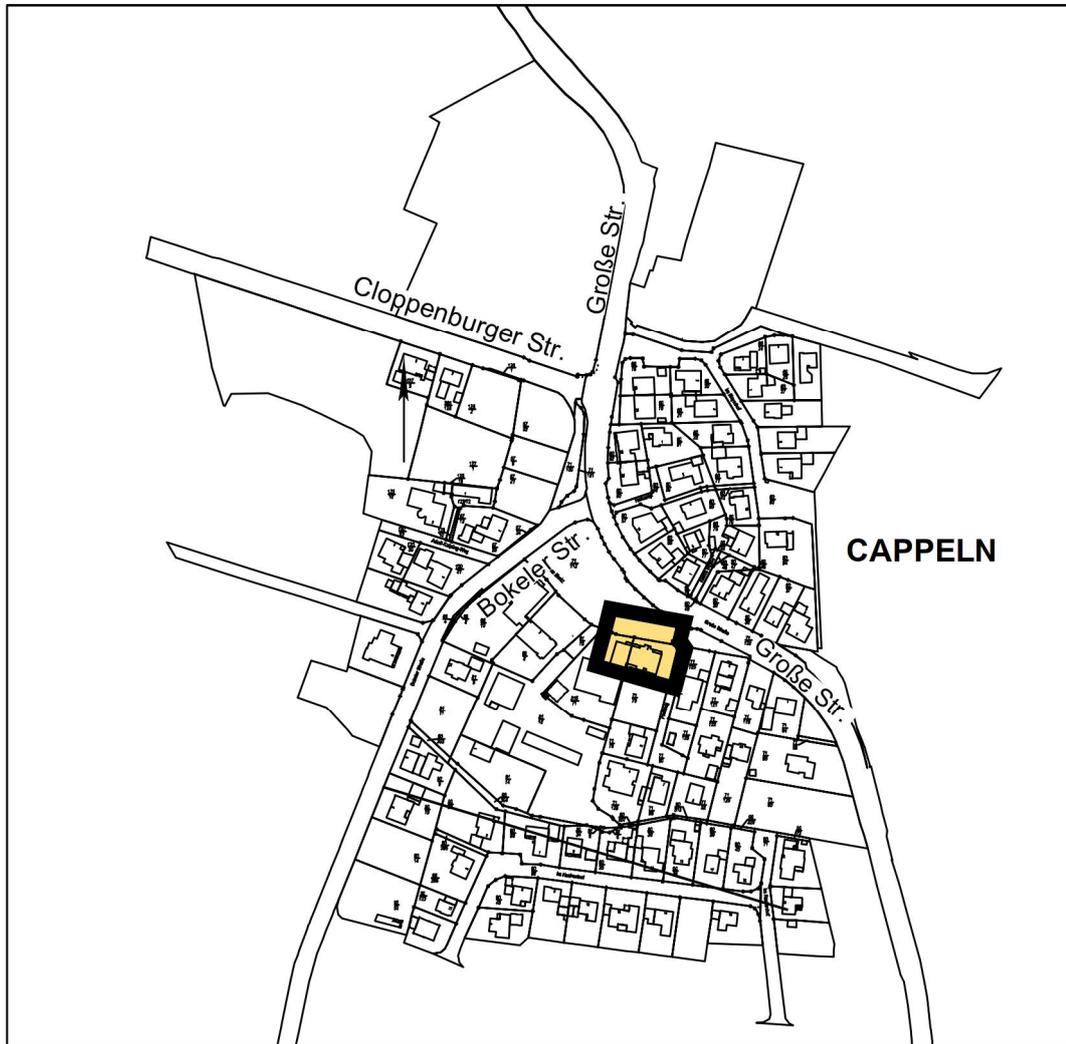


# GEMEINDE CAPPELN

Übersichtsplan M.:1:5.000



Kartengrundlage: Amtliches Liegenschafts - und Katasterinformationssystem (ALKIS)

## **BEBAUUNGSPLAN NR. 3, „ORTSMITTE CAPPELN“, 4. ÄNDERUNG**

**(BESCHLEUNIGTES VERFAHREN)**

### **BEGRÜNDUNG**

Fassung für die Beteiligungen im Verfahren nach § 13a BauGB

**INHALT**

1.	Allgemeines .....	3
2.	Kartengrundlage, Lage des Geltungsbereiches, bisherige Nutzungen und bisherige verbindliche bauleitplanung.....	4
3.	Planerische Vorgaben der Raumordnung und Regionalplanung sowie der Flächennutzungsplanung .....	6
4.	Fachliche Vorgaben .....	6
4.1	Belange der Landschaftsplanung .....	6
4.2	Belange der Denkmalpflege .....	7
4.3	Belange des Immissionsschutzes.....	7
4.3.1	Gerüche.....	7
4.3.2	Lärm .....	8
5.	Ziele und Zwecke der Planung .....	9
6.	Die Inhalte des Bebauungsplanes im Einzelnen .....	9
7.	Verkehrerschliessung .....	10
8.	Ver- und Entsorgung .....	10
9.	Hinweise zu Eingriffsregelung und Umweltbericht .....	11
10.	Flächenbilanz.....	11
	Anlage zur Begründung.....	12
	Verwendete Gutachten und Fachstellungen.....	12

## 1. ALLGEMEINES

Mit dieser 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Ortsmitte Cappel“ beabsichtigt die Gemeinde die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine dringende und bedarfsgerechte Erweiterung des Rathauses zu schaffen. Im Zuge der inzwischen weit fortgeschrittenen Planung für den geplanten Umbau und die Sanierung des Rathauses mit partieller Umnutzung zur Integration eines Dorfgemeinschaftshauses hat sich gezeigt, dass eine moderate Erweiterung erforderlich wird. Diese steht im Zusammenhang mit der gewünschten Integration der zentralen Polizeiwache Cappel in das Rathaus, um auch eine Nähe zum Ordnungsamt zu schaffen und im Interesse der Bürgerinnen und Bürger kurze Wege zu zentralen Behörden zu schaffen. Da auch das bestehende Rathaus, an das mit dem Erweiterungsbau angeschlossen wird, bauplanungsrechtlich in einem Mischgebiet (MI) liegt, entscheidet sich die Gemeinde Cappel auch den Bereich der 4. Änderung wegen des städtebaulichen Zusammenhangs als Mischgebiet (MI) gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO) auszuweisen.

Da die Polizeiwache einen direkten Anschluss an den öffentlichen Verkehrsraum benötigt, ist ein Anbau im Norden des Rathauses vorgesehen, da hier über den Marktplatz bzw. den Postweg eine gute Verbindung zur Großen Straße besteht. Der neue Anbau wird außer der Polizeiwache im Erdgeschoss auch Büros der Verwaltung und einen Besprechungsraum aufnehmen. Dazu soll auch das Obergeschoss genutzt werden; wie im Bestand sollen daher auch im Änderungsbereich künftig zwei Vollgeschosse (II) zulässig sein.

Die Flächen stehen der Gemeinde für die geplante Entwicklung zur Verfügung. Für die neuen überbaubaren Flächen werden öffentliche Verkehrsflächen beansprucht, wobei die Flächeninanspruchnahme auf das notwendige Maß beschränkt bleibt. Die überbaubaren Flächen werden unter Anknüpfung an die bisherigen Baugrenzen nur soweit nach Norden erweitert, wie es der Bedarf für den Anbau und die Sanierung erfordert, wobei Spielraum für einen Vorschub der Rathaus-Fassade nach Norden und auch für einen möglichen überdachten Vorbau vorgehalten wird. Um die künftige Handhabung des Bebauungsplanes zu erleichtern, umfasst der Änderungsbereich den bisherigen Gebäudebestand im nordöstlichen Teil des Rathausstandortes.

Der Änderungsbereich der vorliegenden 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Ortsmitte Cappel“ liegt vollständig innerhalb des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 3 im Stand seiner ursprünglichen Fassung (rechtsverbindlich seit dem 11.08.1989); die zurückliegenden Änderungen (1. bis 3. Änderung) betreffen inhaltlich und räumlich andere Bereiche. Entsprechend der nunmehr geplanten Nutzungen soll der Änderungsbereich insgesamt als ein Mischgebiet (MI) ausgewiesen werden.

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Cappel hat beschlossen, die 4. Änderung Bebauungsplan Nr. 3 „Ortsmitte Cappel“ mit dem nunmehr gewählten Geltungsbereich aufzustellen. Der Beschluss gründet sich u.a. auf § 1 Abs. 3 und § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) sowie auf § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG), jeweils in der z.Z. geltenden Fassung.

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

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

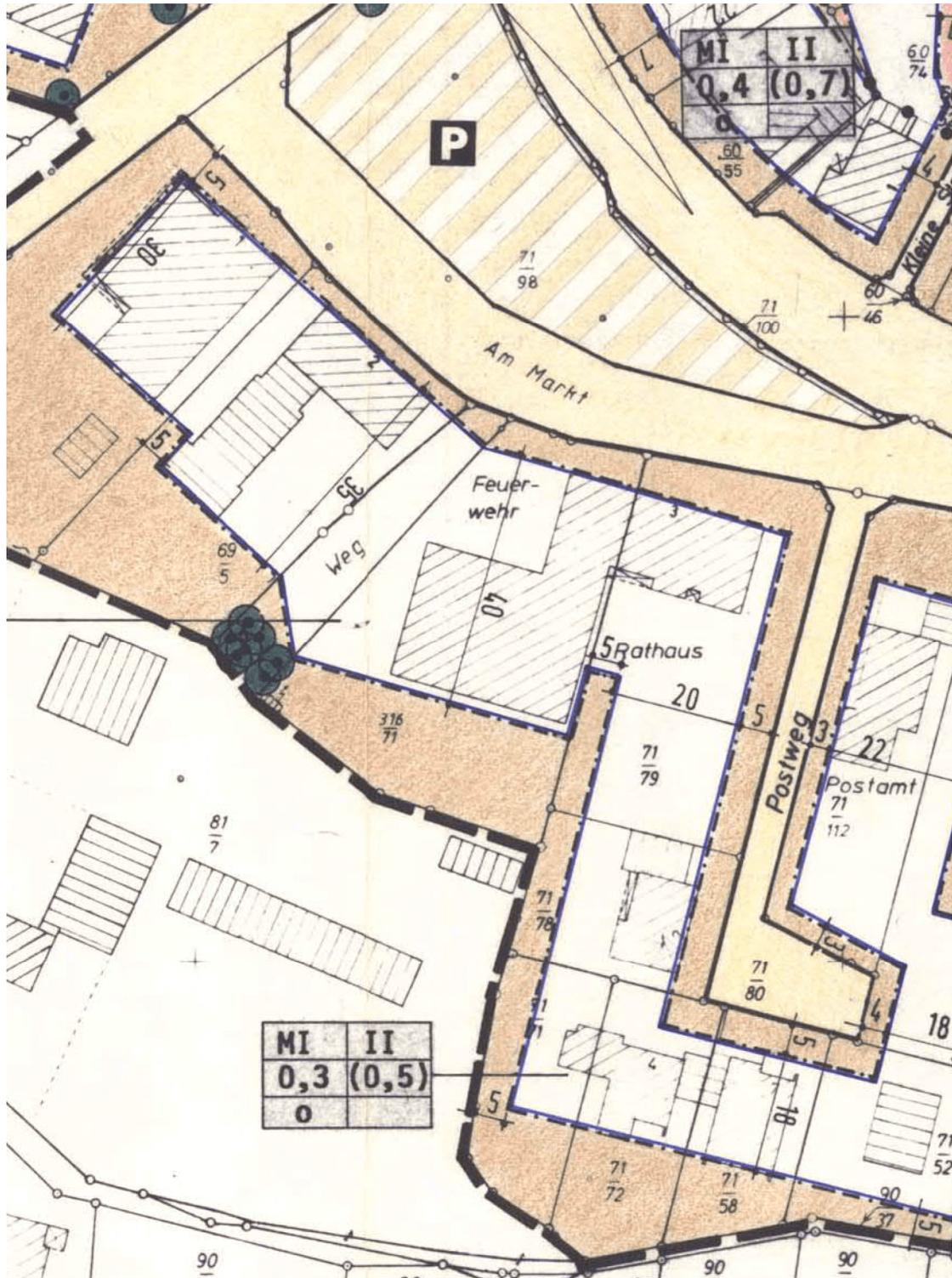
Die Planzeichnung wurde auf einer vom Vermessungsbüro Timmen (ÖBVI), Cloppenburg, erstellten digitalen Planunterlage (Auszug der ALKIS-Daten) im Maßstab 1:1.000 erstellt. Die Lage des Geltungsbereichs (Änderungsbereichs) wird aus der Übersichtskarte auf dem Deckblatt (1:5.000) ersichtlich. Die parzellenscharfe Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich aus der Planzeichnung.

Das Plangebiet liegt südlich der Großen Straße und grenzt im Norden an die Straße Am Markt (hier öffentliche Verkehrsflächen einschließlich Parkplätze) sowie Osten an den Postweg an (vgl. Übersicht auf dem Deckblatt bzw. Planzeichnung). Es umfasst im Nordteil einen Teil des Flurstückes 71/113 (öffentliche Verkehrsfläche Am Markt) sowie im Süden Teilflächen der Flurstücke 316/71 sowie 71/79 (hier mit Rathausgebäude) alle in der Flur 3 der Gemarkung Cappel gelegen.

Das Plangebiet liegt innerhalb des geschlossenen Siedlungskörpers von Cappel in der Ortsmitte. Es liegt vollständig innerhalb des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 3 rechtsverbindlich seit dem 11.08.1989). Der Änderungsbereich dieser 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 umfasst den bisherigen Gebäudebestand im nordöstlichen Teil des Rathausstandortes. Die von der Planung beanspruchten öffentlichen Verkehrsflächen der Straße Am Markt sind dem Rathaus vorgelagert und bereits deutlich über 90 % versiegelt; anteilig werden sie als befestigter Fußweg sowie als Fahrgasse genutzt, die nach Norden zu den vorhandenen Parkplatzflächen vermittelt.

Der bisherige Bebauungsplan Nr. 3 „Ortsmitte Cappel“ setzt im südlichen Teil des Änderungsbereiches Mischgebiete (MI) fest im nördlichen Teil dagegen Straßenverkehrsflächen (s. nachfolgender Planausschnitt). Die bauliche Ausnutzbarkeit im MI-Gebiet wird im Wesentlichen durch eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 bei einer höchstens zweigeschossigen Bebauung (II) mit einer Geschossflächenzahl von 0,5 in offener Bauweise (o) bestimmt. Auch das bebaute Umfeld des Rathauses südlich der Straße Am Markt, südlich der Großen Straße sowie beiderseits des Postweges liegt in Mischgebieten (MI) mit gleichartigen Festsetzungen. Zur ergänzenden Orientierung ist dieser Begründung ein Verschnitt des Planänderung mit dem ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 3 beigefügt (s. Anlage zur Begründung).

Abb.: Ausschnittskopie aus der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 3.  
Maßstab 1:1.000.



### **3. PLANERISCHE VORGABEN DER RAUMORDNUNG UND REGIONALPLANUNG SOWIE DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANUNG**

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

Das Plangebiet ist Teil des zusammenhängenden Siedlungsbereiches von Cappel. Im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Cloppenburg (RROP) von 2005 ist das Plangebiet Teil des weiß dargestellten Siedlungsbereiches von Cappel. Die Gemeinde Cappel ist als Grundzentrum dargestellt. Die Planung (Ausweisung von Mischgebieten) steht im Einklang mit der Grundzentrumsfunktion der Gemeinde Cappel und trägt zur Umsetzung der raumordnerischen Ziele bei.

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Cappel stellt den Änderungsbereich und die angrenzenden Flächen des bisherigen Rathausstandortes südlich der Straße Am Markt und westlich des Postwegs als Gemeinbedarfsflächen dar, wobei die Zweckbestimmung durch Symbol als „Öffentliche Verwaltungen“ gekennzeichnet ist. Die vorgelagerte Straße Am Markt ist als Verkehrsfläche dargestellt, der anschließende Parkplatz Am Markt ist als Grünfläche dargestellt. Die westlich und östlich des Rathausstandortes anschließenden Flächen südlich der Straße Am Markt sind als Mischgebiete (MI) dargestellt.

Die Abweichungen gegenüber der Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplanes (FNP) sind auf Grund der Kleinflächigkeit der Bebauungsplan-Änderung insgesamt so gering, dass die Gemeinde diese 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 noch als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ansieht; sie berücksichtigt dabei auch, dass öffentliche Verwaltungen grundsätzlich in Mischgebieten (MI) zulässig sind. Eine Anpassung des FNP im Wege der Berichtigung gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB nach in Kraft treten der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 wird daher zunächst nicht als erforderlich angesehen. Die Gemeinde behält sich gleichwohl eine FNP-Anpassung vor.

### **4. FACHLICHE VORGABEN**

#### **4.1 BELANGE DER LANDSCHAFTSPLANUNG**

Auf Grund der Lage innerhalb des Ortes Cappel werden in den Plänen der Landschaftsplanung (Landschaftsrahmenplan des Landkreises Cloppenburg von 1998 und Landschaftsplan der Gemeinde Cappel von 1994) keine besonderen planungsrelevanten Aussagen und Zielvorgaben für den Änderungsbereich gemacht. Hier ist außerdem zu berücksichtigen, dass das Plangebiet bereits vollständig im Geltungsbereich des über 30 Jahre bestehenden alten Bebauungsplans Nr. 3 (rechtverbindlich seit dem 11.08.1989) liegt und über viele Jahre bereits baulich genutzt wird.

## 4.2 BELANGE DER DENKMALPFLEGE

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

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

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

## 4.3 BELANGE DES IMMISSIONSSCHUTZES

### 4.3.1 GERÜCHE

Die Gemeinde Cappel ist Teil einer Schwerpunktregion der intensiven Tierhaltung und nachgeordneter Veredelungswirtschaft. Im Ort Cappel selbst und an den Ortsrändern befinden sich einzelne Tierhaltungsbetriebe. Von daher wurde die Geruchs-Immissionssituation im Auftrag der Gemeinde durch ein Gutachten ermittelt und bewertet. Es liegt ein Gutachten zu Geruchsmissionen durch landwirtschaftliche Betriebe im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Ortsmitte Cappel“, TÜV NORD Umweltschutz, Hamburg, Stand: 11.10.2024 vor, welches auch Bestandteil der Unterlagen zur öffentlichen Auslegung dieser Planung ist. Einzelheiten zu Methodik und Ergebnissen sind diesem Gutachten zu entnehmen. Im Nachfolgenden werden die für die bauleitplanerische Abwägung der Gemeinde wichtigen Ergebnisse kurz wieder gegeben.

Bei der Berechnung der Geruchs-Immissionen im Änderungsbereich wurden alle relevanten Tierhaltungen bis zu einer Entfernung von 600 m zum Grundstück berücksichtigt. Das sind 3 Betriebsstellen. Weitere Betriebsstellen tragen nicht relevant zu den Geruchsmissionen im Bereich der Planfläche bei.

Alle Stallanlagen, der Ausbreitungsweg und die Immissionsorte wurden während eines Ortstermins vom Gutachter in Augenschein genommen. Die geruchsrelevanten Daten der Betriebe wurden durch den Landkreis Cloppenburg mitgeteilt.

Die Geruchsemissionen aller Quellen wurden anhand von Messergebnissen an vergleichbaren Anlagen nach VDI-Richtlinie 3894 Blatt 1 ermittelt.

Die Geruchsmissionen wurden mit dem Ausbreitungsmodell AUSTAL (Version 3.3.0) für geruchbeladene Abluft berechnet und als Häufigkeit der Geruchsstunden eines Jahres, bezogen auf 1 GE/m<sup>3</sup>, dargestellt. Es wurden belastungsrelevante Kenngrößen der Gesamtbelastung nach Nummer 4.6 des Anhangs 7 TA Luft (Gewichtung der Immissionen nach Tierart, Anhang 7 der TA Luft 2021) angegebe-

Im Ergebnis (s. Rasterdarstellung in Abbildung 4 auf Seite 15 in Kapitel 5.2 des Geruchsgutachtens) werden im Plangebiet relative Geruchshäufigkeiten (belästigungsrelevante Kenngrößen der Gesamtbelastung durch landwirtschaftliche Betriebe) zwischen 10% im Nordosten und 12% im Nordwesten (hier liegt im Wesentlichen der Rathauserbereich) sowie bis zu 14% im Südwesten (hier das schon bestehende Rathaus) errechnet.

Demnach wird der nach Anhang 7 der TA Luft 2021 anzusetzende Immissions(grenz)wert für Wohn- und Mischgebiete von 10 % der Jahresstunden nur im nordöstlichen Teil der Plangebietsfläche eingehalten. Im Übrigen liegen die Werte zwischen 11 % und 14 %. In der Abwägung und unter Berücksichtigung der Lage von Cappel im ländlichen Raum sowie der bereits seit Jahrzehnten bestehenden Rathausnutzung hält die Gemeinde Cappel eine solche Überschreitung des Immissions(grenz)wertes im auszuweisenden Mischgebiet (MI) für zulässig und zumutbar. Sie stellt dabei auch in die Abwägung ein, dass der Immissions(grenz)wert von 15% der Jahresstunden für Dorfgebiete, in denen regelmäßig gewohnt und gearbeitet werden darf, noch nicht erreicht wird. Schließlich ist zu berücksichtigen, dass im Änderungsbereich ausschließlich Arbeitsplätze entstehen werden. Eine Wohnnutzung ist nicht vorgesehen. Es ist insofern gemäß Gutachten nicht von erheblichen Geruchsbelastungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes auszugehen.

Was die Erweiterungsmöglichkeiten der berücksichtigten Betriebe mit Tierhaltung betrifft, so ist festzuhalten, dass diese bereits durch vorhandene Wohnhäuser, an denen die dort anzusetzenden Immissions(grenz)werte des Anhangs 7 der TA Luft bereits ausgeschöpft oder überschritten sind, in ihren Erweiterungsmöglichkeiten eingeschränkt sind. Bei Ausweisung des Plangebietes als Mischgebiet (MI) findet keine unzulässige Einschränkung der Erweiterungsmöglichkeiten der berücksichtigten Betriebe statt.

#### **4.3.2 LÄRM**

Mit dieser 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 werden Mischgebiete (MI) wenig südlich der Großen Straße (L 842) ausgewiesen, die eine innerörtliche Hauptverkehrsstraße darstellt. Schon heute sind dem bestehenden Rathaus Verkehrsflächen (Fahrgassen, Parkplätze und daran anschließend die Große Straße) vorgelagert. Zweck der Planung ist die Erweiterung des bestehenden Rathauses durch einen Anbau nach Norden, der eine Polizeiwache, Büros und andere der Verwaltung dienende Räume aufnehmen soll. Eine Wohnnutzung im Änderungsbereich ist nicht vorgesehen. Der Baugrenzenabstand zur Großen Straße wird sich durch die Bebauungsplan-Änderung um ca. 15 m gegenüber dem Bestand verringern. Der nördlich vorbeiführende Abschnitt der Großen Straße stellt eine anbaufähige innerörtliche Hauptverkehrsstraße innerhalb der OD mit zulässiger Höchstgeschwindigkeit 50 km/h dar.

Die Rathausnutzung wird bereits seit Jahrzehnten in der gegebenen innerörtlichen Lage ausgeübt. Eine Erweiterung des Rathauses führt nach Auffassung der Gemeinde zu keinen grundsätzlichen Änderungen bezogen auf die Immissionseinwirkungen aus dem Straßenverkehr. Auf der nachfolgenden Ebene des Bauantrages besteht immer noch die Möglichkeit - soweit überhaupt erforderlich - straßenzugewandte Außenbauteile (z.B. Wände, Fenster oder Türen) von Gebäuden so auszulegen, dass eine der Nutzung bzw. Raumart (hier z.B. Büroräume) angepasste Schalldämmwirkung zur Wahrung gesunder Arbeitsverhältnisse erreicht wird. Die Gemeinde geht daher davon aus, dass keine relevanten und bereits auf Ebene der Satzung zu bewältigenden Immissionskonflikte mit dem Straßenverkehr und der Rathausnutzung vorliegen.

## 5. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Mit dieser 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Ortsmitte Cappel“ beabsichtigt die Gemeinde die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine dringende und bedarfsgerechte Erweiterung des Rathauses zu schaffen. Im Zuge der inzwischen weit fortgeschrittenen Planung für den geplanten Umbau und die Sanierung des Rathauses mit partieller Umnutzung zur Integration eines Dorfgemeinschaftshauses hat sich gezeigt, dass eine moderate Erweiterung erforderlich wird. Diese steht im Zusammenhang mit der gewünschten Integration der zentralen Polizeiwache Cappel in das Rathaus, um auch eine Nähe zum Ordnungsamt zu schaffen und im Interesse der Bürgerinnen und Bürger kurze Wege zu zentralen Behörden zu schaffen. Da auch das bestehende Rathaus, an das mit dem Erweiterungsbau angeschlossen wird, bauplanungsrechtlich in einem Mischgebiet (MI) liegt, entscheidet sich die Gemeinde Cappel auch den Bereich der 4. Änderung wegen des städtebaulichen Zusammenhangs als Mischgebiet (MI) gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO) auszuweisen.

Da die Polizeiwache einen direkten Anschluss an den öffentlichen Verkehrsraum benötigt, ist ein Anbau im Norden des Rathauses vorgesehen, da hier über den Marktplatz bzw. den Postweg eine gute Verbindung zur Großen Straße besteht. Der neue Anbau wird außer der Polizeiwache im Erdgeschoss auch Büros der Verwaltung und einen Besprechungsraum aufnehmen. Dazu soll auch das Obergeschoss genutzt werden; wie im Bestand sollen daher auch im Änderungsbereich künftig zwei Vollgeschosse (II) zulässig sein.

Die Flächen stehen der Gemeinde für die geplante Entwicklung zur Verfügung. Für die neuen überbaubaren Flächen werden öffentliche Verkehrsflächen beansprucht, wobei die Flächeninanspruchnahme auf das notwendige Maß beschränkt bleibt. Die überbaubaren Flächen werden unter Anknüpfung an die bisherigen Baugrenzen nur soweit nach Norden erweitert, wie es der Bedarf für den Anbau und die Sanierung erfordert, wobei Spielraum für einen Vorschub der Rathaus-Fassade nach Norden und auch für einen möglichen überdachten Vorbau vorgehalten wird. Um die künftige Handhabung des Bebauungsplanes zu erleichtern, umfasst der Änderungsbereich den bisherigen Gebäudebestand im nordöstlichen Teil des Rathausstandortes.

## 6. DIE INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES IM EINZELNEN

Die zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes sind der Planzeichnung zu entnehmen. Die außerdem erlassenen textlichen Festsetzungen (I.) werden nach dem Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO) erlassen.

Die Festsetzungen für das nur kleine Plangebiet beschränken sich im Sinne einer planerischen Zurückhaltung auf das zur Verwirklichung der Ziele Notwendige (Rathausenerweiterung, vgl. Kap. 5). Der Änderungsbereich wird insgesamt als Mischgebiet (MI) gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausgewiesen. Wie im Bestand sollen Gebäude auch im Änderungsbereich künftig mit bis zu zwei Vollgeschossen (II) errichtet werden dürfen. Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) wird ebenso verzichtet wie auf die Festsetzung einer Bauweise, da dies für den geplanten neuen Anbau, der flexibel an den Bestand anschließen soll, nicht erforderlich ist.

Weil die Inanspruchnahme von öffentlichen Verkehrsflächen so gering wie nötig erfolgen soll, auch um künftige Gestaltungsräume in diesem Teil der Ortsmitte zu behalten, ist der Änderungsbereich nur von kleiner Größe. Damit aber eine hohe bauliche Ausnutzbarkeit auf dieser kleinen Fläche für den Bereich des nördlichen Rathauskomplexes möglich bleibt, wird in diesem Fall in Abweichung von den Orientierungs-

werten in § 17 BauNVO die Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 BauNVO mit 1,0 festgesetzt. Die Gemeinde berücksichtigt dabei, dass die Versiegelung durch Gebäude und Verkehrsflächen im Bestand schon deutlich über 90% liegt. Damit wird ein bedarfsgerecht dimensioniertes Rathausgebäude und auch dessen verkehrlich geläufiger Anschluss an die umliegenden Verkehrsflächen ermöglicht.

## **7. VERKEHRERSCHLIESSUNG**

Das Gebiet liegt innerhalb des rechtswirksamen Bebauungsplans Nr. 3 und grenzt unmittelbar an bestehende öffentliche Verkehrsflächen an. Über die Straße Am Markt bzw. den Postweg ist in Richtung Nordosten ein Anschluss an die Große Straße und in Richtung Westen an die Bokeler Straße sowie über den dort gelegenen Kreisell wiederum an die Große Straße und damit an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz gewährleistet.

## **8. VER- UND ENTSORGUNG**

Das Gebiet kann durch die Lage und bisherige Nutzung als grundsätzlich erschlossen gelten bzw. ist durch moderate Anpassung der vorhandenen Ver- und Entsorgungsanlagen weiterhin erschließbar. Unter Berücksichtigung, dass mit dieser Planung lediglich Teile bereits bebauter und auch weitgehend versiegelter Flächen (hier zu über 90% versiegeltes Mischgebiet und öffentliche Verkehrsflächen) in zentraler Ortslage einheitlich umgeplant werden zu Mischgebieten (MI), ist mit keiner erheblich höheren Versiegelung in Folge dieser Planung zu rechnen. Es ist somit auch mit keinen wesentlichen zusätzlichen Belastungen bzw. Engpässen für die örtliche Ver- und Entsorgungsstruktur zu erwarten.

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

Wie üblich sind für wasserwirtschaftliche Maßnahmen - falls solche überhaupt geplant oder erforderlich werden sollten - vorab die erforderlichen Genehmigungen und/oder Erlaubnisse nach dem Niedersächsischen Wassergesetz (NWG) einzuholen.

## 9. HINWEISE ZU EINGRIFFSREGELUNG UND UMWELTBERICHT

Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb des rechtswirksamen Bebauungsplans Nr. 3 (rechtsverbindlich seit dem 11.08.1989) im zentralen Siedlungsbereich von Cappel. Die hier zu überplanenden Flächen, die zu über 90% versiegeltes Mischgebiet und öffentliche Verkehrsflächen darstellen, erfüllen keine besonderen Funktionen für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild.

Die Versiegelung ist bereits im Bestand sehr hoch. Die Gemeinde ist daher der Auffassung, dass durch die vorliegende Planung keine neuerlichen oder andere erhebliche Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu erwarten sind, als bislang zulässig. Konflikte mit dem Artenschutz auf Grund der Lage und Situation vor Ort sind nicht zu erwarten.

Der Änderungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von 1.356 m<sup>2</sup>, die nunmehr insgesamt festgesetzt werden als Mischgebiet (MI mit GRZ 1,0). Die zulässige Grundfläche liegt daher in jedem Fall deutlich unterhalb der in § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 genannten Größenordnung von 20.000 m<sup>2</sup>. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) unterliegen, wird nicht vorbereitet. Naturschutzrechtlich geschützte oder zu schützende Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung werden nicht betroffen. Insofern sieht die Gemeinde gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 von der Anwendung der Eingriffsregelung im Zuge der Aufstellung dieses Bebauungsplanes der Innenentwicklung ab.

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

## 10. FLÄCHENBILANZ

(bezogen auf das Planungsrecht)

Die nachfolgenden Flächenwerte stellen CAD-Abgriffe dar. Alle aus dem Bebauungsplan abgegriffenen Längen- und Flächenwerte sind abhängig von der Geometrie und Genauigkeit der Planunterlage (aktuell: ALKIS-Daten im UTM-Koordinatensystem). Eine örtlich korrigierte Vermessung wird naturgemäß zu abweichenden Werten führen. Ebenso könne sich Abweichungen gegenüber alten Plänen auf analoger Kartengrundlage ergeben.

### Bestand:

(gem. Bebauungsplan Nr. 3 von 1989)

Mischgebiet (MI) (B-Plan Nr. 3)	920 m <sup>2</sup>
Straßenverkehrsfläche (B-Plan Nr. 3)	436 m <sup>2</sup>
<b>gesamt</b>	<b>1.356 m<sup>2</sup></b>

### Planung:

Mischgebiet (MI)	1.356 m <sup>2</sup>
<b>gesamt</b>	<b>1.356 m<sup>2</sup></b>

## **ANLAGE ZUR BEGRÜNDUNG**

- Verschnitt des Entwurfes der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 mit einem Ausschnitt des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 3 der Gemeinde Cappeln im Stand seiner ursprünglichen Fassung (rechtsverbindlich seit dem 11.08.1989), 1 Blatt DIN A4, 1:1000. Darstellung: Planungsbüro TOPOS, Stand: 02.10.2024.

## **VERWENDETE GUTACHTEN UND FACHSTELLUNGEN**

- Gutachten zu Geruchsimmissionen durch landwirtschaftliche Betriebe im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Ortsmitte Cappeln“, TÜV NORD Umweltschutz, Hamburg, Stand: 11.10.2024, insgesamt 23 Seiten incl. Anhänge 1 und 3 (ohne den behördeninternen Anhang 2 zu insgesamt 3 Seiten, kann auf Anfrage berechtigter Personen sowie autorisierten Trägern und Behörden zur Einsicht bereitgestellt werden).

Bebauungsplan Nr. 3,  
3. Änderung

Bebauungsplan Nr. 3

MI	
1,0	II

Bebauungsplan Nr. 3

Bebauungsplan Nr. 3,  
1., vereinfachte Änderung

MI	II
0,3	(0,5)
0	

# GEMEINDE CAPPELN BEBAUUNGSPLAN NR. 3 "ORTSMITTE CAPPELN" 4. ÄNDERUNG

Maßstab 1:1.000  
Gezeichnet : aly 02.10.2024

T3\D:\Acad-Daten\Cappeln\B3\_4A\_Ortsmitte\_Cappeln\B3\_4A\_v2.dwg

