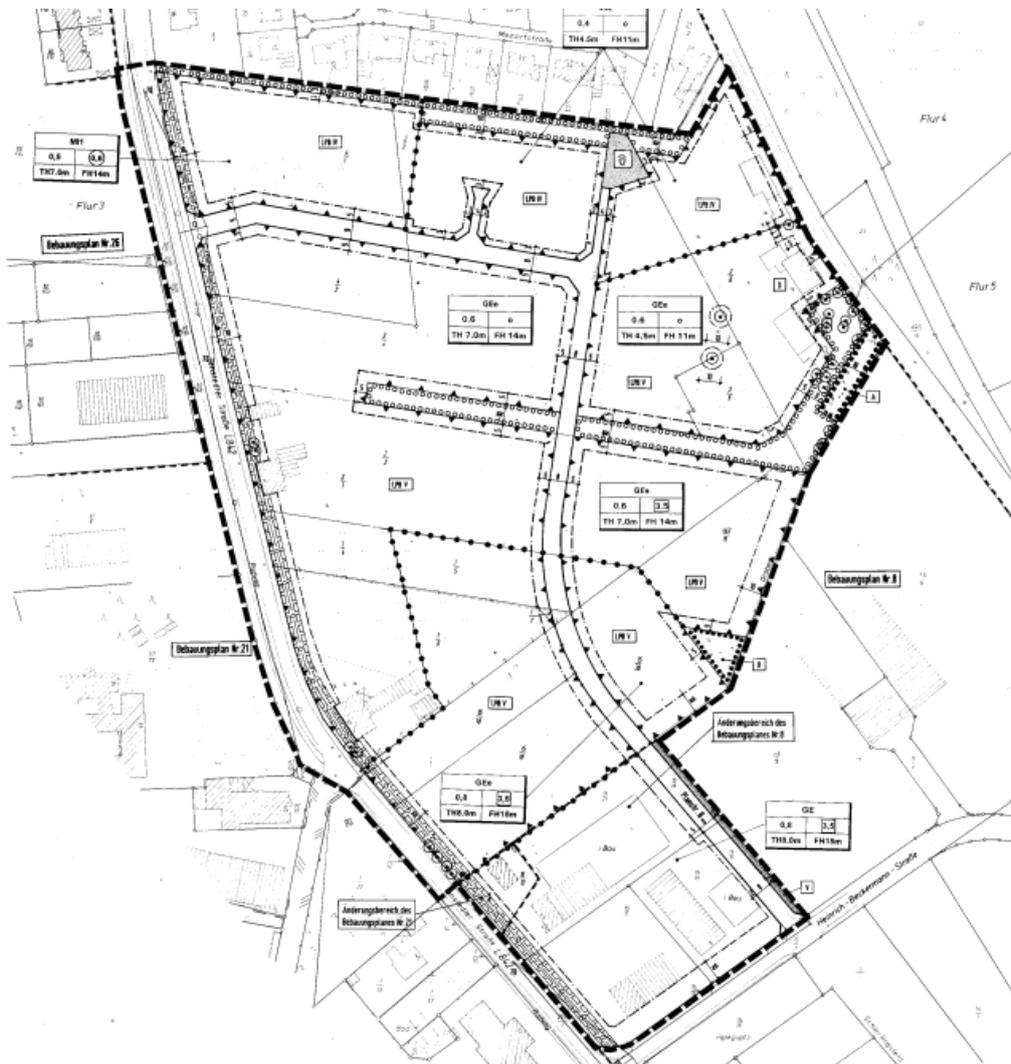


Abbildung 2: Ursprungsbebauungsplan Nr. 29, 1998

Mit der 1. Änderung wird der Straßenstich im nördlichen Bereich überplant. Die Änderung betrifft eine Fläche nordöstlich des Geltungsbereiches. Fortan wird ebenfalls ein Mischgebiet MI2 ausgewiesen. Mit der 2. Änderung wird ein Bereich entlang der Tenstedter Straße (L842) überplant. Dieser schließt unmittelbar südlich des hier zugrundeliegenden Geltungsbereiches an. Fortan wird hier ein Mischgebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,6 und einer Geschossflächenzahl von 1,2 bei einer zweigeschossigen offenen Bauweise festgesetzt. Die Firsthöhe wird auf 12,00 beschränkt.

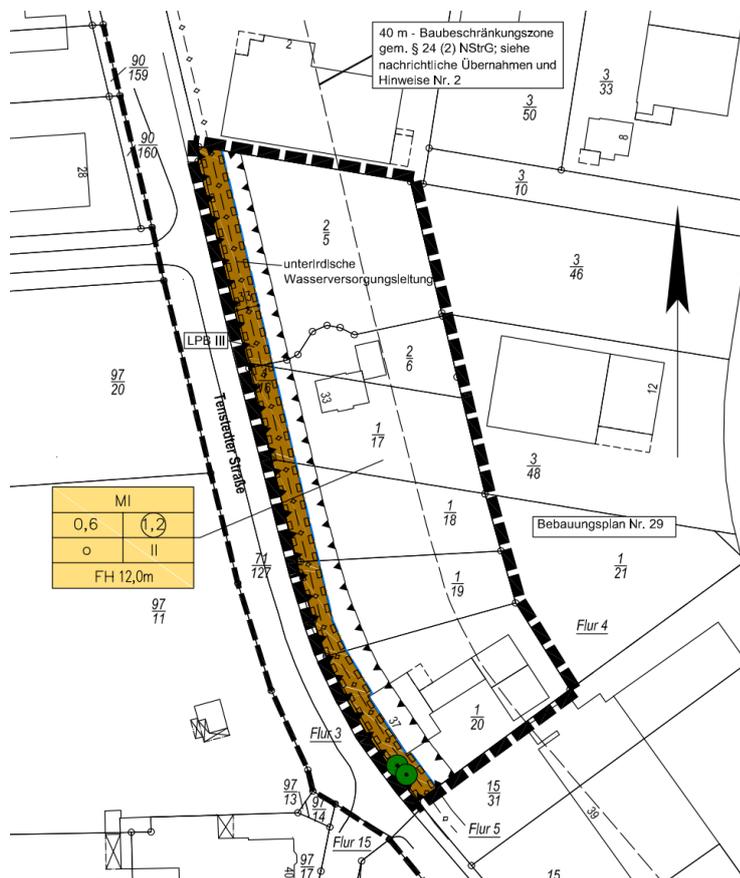


Abbildung 3: 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 (2019)

## 2.3 Weitere kommunale Satzungen und Konzepte

### Dichtekonzept

Für die Gemeinde Cappel besteht ein städtebauliches Konzept zur verträglichen Nachverdichtung. Dies soll die Förderung einer gesunden Wohnentwicklung ermöglichen. Das Plangebiet befindet sich im zentralen Versorgungs- und Wohnbereich und empfiehlt die differenzierte Betrachtung im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans.

### Regionales Einzelhandelskonzept

Das Regionale Einzelhandelskonzept des Landkreises Cloppenburg (2021) legt für die zugehörigen Gemeinden die jeweiligen Versorgungsbereiche fest. Die vorgenommene Abgrenzung umfasst die Bereiche mit der höchsten Dichte und Vielfalt an Versorgungsangeboten und Dienstleistungseinrichtungen. Die städtebaulich integrierte Lage in Cappel ist an das ÖPNV-Netz angebunden und umfasst die Bereiche entlang der Tenstedter, Bokeler sowie Teile der Cloppenburg Straße und den südlichen Teil der anknüpfenden Straße „Große Straße“. Der Netto-Verbrauchermarkt befindet sich innerhalb der Abgrenzung an der südlichen Grenze.

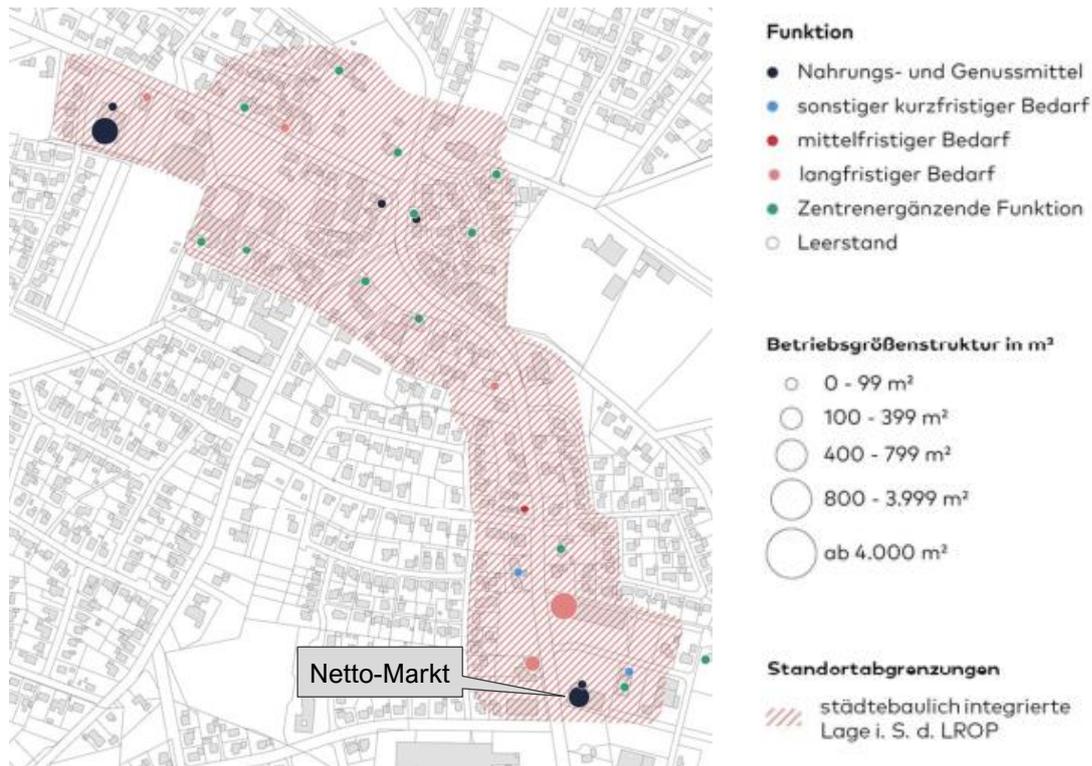


Abbildung 4: Auszug aus dem Regionalen Einzelhandelskonzept des Landkreises Cloppenburg, Versorgungsreich Cappeln (2021)

### 3 Ziele, Zwecke und Erfordernis der Planung

Der Gemeinde Cappeln liegt eine Planvorhaben zur Erweiterung des an der Tenstedter Straße (L842) ansässigen Netto-Verbrauchermarktes vor. Vorgesehen ist eine Erweiterung des Verkaufsraums von rd. 760 m<sup>2</sup> auf knapp 1050 m<sup>2</sup> sowie die Erhöhung der Verkaufsfläche für den integrierten Backshop von ca. 7,50 m<sup>2</sup> auf fast 40 m<sup>2</sup>. Die Gemeinde Cappeln befürwortet die Erweiterung des Marktes, um den Verkaufsraum auch künftig attraktiv für die Kundschaft gestalten zu können. Zudem kann durch die Erweiterung der Standort innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs gesichert werden.

#### Berechnung der Verkaufsfläche

Verkaufsfläche Lebensmittelmarkt	Bestand m <sup>2</sup>	Neu m <sup>2</sup>
Verkaufsraum	758,19	1.048,94
Verkaufsfläche Backshop	7,51	37,42
LG-Annahme		9,64
Back Off		6,04
<b>Gesamt</b>	<b>765,70</b>	<b>1.102,04</b>

Abbildung 5: Verkaufsflächenberechnung laut Auswirkungsanalyse

Die vorliegende Auswirkungsanalyse schreibt dem Standort des Planvorhabens eine städtebaulich wichtige Funktion zu, da der Markt mehr als 50% seines Umsatzes aus den fußläufig erreichbaren Wohnfeldern generiert und damit überwiegend der wohnortnahen täglichen Versorgung der Bevölkerung dient.

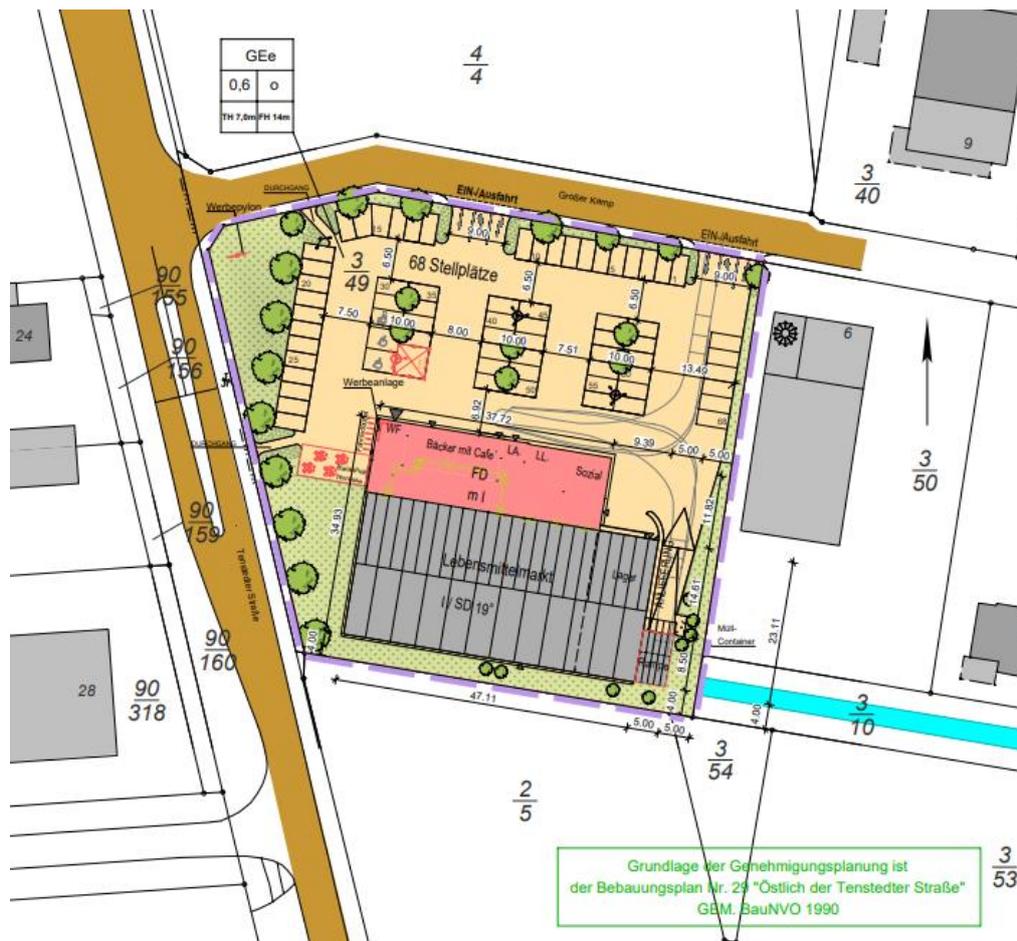


Abbildung 6: Vorbauungsplan, Stand: Mai 2024

Die Gemeinde hat gemäß § 1 Abs. 3 BauGB Bauleitpläne aufzustellen sobald und soweit dies erforderlich wird. Um die Erweiterung des Marktes zu ermöglichen, ist aufgrund der Überschreitung die Schwelle zur Großflächigkeit die Ausweisung eines Sondergebietes für den Lebensmitteleinzelhandel notwendig. Dies erfolgt mit der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29. Parallel dazu ist die Darstellung im Flächennutzungsplan der Gemeinde entsprechend anzupassen. Fortan ist eine Sonderbaufläche darzustellen.

#### 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. Eine Synopse über die Abwägung der Hinweise und Anregungen aus den eingegangenen Stellungnahmen wird der Begründung beigelegt.

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	Keine Betroffenheit, weil ...
§ 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 4.2	
§ 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	
	Die Sicherstellung attraktiver Einkaufsmöglichkeiten innerhalb des Siedlungszusammenhangs kann zu einer stabilen Entwicklung der Bewohnerstruktur führen.
§ 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 4.3	
§ 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 4.4	
§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB: die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes	
siehe Kapitel 4.5	
§ 1 Abs. 6 Nr. 6 BauGB: die von den Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts festgestellten Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge	
	Die vorliegende Planung dient der Sicherung eines bestehenden Einzelhandelsstandortes. Anlagen für kirchliche Zwecke sind demnach im Sondergebiet nicht vorgesehen. Entsprechende Einrichtungen befinden sich im Siedlungskern der Gemeinde nördlich des Plangebiets.
§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB: die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege	
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 4.6	
b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,	
siehe Kapitel 4.6	
c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,	
siehe Kapitel 4.2	
d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,	
siehe Kapitel 4.2, 4.6	

<b>Betroffenheit</b>	<b>Keine Betroffenheit, weil ...</b>
e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern, siehe Kapitel 4.2, 4.8	
f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie, siehe Kapitel 4.13	
g) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts, siehe Kapitel 4.6	
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, siehe Kapitel 4.2	
i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d, Wechselwirkungen werden bei den Ausführungen zu den einzelnen Schutzgütern mitberücksichtigt.	
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, siehe Kapitel 4.2	
§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB: die Belange a) der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung, siehe Kapitel 4.7	
b) der Land- und Forstwirtschaft, Das Plangebiet befindet sich innerhalb einer baulich geprägten Struktur. Land- oder forstwirtschaftliche Flächen sind in der näheren Umgebung nicht vorzufinden.	
c) der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, siehe Kapitel 4.7	
d) des Post- und Telekommunikationswesens, insbesondere des Mobilfunkausbaus, siehe Kapitel 4.8	
e) der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, einschließlich der Versorgungssicherheit, siehe Kapitel 4.8	
f) der Sicherung von Rohstoffvorkommen Laut NIBIS Kartenserver (stand 02.05.2024) gibt es im Geltungsbereich und der näheren Umgebung keine Rohstoffvorkommen. Das Plangebiet befindet sich innerhalb von Flächen des Bergwerkeigentums Münsterland in dem Kohlenwasserstoffe als Bodenschatz gelten.	
§ 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 4.9	

<b>Betroffenheit</b>	<b>Keine Betroffenheit, weil ...</b>
§ 1 Abs. 6 Nr. 10 BauGB: die Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes sowie der zivilen Anschlussnutzung von Militärliegenschaften	Die vorliegende Planung ist ohne Bezug zu militärischen Vorhaben.
§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB: die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung	
§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB: die Belange des Küsten- oder Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden	
siehe Kapitel 4.11	
§ 1 Abs. 6 Nr. 13 BauGB: die Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung	Anlagen für soziale Zwecke und demnach auch Einrichtungen für Asylbegehrende oder Flüchtlinge werden innerhalb des Sondergebietes nicht festgesetzt.
§ 1 Abs. 6 Nr. 14 BauGB: die ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen	Innerhalb des Plangebietes werden private Grünflächen durch eine Festsetzung gesichert. Auch in der näheren Umgebung sind ausreichende Grün- und Freiflächen vorhanden.
§ 1a Abs. 2 BauGB: Bodenschutz- und Umwidmungssperrklausel	
siehe Kapitel 4.12	
§ 1a Abs. 3 BauGB: Eingriffsregelung	
siehe Kapitel 4.6	
§ 1a Abs. 5 BauGB: Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung	
siehe Kapitel 4.13	

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) enthält keine plangebietsbezogenen Aussagen.

Der Regionale Raumordnungsprogrammes (RROP) des Landkreises Cloppenburg stellt die Gemeinde Cappeln als Grundzentrums dar. Grundzentren zeichnen sich durch Bereitstellung der zentralen Einrichtungen zur Deckung des allgemeinen täglichen Grundbedarfs aus. Außerdem wird der Gemeinde Cappeln ein Standort mit besonderer Entwicklungsaufgabe im Bereich Erholung zugewiesen

#### **Städtebauliche Funktions- und Auswirkungsanalyse**

Zur raumordnerischen Beurteilung des Vorhabens liegt ein Auswirkungsanalyse<sup>1</sup> von MR CONSULTANTS vor. Im Folgenden werden die Ergebnisse zusammengefasst:

Dem Standort des Planvorhabens wird eine städtebaulich wichtige Funktion zugestanden, da er mehr als 50 % seines Umsatzes aus der fußläufig erreichbaren Umgebung generiert und

<sup>1</sup> MR CONSULTANTS (04/2024): Städtebauliche Funktions- und Auswirkungsanalyse zu den Erweiterungsabsichten eines Lebensmittelmarktes in 49692 Cappeln, Großer Kamp 2. Neumünster, 41 S.

damit überwiegend der wohnortnahen täglichen Versorgung der Bevölkerung innerhalb der Gemeinde dient. Es sind keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche im Sinne des BauGB bzw. der BauNVO festzustellen. Eine Raumbedeutung im Sinne des LROP 2017 ist demnach nicht gegeben.

Da das Vorhaben als wohnortbezogene Nahversorgung zu werten und demnach nicht raumbedeutsam ist, ist eine weitere raumordnerische Prüfung nicht notwendig. Das Integrationsgebot im Sinne des LROP ist an dieser Stelle nicht anzuwenden, somit ist auch die Ausnahmeregelung zum Integrationsgebot nicht einschlägig. Für das Planvorhaben wird demnach gutachterlich eine raumordnungsrechtliche Zulässigkeit der angestrebten Verkaufsflächenvergrößerung im Sinne des RROP des Landkreises Cloppenburg testiert.

#### **4.2 Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung**

Die vorliegende Planung soll die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erfüllen. Nach derzeitigem Kenntnisstand ist nicht davon auszugehen, dass sich durch die Markterweiterungen nennenswerte Veränderungen der Emissionswerte ergeben. Die Art und der Umfang der Nutzung bleiben unverändert.

#### **4.3 Belange sozialer und kultureller Bedürfnisse, Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung**

Soziale, kulturelle sowie sportliche Angebote befinden sich innerhalb des Siedlungskerns der Gemeinde nördlich des Plangebietes in ausreichender Form. Der hier zugrundeliegende Standort ist gewerblich geprägt und demnach weniger geeignet für entsprechende Einrichtungen. Innerhalb des hier festgesetzten Sondergebietes sind Anlagen für kulturelle, soziale oder sportliche Zwecke demnach nicht vorgesehen.

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

Der Netto-Markt besteht innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs der Gemeinde Cappelrn. Mit der vorliegenden Planung wird der Standort zukunftsfähig gestaltet. Wodurch sein Fortbestand langfristig gesichert werden kann. Es kommt dadurch zu keinen wesentlichen Veränderungen innerhalb der Versorgungsstruktur. Vielmehr kann der Kundschaft zukünftig ein breiteres Angebot präsentiert werden, wodurch der Standort attraktiv bleibt.

#### **4.5 Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes**

##### **Baudenkmäler**

In der näheren Umgebung befinden sich laut des Denkmatalas Niedersachsen keine Baudenkmäler.<sup>2</sup>

---

<sup>2</sup> Denkmatalas Niedersachsen <https://maps.lgln.niedersachsen.de/nld/mapbender/application/denkmalatlas?>  
(Stand 22.05.2024)

### **Archäologische Funde**

Es wird darauf hingewiesen, dass ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde, die bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, gemäß § 14 Nds. Denkmalschutzgesetz meldepflichtig sind. Die Funde sind unverzüglich einer Denkmalbehörde oder einem Beauftragten für die Archäologische Denkmalpflege zu melden.

### **Ortsbild**

Der Standort des Netto-Marktes ist bereits durch seine Bestandsnutzungen gewerblich vorgeprägt. Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um eine untergeordnete Erweiterung des Bestandsmarktes. Nachteilige Auswirkung auf das Ortsbild sind hierdurch nicht zu erwarten. Vielmehr erfährt das Ortsbild entlang der Tenstedter Straße (L842) durch die Erweiterung eine Aufwertung, da im Zuge dessen auch eine moderne Außenwirkung des Gebäudes erzielt wird.

## **4.6 Belange von Natur und Landschaft, Eingriffsregelung**

Die Belange von Natur und Landschaft sind, wie auch die übrigen Belange des Umweltschutzes, detailliert im Umweltbericht (Teil II dieser Begründung) dargestellt. Die wesentlichen Aspekte werden nachfolgend kurz zusammengefasst.

### **Aktueller Zustand von Natur und Landschaft, Realzustand und planungsrechtlicher Zustand**

Das Plangebiet liegt an der Tenstedter Straße im Siedlungsbereich der Ortschaft Cappeln. Der Ursprungsbebauungsplan setzt für das Plangebiet ein eingeschränktes Gewerbegebiet fest. Am westlichen und nördlichen Rand bestehen Baumreihen und Scherrasen. Der größte Teil der Fläche ist versiegelt und wird durch Bebauung und Stellflächen eingenommen. In der Umgebung befinden sich weitere Gewerbe- und Mischnutzungen.

### **Auswirkung der Planung, Eingriffsregelungen**

Mit dem Erhalt der wertgebenden Gehölze und Festsetzung privater Grünfläche werden Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verminderung getroffen. Durch die Planung wird im geplanten Sonstigen Sondergebiet geringfügig zusätzliche Versiegelung ermöglicht und im Gegenzug in den geplanten privaten Grünflächen derzeit planungsrechtlich zulässige Versiegelung zurückgenommen. Konkrete Betroffenheiten unversiegelter Biotoptypen im Realbestand werden nicht vorbereitet. Erhebliche Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild im Sinne der Eingriffsregelung werden plangebietsintern ausgeglichen.

### **Belange des Artenschutzes**

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Vorgaben des § 44 BNatSchG die Umsetzung der Planung absehbar und dauerhaft hindern. Hierbei sind die Europäischen Vogelarten sowie die Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie in den Blick zu nehmen. Da sich die artenschutzrechtlichen Regelungen auf konkrete Handlungen und Individuen beziehen, bleibt die abschließende Feststellung der Artenschutzprüfung der Umsetzungsebene vorbehalten.

Eine systematische Erfassung artenschutzrechtlich relevanter Tierarten erfolgte nicht. Im Rahmen der Biotoptypen-Erfassung wurde eine Potenzialabschätzung durchgeführt.

Aufgrund der innerörtlichen Lage und der bereits nahezu vollständigen Versiegelung durch Gebäude, Zuwegungen und Stellflächen kann davon ausgegangen werden, dass das Gebiet nur eine untergeordnete Bedeutung als Tierlebensraum aufweist. Aufgrund der Störungen durch

den Einzelhandel, den Fahrzeugverkehr sowie den Siedlungsstrukturen sind in erster Linie ökologisch wenig anspruchsvolle und häufige Arten der Siedlung wie Amsel, Haussperling, Elster und Kohlmeise im Plangebiet zu erwarten. Die wertgebenden Gehölzbestände werden erhalten. Habitatpotenziale für gebäudebrütende Vogelarten können mit hinreichender Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden.

Im Ergebnis der vorsorglichen Prüfung der artenschutzrechtlichen Verträglichkeit sind keine Konflikte mit den Bestimmungen des besonderen Artenschutzes erkennbar, die eine Umsetzung der Planung dauerhaft hindern würden.

### **Natura 2000-Verträglichkeit**

Unmittelbar angrenzend an den Geltungsbereich ist kein FFH- oder Vogelschutzgebiet ausgewiesen. Das nächstgelegene FFH-Gebiet „Bäken der Endeler und Holzhauser Heide“ (3115-301) befindet sich ca. 9,6 km nordöstlich und das FFH-Gebiet „Baumweg“ (3014-302) befindet sich ca. 9,4 km nördlich des Plangebietes. Es sind keine Funktionsbeziehungen zwischen den Schutzgebieten und dem Plangebiet bekannt und nachteilige Auswirkungen des Vorhabens auf die NATURA 2000-Gebiete oder Veränderungen der Habitatbedingungen werden nicht prognostiziert.

### **Naturschutzrechtliche Schutzgebiete und Schutzobjekte**

Innerhalb des Plangebietes und direkt angrenzend befinden sich keine Schutzgebiete und geschützte Objekte nach Naturschutzrecht. Die nächstgelegenen Naturschutzgebiete sind das NSG „Hemmelter Moor“ (NSG WE 00092) ca. 8 km westlich des Plangebietes und das NSG „Bäken der Endeler und Holzhauser Heide“ (NSG WE 00189) ca. 9,6 km nordöstlich. Das Landschaftsschutzgebiet LSG „Calhorer Mühlenbachtal zwischen Cappeln und Lager Hase“ (LSG CLP 00012) liegt ca. 0,9 km westlich des Plangebietes.

Aufgrund der bestehenden Bebauung und der Distanz zwischen dem Plangebiet und den Schutzgebieten sind relevante Auswirkungen durch die Planung ausgeschlossen.

## **4.7 Belange der Wirtschaft**

Gemäß der vorliegenden Auswirkungsanalyse zu den Erweiterungsabsichten generiert der Netto-Markt mehr als 50 % seines Umsatzes aus der fußläufig erreichbaren Umgebung. Der vorhabenrelevante Mehrumsatz beträgt rd. 1,10 Mio. € pro Jahr.

Die ökonomische Wirkungsprognose zeigt keine bedenklichen Hinweise auf schädliche Auswirkungen des Planvorhabens auf die Nahversorgungsstrukturen oder auf die weitere Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche auf. Die Umsatzzuwächse am Standort des Planvorhabens werden zu einem geringen Teil durch Umsatzumverteilungen aus dem eigenen Kongruenzraum der Gemeinde Cappeln sowie überwiegend durch Rückgewinnung derzeit abfließender Kaufkraft generiert.

## **4.8 Technische Infrastruktur, Ver- und Entsorgung**

Der Netto-Markt besteht bereits, demnach ist das Plangebiet vollumfänglich an die technische Infrastruktur der Gemeinde Cappeln angebunden. Eine Versorgungssicherheit ist demnach im Grundsatz gesichert.

### **Oberflächenentwässerung**

Im Grundsatz ist eine Oberflächenentwässerung aufgrund der Bestandsnutzung gesichert. Die versiegelte Fläche erhöht sich durch das geplante Vorhaben lediglich minimal. Es werden daher keine erhöhten Abflussmengen erwartet.

## **4.9 Belange des Verkehrs**

### **Erschließung**

Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes ist über die Straße „Großer Kamp“ gegeben, welche sich nördlich des Plangebietes befindet. Diese mündet in der „Tenstedter Straße“ (L842), welche nach Norden in das Zentrum der Gemeinde Cappel führt.

### **ÖPNV**

Die Bushaltestelle „Tenstedter Straße (L842) / Großer Kamp“ ist ca. 20m vom Plangebiet entfernt und wird von mehreren Linien in regelmäßigen Abständen bedient. Die zentrale Haltestelle des Ortes „Cappel (Oldb) Marktplatz“ befindet sich an der Straße „Am Markt“ ca. 600 m nördlich des Plangebietes.

### **Rad- und Fußverkehr**

Die fußläufige Erreichbarkeit sowie die Anfahrt mit dem Fahrrad sind ebenfalls gewährleistet. Dies bestätigt auch die Auswirkungsanalyse, wonach mehr als die Hälfte des Umsatzes durch fußläufige Siedlungsgebiete generiert wird.

## **4.10 Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung**

### **Dichtekonzept**

Die Inhalte des Städtebaulichen Konzeptes zur verträglichen Nachverdichtung beziehen sich vorrangig auf die wohnbauliche Nutzung und sind demnach für Ausweisung eines Sondergebietes für den Lebensmitteleinzelhandel nicht von Bedeutung.

### **Regionales Einzelhandelskonzept**

Die vorliegende Planung erfüllt die Ziele des Regionalen Einzelhandelskonzeptes des Landkreises Cloppenburg. Der bestehende Netto-Markt befindet sich innerhalb des ausgewiesenen Versorgungsbereichs und kann durch die geplante Erweiterung seinen Standort langfristig sichern. Dem Belang wird daher hinreichend Rechnung getragen.

## **4.11 Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge**

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, 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.

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. Die Überprüfung erfolgt für drei Hochwasserszenarien:

- 1) Hochwasser mit einem Wiederkehrintervall von weniger 200 Jahren (Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit) sowie sogenanntes Extremereignis;  $HQ_{\text{extrem}}$
- 2) Hochwasser mit einem Wiederkehrintervall von 100 Jahren (Hochwasser mit mittlerer Wahrscheinlichkeit;  $HQ_{100}$ )
- 3) Hochwasser mit einem Wiederkehrintervall i.d.R. in Niedersachsen von 20 bzw. 25 Jahren (Hochwasser mit hoher Wahrscheinlichkeit;  $HQ_{\text{häufig}}$ )

Die Überprüfung des Hochwasserrisikos unter Zuhilfenahme der Niedersächsischen Umweltkarten ergibt, dass das Plangebiet in keinem der aufgeführten Fälle betroffen ist. Im Ergebnis ergibt sich für das Plangebiet aus den Gefahrenkarten sowie aus den Risikokarten in keinem der drei Hochwasserszenarien eine Betroffenheit. Belange des Hochwasserschutzes stehen dem Vorhaben somit nicht entgegen.

#### **4.12 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).

Durch die vorliegende Planung werden keine zusätzlichen Flächen im Außenbereich in Anspruch genommen. Auch ändert sich die bestehende Nutzung nicht und es kommt zu keinen großflächigen Neuversiegelungen im Zuge der Planung. Sowohl Bodenschutz- als auch Umwidmungsklausel sind demnach erfüllt.

#### **4.13 Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung**

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

Beachtlich sind auch die Klimaschutzziele des 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 Abs. 1 KSG). Der Gesetzgeber hat mit den Formulierungen im KSG deutlich gemacht, dass der Reduktion von Treibhausgasen, u. a. durch hocheffiziente Gebäude und durch Erzeugung Erneuerbarer Energien, eine hohe Bedeutung zukommt und dass Städte und Gemeinden dabei in besonderer Weise in der Verantwortung stehen.

Den Belangen des Klimaschutzes wird insbesondere durch die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) Rechnung getragen. Nach § 32a NBauO sind seit dem 31. Dezember 2022 Gebäude mit einer Dachfläche von mehr als 50 m<sup>2</sup>, die überwiegend gewerblich genutzt werden, mit Photovoltaikanlagen auszustatten. Dabei sind 50 % der Dachflächen mit Modulen zu belegen. Außerdem ist gemäß § 32a Abs. 3 Satz 1 NBauO bei der Errichtung eines offenen Parkplatzes oder Parkdecks mit mehr als 50 Stellplätzen für Kraftfahrzeuge über der für eine Solarnutzung geeigneten Einstellplatzfläche eine Photovoltaikanlage zu installieren. Ausgenommen sind Parkplätze, die unmittelbar entlang der Fahrbahnen öffentlicher Straße angeordnet sind und die dem öffentlichen Verkehr gewidmet ist. Der Bebauungsplan trifft keine gesonderten Festsetzungen. Der § 32a NBauO ist entsprechend bei der Ausführung des Planvorhabens anzuwenden.

Weiterhin könnten nachfolgende Maßnahmen zur Klimaanpassung und Minderung der negativen Folgen des Klimawandels beitragen:

- Begrünung von Dach oder Fassadenflächen zur Verbesserung des Mikroklimas und zur natürlichen Kühlung des Gebäudes,
- Verwendung von wasserdurchlässigen Bodenbelägen für großflächig versiegelte Bereiche, um eine hohe Versickerung auf den Gelände zu ermöglichen,
- blend- und streulichtarme sowie arten- und insektenfreundliche Außenbeleuchtung zur Verringerung der Umweltbelastungen für Tiere und zur Energieeinsparung.

Im Zuge der Ausführungsplanung sind die für das Vorhaben geeigneten Maßnahmen dahingehend zu konkretisieren.

## **5 Darlegung der Ergebnisse der Beteiligungsverfahren**

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

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

Werden im weiteren Verfahren ergänzt.

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

Werden im weiteren Verfahren ergänzt.

### **5.3 Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

Werden im weiteren Verfahren ergänzt.

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

Werden im weiteren Verfahren ergänzt.

## **6 Inhalte der Planung**

### **6.1 Art der baulichen Nutzung**

Im Plangebiet wird gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO ein sonstiges Sondergebietes (SO) mit der Zweckbestimmung „Lebensmitteleinzelhandel“ festgesetzt. Darin sind die folgenden Nutzungen zulässig:

- Lebensmitteldiscounter mit einer Verkaufsfläche von maximal 0,229 m<sup>2</sup> je m<sup>2</sup> Baugrundstücksfläche (= maximal 1.150 m<sup>2</sup>) und mit dem Sortiment „Nahrungs- und Genussmittel, Tabakwaren und Getränke“
  - davon 0,01 m<sup>2</sup> je m<sup>2</sup> Baugrundstücksfläche (= maximal 50 m<sup>2</sup>) für Backshop inkl. Sitzflächen,
  - davon max. 10 % für Randsortimente.
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsräume im Zusammenhang mit der Einzelhandelsnutzung,
- Nebenanlagen, die der Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme, fernmeldetechnischen Anlagen und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen,
- Stellplätze.

Die festgesetzte Verkaufsflächenzahl orientiert sich am Planvorhaben und räumt weiterhin die Möglichkeit für geringe Anpassungen ein.

### **6.2 Maß der baulichen Nutzung**

Die Oberkante der baulichen Anlagen wird gemäß § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO auf 9,00 m begrenzt und liegt damit unterhalb der bisher im Ursprungsbebauungsplan festgesetzten Firsthöhe. Die Gemeinde beruft sich hierbei auf die vorliegende Vorhabenplanung, wonach die Firsthöhe lediglich 7,88 m betragen soll. Die getroffene Festsetzung lässt damit zusätzlichen Spielraum für künftige Anpassungen innerhalb der Dachlandschaft.

Untere Begrenzung zur Ermittlung der Gebäudehöhe ist die Oberkante der Straße „Großer Kamp“ (Erschließungsstraßenmitte, nächstliegender Punkt zum Gebäude), obere Begrenzung ist die Oberkante der Dachhaut. Ausnahmen gelten bei technisch bedingten Anlagen wie Schornsteinen, Abluftkaminen, regenerative Energien, Masten und ähnlichem. Hier ist eine Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe möglich.

### **6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

Die festgesetzte überbaubare Fläche orientiert sich an dem vorliegenden Planvorhaben. Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO wird eine abweichende Bauweise, die Gebäudelängen von über 50

m zulässt, festgesetzt. Die Mindestgrenzabstände gemäß § 7 NBauO müssen eingehalten werden. Da das Plangebiet im Westen durch die Landstraße L842 begrenzt ist, wird hier entlang der Grenze des Geltungsbereichs ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

#### 6.4 Grünordnungsmaßnahmen

Zur Sicherung von Frei- und Grünflächen wird im westlichen Teil des Geltungsbereichs entlang der „Tenstedter Straße“ private Grünflächen festgesetzt. Die privaten Grünflächen sind mit einer geeigneten artenreichen Regiosaatgutmischung einzusäen und extensiv zu pflegen. Zulässig ist eine einmalige Mahd pro Jahr außerhalb der Vegetationsperiode.

Im Ursprungsbebauungsplan wurde festgesetzt, dass je vier nicht überdachte Stellplätze ein standortgerechter, heimischer Laubbaum zu pflanzen ist. Zur Sicherung der Bestandsbäume wurde die Festsetzung in die 3. Änderung übernommen. Die aus dieser Festsetzung resultierenden Bestandsbäume im Plangebiet sind zu erhalten und bei Abgang entsprechend zu ersetzen. Mit den getroffenen Festsetzungen wird eine der Nutzung entsprechend ausreichende Versorgung mit Grünflächen innerhalb des Plangebietes sichergestellt.

### 7 Ergänzende Angaben

#### 7.1 Städtebauliche Übersichtsdaten

Der Geltungsbereich weist insgesamt eine Größe von 5.645 m<sup>2</sup> auf.

Sonstiges Sondergebiet Zweckbestimmung „Lebensmitteleinzelhandel“	5.020 m <sup>2</sup>
Private Grünfläche	625 m <sup>2</sup>

#### 7.2 Daten zum Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss

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 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 „Östlich der Tenstedter Straße“ beigefügt.

Cappeln, den

---

Der Bürgermeister

## Teil II: Umweltbericht

### 1 Einleitung

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

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

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

#### 1.1 Inhalte und Ziele des Bauleitplanes

Die Gemeinde Cappel stellt die 3. Änderung des Bebauungsplan Nr. 29 „Östlich der Tenstedter Straße“ auf, um die Erweiterung eines Netto-Marktes planrechtlich abzusichern. Der Geltungsbereich umfasst 5.645 m<sup>2</sup>.

Es sind folgende Flächenausweisungen vorgesehen:

- Sonstiges Sondergebiet Zweckbestimmung „Lebensmitteleinzelhandel“ 5.020 m<sup>2</sup>
- Private Grünfläche 625 m<sup>2</sup>

Ergänzend wird die 45. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren durchgeführt.

#### 1.2 Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung bei der Planung

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

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

#### Baugesetzbuch (BauGB)

*Die Bauleitpläne ... sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. [§ 1 Abs. 5 BauGB]*

Das Plangebiet liegt im Innenbereich der Gemeinde Cappel, auf der Fläche eines bestehenden Gewerbegebietes. Westlich befindet sich eine Mischnutzung. Somit befindet sich das Plangebiet bereits innerhalb eines Siedlungszusammenhang.

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

Bei der Erweiterung handelt es sich um die Ausweisung einer Versorgungseinrichtung. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (Lärm- und Geruchsimmissionen) werden bei der Planung berücksichtigt.

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

Kulturdenkmäler (Bau- und Bodendenkmale) sind innerhalb des Geltungsbereiches und in unmittelbarer Umgebung nicht bekannt. Die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege werden durch die Planung nicht berührt.

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

Unmittelbar angrenzend an den Geltungsbereich ist kein FFH- oder Vogelschutzgebiet ausgewiesen. Das nächstgelegene FFH-Gebiet „Bäken der Endeler und Holzhauser Heide“ (3115-301) befindet sich ca. 9,6 km nordöstlich und das FFH-Gebiet „Baumweg“ (3014-302) befindet sich ca. 9,4 km nördlich des Plangebietes. Es sind keine Funktionsbeziehungen zwischen den Schutzgebieten und dem Plangebiet bekannt und nachteilige Auswirkungen des Vorhabens auf die NATURA 2000-Gebiete oder Veränderungen der Habitatbedingungen werden nicht prognostiziert.

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

Das Plangebiet umfasst bereits größtenteils versiegeltes Gewerbegebiet. Im Bereich des geplanten Sondergebietes kommt es im Zuge der Planung zu einer geringfügigen Erhöhung zulässiger Versiegelung, an anderer Stelle jedoch auch zu Festsetzung von Grünfläche im Bereich von derzeit festgesetztem Gewerbegebiet.

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

Durch die Planung werden keine landwirtschaftlichen, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen in Anspruch genommen.

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

Im Rahmen des Bebauungsplans sind keine Maßnahmen vorgesehen, die dem Klimawandel entgegenwirken. Die Anforderungen an den Klimaschutz sind gesetzlich bereits vorbereitet und es bedarf im Anbetracht der vorgesehenen Nutzung keinen weiteren Festsetzungen.

## **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)**

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

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

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

Die Bedeutung der Fläche für die biologische Vielfalt sowie Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts ist insgesamt gering und ergibt sich aus den Grünflächen und Gehölzbeständen. Die Planung kann innergebietlich durch die Festsetzung der Bäume und privater Grünfläche ausgeglichen werden.

## **Schutzgebiete und geschützte Objekte nach Naturschutzrecht**

Innerhalb des Plangebietes und direkt angrenzend befinden sich keine Schutzgebiete und geschützte Objekte nach Naturschutzrecht. Die nächstgelegenen Naturschutzgebiete sind das NSG „Hemmelter Moor“ (NSG WE 00092) ca. 8 km westlich des Plangebietes und das NSG „Bäken der Endeler und Holzhauser Heide“ (NSG WE 00189) ca. 9,6 km nordöstlich<sup>3</sup>. Das Landschaftsschutzgebiet LSG „Calhorer Mühlenbachtal zwischen Cappel und Lager Hase“ (LSG CLP 00012) liegt ca. 0,9 km westlich des Plangebietes.

Aufgrund der bestehenden Bebauung und der Distanz zwischen dem Plangebiet und den Schutzgebieten sind relevante Auswirkungen durch die Planung ausgeschlossen.

## **Ziele des speziellen Artenschutzes**

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

## **Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)**

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

Es ist davon auszugehen, dass bei bestimmungsgemäßem Gebrauch und Nutzung der hinzukommenden gewerblichen Tätigkeiten keine wesentlichen Beeinträchtigungen der schutzwürdigen Nachbarschaften verursacht werden.

## **Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)**

*Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen (Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen; Bestandteil des Na-*

---

<sup>3</sup> Umweltkarten Niedersachsen: Schutzgebiete NNatSchG. Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz. Hannover. Zugriff Februar 2023.

*turhaushaltes, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen, Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen aufgrund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers) sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden. [vgl. § 1 und § 2 Abs. 2 BBodSchG]*

Das Plangebiet umfasst nahezu vollständig versiegelte Fläche im Siedlungszusammenhang. Die Böden sind vollständig anthropogen überformt. Durch die Planung wird im geplanten Sonstigen Sondergebiet die zulässige Versiegelung erhöht, im Gegenzug wird im Bereich der geplanten privaten Grünflächen derzeit planungsrechtlich zulässige Versiegelung zurückgenommen. Durch die Erweiterung ist keine im Realbestand unversiegelte Fläche betroffen.

### **Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und Niedersächsisches Wassergesetz (NWG)**

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

Südöstlich des Plangebietes besteht ein Graben, welcher durch die Planung nicht in Anspruch genommen wird. Hinsichtlich der Oberflächenentwässerung werden keine relevanten Veränderungen erwartet.

### **Landschaftsplanung**

Da es sich um eine kleinräumige Erweiterung einer bestehenden Nutzung im Siedlungszusammenhang handelt, sind die Ziele der Landschaftsplanung nachrangig.

### **Umweltbezogene Ziele und Vorgaben der Raumordnung**

Gemäß Regionalem Raumordnungsprogramm des Landkreises Cloppenburg (2005) liegt das Plangebiet in keinem Vorranggebiet. Für die Gemeinde Cappeln wird die Darstellung als Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung dargestellt.

### **1.3 Ziele des speziellen Artenschutzes – Artenschutzprüfung (ASP)**

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

Diese Verbote richten sich zwar nicht an die Ebene der Bauleitplanung, sondern untersagen konkrete Handlungen. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist allerdings zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Vorgaben die Umsetzung der Planung dauerhaft hindern.

Nach § 44 Abs. 5 BNatSchG sind die Verbote des im Rahmen der Bauleitplanung nur anzuwenden, sofern und soweit Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäische Vogelarten betroffen sind.<sup>4</sup> 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 Fest-

---

<sup>4</sup> Darüber hinaus sind solche Arten zu berücksichtigen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 (1) Nr. 2 BNatSchG aufgeführt sind. Eine Rechtsverordnung auf dieser Ermächtigungsgrundlage wurde bislang nicht erlassen.

setzungen des Bebauungsplans. 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.

Gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG ist es verboten,

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

Da es sich bei dem geplanten Vorhaben um die Umsetzung eines nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässigen Vorhabens im Sinne von § 18 Abs.2 Satz 1 BNatSchG handelt, gilt gemäß § 44 Abs.5 Satz 2 BNatSchG <sup>5</sup>: *Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten und solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind<sup>6</sup>, liegt ein Verstoß gegen*

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

*Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgelegt werden. Für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IV b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte*

<sup>5</sup> in der am 29.09.2017 geltenden Fassung durch Artikel 1 G. v. 15.09.2017 BGBl. I S. 3434

<sup>6</sup> Eine Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG, in der ebenfalls berücksichtigungspflichtige „nationale verantwortungsarten“ definiert wären, liegt bisher nicht vor.

Arten gelten diese Maßgaben entsprechend. Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens ein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- oder Vermarktungsverbote nicht vor.

### **1.3.1 Relevante Arten, Situation im Plangebiet**

Ein faunistisches Gutachten wurde nicht erstellt. Das Potenzial für relevante Arten wird anhand der Ausprägung der Biotoptypen abgeleitet. Das Plangebiet stellt sich überwiegend als bebaute Fläche dar, straßenbegleitend und im Bereich der Stellplätze befinden sich Einzelbäume.

#### Vögel und Fledermäuse

Zunächst gilt es zu prüfen, ob im Plangebiet bzw. im funktionalen Zusammenhang mit dem Plangebiet artenschutzrechtlich relevante Tier- und / oder Pflanzenarten vorkommen (können).

Alle europäischen Vogelarten sind gemäß § 44 (2) BNatSchG (s.o.) den streng geschützten gleichgestellt. Die Gehölze am Rand des Plangebietes bieten gehölzbrütenden Vogelarten des Siedlungsbereiches Lebensraum. Insgesamt lassen sich aufgrund der geringen naturräumlichen Ausstattung und der direkt angrenzenden stark befahrenen Straßen in erster Linie ökologisch wenig anspruchsvolle und häufige Arten der Siedlung wie Amsel, Haussperling, Elster und Kohlmeise im Plangebiet vermuten. Aufgrund des Mangels an Altholzbeständen können Fledermausquartiere in Bäumen ausgeschlossen werden. Habitatpotenziale für gebäudebrütende Vogelarten können mit hinreichender Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden.

#### Sonstige Artgruppen

Sonstige artenschutzrechtlich relevante Tier- und Pflanzenarten aus der Gruppe der Amphibien, Säugetiere, Reptilien, Libellen, Schmetterlinge, Käfer, Netzflügler, Springschrecken, Spinnen, Krebse, Weichtiere und Stachelhäuter können in der Planfläche an sich ausgeschlossen werden, da sie zum größten Teil nicht in Niedersachsen oder der Region vorkommen oder die betreffenden Arten durch sehr spezielle Habitatansprüche gekennzeichnet sind, die im Plangebiet nicht erfüllt werden.

### **1.3.2 Prüfung der Verbotstatbestände**

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

Relevante Gehölzbestände werden erhalten und Habitatpotenziale am Gebäude des Verbrauchermarktes können mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden. Direkte Schädigungen von nicht flüggen Jungvögeln oder Vogeleiern durch die Bautätigkeiten sind daher nicht zu befürchten.

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

Der Verbotstatbestand umfasst erhebliche Störungen von Anhang IV-Tierarten der FFH-Richtlinie und europäische Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten. Als erheblich ist eine Störung dann einzustufen, wenn sich hierdurch der Erhaltungszustand der lokalen Population der Art verschlechtert.

Vorkommen von störempfindlichen Vogel- und Fledermausarten sind aufgrund der Lage des Plangebietes im Gewerbegebiet und an einer verkehrsreichen Straße nicht zu erwarten. Aufgrund der Vorbelastung sind keine populationsrelevantem und damit im artenschutzrechtlichen Sinne erhebliche Störungen von Tiervorkommen zu erwarten.

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

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

Bei den ungefährdeten und ökologisch nicht ausgesprochen anspruchsvollen Arten, die zudem ihre Nester jährlich neu bauen, wird gemäß Runge et al. (2010) davon ausgegangen, dass ein Ausweichen für diese Vorkommen generell möglich ist. In der Umgebung des Plangebietes befinden sich ähnliche Biotopstrukturen, Gebäude und Gehölzbestände, auf die Arten ausweichen können. Die Bäume am Rande des Plangebietes werden zudem erhalten.

#### **Fazit**

Im Ergebnis der vorsorglichen Prüfung der artenschutzrechtlichen Verträglichkeit sind keine Konflikte mit den Bestimmungen des besonderen Artenschutzes erkennbar, die eine Umsetzung der Planung dauerhaft hindern würden. Weitere Maßnahmen sind nicht erforderlich.

## **2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen**

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

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

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

#### **2.1.1 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt**

Stellvertretend für die vorkommenden Tiere, Pflanzen und für die biologische Vielfalt wurden im Juni 2024 die Biotoptypen nach Drachenfels<sup>7</sup> erfasst. Die nachfolgende Abbildung zeigt das Plangebiet in Überlagerung mit dem aktuellen Luftbild.

---

<sup>7</sup> Drachenfels, O. v. (2021): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter besonderer Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinie, Stand März 2021.



Abbildung 7: Plangebiet in Überlagerung mit dem Luftbild

### Derzeitiger Zustand

Das Plangebiet stellt sich im Realbestand als Gewerbegebiet (OGG) dar. Westlich und nördlich befinden sich Eingrünungen mit Scher- und Trittrassen (GR), welcher teilweise starke Trittschäden aufweist. Dieser erstreckt sich als schmaler Streifen einmal um das Plangebiet und wird von Ausfahrten und Fußwegen unterbrochen. Es besteht auch eine Anpflanzung von sonstigen Gehölzbeständen (HP), welche das Gebiet zur Straße (OVS) hin abgrenzen. Zum Teil wurden auch Ziergebüsche/-hecken zur Abgrenzung der Wege auf dem Grünstreifen angelegt. Südöstlich außerhalb des Plangebietes besteht ein nährstoffreicher Graben (FGR).

Nördlich des Plangebietes verläuft die Straße „Großer Kamp“ und westlich die Tenstedter Straße (L842).

Aufgrund der bisherigen Nutzung des Plangebietes ist mit keinem Vorkommen seltener oder gefährdeter Pflanzenarten zu rechnen. Die Gehölze bieten wiederum Lebensraummöglichkeiten für Vögel, wobei die Nähe zur Landstraße und die Lage innerhalb der Ortschaft Cappeln, nur für siedlungstolerante Arten geeignet sind. Fledermaus-Tagesquartiere in den Bäumen sind, aufgrund des jungen Alters der Bäume, nicht zu erwarten.

Für die Eingriffsbilanzierung, s. Kap. 2.3.2, ist der planungsrechtliche Bestand relevant. Für das Plangebiet ist derzeit eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt mit einer GRZ von 0,6 und Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Nebenanlagen, Stellplätze etc. bis 0,8. Weiterhin ist festgesetzt, dass für jeweils vier nicht überdachte Stellplätze ein standortgerechter, einheimischer Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten ist. Bei 88 Stellplätzen entspricht dies 22 Bäumen.

### **Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung ist von einer Fortführung der aktuellen Nutzung auszugehen, sodass mit wesentlichen Änderungen des derzeitigen Zustandes nicht zu rechnen ist.

#### **2.1.2 Fläche und Boden**

##### **Derzeitiger Zustand**

Das Plangebiet stellt sich als bereits überwiegend versiegelte Fläche mit geringem Anteil an Scherrasen und Einzelbäumen dar, welche sich im Siedlungsbereich befindet.

Als Bodentyp liegt „Mittlere Kolluvisol untergelagert von Gley“ innerhalb der Bodenlandschaft von „Sandlössgebiet“ vor.<sup>8</sup> Das Plangebiet befindet sich im Suchraum für schutzwürdige Böden mit „äußerst hohe Bodenfruchtbarkeit“. Allerdings ist durch die starke anthropogene Überprägung dies aktuell nicht mehr relevant. Die bereits versiegelten Flächen haben ihre natürlichen Bodenfunktionen verloren.

Hinweise über Altlasten liegen nicht vor.

### **Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei einer Nichtdurchführung der Planung ergeben sich keine Änderungen für das Schutzgut Fläche und Boden.

#### **2.1.3 Wasser**

##### **Derzeitiger Zustand**

Die Grundwasserneubildung liegt bei >150-200 mm/a. Das Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung wird als mittel eingestuft. Der mittlere Grundwasserhochstand liegt im östlichen Bereich bei 8,5 dm und der mittlere Grundwassertiefstand bei 20 dm unter Geländeoberfläche. Das Plangebiet liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet.<sup>9</sup>

Südöstlich außerhalb des Plangebietes besteht ein Graben.

### **Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei einer Nichtdurchführung sind Änderungen das Schutzgut Wasser betreffend nicht ersichtlich.

#### **2.1.4 Klima und Luft**

##### **Derzeitiger Zustand**

Das Plangebiet liegt in der Klimaregion „Maritim-Subkontinentale Region“. Sie kennzeichnet sich durch den Übergang von maritimem Klima zum (sub)kontinentalen Klima aus. Durch die großflächig bebauten bzw. versiegelten Bereiche im Bereich des Plangebietes sind höhere

---

<sup>8</sup> NIBIS® Kartenserver (2024): Bodenkarte von Niedersachsen 1:50 000 (BK50) - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG). Hannover.

<sup>9</sup> NIBIS® Kartenserver (2024): Hydrogeologische Eigenschaft des Untergrundes Schutzpotenzial Grundwasserüberdeckung; Trinkwasserschutzgebiete. Bodenkarte BK50 - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG). Hannover.

Temperaturen und eine geringere nächtliche Abkühlung in strahlungsreichen Zeiten sowie eine niedrigere Luftfeuchtigkeit und Windgeschwindigkeit zu erwarten.

Die Durchschnittstemperatur beträgt im Jahr ca. 9,8°C. Die Niederschläge betragen im Jahr ca. 767 mm. Die unmittelbar angrenzende Landesstraße L842 kann als eine Belastungsquelle hinsichtlich Lärm und Schadstoffeintrag gesehen werden. Genauere Detailangaben zur Luftqualität liegen nicht vor.

### **Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung**

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

#### **2.1.5 Landschaft**

##### **Derzeitiger Zustand**

Das Plangebiet liegt an der Tenstedter Straße im Siedlungsbereich in der Ortschaft Cappeln. Durch die gewerblich geprägte Bebauung des Plangebietes und der Umgebung ist das Landschaftsbild bereits vorbelastet und von geringer Bedeutung.

##### **Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei einer Nichtdurchführung der Planung sind keine wesentlichen Änderungen des Landschaftsbildes ersichtlich.

#### **2.1.6 Mensch**

##### **Derzeitiger Zustand**

Für die Betrachtung des Schutzgutes Mensch sind zum einen gesundheitliche Aspekte, in der Bauleitplanung vorwiegend Lärm und andere Immissionen, zum anderen regenerative Aspekte wie Erholungs-, Freizeitfunktionen und Wohnqualität von Bedeutung. Als Lebensmitteleinzelhandel trägt die aktuelle Nutzung des Plangebietes zur lokalen Versorgung bei.

Das Plangebiet ist von Gewerbenutzung geprägt, in der näheren Umgebung bestehen zahlreiche Wohnnutzungen.

Es ist mit Vorbelastungen durch Verkehrslärm (L842) und Gewerbelärm zu rechnen. Weitere Belastungsquellen sind in näherer Umgebung nicht zu verzeichnen.

##### **Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei einer Nichtdurchführung der Planung sind Änderungen für das Schutzgut Mensch nicht ersichtlich.

### **2.1.7 Kultur- und sonstige Sachgüter**

#### **Derzeitiger Zustand**

Hinweise zu Kulturgütern im Plangebiet sind nicht bekannt.

Unter sonstige Sachgüter ist die aktuelle Nutzung als Lebensmitteleinzelhandel zu nennen.

#### **Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei einer Nichtdurchführung der Planung werden keine Änderungen begründet.

### **2.1.8 Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern**

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

## **2.2 Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung**

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

Als Grundlage für die Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung werden zunächst Angaben zu den geplanten Vorhaben bzw. zu den bauleitplanerisch vorbereiteten baulichen und sonstigen Nutzungen zusammengestellt (vgl. auch tabellarische Übersicht im Anhang). Dabei ist zu berücksichtigen, dass auf Ebene der Bauleitplanung regelmäßig keine Kenntnisse zu Gestaltungsdetails, Realisierungszeitpunkt u. ä. der künftigen Bebauung feststehen.

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

- Festsetzung von Sonstigem Sondergebiet, Zweckbestimmung Lebensmitteleinzelhandel und Privater Grünfläche mit Gehölzerhalt und Einsatz von einer geeigneten artenreichen Regiosaatgutmischung und extensiver Pflege.

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

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

### **2.2.1 Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt**

Durch die Planung wird im geplanten Sonstigen Sondergebiet geringfügig zusätzliche Versiegelung ermöglicht und im Gegenzug in den geplanten Privaten Grünflächen derzeit planungsrechtlich zulässige Versiegelung zurückgenommen. Konkrete Betroffenheiten unversiegelter Biotoptypen im Realbestand werden nicht vorbereitet. Die vorhandenen Gehölzbestände werden zum Erhalt festgesetzt und bleiben somit bestehen.

Somit ist durch die Planung von einer erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt auszugehen.

### **2.2.2 Auswirkungen Fläche und Boden**

Die Bodenfunktionen im Geltungsbereich sind aufgrund der bestehenden Versiegelung und der intensiven Nutzung bereits stark beeinträchtigt. Die Planung erhöht den Ausnutzungsgrad der Fläche im Sonstigen Sondergebiet (Zulässigkeit von max. 90 % Versiegelungen) und nimmt im Gegenzug planungsrechtlich zulässige Versiegelung im Bereich der festgesetzten Privaten Grünflächen zurück. Es kommt daher nicht zu Neuversiegelungen im Realbestand.

Mit Umsetzung der Planung sind keine erheblichen Beeinträchtigungen von Fläche und Boden verbunden.

### **2.2.3 Auswirkungen auf das Wasser**

Die Auswirkungen auf den Wasserhaushalt sind aufgrund des Wesens der Planung und aufgrund der bestehenden Nutzungen unerheblich.

Die Oberflächenentwässerung ist im Grundsatz aufgrund der Bestandsnutzung gesichert. Die versiegelte Fläche erhöht sich im Vergleich zum Realbestand nicht oder minimal. Es werden daher keine erhöhten Abflussmengen erwartet.

### **2.2.4 Auswirkungen auf Klima und Luft**

Mit der Erweiterung des Lebensmitteleinzelhandels sind ggf. größere Verkehrsaufkommen verbunden, welche jedoch nicht zu einer erheblichen Veränderung der Luftqualität führen werden. Aufgrund der Bestandssituation ist nicht von Auswirkungen auf das Klima auszugehen.

### **2.2.5 Auswirkungen auf die Landschaft**

Mit der Erweiterung des Verbrauchermarktes ist aufgrund der bestehenden und umliegenden Nutzungen nicht mit einer relevanten Änderung des Ortsbildes zu rechnen. Durch den Erhalt der wertgebenden Gehölze werden die Auswirkungen der Bebauung auf das Ortsbild verringert. Bei Umsetzung der Planung werden keine erheblichen Beeinträchtigungen auf das Landschaftsbild verursacht.

### **2.2.6 Auswirkungen auf den Menschen**

Durch die Planung wird der bestehende Verbrauchermarkt erweitert, die zentrumsnahe Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs am Standort wird gesichert.

Während der Bauphase ist mit baubedingten Beeinträchtigungen durch Lärm, Staub und Erschütterungen zu rechnen, die auf Grund der zeitlichen Begrenzung auf die Bauphase keine dauerhaften erheblichen Beeinträchtigungen begründen.

### **2.2.7 Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter**

Bau- und Bodendenkmale innerhalb des Plangebietes liegen nicht vor und sind somit von der Planung nicht betroffen. Bestehende Sachgüter werden umgenutzt.

### **2.2.8 Auswirkungen auf Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern**

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

## **2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltwirkungen**

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

### **2.3.1 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung nachteiliger Umweltwirkungen**

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

- Der wertgebende Gehölzbestand wird durch Übernahme der grünordnerischen Festsetzung 4. (1) aus dem Ursprungsbebauungsplan erhalten. Bei Abgang der Gehölze sind Nachpflanzungen von Gehölzen entsprechend der Pflanzliste vorzunehmen.
- Die privaten Grünflächen werden artenreich eingesät und extensiv gepflegt.

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

- Soweit die Baumaßnahmen und insbesondere die Baufeldfreimachung und vergleichbare Eingriffe in Vegetation und Bodenoberfläche während der Vogelbrutzeit stattfinden, sollte zeitnah vorher durch eine fachkundige Person überprüft werden, ob aktuell genutzte Fortpflanzungs- und Ruhestätten artenschutzrechtlich relevanter Tiere in den Baufeldern vorhanden sind. Sofern solche Fortpflanzungs- und Ruhestätten festgestellt werden, sollten die erforderlichen Schutzmaßnahmen vor Aufnahme der Baumaßnahmen mit der zuständigen Naturschutzbehörde abgestimmt und entsprechend der Abstimmung umgesetzt werden. Analog sollte auch bei Wiederaufnahme des Baubetriebes nach längerer Unterbrechung vorgegangen werden.

- Unabhängig von der jahreszeitlichen Terminierung sollte zeitnah vor Gehölzfällungen oder dem Abriss baulicher Anlagen durch eine fachkundige Person überprüft werden, ob dauerhaft genutzte Fortpflanzungs- und Ruhestätten (z.B. Fledermaus-Quartiere, Greifvogelhorste, Schwalbennester, Spechthöhlen) artenschutzrechtlich relevanter Tiere an/ in den Gehölzen oder baulichen Anlagen vorhanden sind. Sofern solche Fortpflanzungs- und Ruhestätten festgestellt werden, sollten die erforderlichen Schutzmaßnahmen vor Durchführung der Gehölzfällung bzw. des Gebäudeabrisses mit der zuständigen Naturschutzbehörde abgestimmt und entsprechend der Abstimmung umgesetzt werden.
- Erhaltenswerte Gehölzbestände sollten während der Bauphase vor Schädigungen der oberirdischen Teile sowie des Wurzelraumes geschützt werden. Geeignete Maßnahmen können der DIN 18920 und der RAS-LP4 entnommen werden.
- Der bei Durchführung der Planung anfallende Mutterbodenaushub sollte in nutzbarem Zustand erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung geschützt werden.
- Die im Gebiet unversiegelt verbleibenden Grundflächen sollten während der Bauphase vor Bodenverdichtungen infolge von Befahren, Materialablagerung u.ä. geschützt werden.
- Durch ordnungsgemäßen und sorgsamen Umgang mit Maschinen, Baustoffen etc. sollten Verunreinigungen von Boden und Wasser vermieden werden.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde auftreten, werden diese entsprechend den gesetzlichen Vorgaben unverzüglich der zuständigen Behörde gemeldet.
- Sollten sich bei den erforderlichen Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten ergeben, wird unverzüglich die zuständige Untere Boden-schutzbehörde benachrichtigt.

### **2.3.2 Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Umweltwirkungen**

Wie in Kap. 2.2.1 – 2.2.5 ausgeführt, werden bei Umsetzung der Planung erhebliche Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild im Sinne der Eingriffsregelung plangebietsintern ausgeglichen. Dies gilt für die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt sowie Boden.

#### **Ermittlung des externen Ausgleichsbedarfs**

Nachfolgend wird eine Eingriffsbilanzierung nach dem Modell des Niedersächsischen Städtetages<sup>10</sup> vorgenommen. Zur rechnerischen Bewertung werden Bestand (hier der planungsrechtliche Bestand nach dem rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 29) und Planung gegenübergestellt. Den Biotoptypen werden Wertfaktoren (WF) zugeordnet, wobei WF 0 den niedrigsten Wert darstellt und WF 5 den höchsten. Durch Multiplikation der Wertstufe mit der jeweiligen Flächengröße ergibt sich der Flächenwert in Werteinheiten (WE), der zu Gesamtwertigkeit des Plangebietes im gegenwärtigen Zustand bzw. im Planzustand addiert wird. Aus der Differenz dieser beiden Wertigkeiten ergibt sich der verbleibende Kompensationsbedarf.

---

<sup>10</sup> Niedersächsischer Städtetag (2013): Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung

• **Bestand Geltungsbereich B-Plan**

Ursprungsbebauungsplan Nr. 29		Fläche (m²)	Wertstufe	Flächenwert
Gewerbegebiet, eingeschränkt versiegelbar		5.645		
	80 %	4.516	0	0
	20 %	1.129	1	1.129
<b>Summe Geltungsbereich B-Plan</b>		<b>5.645</b>		<b>1.129</b>

• **Planung Geltungsbereich B-Plan**

		Fläche (m²)	Wertstufe	Flächenwert
Sonstiges Sondergebiet		5.020		
	90 %	4.518	0	-
	10 %	502	1	502
Private Grünfläche mit artenreicher Einsaat		625	2	1.250
<b>Summe Geltungsbereich B-Plan</b>		<b>5.645</b>		<b>1.752</b>

Wie die Gegenüberstellung zeigt, ergibt die Umsetzung der Planung im Geltungsbereich des Bebauungsplans keinen zusätzlichen externen Kompensationsbedarf. Die Änderung des Bebauungsplans kann plangebietsintern ausgeglichen werden.

Die randlichen Einzelbäume, welche gemäß Ursprungsbebauungsplan mit Bezug zur Anzahl der Stellplätze gepflanzt wurden, werden durch die Übernahme der entsprechenden Festsetzung erhalten.

## 2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Da es sich bei dem Vorhaben um eine Bestandssicherung und Erweiterung des Lebensmittel Einzelhandels handelt, bieten sich keine direkten Alternativen zur Planung an.

## 2.5 Schwere Unfälle und Katastrophen

Nachfolgend werden die erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen dargelegt, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind.

Im Plangebiet liegen keine Besonderheiten vor und auch das Vorhaben lässt keine besondere Anfälligkeit gegenüber schweren Unfällen oder Katastrophen erwarten. Auch liegen keine besonderen Gefährdungen der Umwelt vor, da keine umweltgefährdenden Stoffe gelagert oder verarbeitet werden.

## 3 Zusätzliche Angaben

### 3.1 Verfahren und Schwierigkeiten

Bei der Durchführung der Umweltprüfung kamen folgende Verfahren zur Anwendung:

- Biotypen-Erfassung nach dem Kartierschlüssel für Biotypen in Niedersachsen
- Auswertung folgender allgemein verfügbarer Quellen:

- NIBIS-Kartenserver des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie
- Umweltkartenserver des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz
- Regionales Raumordnungsprogramm Landkreis Cloppenburg
- Eingriffsbilanzierung nach dem Modell des Niedersächsischen Städtetages

Es liegen keine systematischen Fauna-Erfassungen vor, aber aufgrund der Habitatausstattung wird eine Beurteilung anhand der Biotoptypen als hinreichend eingestuft.<sup>11</sup>

### 3.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung

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

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

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

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

### 3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde Cappel stellt die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 „Östlich der Tenstedter Straße“ auf, um die Erweiterung eines Netto-Marktes planrechtlich abzusichern.

---

<sup>11</sup> Hinweis zum Umweltschadensrecht: Auf Grundlage der aktuell vorliegenden Kenntnisse sind nicht alle zukünftigen Auswirkungen der Planung auf Arten und natürliche Lebensräume im Sinne des § 19 Abs. 2 und 3 BNatSchG abschließend prognostizierbar. Es können nachteilige Auswirkungen auf die Erreichung oder Beibehaltung des günstigen Erhaltungszustandes der genannten Arten oder Lebensräume verursacht werden, deren Vorkommen im Einwirkungsbereich der Planung bisher nicht bekannt ist oder die sich künftig im Einwirkungsbereich der Planung ansiedeln bzw. entwickeln. Eine vollständige Freistellung nachteiliger Auswirkungen gemäß § 19 Abs. 1 BNatSchG kann deshalb planerisch und gutachterlich nicht gewährleistet werden.

Der Geltungsbereich umfasst 5.645 m<sup>2</sup>. Ergänzend wird die 45. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren durchgeführt.

Das Plangebiet liegt an der Tenstedter Straße im Siedlungsbereich der Ortschaft Cappel. Der Ursprungsbebauungsplan setzt für das Plangebiet eingeschränktes Gewerbegebiet fest. Am westlichen und nördlichen Rand bestehen Baumreihen und Scherrasen. Der größte Teil der Fläche ist versiegelt und wird durch Bebauung und Stellflächen eingenommen. In der Umgebung befinden sich weitere Gewerbe- und Mischnutzungen.

Bei dem Boden im Plangebiet handelt es sich um „Mittleren Kolluvisol untergelagert von Gley“, die bereits versiegelten Flächen haben ihre natürlichen Bodenfunktionen verloren. Im Plangebiet und in der näheren Umgebung sind keine Altlasten verzeichnet. Oberflächengewässer bestehen nicht innerhalb des Plangebietes, östlich grenzt ein Graben an. Hinsichtlich der Schutzgüter Klima und Luft sind weder besondere Wertigkeiten noch besondere Belastungssituationen ersichtlich, welche über Emission durch Verkehr und gewerblichen Tätigkeiten hinausgehen. Durch die gewerblich geprägte Bebauung des Plangebietes und der Umgebung ist das Landschaftsbild bereits vorbelastet und von geringer Bedeutung.

Mit dem Erhalt der wertgebenden Gehölze und Festsetzung Privater Grünfläche werden Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verminderung getroffen. Durch die Planung wird im geplanten Sonstigen Sondergebiet geringfügig zusätzliche Versiegelung ermöglicht und im Gegenzug in den geplanten Privaten Grünflächen derzeit planungsrechtlich zulässige Versiegelung zurückgenommen. Konkrete Betroffenheiten unversiegelter Biotoptypen im Realbestand werden nicht vorbereitet. Erhebliche Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild im Sinne der Eingriffsregelung werden plangebietsintern ausgeglichen.

Im Hinblick auf den Artenschutz sind aktuell keine artenschutzrechtlichen Konflikte ersichtlich, die der Umsetzung der Planung dauerhaft entgegenstehen würden. Es liegen keine Hinweise auf ein Vorkommen seltener oder gefährdeter Pflanzenarten innerhalb des Plangebiets vor.

Innerhalb des Plangebietes und direkt angrenzend befinden sich keine Schutzgebiete und geschützte Objekte nach Naturschutzrecht. Die nächstgelegenen Naturschutzgebiete sind das NSG „Hemmelter Moor“ ca. 8 km westlich des Plangebietes und das NSG „Bäken der Endeler und Holzhauser Heide“ ca. 9,6 km nordöstlich. Das Landschaftsschutzgebiet LSG „Calhorer Mühlenbachtal zwischen Cappel und Lager Hase“ (LSG CLP 00012) liegt ca. 0,9 km westlich des Plangebietes. Aufgrund der bestehenden Bebauung und der Distanz zwischen dem Plangebiet und den Schutzgebieten sind relevante Auswirkungen durch die Planung ausgeschlossen.

Das nächstgelegene FFH-Gebiet „Bäken der Endeler und Holzhauser Heide“ (3115-301) befindet sich ca. 9,6 km nordöstlich und das FFH-Gebiet „Baumweg“ (3014-302) befindet sich ca. 9,4 km nördlich des Plangebietes. Es sind keine Funktionsbeziehungen zwischen den Schutzgebieten und dem Plangebiet bekannt und nachteilige Auswirkungen des Vorhabens auf die NATURA 2000-Gebiete oder Veränderungen der Habitatbedingungen werden nicht prognostiziert.

### 3.4 Referenzliste der herangezogenen Quellen

- Drachenfels, O. v. (2021): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter besonderer Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinie, Stand März 2021.
- Landkreis Cloppenburg (1998): Landschaftsrahmenplan

- Landkreis Cloppenburg (2005): Regionales Raumordnungsprogramm
- Niedersächsischer Städtetag (2013): Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung
- NIBIS® Kartenserver (2024): Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover
  - Bodenkarte 1:50 000 // Bodenkunde Bodenfruchtbarkeit // Bodenkunde Suchraum für schutzwürdige Böden // Hydrogeologie Grundwasserneubildung 1991 – 2020 //
  - Bodenkunde Allgemeine Bodenkarte BK50
  - Hydrogeologie Hydrogeologische Eigenschaft des Untergrundes Schutzpotenzial Grundwasserüberdeckung
- Runge, H., Simon, M. und Widdig, T. (2010): Rahmenbedingungen für die Wirksamkeit von Maßnahmen des Artenschutzes bei Infrastrukturvorhaben, FuE-Vorhaben im Rahmen des Umweltforschungsplanes des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit im Auftrag des Bundesamtes für Naturschutz. Hannover, Marburg.
- Umweltkarten Niedersachsen (2024)
  - Hydrologie Trinkwasserschutzgebiete
  - Schutzgebiete

### Anhang zum Umweltbericht

<b>Mögliche erhebliche Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase gemäß BauGB, Anlage 1, Nr. 2.b) Ziffer aa) bis hh) u. a. infolge</b>		
aa)	Bau und Vorhandensein der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten:	Erweiterung eines Lebensmitteleinzelhandels
bb)	Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist:	Erheblichen Beeinträchtigungen können vermieden bzw. plangebietsintern ausgeglichen werden.
cc)	Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen:	Baubedingt sind Lärm, Staub und Erschütterungen in der Bauphase zu erwarten. Über die Bauphase hinaus sind aber keine erheblichen Emissionen anzunehmen, da keine besonders lärmintensiven Nutzungen stattfinden.
dd)	Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung:	Angaben über Art und Menge von Abfällen liegen nicht vor, sind aber aufgrund der geplanten Nutzungen nicht im besonderen Maße zu erwarten. Die anfallenden Abfälle und Abwässer werden ordnungsgemäß entsorgt und abgeführt. Erhebliche Beeinträchtigungen sind nicht ersichtlich.
ee)	Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle und Katastrophen):	Vorhabenbedingt sind mit der Erweiterung eines Lebensmitteleinzelhandels keine besonderen Risiken zu erwarten, da keine Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen besteht.
ff)	Kumulierung mit den Auswirkungen benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen:	Das Plangebiet grenzt an ein bestehendes Gewerbegebiet und Wohnnutzung an. Kumulierungseffekte benachbarter Plangebiete sind standortbedingt nicht abzuleiten und auch Gebiete besonderer Umweltrelevanz sind nicht ausgeprägt.
gg)	Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels:	Es werden keine erheblichen Auswirkungen auf das Klima prognostiziert und keine besondere Anfälligkeit des geplanten Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels festgestellt.
hh)	Eingesetzte Techniken und Stoffe:	Während der Betriebsphase eingesetzte Techniken und Stoffe, die zu erheblichen Beeinträchtigungen führen, sind nicht bekannt.

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

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

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

<b>Erläuterungen zur tabellarischen Übersicht der Umweltauswirkungen</b>	
die Beurteilung der Umweltauswirkungen wird wie folgt vorgenommen	
o	keine bedeutsamen Umweltauswirkungen ersichtlich/ zu erwarten
x	Umweltauswirkungen zu erwarten, aber unerheblich
<b>X</b>	Umweltauswirkungen von einiger Relevanz zu erwarten, nähere Erläuterungen in Kap. 2.2 ff. des Umweltberichtes
kurzfristig	vorliegend definiert als < 3 Jahre andauernd/ innerhalb von 3 Jahren nach Umsetzung der geplanten Vorhaben einsetzend
mittelfristig	vorliegend definiert als 3 – 15 Jahre, generell überschaubare Perspektive der Bauleitplanung
langfristig	vorliegend definiert als 15 Jahre, danach ggf. bauleitplanerische Überprüfung, Anpassung

Insbesondere zu berücksichtigende Belange des Umweltschutzes ein- schließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)	ermittelte Umweltauswirkungen in der Bau- und Betriebsphase												Kurz-Erläuterungen
	direkt	indirekt	sekundär	kumulativ	grenzüberschreitend	kurzfristig	mittelfristig	langfristig	ständig	vorübergehend	positiv	negativ	
a) Auswirkungen auf ...													
Tiere	X	X	o	x	o	X	X	X	X	x	o	X	Erhebliche Beeinträchtigung können plangebietsintern ausgeglichen werden.
Pflanzen	X	X	o	x	o	X	X	X	X	x	o	X	Vermeidungsmaßnahmen: Bestandsicherung und Ansaat
Fläche	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Bestandssicherung und Erweiterung am Standort.
Boden	X	o	o	o	o	X	X	X	X	x	o	X	Erhebliche Vorbelastungen und interner Ausgleich
Wasser	o	x	o	o	o	x	x	x	x	o	o	o	Es wird mit keiner Veränderung des Oberflächenabflusses gerechnet.
Luft	o	x	o	o	o	x	x	x	x	o	o	x	Keine erhebliche Beeinträchtigung.
Klima	o	x	o	o	o	x	x	x	x	o	o	x	Keine erhebliche Beeinträchtigung.
Wirkungsgefüge	o	x	o	o	o	x	x	x	x	o	o	x	Das Schutzgefüge zwischen den einzelnen Schutzgütern wird durch die Planung nicht erheblich verändern.
Landschaft	x	x	o	o	o	x	x	x	x	o	o	x	Vorbelastung; keine relevante Veränderung des Landschaftsbildes zu erwarten
biologische Vielfalt	o	x	o	o	o	x	x	x	x	o	o	x	Die biologische Vielfalt wird im Plangebiet aufgrund der Vorbelastung durch bestehende Nutzung und der Lage als gering eingestuft.
b) Ziel u. Zweck der Natura 2000-Gebiete	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Die nächstgelegenen Schutzgebiete von Natura 2000 m liegen in einer Entfernung von mind. 9,6 km. Betroffenheiten von Natura 2000-Gebieten können mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.
c) umweltbezogene Auswirkungen auf Mensch, Gesundheit, Bevölkerung	x	x	o	x	o	x	x	x	x	x	o	x	Es sind keine lärmintensiven Nutzungen zu erwarten.

<b>Insbesondere zu berücksichtigende Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege</b> (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)	ermittelte Umweltauswirkungen in der Bau- und Betriebsphase												<b>Kurz-Erläuterungen</b>	
	direkt	indirekt	sekundär	kumulativ	grenzüberschreitend	kurzfristig	mittelfristig	langfristig	ständig	vorübergehend	positiv	negativ		
d) umweltbezogene Auswirkungen auf ...														
Kulturgüter	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Keine Betroffenheit.
sonstige Sachgüter	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Keine Betroffenheit.
e) Vermeidung von Emissionen	x	x	o	x	o	x	x	x	x	x	o	x		Keine relevanten Änderungen zu erwarten.
sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Während der Bau- und Betriebsphase anfallende Abfälle und Abwässer werden ordnungsgemäß entsorgt.
f) Nutzung erneuerbarer Energien	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Hinweise liegen nicht vor.
sparsame und effiziente Nutzung von Energie	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Bei Umsetzung der Planung sind die Vorgaben der Energieeinsparverordnung anzuwenden.
g) Darstellungen von														
Landschaftsplänen	x	o	o	o	o	o	o	o	x	o	o	x		Erweiterung einer Nutzung im Siedlungszusammenhang
sonstigen Plänen (Wasser-, Abfall-, Immissionsschutzrecht u.a.)	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Es sind keine sonstigen Pläne bekannt.
h) Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen EU-festgelegte Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Keine Betroffenheit derartiger Gebiete.
i) Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes (Buchstaben a bis d)	x	x	x	x	o	x	x	x	x	x	o	x		Über die allgemeinen Wechselbeziehungen hinaus sind keine besonderen Beziehungen ersichtlich.

