

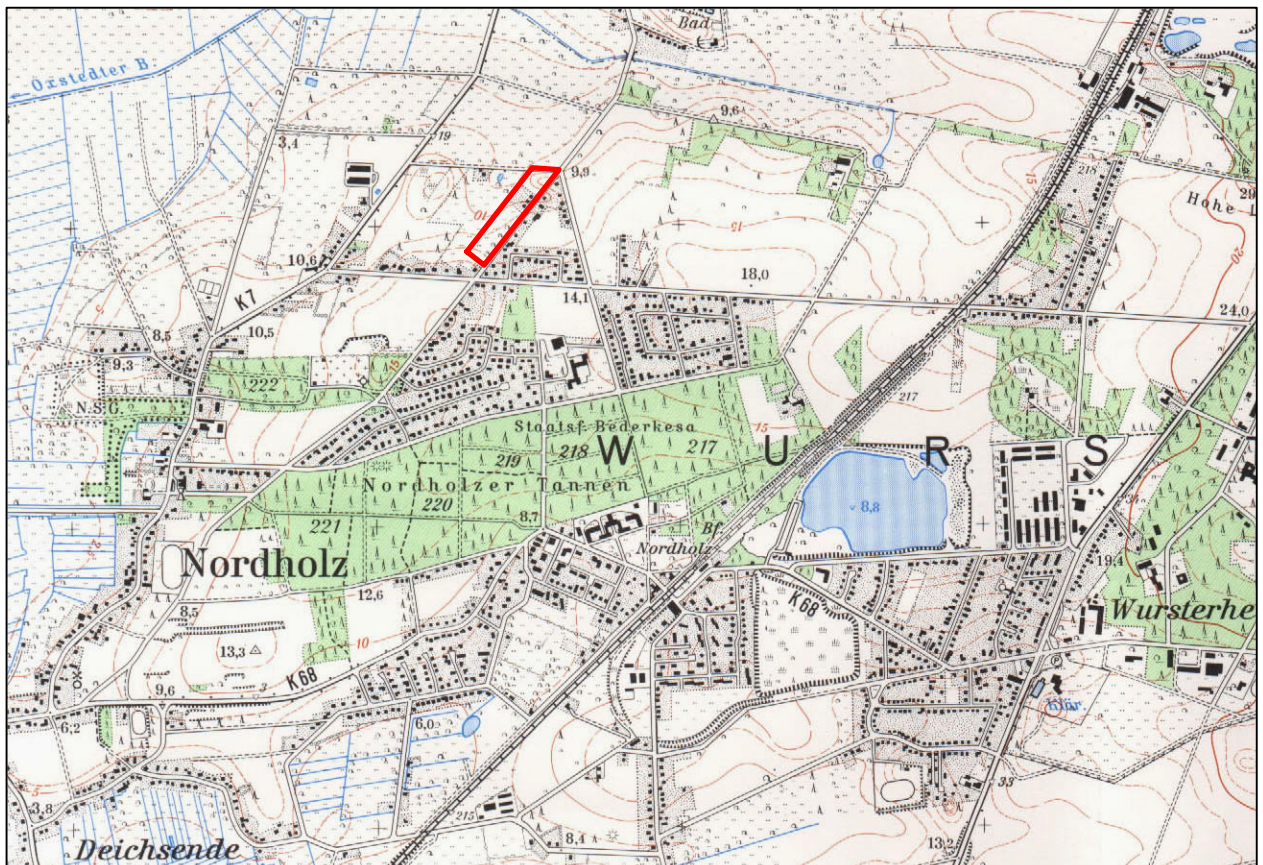
# Gemeinde Nordholz

## Bebauungsplan Nr. 36 "Westlich des Oberweges"

### Begründung

Übersichtsplan

M 1 : 25.000



Stand: 26.03.2003

	Inhaltsverzeichnis	Seite
<b>1</b>	<b>Grundlagen der Planung</b>	<b>3</b>
1.1	Rechtliche Grundlagen	3
1.2	Aufstellungsbeschluss und Geltungsbereich	3
1.3	Anlass und Ziele der Planung	3
<b>2</b>	<b>Bestand und Zustand des Plangebietes</b>	<b>4</b>
2.1	Bestandsaufnahme	4
2.2	Wasserabfluss	5
2.3	Verkehrliche Erschliessung	5
2.4	Bodendenkmale	5
2.5	Vorsorgegebiet für Trinkwassergewinnung	6
2.6	Bauschutzbereich Flugplatz Nordholz	6
2.7	Soziale Infrastruktur und Umgebung	7
2.8	Versorgung / Entsorgung	7
2.9	Fazit	7
<b>3</b>	<b>Planerische Rahmenbedingungen</b>	<b>8</b>
3.1	Ziele der Raumordnung und Landesplanung	8
3.2	Entwicklung des B-Plans aus dem F-Plan	9
<b>4</b>	<b>Planinhalt und Abwägung</b>	<b>10</b>
4.1	Städtebauliche Ziele	10
4.2	Art der baulichen Nutzung	10
4.3	Naturschutz und Grünflächen	10
4.4	Maß der baulichen Nutzung und Grundstücksgrößen	10
4.5	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	11
4.6	Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung	11
4.7	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	11
4.8	Verkehrliche Erschliessung	12
4.9	Ruhender Verkehr	12
4.10	Weitere Festsetzungen	13
<b>5</b>	<b>Wasser und Boden</b>	<b>13</b>
5.1	Trinkwasser	13
5.2	Boden / vorhandene Gewässer / Niederschlagswasser	13
5.3	Schmutzwasser	14
5.4	Löschwasser	14
<b>6</b>	<b>Kinderspielplätze</b>	<b>15</b>
<b>7</b>	<b>Schallimmissionen / Lärmschutz</b>	<b>16</b>
7.1	Potentielle Lärmquellen	16
7.2	Schallimmissionen Luftverkehr	16
<b>8</b>	<b>Auswirkung der Planung</b>	<b>19</b>
<b>9</b>	<b>Eingriff / Ausgleich</b>	<b>21</b>
9.1	Naturräumliche Grundlagen	21
9.2	Eingriffsbewertung	22
9.2.1	Erfassung des Bestands und Bewertung	22
9.2.2	Vermeidung / Minimierung von Eingriffen	22
9.2.3	Unvermeidbare Eingriffe	23
9.2.4	Verbesserungen	23
9.2.5	Entwicklungsmaßnahmen gem. § 9(1)20 BauGB	23
9.2.6	Eingriffe im einzelnen und Ausgleichsmaßnahmen	23
9.2.7	Bewertung der Planung	24
9.3	Ermittlung des Gesamteingriffs	25
9.4	Qualität und Sicherung der Kompensationsmaßnahmen	26
<b>9</b>	<b>Umsetzung des B-Plans</b>	<b>27</b>
	Bodenordnung / Kosten / Flächen	
Anlage	Städtebaulicher Entwurf	

Bearbeitung:

**Planungsbüro Dierk Brockmüller**

**Städteplaner Architekten**

20459 Hamburg / Gerstäckerstr. 4

Tel.: 040 - 22 71 53 23 / Fax: 040 - 22 71 53 24

www.brockplan.de

# 1 Grundlagen der Planung

## 1.1 Rechtliche Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990
- Planzeichenverordnung (PlanzVO) i.d.F. der Verkündung vom 22.01.1991
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) i.d.F. vom 13.07.1995
- Niedersächsische Gemeindeordnung i.d.F. vom 22.08.1996

## 1.2 Aufstellungsbeschluss und Geltungsbereich

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Nordholz hat in seiner Sitzung am 04.12.2000 gem. § 2(1) BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 36 für das Gebiet „Westlich des Oberweges“ beschlossen.

Der Geltungsbereich des B-Planes umfasst einen ca. 65 m breiten Streifen auf der Westseite des Oberweges zwischen dem Nordholzer Weg und dem Dreiberger Weg an der nördlichen Siedlungskante von Nordholz. Er umfasst dabei zwei größere bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen (Flurstücke 103/1; 103/9) sowie 3 bebaute Wohngrundstücke (Flurstücke 103/2; 103/3; 103/7). Ausserdem wird im Süden eine ca. 500 m<sup>2</sup> große Teilfläche des Flurstückes 103/8 eingeschlossen. Katastermäßig gehört das Gebiet zur Gemarkung Nordholz, Flur 7.

Grenzen des Geltungsbereiches:

- im Westen durch das Flurstück 102/3 (Acker);
- Im Norden durch die Gemeindestraße Dreiberger;
- im Osten durch die Gemeindestraße Oberweg;
- im Süden durch die Flurstücke 103/6 und 103/8.

Umfasst werden folgende Flurstücke

vollständig:

- 103/1;
- 103/2;
- 103/3;
- 103/7;
- 103/9;

und teilweise

- 103/8.

Die Flächengröße beträgt ca. 2,5 ha.

## 1.3 Anlass und Ziele der Planung

Mit diesem Bebauungsplan folgt die Gemeinde der Notwendigkeit, baureifes Wohnbaugebiet in ausreichendem Umfang an geeigneten Standorten verfügbar zu halten, um vor allem jungen bauwilligen Familien die Möglichkeit zu bieten, in ihrer Heimatgemeinde Nordholz zu bleiben bzw. auch zuzuwandern. Die Gemeinde Nordholz hat in den vergangenen Jahren eine langsame aber stetige Bevölkerungszunahme zu verzeichnen, und die jüngeren Baugebiete östlich des Oberweges sind bereits heute weitestgehend bebaut und bewohnt.

Der Standort am Oberweg bietet besonders günstige Voraussetzungen für die weitere Entwicklung als Wohngebiet. Mit der Grundschule Nordholz, einem DAK-Kindergarten und mehreren Spielplätzen ist bereits eine sehr gute soziale Infrastruktur vorhanden, die im Umkehrschluss durch die weitere Siedlungsentwicklung und die vorliegende Planung in ihrer Auslastung und Wirtschaftlichkeit gestärkt wird.

Die Lage auf dem hohen Geestrücken (ca. 10 m ü.NN) gewährleistet eine gute Bebaubarkeit und günstige Grundwasserverhältnisse. Das Gebiet ist bereits vollständig erschlossen und soll seitens der Eigentümer auch unverzüglich dem Grundstücksmarkt zur Verfügung gestellt werden. Ein privater Entwicklungsträger gewährleistet die weitere zügige Entwicklung und entlastet mit seiner Tätigkeit die Gemeinde. Nennenswerte Immissionen sind aufgrund ausreichender Entfernungen zu Hauptverkehrsstraßen, zum Nato-Flugplatz und seiner Einflugschneise sowie zur Bahnlinie Cuxhaven-Bremerhaven nicht vorhanden. Schwerwiegende Eingriffe in Natur und Landschaft sind nicht zu erwarten, da es sich hier um einen weniger empfindlichen Landschaftsteil handelt.

Der Bereich westlich des Oberweges wurde bereits im April 1998 im Rahmen eines Planungsgespräches unter Beteiligung des Landkreises Cuxhaven und der Bezirksregierung Lüneburg für die weitere Entwicklung als besonders geeignet erkannt und begrüßt worden.

In diesem Sinne stellt die vorliegende Planung einen sinnvollen und notwendigen Schritt für die angestrebte weitere Entwicklung in diesem Gemeindegebiet dar. Die Bereitstellung ausreichender Baulandreserven für Einfamilienhäuser und Doppelhäuser, auch auf kleineren Grundstücken, kommt dem Wunsch junger Familien nach den "eigenen vier Wänden" entgegen.

## **2 Bestand und Zustand des Plangebietes**

### **2.1 Bestandsaufnahme**

Naturräumlich befindet sich das Planungsgebiet in verhältnismäßig hoher Lage (ca. 10 m ü.NN) auf einem Geestrücken der "Cuxhaven-Bremerhavener Geest" (Hohe Lieth). Die naturräumlichen Grundlagen werden im Kapitel zur Eingriffsregelung noch ausführlicher beschrieben.

Das Gebiet umfasst in der Hauptsache zwei größere Weideflächen, die zum Zweck der Wohnnutzung in Form von Einfamilien- und Doppelhäusern entwickelt werden sollen. Zwischen diesen beiden Flächen befinden sich bereits drei Wohngrundstücke mit jeweils einem Einfamilienhaus und Nebenanlagen. Im Süden, am Nordholzer Weg, und im Osten auf der anderen Straßenseite des Oberweges schliessen ebenfalls Wohnbauflächen mit überwiegend Einfamilienhäusern an. Im Westen und im Norden schliessen weitere derzeit noch landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

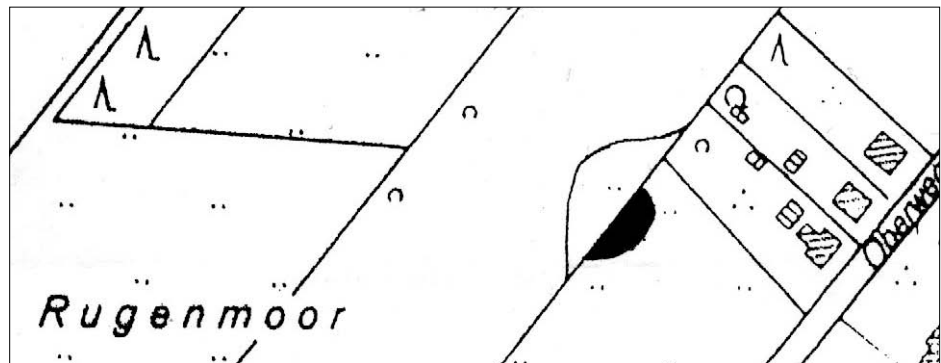
Nennenswerter Bewuchs innerhalb des Plangebietes befindet sich nur an den Weiderändern und in den drei Hausgärten. Die südliche Weidefläche wird an zwei Seiten im Osten und im Westen durch Wallhecken mit nur wenigen Lücken begrenzt. Die westliche überwiegend aus Weiden gebildete Hecke wirkt dabei sehr einheitlich mit einer durchgehenden Höhe von ca. 3 - 5 m.

Die östliche Hecke am Oberweg ist dagegen sehr unterschiedlich und weist auch größere Lücken auf. Der nördliche Abschnitt (südlich Haus Nr. 14) wird durch eine dichte Reihe großer Bäume dominiert. Es handelt sich überwiegend um Eichen sowie einige Pappeln und Weiden. Im mittleren Bereich der Hecke befinden sich noch einige einzelne große Bäume (ebenfalls hauptsächlich Eichen) mit unterschiedlich schwach ausgeprägter Heckenstruktur. Der südliche Abschnitt wird durch eine gleichmäßig hohe (ca. 3 m) Weißdornhecke gebildet.

Im Norden dieser Teilfläche befindet sich eine topografische Besonderheit in Form einer mehr als 2 m tiefen Senke. Das Oberflächenwasser fließt dorthin ab und führt zu häufigen Überstauungen. Die davon betroffene Sohle der Senke ist gem. § 28 b NNatG als "Flutrasen" gesetzlich geschützt und in das amtliche Verzeichnis über geschützte Teile von Natur und Landschaft gemäß § 31 NNatSchG wie folgt aufgenommen:

GF-CUX 2217/003 - Gemarkung Nordholz - Flur 7 - Flurstück 103/9.

Auszug aus der dem Verzeichnis über geschützte Teile von Natur und Landschaft mit Darstellung der als Flutrassen geschützten Fläche



Die Gärten der drei vorhandenen Wohngrundstücke sind durch zahlreiche Koniferen geprägt. Die nördlich anschliessende Weidefläche ist dagegen ausgesprochen strukturarm. Sie weist einen deutlich geringeren Bewuchs auf als die südliche Weidefläche. Ihre westliche Grenze wird durch eine lückenhafte Reihe noch sehr junger und kleiner Sträucher gebildet. Im Norden am Dreibergen Weg stehen nur wenige sehr junge Einzelbäume (ca. 5 St.), und im Osten am Oberweg befindet sich eine kleine Reihe ebenfalls noch sehr junger Bäume (ca. 6 St.).

## 2.2 Wasserabfluss

Obwohl der Oberweg über keinen Regenwasserkanal verfügt, sind auch keinerlei Gräben oder Grüppen vorhanden. Es wird davon ausgegangen, dass das Niederschlagswasser hier vollständig versickern kann und über die genannte Senke als oberflächennahes Grundwasser in nördliche Richtung zum Oxstedter Bach hin abfließt.

## 2.3 Verkehrliche Erschliessung

Erschlossen ist das gesamte Planungsgebiet über den Oberweg, eine Gemeindestraße mit geringem Verkehrsaufkommen. Bisher sind an diesem Teilstück ca. 15 Grundstücke angeschlossen. Durch einen "Schleichweg" in Richtung Oxstedt ist noch ein geringer, kaum nennenswerter Anteil Durchgangsverkehr anzunehmen. Im Zeitraum der Bestandsaufnahme am 13.12.2001 (Freitag nachmittag, ca. 3 Stunden) konnten vier Pkw registriert werden.

Die Straßenbreite des Oberweges beträgt 9,3 m. Die befestigte Fahrbahn (Asphalt) hat eine Breite von ca. 3,2 m. Ein Gehweg endet in Höhe von Haus Nr. 13. An dieser Stelle beginnt eine Tempo 30-Zone und beidseitig der Fahrbahn befinden sich ca. 3 m breite Grandstreifen.

## 2.4 Bodendenkmale

Im nördlichen Teil des Plangebietes liegt eine archäologische Fundstelle (Nr. der Archäologischen Landesaufnahme: Nordholz 17). Bei dieser Fundstelle handelt es sich um einen mittel- bis jungsteinzeitlichen Werkplatz, der nach der Streuung der Funde an der Oberfläche, die auf sein Vorhandensein haben schliessen lassen, zu ungefähr 1/4 (22-23 %) seiner Fläche innerhalb des Planbereichs liegt.

Im Bereich der Fundstelle ist mit weiteren Funden zu rechnen, die im günstigsten Falle die Rekonstruktion von Arbeitsabläufen bei der Herstellung von Steingeräten erlaubt. Erfahrungsgemäß wird der Befundzusammenhang entsprechender Werkplätze bereits bei oberflächennahen Bodeneingriffen vollkommen zerstört, d. h., dass durch die geplante Maßnahme im Bereich der Erdarbeiten von einer vollständigen Zerstörung der Fundstelle auszugehen ist.

Der Eingriff in die Denkmalsubstanz ist unter Hintanstellung erheblicher Bedenken jedoch dann vertretbar, wenn der Archäologischen Denkmalpflege des Landkreises Cuxhaven die Möglichkeit gegeben wird, die Maßnahme baubegleitend zu untersuchen. Der Bereich des Bodendenkmals "Nordholz 17" ist als nachrichtliche Übernahme in der Planzeichnung dargestellt.

Ausschnitt aus dem Kartenwerk der Archäologischen Landesaufnahme



Der Bebauungsplan enthält den folgenden Hinweis: "Erdarbeiten im nördlichen Teil des Plangebietes dürfen daher nur in Anwesenheit eines Mitarbeiters der Archäologischen Denkmalpflege des Landkreises Cuxhaven durchgeführt werden. Termine hierfür sind mindestens 2 Wochen vorher und im Einvernehmen mit der Archäologischen Denkmalpflege (im Hause Museum Burg Bederkesa, Amtsstr. 17, 27624 Bad Bederkesa, Tel.: 04745 9439-0) zu vereinbaren. Bei Nichteinhaltung dieser Frist kann es u. U. zu Verzögerungen beim Beginn der Maßnahme kommen. Der Bodenabtrag hat mit einem Bagger mit breiter, glatter Schaufel zu erfolgen."

## 2.5 Vorsorgegebiet für Trinkwassergewinnung

Das Planungsgebiet liegt innerhalb eines Vorsorgegebietes für die Trinkwassergewinnung. Der Bebauungsplan enthält deshalb den folgenden Hinweis: "Der Geltungsbereich dieses B-Plans liegt gemäß dem RROP (Regionales Raumordnungsprogramm) innerhalb eines Vorsorgegebietes für Trinkwassergewinnung. Die vorhandenen Trinkwasservorkommen sollen vorsorglich geschützt werden. Dieses Ziel ist bei der weiteren Planung hinreichend zu berücksichtigen."

## 2.6 Bauschutzbereich Flugplatz Nordholz

Aufgrund der Nähe des Nato-Flugplatzes Nordholz ergeben sich Einschränkungen hinsichtlich der Bauhöhen. Eine luftfahrtrechtliche Stellungnahme der Wehrbereichsverwaltung Nord wurde hierzu eingeholt.

Der Standort des Bauvorhabens liegt unterhalb des Bauschutzbereiches gem. § 12 Absatz 3, Nr. 1a Luftverkehrsgesetz (LuftVG). Die Vorlagegrenze beträgt 46,62 m über NN. Bei Durchbrechung der Vorlagegrenze ist das Bauvorhaben zustimmungsbedürftig nach § 12 Luftfahrtgesetz. Der geplanten Bebauung wird bis zu einer maximalen Bauhöhe von 23 m über NN (12 m über Grund) ohne Einschränkung zugestimmt. Darüber hinausgehende Bauhöhen sind im Einzelfall neu zu bewerten.

Die Aufstellung von Baukränen ist bei Überschreitung einer Maximalhöhe von 25 m über GND gesondert bei der WBV Nord, Hans-Böckler-Allee 16, 30173 Hannover, unter Angabe des Aktenzeichens III2 - Az 56-L-Nordholz 05/02 zu beantragen.

Als mobile Hindernisse sind alle Kräne in jedem Fall mit einer Tages- und Nachtkennzeichnung zu versehen. Die örtliche Flugsicherung/Flugsicherheit des Flugplatzes Nordholz ist immer vor Aufstellung eines Baukranes unter Angabe des genauen Standortes, der maximalen Höhe über GND, der Gesamthöhe über NN, sowie des genauen Aufstellungstermins und nach dem endgültigen Abbau zu informieren. Der B-Plan enthält deshalb einen entsprechenden Hinweis.

## 2.7 Soziale Infrastruktur und Umgebung

Das Planungsgebiet liegt am nordwestlichen Rand einer größeren Siedlungsfläche mit überwiegend eingeschossiger Wohnbebauung. Die westlich angrenzenden Flächen werden derzeit noch landwirtschaftlich genutzt, sind aber als Vorranggebiet für die langfristige Siedlungsentwicklung zu betrachten. Entsprechende Klärungsgespräche unter Beteiligung des Landkreises Cuxhaven und der Bezirksregierung Lüneburg haben dazu im Jahr 1998 bereits stattgefunden. Der neue Tierfriedhof ist in diesem Bereich bereits eingerichtet worden.

In der Umgebung sind wichtige Infrastruktureinrichtungen vorhanden:

- die Grundschule Nordholz am Nordweg;
- der DRK-Kindergarten am Oxstedter Weg;
- ein großer Spielplatz bei der Grundschule;
- zwei weitere Wohngebietsspielplätze (Jägerstraße u. nahe des Oxstedter Weges).

## 2.8 Versorgung / Entsorgung

Die Neubebauung kann in das örtliche Leitungsnetz eingebunden werden. Leitungsauskünfte vom 25.06.2002 haben folgendes ergeben:

Die EWE Aktiengesellschaft unterhält zwei Versorgungsleitungen, die beide auf der Ostseite des Oberweges verlaufen:

- Stromkabel NAYCWY 120;
- Gasleitung DN 100 PE PN1.

Zusätzliche Trafostationen sind voraussichtlich nicht erforderlich.

Die Deutsche Telekom Aktiengesellschaft unterhält Kommunikationsleitungen, die überwiegend auf der Ostseite des Oberweges verlaufen. Die Kabel Niedersachsen/Bremen GmbH & Co. KG unterhält Kommunikationsleitungen im Oberweg. Diese entsprechen jedoch den Leitungen der Deutschen Telekom bzw. sind mit ihnen identisch.

Der Wasserversorgungsverband Wesermünde Nord unterhält eine Trinkwasserleitung AZ DN 65, die auf der Ostseite des Oberweges verläuft. Die Müllentsorgung erfolgt durch ein privates Unternehmen im Auftrag des Landkreises Cuxhaven.

## 2.9 Fazit

Das Gemeindegebiet ist in diesem Bereich für eine weitere Verdichtung mit überwiegender Wohnnutzung aus mehreren Gründen besonders geeignet:

- Geestlage mit guter Bebaubarkeit und Grundwasserverhältnisse;
- Vorhandene soziale Infrastruktur;
- Vorhandene Erschließung;
- Nähe zum Ballungsraum Cuxhaven;
- Ausreichende Entfernung zum Nato-Flugplatz und zur Einflugschneise;
- Attraktive Lage am nördlichen Siedlungsrand;
- Nur geringe Eingriffe in Natur und Landschaft;

Als erheblicher Eingriff ist jedoch die teilweise Zerstörung der archäologischen Fundstelle Nordholz 17 zu nennen, die mit der Prämisse der nachhaltigen geordneten Siedlungsentwicklung zu rechtfertigen ist.

### **3 Planerische Rahmenbedingungen**

#### **3.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung**

Die Abstimmung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung erfolgt auch parallel mit der 12. Änderung des F-Plans. Grundlage der Planung ist neben dem Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) von 1994 auch das Regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Cuxhaven (RROP) 2002.

Nach der zeichnerischen Darstellung zum RROP liegt der Planbereich in einem Vorsorgegebiet für Trinkwassergewinnung und im übrigen ausschliesslich als Vorsorgegebiet für Erholung ausgewiesen. Ferner wird die Gemeinde Nordholz u. a. als Standort mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten dargestellt.

Belange der oberen Naturschutzbehörde (vorhandene und geplante Naturschutzgebiete, Gebiete mit landesweiter Bedeutung für den Naturschutz, besondere Schutzgebiete gem. EU-Vogelschutzrichtlinie und vorgeschlagene FFH-Gebiete) sind von der Planung nicht betroffen.

Auch unter Berücksichtigung des RROP bleibt die Verträglichkeit gewahrt, da keine die Planung maßgeblich berührenden Veränderungen festzustellen sind und die Planung somit auch zukünftig im Einklang mit den raumordnerischen Zielen stehen wird. Für das Plangebiet sind im einzelnen folgende Aussagen unter Berücksichtigung des RROP relevant und abzuwägen:

#### **Zentralörtliche Einordnung**

Die Gemeinde Nordholz ist nach den Zielen der Raumordnung (LROP) dem ländlichen Raum zugeordnet und bleibt weiterhin als Grundzentrum festgelegt, mit der Aufgabe, die zentralen Einrichtungen zur Deckung des allgemeinen, täglichen Grundbedarfs auch für die einzelnen Ortsteile bereitzustellen. Nächstgelegenes Mittelzentrum ist die benachbarte Stadt Cuxhaven. Beide zentralen Orte sind vom Planungsgebiet aus gut zu erreichen.

#### **Fluglärm, Verkehr**

Von Bedeutung hinsichtlich des Immissionsschutzes ist für die Planung der raumordnerisch festgelegte Nordholzer Flugplatz. Das Planungsgebiet liegt in einem Abstand von ca. 2,5 km außerhalb der festgelegten Fluglärmzonen.

Dem Oberweg kommt keine regionale Bedeutung zu. Es handelt sich um eine Gemeindestraße ohne nennenswertes Verkehrsaufkommen.

Ca. 1,2 km östlich des Planungsgebietes befindet sich die regionale Bahnlinie Cuxhaven-Bremerhaven. Sie verursacht allerdings keine erheblichen Lärmbelästigungen und nachts ruht der Verkehr. Die Strecke soll nach Möglichkeit elektrifiziert werden.

Darüber hinaus sind dem RROP keine weiteren Vorrangstandorte oder sonstigen Darstellungen zu entnehmen, die von Bedeutung für die Planung sind.

- Die Planung steht im Einklang mit den Zielen der Raumordnung -

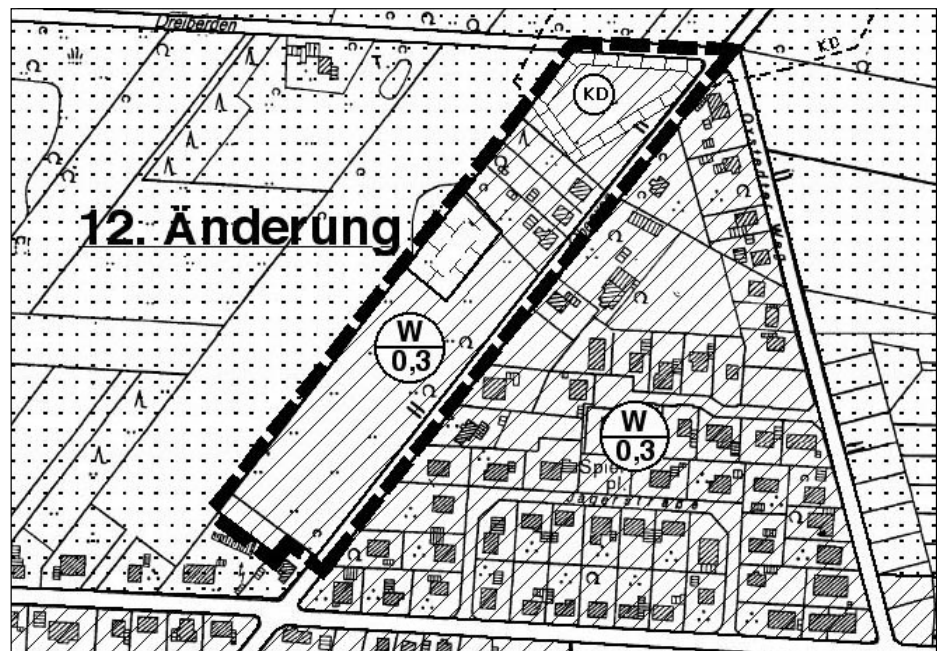
### 3.2 Entwicklung des B-Plans aus dem F-Plan

Der derzeit wirksame F-Plan der Gemeinde Nordholz wurde zuletzt 1979 neu aufgestellt. Er stellt den gesamten Bereich des B-Plans Nordholz Nr. 36, einschliesslich der bebauten Grundstücke, als Fläche für die Landwirtschaft dar und bietet somit keine ausreichende planungsrechtliche Grundlage für das geplante Vorhaben. Deshalb wird mit der Entwicklung des B-Plans auch die 12. Änderung des Flächennutzungsplans als Parallelverfahren gemäß § 8(3) BauGB durchgeführt.

Die bebauten Flächen östlich des Oberweges und südlich des Nordholzer Weges sind als Wohnbauflächen mit einer GFZ 0,3 bzw. GFZ 0,4 dargestellt und entsprechen mit dieser höheren Dichte dem Ziel, in diesem flächenhaft entwickelten Siedlungsbereich auch kleinere und mittlere Grundstücke zuzulassen. Dem folgt auch die vorliegende 12. Änderung des F-Plans.

Unter Berücksichtigung des ausschliesslichen Planungsziels "Wohnen" und der Prägung durch die vorhandene Wohnnutzung und Bebauung wird der Änderungsbereich überwiegend als Wohnbaufläche [W] dargestellt. In Anlehnung an die in der Nachbarschaft dargestellte Dichte sowie unter der Prämisse der Eingriffsminimierung wird die Grundflächenzahl mit GFZ 0,3 dargestellt. Der Bereich der vorhandenen Senke ("Flutrasen" gem. § 28b NNatSchG) wird als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 5(2)10 BauGB dargestellt.

12. Änderung  
des F-Plans



Ein Spielplatz innerhalb des Plangebietes ist nicht vorgesehen und nicht erforderlich, da bereits 3 Spielplätze in der Nähe vorhanden sind. Zwei Wohngebietsspielplätze befinden sich in den östlich angrenzenden Bereichen und ein weiterer großer Spielplatz befindet sich bei der Grundschule Nordholz südöstlich des Plangebietes. Dieser Spielplatz erfreut sich großer Beliebtheit bei den Kindern und wird intensiv genutzt. Damit erfüllt er die Aufgabe als soziale Begegnungsstätte in hervorragender Weise und soll darin gestärkt werden. Geringfügig Überschreitungen der gem. NSpPG (Niedersächsisches Spielplatzgesetz) vorgeschriebenen Entfernung von 400 m sind vertretbar.

## 4 Planinhalt und Abwägung

### 4.1 Städtebauliche Ziele

Städtebauliches Ziel ist die Weiterentwicklung der bestehenden Siedlungsstruktur unter Maßgabe der vorhandenen Nutzung und unter Berücksichtigung der Nachfrage nach kleineren und mittleren Grundstücksgrößen. Die Wallhecken sollen erhalten und ergänzt werden. Die bauliche Dichte soll sich vor allem in die Tiefe der Fläche entwickeln. Die zukünftige Bebauung am Oberweg soll in ihrer Maßstäblichkeit mit der bebauten Ostseite und den drei im Plangebiet vorhandenen Wohngrundstücken korrespondieren. Der Dreibergen Weg an der nördlichen Plangrenze soll als endgültige Siedlungsgrenze berücksichtigt werden. Für die westlich angrenzenden und erst in fernerer Zukunft zu entwickelnden Flächen soll eine verkehrliche Anbindung an den Oberweg als Option berücksichtigt werden.

### 4.2 Art der baulichen Nutzung

Den o.g. Zielen entsprechend wurden sämtliche Bauflächen als Allgemeine Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Konflikte mit der Landwirtschaft sind dabei nicht zu erwarten. Gelegentliche Immissionen aus der benachbarten landwirtschaftlichen Nutzung sind eher geringfügig und zudem als seltenes Ereignis anzunehmen. Dies ist als ortsübliche und bekannte Vorbelastung von den Bewohnern hinzunehmen. Umgekehrt ergeben sich auch für die Landwirtschaft keine nennenswerten neuen Nachteile.

### 4.3 Naturschutz und Grünflächen

Neben den WA-Gebieten und den Verkehrsflächen sind noch zwei andere Nutzungsbe-  
reiche festgesetzt. Im Norden am Dreibergen Weg ist zur Abschirmung der Bebauung  
und zur Stärkung des Weges als Siedlungsgrenze ein 10 m breiter Pflanzstreifen als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Siedlungsgehölz" festgesetzt.

Der Bereich der vorhandenen Senke ("Flutrasen" gem. § 28b NNatSchG) ist als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9(1)20 BauGB festgesetzt. Damit wird dem eigentlich geschützten unteren Teil der Senke eine angemessene Umgebungsfläche zugeordnet, und die Senke wird insgesamt als attraktiver Landschaftsbestandteil gestärkt. Konflikte mit privaten Nutzungen werden zudem auf diese Weise vermieden.

### 4.4 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich am Bestand und den Planungszielen in diesem Teil des Gemeindegebiets. Die zulässige Zahl der Vollgeschosse wird dementsprechend auf 1 Vollgeschoss (I) beschränkt. Die Grundflächenzahl GRZ 0,3 orientiert sich neben dem bereits Gesagten auch an dem zunehmenden Bedarf an kleineren und mittleren Grundstücksgrößen.

Die GRZ 0,3 beinhaltet eine ausreichende Flächenreserve für Garagen, Stellplätze und Zufahrten in angemessener Größe. Die gesetzlich zulässige Überschreitung der GRZ nach § 19(4) BauNVO kann und soll deshalb ausgeschlossen werden (TF 1). Für ggf. erforderliche lange Grundstückszufahrten der hinteren Grundstücke ist eine Ausnahmeregelung vorgesehen.

Die Grundstücksgrößen werden voraussichtlich zwischen 350 und 400 qm für Doppelhaushälften und zwischen 600 und 1.200 qm für Einfamilienhäuser liegen. Das kleinste EFH-Grundstück wird als Ausnahme voraussichtlich ca. 520 qm haben. Noch kleinere Grundstücke sind bei einer GRZ 0,3 bei Ausschluss der Überschreitungsmöglichkeit nach § 19(4) BauNVO kaum möglich. Deshalb erübrigt sich auch die Festsetzung einer Mindestgröße für die Grundstücke.

#### 4.5 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Die festgesetzten Baugrenzen gewähren einen ausreichenden Spielraum für die Stellung der Gebäude in einem Bereich zwischen 6 m von der Straßenbegrenzungslinie am Oberweg aus gemessen sowie einen Abstand von 2 m zur westlichen Wallhecke. Mit dem 3 m breiten Erhaltungsgebot für die Wallhecke ergibt sich so ein Mindestabstand zur westlichen Plangrenze von insgesamt 5 m. Die geplante Bebauung hält somit einen ausreichenden Abstand zu den Traufkanten der Hecken.

Die Prägung des Straßenraumes soll hauptsächlich durch die Wohnhäuser und die Wallhecken erfolgen. Ungünstige Auswirkungen auf das Ortsbild durch Garagen, Carports und gebäudeartige Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sollen möglichst vermieden werden. Solche Hochbauten sind deshalb ausschliesslich innerhalb der bebaubaren Flächen zulässig (TF 2), also insbesondere nicht auf den vorderen Grundstücksflächen.

#### 4.6 Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung

Das Ortsbild in diesem Bereich wird durch individuell gestaltete Einfamilienhäuser unterschiedlicher Baualterstufen sowie durch eine für ländliche Wohngebiete typische Durchmischung mit Nebenanlagen geprägt. Die Gebäudestellung orientiert sich hauptsächlich an den Straßenachsen, weicht z.T. aber auch in unterschiedlicher Weise davon ab. Die Abstände der Bebauung zur Straße variieren ebenfalls. Bei den Wohnhäusern sind Satteldächer mit Dachneigungen von über 30° vorwiegend. Nebengebäude weisen meistens geringere Dachneigungen auf.

Mit dem Ziel eines angenehmen und maßstäblichen Ortsbildes werden die o.g. Rahmenbedingungen als maßgeblich für die örtliche Gestaltungssatzung gesehen. Darüber hinaus ergeben sich aus dem Bestand keine regelmäßigen bzw. maßgeblichen Gestaltungsmerkmale. Deshalb beschränken sich die gestalterischen Festsetzungen auf die Dächer.

Dementsprechend wird für die Hauptdächer die Dachneigung mit 30° - 60°, die Firsthöhen mit FH 12 m und die Traufhöhe mit TH 3,5 m festgesetzt. Für untergeordnete Dachelemente (Dacherker) sind größere Dachneigungen zulässig.

Ausnahmen sind auch für Nebenanlagen bis zu einer Grundfläche von 45 m<sup>2</sup> und für begrünte Dächer vertretbar und deshalb zulässig. Dies schliesst auch Flachdächer mit ein.

Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen ist die Mitte der Fahrbahn, von der das Grundstück erschlossen wird, rechtwinklig zur Mitte der straßenseitigen Hauptfassade.

#### 4.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

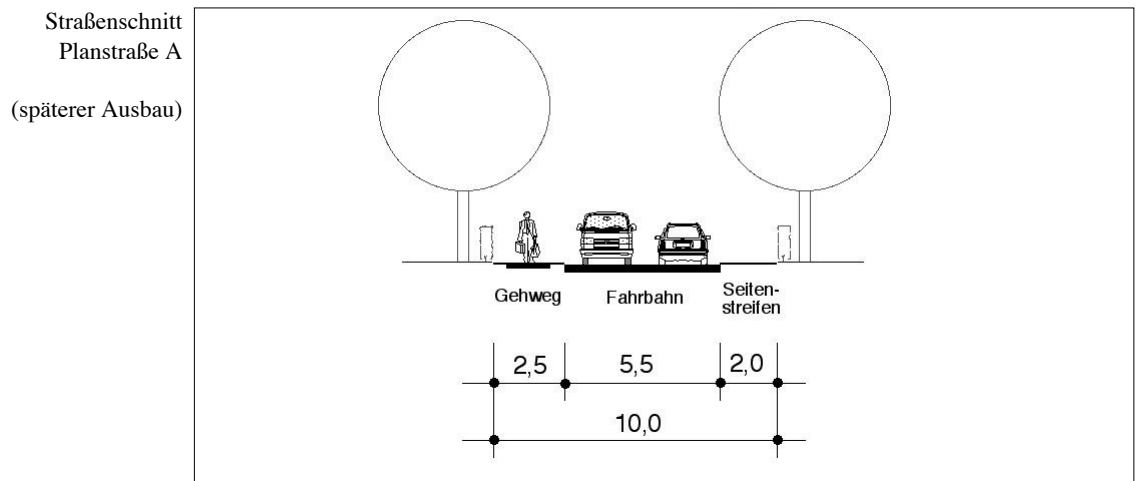
Aufgrund der Tiefe des Plangebietes mit ca. 65 m und der Prämisse kleinerer und mittlerer Grundstücksgrößen ergibt sich zwangsläufig die Notwendigkeit, in die Tiefe zu verdichten und hinterliegende Grundstücke zu bilden, die über "Pfeifenstiele" oder kurze Wohnwege erschlossen werden.

Es ist von jeweils 4 hinteren Grundstücken auszugehen, die gemeinsam mit den beiden jeweils vorn liegenden Grundstücken über eine Gemeinschaftszufahrt erschlossen werden sollen, um die Eingriffe in die Wallhecken zu minimieren. Die Gemeinschaftszufahrt ist als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL) zugunsten der hinteren Anlieger mit einer Breite von 4 m festgesetzt. Die Erschließung der an das GFL grenzenden Grundstücke über die Gemeinschaftszufahrt wird zwingend vorgeschrieben (TF 3).

Für die später zu entwickelnden Flächen im Westen soll die Option für die Durchführung eines beleuchteten öffentlichen Gehweges gesichert werden. Deshalb wird ein Geh- und Leitungsrecht mit 3 m Breite zugunsten der Öffentlichkeit festgesetzt und mit der ganz im Süden liegenden Gemeinschaftszufahrt kombiniert.

## 4.8 Verkehrliche Erschliessung

Die verkehrliche Erschliessung erfolgt ausschliesslich über den Oberweg und die neue Planstraße A. Der Dreiberger Weg stellt die Siedlungsgrenze dar und soll seinen Charakter als Feldweg behalten. Erschliessungsfunktionen für das Planungsgebiet erhält er deshalb nicht. Die Grundstückszufahrten werden als Einzel- oder Gemeinschaftszufahrten grundsätzlich an den Oberweg angebunden. Nur die an der Planstraße A liegenden Grundstücke werden über diese Straße erschlossen.



Die Planstraße A stellt in erster Linie die Option für die spätere Erschliessung der westlich angrenzenden Flächen dar und muss eigentlich erst dann entsprechend ausgebaut werden. Zwischenzeitlich kann die Erschliessung der angebundenen Grundstücke mit geringerem technischen und finanziellen Aufwand erfolgen. Ein 60 m langer ungenutzter "Straßen-Stummel" ist unnötig und würde eine Beeinträchtigung des Ortsbildes darstellen.

Der Oberweg ist teilweise als Tempo-30-Zone ausgewiesen und verfügt über einen Gehweg, der wegen des geringen Verkehrs jedoch nicht durchgehend befestigt ist.

## 4.9 Ruhender Verkehr

Für die Ermittlung des Stellplatzbedarfes kann der Richtwert für Einfamilienhausgebiete mit 1 - 2 StP/WE (Stellplätze je Wohneinheit) bzw. 1,5 StP/WE als Durchschnittswert zu Grunde gelegt werden. Als zusätzlicher Bedarf an öffentlichen Stellplätzen ist nochmal ein Wert von 0,3 StP/We als realistisch anzusehen, insgesamt also 1,8 StP/WE.

Voraussichtlich werden im Plangebiet überwiegend Einfamilienhäuser mit einem geringer Anteil an Doppelhäusern entstehen. Aufgrund der eher kleineren Grundstücke und der geringen Dichte von GRZ 0,3 werden Einliegerwohnungen kaum möglich sein. Die im städtebaulichen Entwurf nachgewiesenen 31 WE sind deshalb als realistisch anzunehmen. Daraus ergibt sich ein Stellplatzbedarf von insgesamt 47 privaten und 10 öffentlichen Stellplätzen.

Auf den einzelnen Wohngrundstücken werden mit den Garagen/Carports und den Grundstückszufahrten voraussichtlich mindestens 2 Stellplätze je Grundstück hergestellt. Bei 31 Grundstücken ergeben sich somit mindestens 62 StP, also 15 StP mehr als erforderlich.

Von den 10 öffentlichen StP können mindestens 2 StP im Bereich der Planstraße A, und die restlichen 8 StP können ohne Schwierigkeiten im Oberweg untergebracht werden, dessen Teilabschnitt im Bereich des Plangebiets eine Länge von ca. 410 m hat.

## 4.10 Weitere Festsetzungen

Der B-Plan enthält umfangreiche Festsetzungen zur Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern. Sie werden im Rahmen der Eingriff-Ausgleich-Ermittlung detailliert behandelt. Neben der Berücksichtigung im Rahmen der Kompensation sind die Maßnahmen auch städtebaulich bedeutsam. So sollen die bestehenden Wallhecken auch aus städtebaulichen Gründen erhalten und weiterentwickelt werden. Die nördliche Plangrenze soll als Siedlungskante ausgebildet werden.

Zum Schutz der Baum-Wallhecke mit Eichen am Oberweg wird zusätzlich zu dem Erhaltungsgebot ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrten festgesetzt. Nur eine einzige erforderliche Zufahrt soll zugelassen werden und ist mit 3 m Breite festgesetzt.

# 5 Wasser und Boden

## 5.1 Trinkwasser

Die Trinkwasserversorgung ist durch den Wasserversorgungsverband Wesermünde-Nord gesichert. Im Oberweg befindet sich eine Wasserleitung DN 65. Die Versorgung mit Trinkwasser ist somit gewährleistet. Das Gebiet liegt gem. RROP in einem "Vorsorgegebiet für die Trinkwassergewinnung". Der B-Plan enthält deshalb einen entsprechenden Hinweis.

## 5.2 Boden / Vorhandene Gewässer / Niederschlagswasser

Nach der Bodenkundlichen Standortkarte stehen im Plangebiet Böden mit der Bodenkennzahl 121 (Geest - mäßig trockene, nährstoffarme, meist steinige Sandböden, verwehbar) an. Gewässer II. oder III. Ordnung sind nicht betroffen. Im gesamten Planungsgebiet sind keine Gräben vorhanden. Der Abfluss des versickerten Niederschlagswassers erfolgt in nördliche Richtung und sammelt sich dabei z.T. in einer vorhandenen Senke an, deren Sohle als Flutrasen gem. § 28 b NNATSchG geschützt ist.

Im Oxstedter Weg liegt ein Regenwasserkanal DN 500 mit Fließrichtung nach Norden. Er berührt die Nordostspitze des Planungsgebietes. Im Oberweg ist jedoch kein Regenwassersammler vorhanden, und es besteht derzeit auch keine Planung dazu. Obwohl weder ein Regenwassersammler noch Gräben vorhanden sind, sind Probleme in Zusammenhang mit dem Wasserabfluss nicht bekannt. Aus den Kenntnissen über den Boden und die Topografie wird auf eine hohe Versickerungsqualität des Bodens und ein rascher Abfluss in nördlicher Richtung u.a. zur genannten Senke geschlossen.

Seitens der Gemeinde soll kein Bodengutachten veranlasst werden. Der Entwicklungsgesellschaft, die dieses Verfahren initiiert hat, bleibt anheim gestellt, sich der Versickerungsfähigkeit des Bodens durch ein entsprechendes Fachgutachten zu versichern. So ist insbesondere in Zusammenhang mit der nach Westen führenden Planstraße A zu untersuchen, ob der Unterbau der Straße den Wasserfluss beeinträchtigt und wie dem zu begegnen wäre. Dies unterliegt jedoch der späteren Erschließungsplanung.

Das auf den Wohnbauflächen anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser soll jeweils auf den Grundstücken über Versickerungsmulden (Rigolen) zur Versickerung gebracht werden. Das im öffentlichen Straßenraum anfallende Niederschlagswasser soll nach Möglichkeit breitflächig in seitlich angeordnete Mulden eingeleitet werden, die mit ca. 30 cm Mutterboden überdeckt werden. Dies gilt gleichfalls für leicht belastetes Niederschlagswasser von den Grundstückszufahrten und Hofflächen. Bei der Berechnung und Ausbildung der Mulden ist die ATV A 138 anzuwenden. Es gibt keinerlei Hinweise, die die Versickerungsmöglichkeit auf diesem sehr hoch liegenden Sandböden in Zweifel ziehen lassen.

### 5.3 Schmutzwasser

Die Ableitung des Schmutzwassers ist durch die vorhandene Kanalisation im Oberweg gewährleistet. Die vorhandenen Leitungen sind ausreichend bemessen. Ein Ausbau des Netzes ist nicht erforderlich. Das Abwasser wird der Kläranlage Cappel-Neufeld zugeführt. Diese Anlage ist derzeit zu ca. 76 % ausgelastet und verfügt somit über eine ausreichende Aufnahmekapazität.

### 5.4 Löschwasser

Grundsätzlich gilt § 25(8) der Wasserversorgungssatzung: Feuerlöschwasser aus vorhandenen Hydranten wird den Verbandsmitgliedern zur Erfüllung ihrer Aufgaben gemäß § 72(1)4 der Niedersächsischen Gemeindeordnung nur in der Menge zur Verfügung gestellt, die das vorhandene Rohrnetz mengen- und druckmäßig zulässt.

Grundlage für die Ermittlung des Löschwasserbedarfs ist das DVGW Arbeitsblatt W 405. Angewendet auf das geplante Vorhaben mit WA I - GRZ 0,3 und unter Einstufung "Gefahr der Brandausbreitung: klein" ergibt sich gem. DVGW Arbeitsblatt W 405 ein Löschwasserbedarf von 48 m<sup>3</sup>/h über einen Zeitraum von mindestens 2 Stunden.

Im Oberweg befindet sich eine Trinkwasserleitung DN 65, die aufgrund ihrer Nennweite als alleinige Löschwasserquelle den Anforderungen aus dem o.g. Arbeitsblatt unter Umständen nicht genügt. Allerdings kann die Feuerwehr noch auf andere Löschwasserquellen zugreifen.

Für den ersten Löschangriff stehen Tanklöschfahrzeuge der gebietsbezogenen Orstfeuerwehr oder Stützpunktfeuerwehr zur Verfügung. Der zweite Löschangriff erfolgt unter Verwendung der vorhandenen Wasserleitung DN 65 im Oberweg. Für den dritten und vierten Löschangriff stehen in den Straßen Moorkamp und Fasanenweg jeweils Hydranten an Wasserleitungen DN 100 zur Verfügung. Die beiden Straßen befinden sich in dem östlich an das Plangebiet angrenzenden Wohngebiet. Desweiteren steht in Extremsituationen das Marinefliegergeschwader 3 "Graf Zeppelin" mit ihren Tanklöschfahrzeugen zur Verfügung.

Aus Sicht der Feuerwehr sollten im Verlauf des Oberweges ggf. zusätzliche Hydranten eingebaut werden.

## 6 Kinderspielplätze

Gesetzliche Grundlage für die Anlage von Spielplätzen ist das NSpPG (Niedersächsisches Gesetz über Spielplätze). Gemäß § 2 NSpPG sind Spielplätze für Kleinkinder im Alter bis zu 6 Jahren bei Gebäuden mit mehr als 2 Wohnungen auf den Baugrundstücken anzulegen. Im Geltungsbereich dieses B-Plans sind jedoch ausschliesslich Einzel- und Doppelhäuser vorgesehen.

Für Kinder im Alter von 6 bis 12 Jahren müssen nach Maßgabe des § 2 NSpPG in den durch Bebauungsplan festgesetzten Wohngebieten Spielplätze angelegt werden, die von allen Grundstücken in dem Bereich, für den sie bestimmt sind (Spielplatzbereich), auf einem Weg von nicht mehr als 400 m erreicht werden können. Auf einen solchen Spielplatz kann die für die Genehmigung von Bauleitplänen zuständige Verwaltungsbehörde auf Antrag der Gemeinde verzichten, sofern den Spiel- und Bewegungsmöglichkeiten der Kinder auf andere Weise gleichwertig entsprochen wird. Ausnahmsweise können auch größere Entfernungen zugelassen werden.

Vorhandene Spielplätze  
innerhalb eines  
400 m-Radius  
um das Plangebiet



In der Umgebung des o. a. Bebauungsplangebietes befinden sich bereits mehrere Spielplätze, die den gesetzlichen Anforderungen hinsichtlich der vorgeschriebenen Entfernung von 400 m für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes nahezu genügen. Dies gilt besonders für den südlichen Teil mit ca. 20 % der Fläche, der gleichzeitig an drei vorhandenen Spielplätzen partizipiert. Auch für den nördlichen Teil liegt die Entfernung zum Spielplatz in der Jägerstraße (im Osten des Plangebietes) über den Oxstedter Weg unter 430 m. Der im Jahre 2003 fertiggestellte Spielplatz im Bebauungsplangebiet „Beim Nordholzer Weg“ liegt sogar in einer Entfernung von unter 400 m zum nördlichen Teil des Plangebietes Nr. 36 „Westlich des Oberweges“. Nur im mittleren Abschnitt des Geltungsbereiches werden die vorgeschriebenen Entfernungen um maximal ca. 180 m überschritten. Diese Überschreitung wird aus folgenden Gründen für vertretbar angesehen:

Die Überschreitung von weniger als 180 m ist verhältnismäßig gering, da die in diesem Bereich wohnenden Kinder ohnehin jeden Tag zur Grundschule Nordholz gelangen müssen und die Zurücklegung einer Entfernung insbesondere im ländlichen Raum mit insgesamt ca. 580 m durchaus zumutbar ist. Es müssen keine stark befahrenen Straßen überquert werden. Die Anzahl und Größe der vorhandenen Spielplätze sind ausreichend. Der attraktive und intensiv genutzte Spielplatz an der Grundschule soll in seiner Funktion als sehr wichtige soziale Begegnungsstätte gestärkt werden. Mit der späteren Siedlungsentwicklung auf den westlich an das Plangebiet anschliessenden Flächen kann dort dann ein zusätzlicher Spielplatz in günstiger zentraler Lage und in ausreichender Nähe zum Oberweg entstehen. Die von der Gemeinde beantragte Ausnahme nach § 5(3) NSpPG (Zulassung einer größeren Entfernung) wurde durch Verfügung der Bezirksregierung Lüneburg vom 03.12.2002; Az.: 204.11-21102-CUX 040.2/36 zugelassen.

## 7 Schallimmissionen / Lärmschutz

### 7.1 Potentielle Lärmquellen

Lärmemittierende gewerbliche oder landwirtschaftliche Nutzungen sind in der Umgebung des Planungsgebietes nicht vorhanden. Als nennenswerte mögliche Lärmquellen kommen grundsätzlich nur der Straßenverkehr im Oberweg und der Flugbetrieb des Flugplatzes Nordholz in Betracht.

Der Oberweg ist eine Gemeindestraße mit ca. 15 derzeit angeschlossenen Grundstücken in diesem Teilstück. Es besteht kein nennenswerter Durchgangsverkehr, und zum Teil ist der Oberweg als Tempo-30-Zone ausgewiesen. Überschreitungen der für Allgemeine Wohngebiete (WA) geltenden Orientierungswerte gem. DIN 18005 (Teil 1) mit tags/nachts 55/40 d(B)A sind durch den Straßenverkehr nicht zu erwarten.

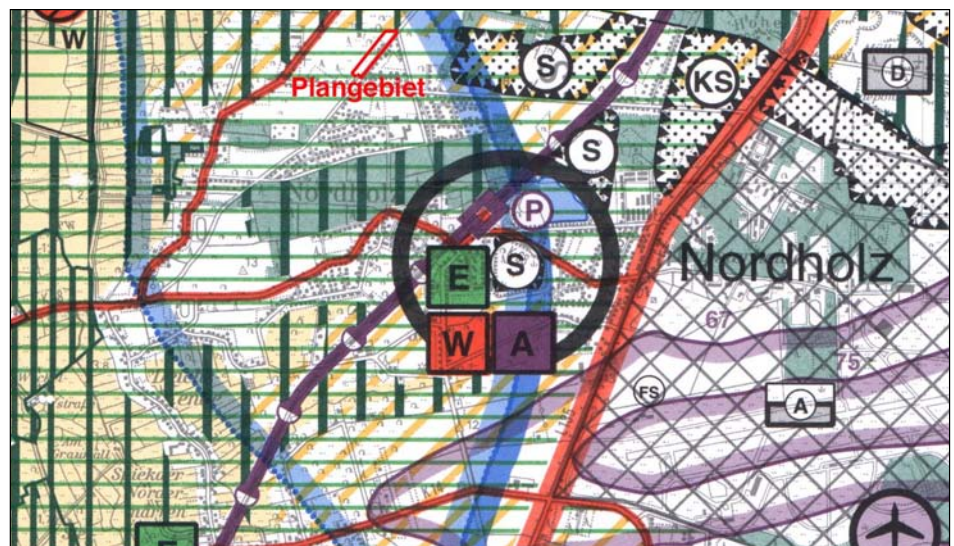
Die gering befahrene eingleisige Regionalbahnstrecke Cuxhaven-Bremerhaven befindet sich in einer Entfernung von ca. 1,2 km. In dem Zeitraum zwischen 5:00 und 23:00 Uhr verkehren in beiden Fahrtrichtungen insgesamt bis zu 24 Züge täglich, was einem durchschnittlichen Zeittakt von 1 Zug/45 Minuten entspricht. In der Nacht ruht der Zugverkehr. Die Züge verursachen mit ihrer geringen Länge und ihrer niedrigen Geschwindigkeit verhältnismäßig wenig Lärm. Überschreitungen der bereits genannten Orientierungswerte von tags/nachts 55/40 d(B)A sind durch den Bahnverkehr somit ebenfalls nicht zu erwarten.

### 7.2 Schallimmissionen Luftverkehr

Das Planungsgebiet liegt im Einflußbereich des Flugplatzes Nordholz, so dass eine Beeinträchtigung der geplanten Wohnnutzung durch Fluglärm grundsätzlich stattfinden kann. Aufgrund der großen Entfernung zur Startbahn (ca. 4 km zur Startbahnmitte) und der Lage ausserhalb des sogenannten "Trichters" sind jedoch keine erheblichen Lärmbelastungen zu erwarten.

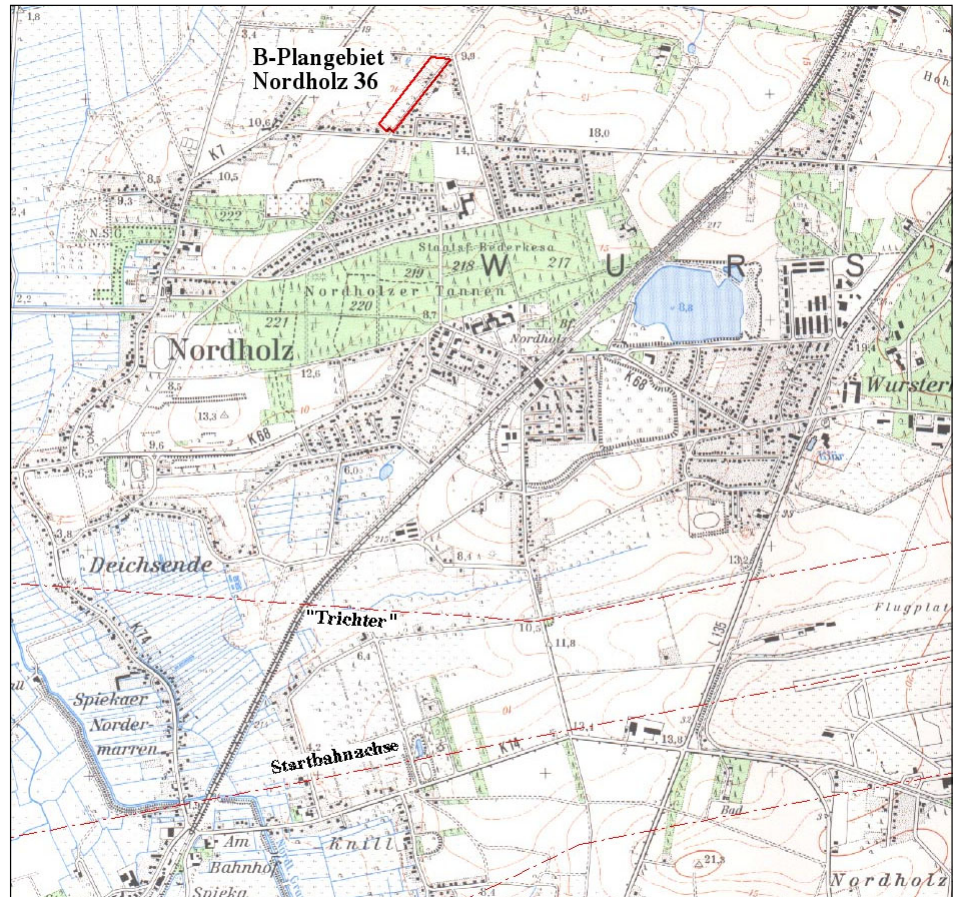
Gemäß § 2 Fluglärmschutzgesetz wird der Lärmschutzbereich des Flughafens in 2 Schutzzonen gegliedert. Die Schutzzone 1 umfasst das Gebiet, in dem der äquivalente Dauerschallpegel 75 d(B)A übersteigt und die Schutzzone 2 das übrige Gebiet, in dem der äquivalente Dauerschallpegel 67 d(B)A übersteigt. Durch die Verordnung über die Festsetzung des Lärmschutzbereiches für den militärischen Flugplatz Nordholz wurden die Schutzzonen festgesetzt. Die Schutzzonen sind im RROP dargestellt. Danach liegt der Geltungsbereich dieses B-Planes ca. 2,5 km ausserhalb der Schutzzone 2.

Schutzzonen 1 und 2  
Ausschnitt aus dem RROP



Die Einflugschneise des Flugplatzes liegt in der geradlinigen Verlängerung der Startbahnachse. Der Trichter der Einflugschneise beruht auf dem Standard für An- und Abflugsektoren nach Sichtflugregeln. Er wird im Winkel von  $\pm 15^\circ$  um die Startbahnachse gebildet.

Einflugschneise  
mit "Trichter"



Der Fluglärm wird bisher hauptsächlich von dem in Nordholz stationierten Marinefliegergeschwader "Graf Zeppelin" (MFG 3) und zusätzlich von den in unmittelbarer Nachbarschaft auf dem Sonderlandeplatz ausgesiedelten Sportfliegern verursacht. Zukünftig kommt noch eine zivile Mitbenutzung des Flugplatzes hinzu.

Die Sportflieger fliegen insbesondere an Sonn- und Feiertagen. Da es sich ausschliesslich um Sichtflug handelt, wird nur bis Sonnenuntergang geflogen. Der militärische Flugbetrieb findet Wochentags von 8 bis 17 Uhr und freitags bis 13 Uhr statt. Als gelegentliche Ausnahme dauert das Pilotentraining manchmal bis 24 Uhr. Während der gelegentlichen Manöver- und Einsatzzeiten erfolgt noch zusätzlicher Flugbetrieb. Insgesamt ist jährlich von ca. 23.000 Flugbewegungen (Militär, Sportflieger, Rettungsflüge, Durchstartübungen platzfremder LFZ) auszugehen.

Die genannten schalltechnischen Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete (WA) von tags 55 d(B) und nachts 40 d(B) sollen grundsätzlich nicht überschritten werden, was in Gebieten, die bereits durch Flug- und Verkehrslärm vorbelastet sind, nicht immer möglich ist.

Durch die große Entfernung des Plangebietes vom Trichter ist keine erhebliche Überschreitung der Orientierungswerte für WA-Gebiete tagsüber zu erwarten, und unter Berücksichtigung der derzeitigen Flugbetriebszeiten ist eine achtstündige Nachtruhe überwiegend gewährleistet.

Laut Angaben des MFG 3 bestehen keine Tendenzen zur Erweiterung oder Verdichtung des gelegentlichen späten Pilotentrainings. Eine Zunahme der nächtlichen Störungen ist somit nicht zu erwarten, und die Sportflieger verursachen überhaupt keine Beeinträchtigung der Nachtruhe. Dies ist durch eine Vereinbarung zwischen der Gemeinde Nordholz und der Sportfluggruppe Nordholz/Cuxhaven e.V. gesichert, die Starts vor 6 Uhr morgens ausschliesst.

Die Bundeswehr verlangt die uneingeschränkte und bestimmungsgemäße Nutzung des militärischen Flugplatzes Nordholz bzw. die Aufrechterhaltung des militärischen Flugverkehrs bei Tag und Nacht und weist daraufhin, dass damit selbstverständlich Schallemissionen verbunden sind. Der Flugplatz stellt eine wichtige und seit langem bestehende Anlage der Landesverteidigung dar. Die von ihm ausgehenden Lärmemissionen sind als ortsübliche Vorbelastung anzusehen. Für die in Kenntnis dieses Sachverhaltes errichteten baulichen Anlagen ist von einer Duldungspflicht auszugehen.

Bezüglich der zukünftigen zivilen Mitbenutzung wurde von der Bezirksregierung Weser-Ems die luftfahrtrechtliche Genehmigung zum zivilen Flugbetrieb in der Zeit von 7 Uhr bis 20 Uhr erteilt. Aus Sicherheitsgründen und/oder aus bedeutenden wirtschaftlichen Gründen kann sich gelegentlich die Notwendigkeit ergeben, ausnahmsweise und im Einzelfall den Flugbetrieb bis 24 Uhr auszuweiten. Dies wird jedoch voraussichtlich keinen auffälligen Zuwachs der Flugbewegungen und damit keine erhebliche zusätzliche Lärmbelastung bewirken. Eine Erweiterung des Zeitraums für den Flugbetrieb kann für die weitere Zukunft jedoch nicht ausgeschlossen werden.

Mit der 3. Änderung des F-Plans wurde bereits eine Schallimmissionsprognose bezüglich der zivilen Mitbenutzung erstellt. Dabei wurde angenommen, dass sich die Auslastung des Flugplatzes durch die zivile Nutzung von bisher 20 % um höchstens 10 % auf insgesamt 30 % erhöhen wird. Die zusätzlichen Flugbewegungen können nach Aussage des Gutachtens im schlimmsten Fall zu einer Erhöhung des Lärmpegels um 0,7 d(B)A führen, die jedoch nicht wahrnehmbar ist. Für eine spürbare Anhebung wäre eine Erhöhung des Pegels um mindestens 1 d(B)A erforderlich. Für eine wesentliche Anhebung wäre sogar eine Erhöhung des Pegels um 4 d(B)A erforderlich.

Dabei beruht das Gutachten auf Emissionsangaben, die bereits 1971 gültig waren und den technischen Standard älterer Flugzeuge widerspiegeln. Die Schallemissionen moderner Maschinen sind jedoch geringer, weshalb der ermittelte Anstieg des Schallpegels gar nicht erreicht wird. Durch die zivile Mitbenutzung des Flughafens ist also keine wesentliche Zunahme der Lärmbelastungen zu erwarten.

## 8 Auswirkung der Planung und Abwägung

- Bodendenkmalpflege

Mit der Durchführung dieser Planung ein erheblicher Eingriff in die archäologische Fundstelle "Nordholz 17" (s. Kap. 2.4, S. 5) verbunden. Es handelt sich um ein mittel- bis jungsteinzeitlicher Werkplatz, der nach der Streuung der Funde an der Oberfläche, die auf sein Vorhandensein haben schliessen lassen, zu ungefähr 1/4 (22-23 %) seiner Fläche innerhalb des Planbereichs liegt.

Im Bereich der Fundstelle ist mit weiteren Funden zu rechnen, die im günstigsten Falle die Rekonstruktion von Arbeitsabläufen bei der Herstellung von Steingeräten erlaubt. Erfahrungsgemäß wird der Befundzusammenhang entsprechende Werkplätze bereits bei oberflächennahen Bodeneingriffen vollkommen zerstört, d. h., dass durch die geplante Maßnahme im Bereich der Erdarbeiten von einer vollständigen Zerstörung des im Plangebiet liegenden Teils der Fundstelle auszugehen ist.

Dieser erhebliche Eingriff ist mit einer geordneten nachhaltigen Siedlungsentwicklung im Bereich nördlich der Nordholzer Tannen zu rechtfertigen, die der vorliegenden Planung als Prämisse zugrunde liegt. Die derzeit noch überwiegend landwirtschaftlich genutzte Fläche zwischen Mühlenstraße, Oberweg, Dreibergen und Nordholzer Weg wurde bereits 1999 in Übereinkunft mit dem Landkreis und der Bezirksregierung als besonders vorteilhaft für die Siedlungsentwicklung eingestuft, u.a. weil in diesem Bereich bereits eine attraktive soziale Infrastruktur vorhanden ist und die mit der weiteren Entwicklung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft dort vergleichsweise gering sind.

Die Entwicklung dieses Bereiches kann nur schrittweise unter Anknüpfung an die vorhandene Erschließungsstruktur erfolgen und ist von der Verfügbarkeit der jeweiligen Teilflächen abhängig. Mit der Planung wird das derzeit beeinträchtigte Landschaftsbild am nördlichen Rand verbessert (repariert) und die Siedlungsgrenze städtebaulich zufriedenstellend definiert. Unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes wurde die Siedlungsgrenze an den Feldweg Dreibergen gelegt. Damit ist nur ein verhältnismäßig kleiner Teil der Fundstelle betroffen, der für die geordnete Siedlungsentwicklung unverzichtbar ist.

Ausserdem sind auch die Belange des Eigentümers zu beachten, dessen landwirtschaftlicher Betrieb eingestellt wurde. Die betroffene Fläche im Plangebiet hat einen nur sehr geringen landwirtschaftlichen Wert und es besteht die Notwendigkeit, für die Fläche eine sinnvolle Nachnutzung einzuleiten.

Der Eingriff in die Denkmalsubstanz ist unter Hintanstellung erheblicher Bedenken vertretbar, wenn der Archäologischen Denkmalpflege des Landkreises Cuxhaven die Möglichkeit gegeben wird, die Maßnahme baubegleitend zu untersuchen. Dies ist beabsichtigt und der Bebauungsplan enthält deshalb einen entsprechenden Hinweis.

- Anwohner

Mit der Realisierung der Planung sind auch Störungen und Veränderungen verbunden, wodurch die Belange der Anwohner berührt sind. Zu nennen ist dabei vor allem der Baulärm. Darüberhinaus ergibt sich durch die zusätzliche Bebauung eine Veränderung des Ortsbildes und die neuen Bewohner bringen zusätzliche Aktivitäten mit sich. Dabei handelt es sich aber um nicht erhebliche oder zumutbare Beeinträchtigungen. Die durch die zukünftigen Nutzungen entstehenden Mehrbelastungen sind als geringfügig und für solche Einfamilienhausgebiete als typisch anzusehen und von den Anwohnern als zumutbar hinzunehmen. Das gilt auch für die Bautätigkeit. Der Bau von Einfamilienhäusern in Einfamilienhausgebieten ist für begrenzte Zeiträume als typische Belastung anzusehen, die grundsätzlich von den Bewohnern hinzunehmen ist. Geltende Regelungen zum Lärmschutz und die Einhaltung von gesetzlich vorgeschriebenen Ruhezeiten sind von den Bautätigen selbstverständlich zu beachten.

- Landwirtschaft

Die im Westen an das Plangebiet angrenzenden Flächen werden weiterhin landwirtschaftlich genutzt. Die daraus gelegentlich zu erwartenden Immissionen sind als geringfügig, ortstypisch und seltenes Ereignis einzustufen. Als ortstypische Vorbelastung sind sie von den künftigen Bewohnern hinzunehmen, wie sie bereits heute von den ansässigen Bewohnern hingenommen werden müssen. Im Umkehrschluss sind erhebliche Einschränkungen für die vorhandenen landwirtschaftlichen Nutzungen auszuschliessen. Landwirtschaftliche Betriebe befinden sich nicht in der direkten Nachbarschaft. Intensivtierhaltungen sind in diesem Ortsteil nicht vorhanden. Behinderungen des landwirtschaftlichen Straßenverkehrs sind durch die vorgesehene Siedlungsentwicklung nicht zu erwarten. Der weitaus größte Teil des zukünftigen Ziel- und Quellverkehrs aus dem Plangebiet wird zudem über die südlich gelegenen Haupteinfahrtsstraßen fließen und nicht über die landwirtschaftlichen Wege der näheren Umgebung.

- Natur und Landschaft

Die Auswirkungen auf Natur und Landschaft werden im nachfolgenden Kapitel zum Eingriff und Ausgleich abgehandelt.

## 9 Eingriff / Ausgleich

Grundlage für die Beurteilung der Bestandssituation und der unvermeidbaren Eingriffe ist eine Biotoptypenkartierung gem. "Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen" (Drachenfels 09/1994), eine Bewertung nach dem Punktesystem des sogenannten „Osnabrücker Kompensationsmodells“, sowie eine Abschätzung des Eingriffs unter Berücksichtigung von Maßnahmen zur Verminderung und Vermeidung von Eingriffen.

### 9.1 Naturräumliche Grundlagen

Ein Landschaftsplan für die Gemeinde Nordholz liegt nicht vor. Wesentliche Aussagen zum Zustand von Natur und Landschaft werden daher dem Landschaftsrahmenplan (LRP) des Landkreises Cuxhaven (Endfassung 2000) entnommen.

Die Geltungsbereiche dieses B-Plans gehören zur naturräumlichen Landschaftseinheit "Cuxhaven-Bremerhavener Geest" (Hohe Lieth). Nach der Bodenkundlichen Standortkarte stehen im Plangebiet Böden mit der Bodenkennzahl 121 (Geest - mäßig trockene, nährstoffarme, meist steinige Sandböden, verwehbar) an.

Es besteht eine hohe Grundwasserneubildungsrate. Der mittlere Grundwasserstand ist als sehr unterschiedlich einzuschätzen. Gemäß LRP kann er teilweise bei ca. 40 - 80 cm liegen. Dieser Wert ist jedoch aus der Erfahrung nicht zu bestätigen. Aus den bisherigen tiefbaulichen Maßnahmen hat sich Grundwasserstand von mindestens 20 m (zwanzig!) ergeben. Im Nordwesten ausserhalb des Plangebietes sind auch bindige Bodenschichten bekannt und der Grundwasserstand kann dort höher liegen. Es ist davon auszugehen, dass die Plandarstellungen des LRP aufgrund des großen Maßstabes (1:50.000) nicht genau genug sind.

### Heutige potentielle natürliche Vegetation (hpnV)

Der LRP nennt als Bodentyp Podsol B-P 121.1 (Braunerde-Podsol). Die hpnV für diesen Bodentyp ist wie folgt angegeben:

Trockener Eichen-Buchenwald nachgeordnet trockener Birken-Eichenwald.

### Arten und Lebensgemeinschaften / Biotoptypen / Landschaftsbild

"Arten und Lebensgemeinschaften" Wertstufe 2:

- Bedeutung: gering;
- Defizite: hoch;
- Funktionsfähigkeit: stark eingeschränkt.

Der Biotoptyp ist als Acker [A] bezeichnet.

"Landschaftsbild" Wertstufe 2:

- Bedeutung: gering;
- Defizite: hoch;
- Funktionsfähigkeit: stark eingeschränkt.

Besonders erwähnt wird ein markanter Höhenpunkt im Norden des Gebietes.

### Anforderungen an Nutzungen

Hinsichtlich der Nutzungen sind die Weideflächen als Flächen für die Landwirtschaft mit allgemeinen Anforderungen und die vorhandenen Wohngrundstücke als Siedlungsgebiet, ebenfalls mit allgemeinen Anforderungen eingestuft.

## 9.2 Eingriffsbewertung

### 9.2.1 Erfassung des Bestands und Bewertung

Es sind folgende Biotoptypen betroffen:

	Wertstufe
• (GIT) Intensivgrünland trockener Standorte (nördlicher Bereich) (vollständig als Weidefläche genutzt, strukturarmer Zustand) gem. LRP Acker (A);	0,8
• (GIT) Intensivgrünland trockener Standorte (südlicher Bereich) (vollständig als Weidefläche genutzt, mit erhaltenswerten Strukturen) gem. LRP Acker (A);	0,9
• (GFF) Flutrasen (§ 28b NNatSchG) (zeitweise überstaute Senke, als Weidefläche genutzt);	3,5
• (PHZ) Hausgärten mit zahlreichen Koniferen;	0,9
• (HWS) Strauch-Wallhecke im Südwesten (geschlossen, überwiegend Weiden, Höhe 3 - 5 m);	1,5
• (HWS) Strauch-Wallhecke am südlichen Abschnitt des Oberweges (geschlossen, überwiegend Weißdorne, Höhe ca. 3m);	1,5
• (HWB) Baum-Wallhecke am mittleren Abschnitt des Oberweges (lückenhaft, überwiegend Pappeln);	1,3
• (HWB) Baum-Wallhecke am Oberweg südlich der vorh. Hausgärten (geschlossen, mehrere große Eichen);	1,8
• (HFN) neuangelegte Wallhecke im Nordwesten (lückenhafte Reihe kleinerer Strauchgruppen, im Durchschnitt 50 cm breit);	1,2
• (HB) junge Einzelbäume am Dreibergen Weg (durchschnittlicher Kronendurchmesser 4 m)	1,0
• (HFM) Strauch-Baumhecke am nördlichen Abschnitt des Oberweges (Gruppe jüngerer Bäume, durchschnittlicher Kronendurchmesser 4 m);	1,0

### 9.2.2 Vermeidung und Minimierung von Eingriffen

Die Auswahl des Standortes in diesem verdichteten Siedlungsteil der Gemeinde Nordholz mit der vorhandenen Infrastruktur und den weniger empfindlichen naturräumlichen Gegebenheiten beruht bereits auf dem Ziel der Vermeidung und Minimierung von Eingriffen. Darüber hinaus wird mit der GRZ 0,3 unter Ausschluss der zusätzlichen Versiegelung nach § 19 BauNVO die Versiegelung auf den einzelnen Grundstücken auf das unbedingt notwendige Maß begrenzt.

Mit den vorgesehenen Gemeinschaftszufahrten werden die für Grundstückszufahrten erforderlichen Eingriffe in die bestehenden Wallhecken minimiert, die notwendige Versiegelung wird reduziert. Die Wallhecken werden durch entsprechende Festsetzungen unter Schutz gestellt und dort ergänzt, wo sie nur lückenhaft oder gar nicht ausgebildet sind.

Der Dreibergen Weg wird gänzlich von Erschließungsfunktionen freigehalten. Mit dem geplanten 10 m breiten Siedlungsgehölz entlang des Weges wird die Siedlungskante definiert und geschlossen. Das durch die freiliegende vorhandene Bebauung am Oberweg derzeit beeinträchtigte Landschaftsbild wird dadurch verbessert.

### 9.2.3 Unvermeidbare Eingriffe

Die durch das geplante Vorhaben verursachten Eingriffe bestehen im wesentlichen in der Umwandlung von Intensivgrünland in Hausgärten mit einem erheblichen Anteil Bodenversiegelung. Zusätzlich muss für notwendige Grundstückszufahrten an einigen Stellen in die vorhandenen Wallhecken eingegriffen werden.

### 9.2.4 Verbesserungen

Zum Teil führt die Planung zu Verbesserungen. So wird der nach § 28b NNatSchG geschützte "Flutrasen" aus der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung herausgenommen. Die gesamte Senke wird in eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9(1)20 BauGB) eingebettet und so aufgewertet und geschützt.

Im nördlichen Planungsabschnitt wird die kaum erkennbare Wallhecke ergänzt bzw. überhaupt erstmal hergestellt werden. Zudem wird mit dem festgesetzten 10 m breiten Pflanzstreifen (Siedlungsgehölz) die erforderliche grüne Siedlungskante entstehen und das derzeit beeinträchtigte Landschaftsbild verbessert. Insgesamt erfährt der strukturarme nördliche Teil des Plangebiets eine Verbesserung durch die Planung.

### 9.2.5 Entwicklungsmaßnahmen gem. § 9(1)20 BauGB

Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft im Bereich der Senke soll mittelfristig von einem artenarmen Intensivgrünland trockener Standorte (GIT) zu einem mesophilen Grünland (GM) entwickelt werden. Im Norden und im Osten der Fläche sollen neue 3 m breite Wallhecken hergerichtet und dauerhaft der Sukzession überlassen werden. Im übrigen ist die Fläche einschliesslich des Flutrasens für eine extensive Nutzung als Wiese bestimmt.

Die Wiese ist zukünftig nur einmal jährlich jeweils nach dem 1. Juli einer Mahd zu unterziehen. Das dabei anfallende Mahdgut soll vollständig abgefahren werden. Die Verwendung mineralischer oder organischer Dünger, einschliesslich Gülle, sowie von Kalk oder Biozide ist unzulässig. Es dürfen weder Reliefmeliorationen oder Umbrüche vorgenommen werden. Neu-, Reparatur- oder Nachsaaten sind ebenfalls unzulässig. Jegliche Bodenbearbeitung ist zu unterlassen. Weiterhin dürfen keine Entwässerungssysteme neu angelegt werden. Es darf keine Lagerung von Erntegut vorgenommen werden, und jegliche End- oder Zwischenlagerung von Gartenabfällen hat zu unterbleiben.

### 9.2.6 Eingriffe im einzelnen und Ausgleichsmaßnahmen

Der bemessene Eingriff in Naturhaushalt und Landschaftsbild berücksichtigt folgende Aspekte:

- Intensivgrünland (GIT)

Neuversiegelung des Bodens durch Wohnhäuser mit Nebenanlagen bei WA GRZ 0,3 unter Ausschluss der Überschreitung der zusätzlichen Versiegelung nach § 19 BauNVO aber unter Berücksichtigung der ausnahmsweise zulässigen zusätzlichen Versiegelung der Gemeinschaftszufahrten und durch neue Verkehrsflächen (Planstr. A). Die unversiegelten restlichen Flächen werden als Hausgärten gestaltet und genutzt.

Im Bereich des "Flutrasens" wird die gesamte vorhandene Senke als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt.

- Strauch-Wallhecke (HWS) mit überwiegend Weiden im Südwesten.

Für die spätere Durchführung eines Gehweges mit 3 m Breite und der neuen Planstraße A mit 10 m Breite sind Eingriffe in die Strauch-Wallhecke erforderlich. Diesem Verlust von 13 m laufender Wallhecke steht die Ergänzung dieser Hecke im Süden mit ca. 52 m Länge entgegen.

- Strauch-Wallhecke (HWS) mit überwiegend Weißdornen (Oberweg Süd)

In diese Wallhecke wird zugunsten von 2 Gemeinschaftszufahrten mit jeweils 4 m Breite eingegriffen. Dagegen wird diese Hecke im Süden um ca. 5 m ergänzt.

- Baum-Wallhecke (HWB) mit überwiegend Pappeln (Oberweg Mitte)

In diese Wallhecke wird zugunsten einer Gemeinschaftszufahrt mit 4 m Breite und der Planstraße A mit 10 m Breite eingegriffen.

- Baum-Wallhecke (HWB) mit großen Eichen (südlich der Bestandsgrundstücke)

In diese Wallhecke wird zugunsten einer einzelnen Grundstückszufahrt mit einer Breite von 3 m eingegriffen. Durch den Ausschluss weiterer Zufahrten wird die Wallhecke im übrigen in ihrem Bestand geschützt. Dagegen wird auf der Rückseite der beiden neuen Wohngrundstücke direkt an der Senke eine neue Hecke mit einer Länge von ca. 55 m angepflanzt.

- Vorhandene Hausgärten (PHZ) mit zahlreichen Koniferen.

Die Festsetzungen des B-Plans orientieren sich am Bestand. Somit sind für diesen Bereich keine Veränderungen zu berücksichtigen.

- Nördlicher Bereich des Plangebiets (GIT)

Die Versiegelung durch die Bebauung, die Nebenanlagen und die Erschließungsflächen wurden bereits am Anfang dieses Abschnitts dargelegt. Zu ergänzen sind noch die Ausgleichsmaßnahmen, die in der Vervollständigung der im Ansatz erkennbaren Wallhecken sowie einem als Siedlungsgrün festgesetzten 10 m breiten Pflanzstreifen am Dreibergen Weg bestehen.

Die 40 m lange lückenhafte Wallhecke im Westen wird dabei mit einer durchschnittlichen Breite von 50 cm als Bestand berücksichtigt und auf 3 m Breite erweitert.

Der 10 m breite und 840 qm große Streifen "Siedlungsgehölz" wird als private Grünfläche festgesetzt und verringert somit auch den versiegelbaren Anteil der betroffenen Grundstücke.

Die kleine Baumgruppe am Oberweg wird unter Berücksichtigung einer Gemeinschaftszufahrt und einer einzelnen Grundstückszufahrt zu einer ortstypischen Wallhecke mit 3 m Breite erweitert.

### 9.2.7 Bewertung der Planung

Die geplanten Veränderungen werden wie folgt eingestuft:

	Wertstufe
• Bebauung und Zufahrten	0,0
• Hausgärten allgemein	0,9
• Anpflanzungen (Hecken und Siedlungsgehölz)	1,5
• Entwicklungsbereich Senke - Wallhecke	1,5
• Entwicklungsbereich Senke - Wiese ohne Flutrasen	1,4
• Entwicklungsbereich Senke - Flutrasen	3,5
• Gemeinschaftszufahrten, 4 m Breite (Länge 3x46,7 u. 1x47 m = 188 m)	
- Fahrbahn mit Randstreifen 4 m breit	0,0
• Planstraße A mit 10 m Breite (Länge 68,2 m)	
- Fahrbahn, befestigt, 5,5 m breit	0,0
- Gehweg, befestigt, 1,5 m breit	0,0
- Randstreifen beidseitig am Gehweg, unbefestigt, 2 x 50 cm	0,6
- Nördlicher Randstreifen, unbefestigt, 2 m breit,	0,6
• Öffentlicher Gehweg im Süden (Verlängerung des GFL)	
Länge 19,6 m, unbefestigt, Grand	0,6

### 9.3 Ermittlung des Gesamteingriffes

<b>1. Nördlicher Abschnitt</b>	<b>Wertfaktor</b>	<b>ha</b>	<b>Werteinheit</b>
<b>Bestand</b>			
Intensivgrünland (GIT) strukturarm	0,8	0,542	-0,434
Strauch-Wallhecke 40 m x 0,5 m	1,2	0,002	-0,002
Baumreihe (Oberweg) 5 St. x 13 qm	1,0	0,006	-0,006
Einzelbäume (Dreibergen) 5 st. x 13 qm	1,0	0,006	-0,006
Summe		0,556	-0,448
<b>Planung</b>			
7 Wohnhäuser WA GRZ 0,3	0,0	0,125	0,000
Hausgärten	0,9	0,290	0,261
Gem.zufahrt L=46,7 m, Breite 4 m	0,0	0,019	0,000
Strauch-Wallhecke im Westen 3 m x 40 m	1,5	0,012	0,018
Strauch-Wallhecke Oberweg 3 m x 89,2 m	1,5	0,026	0,039
Siedlungsgehölz 10 m breit, 840 qm	1,5	0,084	0,126
Summe		0,556	0,444
<b>Wertunterschied</b>			<b>-0,004</b>

<b>2. Vorhandene Wohnbebauung</b>			
keine Veränderungen / kein Eingriff			
<b>Wertunterschied</b>			<b>0,000</b>

<b>3. An der Senke</b>	<b>Wertfaktor</b>	<b>ha</b>	<b>Werteinheit</b>
<b>Bestand</b>			
Intensivgrünland (GIT)	0,9	0,328	-0,295
Strauch-Wallhecke im Westen	1,5	0,007	-0,011
Baum-Wallhecke Oberweg (Eichen)	1,8	0,018	-0,032
Flutrasen als Weide	3,5	0,028	-0,098
Summe		0,381	-0,436
<b>Planung</b>			
2 Wohnhäuser WA GRZ 0,3	0,0	0,045	0,000
Hausgärten	0,9	0,082	0,074
Strauch-Wallhecke im Westen	1,5	0,007	0,011
Strauch-Wallhecke Oberweg (Eichen)	1,8	0,016	0,029
Entwicklungsfläche Flutrasen	3,5	0,028	0,098
Entwicklungsfläche ohne Flutrasen	1,4	0,176	0,246
Entwicklungsfläche Strauch-Wallhecke	1,5	0,027	0,041
Summe		0,381	0,498
<b>Wertunterschied</b>			<b>0,062</b>

<b>4. Planstraße A (10 x 68,2 m)</b>	<b>Wertfaktor</b>	<b>ha</b>	<b>Werteinheit</b>
<b>Bestand</b>			
Intensivgrünland (GIT) 683 qm	0,9	0,060	-0,054
Strauch-Wallhecke im Westen 3 m x 10 m	1,5	0,003	-0,005
Strauch-Wallhecke Oberweg (Pappeln)	1,3	0,005	-0,007
Summe		0,068	-0,065
<b>Planung</b>			
Fahrbahn	0,0	0,038	0,000
Gehweg	0,0	0,010	0,000
Seitenstreifen	0,6	0,020	0,012
Summe		0,068	0,012
<b>Wertunterschied</b>			<b>-0,053</b>

<b>5. Südlicher Abschnitt</b>			
<b>Bestand</b>			
Intensivgrünland (GIT)	0,9	1,119	-1,007
Strauch-Wallhecke westlich	1,5	0,053	-0,080
Strauch-Wallhecke südlich	1,5	0,024	-0,036
Baum-Wallhecke (Pappeln)	1,3	0,033	-0,043
	Summe	1,229	-1,166
<b>Planung</b>			
22 Wohnhäuser WA GRZ 0,3	0,0	0,350	0,000
Hausgärten	0,9	0,698	0,628
3 Gem.zufahrten à L=46,7 m, Breite 4 m	0,0	0,056	0,000
Gehweg 3 m	0,6	0,006	0,004
Strauch-Wallhecke West (Weiden)	1,5	0,067	0,101
Strauch-Wallhecke Oberweg (Weißdorne)	1,5	0,022	0,033
Strauch-Wallhecke Oberweg (Pappeln)	1,5	0,030	0,045
	Summe	1,229	0,810
	<b>Wertunterschied</b>		<b>-0,355</b>

<b>Summen / Gesamteingriff</b>	
1. Nördliche Teilfläche	<b>-0,003</b>
2. Bestand (3 Wohngrundstücke)	0,000
3. Bereich der Senke	0,062
4. Planstraße A	-0,053
5. Südliche Teilfläche	-0,355
<b>Summe Wertunterschiede</b>	<b>-0,349</b>

Der ermittelte Wertverlust von insgesamt 0,349 Werteinheiten ist nicht im Geltungsbereich dieses B-Plans vollständig auszugleichen. Die erforderliche Kompensation soll deshalb durch Ersatzmaßnahmen an anderer Stelle erfolgen. Die Einzelheiten dazu sind im weiteren Verfahren noch zu klären.

#### 9.4 Qualität / Sicherung der Kompensationsmaßnahmen

Bei der vorangegangenen Eingriffsbewertung wurden Anpflanzungen an den Grenzen einiger Baugrundstücke sowie die Senke als Entwicklungsfläche für Natur und Landschaft als Kompensationsmaßnahmen zugrunde gelegt. Diese Flächen werden im Bebauungsplan festgesetzt.

Darüber hinaus wird eine Pflanzliste festgesetzt, die die naturräumlichen Gegebenheiten in den Teilflächen berücksichtigt und auf den Vorgaben der Unteren Naturschutzbehörde beruht.

Zur Sicherung der Durchführung der Anpflanzungen und ihres dauerhaften Bestands ist ggf. über die Festsetzungen im Bebauungsplan hinaus ein öffentlich-rechtlicher Vertrag oder eine grundbuchliche Eintragung erforderlich. Darüber hinaus bleibt der Gemeinde noch die Möglichkeit, die Durchführung der Anpflanzungsmaßnahmen auf Grundlage von § 178 BauGB (Pflanzgebot) durchzusetzen.

## 10 Umsetzung des B-Plans

### Bodenordnung / Kosten / Flächen

Die Neubauflächen befinden sich ausschließlich in Privateigentum. Nach Genehmigung des B-Planes ist die zweckdienliche Parzellierung ohne weiteres möglich. Die als Verkehrsfläche festgesetzte Fläche (Planstraße A) und die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sollen der Gemeinde Nordholz kostenneutral übertragen werden.

Die Kosten für die Planung und Erschliessung werden von dem Entwicklungsträger getragen. Zu diesem Zweck wird vor Rechtskraft des B-Plans eine Erschliessungsvertrag zwischen der Gemeinde und den Grundeigentümern geschlossen.

Ausser den Kosten für den eigenen Verwaltungsaufwand fallen bei der Gemeinde voraussichtlich keine Kosten an.

	Pflanz- erhalt	Anpflanz	GFL	Teile	Summen
	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
<b>Wohngebiete WA</b>					<b>23.022</b>
WA Nord				4.720	
- Pflanzenerhalt	150				
- Anpflanzen		268			
- Zufahrten Wege (GFL)			187		
WA Bestand				4.319	
WA an der Senke				1.691	
- Pflanzenerhalt	159				
- Anpflanzen		191			
WA Süd				12.292	
- Pflanzenerhalt	1.018				
- Anpflanzen		174			
- Zufahrten Wege (GFL)			621		
<b>Grünflächen</b>					<b>2.945</b>
Siedlungsgehölz				840	
Entwicklung Natur/Landsch.				2.105	
- Flutrasen § 28b NNatSchG			278		
<b>Verkehrsflächen</b>					<b>2.666</b>
Oberweg				1.982	
Planstraße A				684	
<b>Geltungsbereich gesamt</b>					<b>28.633</b>