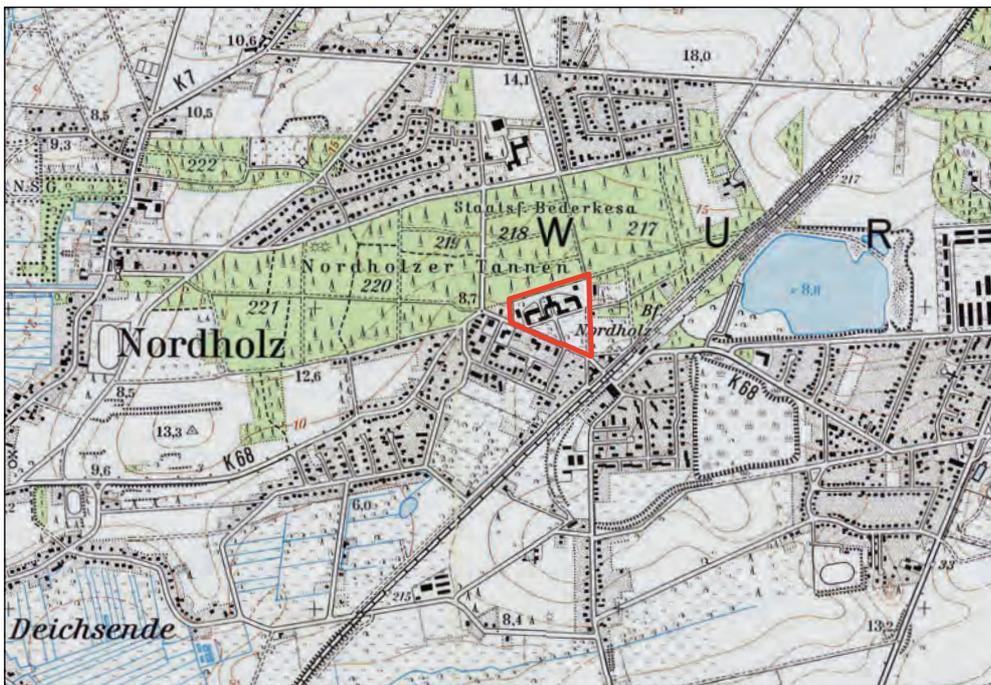


# Gemeinde Wurster Nordseeküste

Landkreis Cuxhaven

## Bebauungsplan Nr. 52

„Ehemaliger Führungsbereich“, Nordholz



Topographische Karte 1 : 25.000

© 2011



Begründung

**Entwurf**

Stand 12.03.2015

Inhaltsverzeichnis	Seite
<b>1 Planungsanlass und Entwicklungsziele .....</b>	<b>4</b>
<b>2 Einfügung in die Gesamtplanung .....</b>	<b>5</b>
2.1 Raumordnung und Landesplanung .....	5
2.2 Landschaftsrahmenplan (LRP) .....	5
2.3 Flächennutzungsplan (FNP) .....	6
<b>3 Plangebiet .....</b>	<b>7</b>
3.1 Lage und Umgebung des Plangebietes .....	7
3.2 Bestand und Zustand des Plangebietes .....	7
<b>4 Planung .....</b>	<b>9</b>
4.1 Entwicklungskonzept .....	9
4.2 Festsetzungen des B-Planes .....	10
<b>5 Voruntersuchungen und Gutachten .....</b>	<b>16</b>
5.1 Artenschutzrechtliche Untersuchung .....	16
5.2 Markt-, Standort- und Wirkungsanalyse .....	17
5.3 Verkehrsuntersuchung .....	19
5.4 Schalltechnische Untersuchung .....	23
<b>6 Auswirkungen der Planung .....</b>	<b>27</b>
6.1 Vorteilhaftige Auswirkungen .....	27
6.2 Eingriffe in Natur und Landschaft .....	27
<b>7 Sonstiges .....</b>	<b>28</b>
7.1 Umsetzung des B-Planes .....	28

## Anlagen:

- 1 Entwicklungskonzept
- 2 Gebäudebestand 2012
- 3 Bestand und Biotoptypen
- 4 Eingriffsermittlung
- 5 Artenschutzrechtliche Untersuchung
- 6 Markt-, Standort- und Wirkungsanalyse  
Nahversorgungszentrum "Neue Mitte" Forstweg/Feuerweg in Nordholz
- 7 Verkehrsgutachten
- 8 Verkehrsgutachten-Ergänzung
- 9 Schalltechnische Untersuchung

## Bearbeitung:

**Planungsbüro Dierk Brockmüller**  
 Städteplaner Architekt Hamburg  
 www.brockplan.de

Inhaltsverzeichnis	Seite
<b>Umweltbericht (Teil 2)</b>	
<b>1</b>	<b>Einleitung ..... 29</b>
1.1	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele der Planung ..... 29
1.2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes ..... 30
1.3	Darstellungen des Flächennutzungsplanes (FNP) ..... 30
1.4	Umfang des Umweltberichtes ..... 30
<b>2</b>	<b>Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen ..... 31</b>
2.1	Bestandsaufnahme und Bewertung ..... 31
2.1.1	Schutzgut Mensch ..... 31
2.1.2	Schutzgut Tiere, Pflanzen und Wald ..... 32
2.1.3	Schutzgut Boden ..... 34
2.1.4	Schutzgut Wasser ..... 35
2.1.5	Schutzgut Orts- und Landschaftsbild ..... 35
2.1.6	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter (Baudenkmale) ..... 36
2.1.7	Wechselbeziehungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes ..... 37
2.1.8	Zusammengefasste Umweltauswirkungen ..... 38
<b>3</b>	<b>Entwicklungsprognosen des Umweltzustands ..... 39</b>
3.1	Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung ..... 39
3.2	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung ..... 39
<b>4</b>	<b>Geplante Maßnahmen zur Vermeidung Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Auswirkungen ..... 40</b>
4.1	Grundsätzliches ..... 40
4.2	Allgemeine umweltbezogene Zielvorstellungen ..... 40
4.2.1	Schutzgut Mensch ..... 40
4.2.2	Schutzgut Tiere, Pflanzen und Wald ..... 41
4.2.3	Schutzgut Boden ..... 41
4.2.4	Schutzgut Wasser ..... 41
4.2.5	Schutzgut Orts- und Landschaftsbild ..... 42
4.2.6	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter (Baudenkmale) ..... 42
4.3	Anderweitige Planungsmöglichkeiten ..... 42
<b>5</b>	<b>Zusätzliche Angaben ..... 43</b>
5.1	Technische Verfahren bei der Umweltprüfung ..... 43
5.2	Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring) ..... 43
5.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung ..... 43

## 1 Planungsanlass und Entwicklungsziele

(1) Das Plangebiet umfasst den größten Teil des sogenannten Führungsbereiches des Marinefliegergeschwaders (MFG) 3 „Graf Zeppelin“ am Feuerweg im Zentrum der Gemeinde Nordholz. Nach dem endgültigen Umzug der letzten noch verbliebenen militärischen Einrichtungen in den Bereich des Militärflugplatzes Nordholz im Jahr 2012 wurde der Bereich am Feuerweg von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) an ein privates Unternehmen für Projektentwicklung verkauft.

(2) Für Nordholz bietet sich nunmehr die Chance, diesen Bereich, der städtebaulich bisher ein Fremdkörper ohne strukturelle Einbindung in das Gemeindezentrum war, für die Allgemeinheit zugänglich zu machen, mit der Umgebung funktional zu verknüpfen und mit neuen Nutzungsangeboten ein attraktives erweitertes Ortszentrum zu gestalten. Mit der vorliegenden Aufstellung des B-Planes Nordholz Nr. 52 „Ehemaliger Führungsbereich“ und der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes nach der Neuaufstellung sollen die bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen dazu geschaffen werden.

(3) Die Entwicklung des Plangebietes wird wesentlich getragen von dem vitalen Interesse der beiden am Industriefweg vorhandenen Lebensmittelmärkte Aldi und Sky, in das Gemeindezentrum umzusiedeln und dabei ihre Verkaufsflächen zu erweitern. Unter Ergänzung durch einen größeren Drogeriemarkt sowie optional weiterer kleinerer Fachgeschäfte, wie z.B. ein Bäcker oder ein Blumenladen, sollen die beiden Märkte im südlichen Teilbereich des Plangebietes errichtet werden.

(4) Für den mittleren Bereich mit dem denkmalgeschützten Gebäudeensemble des ehemaligen Kinderheimes wird eine gemischte Nutzung mit Priorität auf Wohn-, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungseinheiten sowie Schank- und Speisewirtschaften angestrebt.

(5) Die Abstandsfläche zwischen dem denkmalgeschützten Ensemble und dem Waldrand der „Nordholzer Tannen“ soll langfristig als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Waldsaum“ entwickelt werden. Dabei soll der vorhandene Turm der ehemaligen Heizzentrale allerdings erhalten bleiben und ggf. für Telekommunikationseinrichtungen genutzt werden können.

(6) Die denkmalgeschützten Gebäude sollen äußerlich im Wesentlichen unverändert erhalten bleiben und der Raum, der mit der Anordnung und Form der Gebäude ursprünglich gebildet worden war, soll durch den Abriss der in den 1960er Jahren entstandenen Militärbauten sowie durch eine entsprechende Stellung der geplanten Neubauten wiederbelebt werden.

(7) Die Haupteinfahrt soll über den großzügigen Innenbereich mit Anbindung an den Feuerweg erfolgen. Für die denkmalgeschützten Gebäude soll nur eine Notzufahrt über den Forstweg möglich bleiben. Eine ehemals vorhandene Verkehrsverbindung in Verlängerung des Forstweg bis zum Oxstedter Weg nördlich der Nordholzer Tannen soll für Fußgänger und Radfahrer wiederhergestellt werden.

(8) Da es sich hier um eine Fläche handelt, die hinsichtlich ihrer bisherigen Nutzung als städtebaulicher Fremdkörper funktional nicht mit der Siedlungsstruktur verflochten gewesen ist, kommt ein Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB als Planungsinstrument nicht zur Anwendung, obwohl es sich doch um die Wiedernutzbarmachung einer brachgefallenen Fläche im Innenbereich handelt. Aus diesem Grunde wird gleichzeitig die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes nach der Neuaufstellung als Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB durchgeführt.

## 2 Einfügung in die Gesamtplanung

### 2.1 Raumordnung und Landesplanung

(1) Der Bereich des Plangebietes ist in der Planzeichnung zum RROP 2012 des Landkreises Cuxhaven als „Zentrales Siedlungsgebiet“ (gelb) dargestellt. Das nördlich angrenzende Waldgebiet „Nordholzer Tannen“ ist als „Vorbehaltsgebiet Wald“ und als „Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft“ dargestellt. Weitere Darstellungen enthält das RROP für das Plangebiet nicht.

(2) Zum Umgang mit Wald enthält das RROP folgende Zielsetzungen:  
*„Wald sowie sämtliche Waldränder einschließlich einer Übergangszone sind grundsätzlich von Bebauung freizuhalten. Mit Bebauung und sonstigen störenden Nutzungen sowie bei der Bauleitplanung ist ein Abstand von 100 m zum Waldrand einzuhalten. Die Entwicklung eines artenreichen und vielfältigen Waldrandes ist zu fördern“* (RROP 3.2.1.2 Forstwirtschaft).

(3) Die o.g. grundsätzliche Zielsetzung des RROP zum Waldabstand kann in diesem zentralen Siedlungsbereich allerdings nicht eingehalten werden. Dementsprechend ist in der Karte zum RROP auch von vornherein kein Abstand dargestellt. Das Siedlungsgebiet grenzt unmittelbar an den Wald. Die Zielsetzung des RROP zu einem Waldabstand von 100 m ist somit zwar wirksam, aber in diesem Fall unproblematisch, da sich gegenüber dem Ist-Zustand keine Verschlechterung ergibt.

(4) Außerdem zu beachten ist das Kongruenzgebot bzw. Beeinträchtigungsverbot: *„Ausgeglichene Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung, die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung dürfen durch neue Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden“* (RROP Kap. 2.3, Ziffer 08). In diesem Zusammenhang wurde eine Markt-, Standort- und Wirkungsanalyse mit dem Titel „Nahversorgungszentrum „Neue Mitte“ Forstweg/Feuerweg in Nordholz“ durch die Handels-, Standort- und Immobilienberatungsgesellschaft bulwiengesa AG erstellt (Anlage 5).

### 2.2 Landschaftsrahmenplan (LRP)

(1) Für Nordholz liegt kein Landschaftsrahmenplan vor. Wesentliche Aussagen über Natur und Landschaft werden daher dem Landschaftsrahmenplan (LRP) 2000 des Landkreises Cuxhaven entnommen. Aufgrund der geringen Bedeutung dieser zentralen Siedlungsfläche für Natur und Landschaft sind umfangreiche Analysen nicht erforderlich. Beispielhaft werden daher nur die Inhalte der beiden nachfolgenden die Karten Nr. I „Arten und Lebensgemeinschaften“ und Nr. II „Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft“ beachtet.

(2) In beiden Karten wird das Plangebiet wie folgt bewertet:

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

In der Karte I „Arten und Lebensgemeinschaften“ ist das Plangebiet zusätzlich als Siedlungsbereich gekennzeichnet.

## 2.3 Flächennutzungsplan (FNP)

### • Wirksamer FNP als Neuaufstellung

(1) Der Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Nordholz wurde in den vergangenen Jahren insgesamt überarbeitet und als Neuaufstellung am 26.06.2014 im Amtsblatt des Landkreises Cuxhaven bekanntgemacht und damit wirksam. Die bis dahin wirksame Darstellung des Plangebietes als Sonderbaufläche gemäß § 5 (2) 1 BauGB wurde dabei aus dem FNP von 1979 übernommen und durch die besondere Zweckbestimmung „Bund“ ergänzt. Damit war jedoch keine ausreichende planungsrechtlichen Grundlage für die Aufstellung des B-Plans Nr. 52 „Ehemaliger Führungsbereich“ gegeben und die Änderung des FNP für den Bereich des Plangebietes war gleichzeitig erforderlich. Da zu Planungsbeginn die FNP-Neuaufstellung noch nicht genehmigt oder gar wirksam war, wurde die FNP-Änderung für den ehemaligen Führungsbereich zunächst als 30. FNP-Änderung begonnen und nach der Bekanntmachung der Neuaufstellung in 3. FNP-Änderung am 26.06.2014 nach der Neuaufstellung umbenannt. Die 3. FNP-Änderung wurde zwischenzeitig genehmigt und ist mit der Veröffentlichung im Amtsblatt des Landkreises Cuxhaven am 24.12.2014 wirksam geworden.“

### • Darstellungen der 3. FNP-Änderung

(1) Die 3. FNP-Änderung erfolgt gemäß § 8 (3) BauGB als Parallelverfahren zur Aufstellung des B-Planes Nr. 52 „Ehemaliger Führungsbereich“. Den beschriebenen Planungszielen und dem Entwicklungskonzept entsprechend ist die größte Teilfläche des Änderungsbereiches im Süden als Sonderbaufläche (SO) gemäß § 1 (1) 4 BauNVO mit dem Zusatz „GEH“ für die besondere Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ dargestellt.

(2) Für die mittlere Teilfläche mit dem denkmalgeschützten Gebäudeensemble des ehemaligen Kinderheimes ist eine gemischte Nutzung mit Wohnanteilen geplant. Dementsprechend wird dieser Bereich als gemischte Baufläche gemäß § 1 (1) 2 BauNVO dargestellt. Die drei denkmalgeschützten Gebäude selbst sind als Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen, gemäß § 5 (4) BauGB gekennzeichnet.

(3) Bisher grenzt die im wirksamen FNP dargestellte Sonderbaufläche im Norden direkt an das Waldgebiet „Nordholzer Tannen“ und bewirkt dadurch eine Beeinträchtigung der Waldfunktionen. Mit dem Ziel, die bestehende Beeinträchtigung der Waldfunktionen langfristig zu verbessern, soll die bauliche Nutzung gegenüber dem Wald bis auf einen Abstand von 15 m zurückgenommen werden. Zwischen der geplanten gemischten Baufläche mit dem denkmalgeschützten Ensemble und dem Wald wird dazu eine Grünfläche gem. § 5 (2) 5 BauGB dargestellt. Des Weiteren werden zwei kleinere Grünflächen im Westen und im Südosten dargestellt, die als Bauflächen nicht in Anspruch genommen werden sollen. In diesen Flächen befinden sich Gehölzstrukturen, die zumindest teilweise erhalten werden sollen.

(4) Zusätzlich zu den Darstellungen und Kennzeichnungen enthält die FNP-Änderung Hinweise zu den vorhandenen Baudenkmalen und, da nicht ausgeschlossen werden kann, dass im Plangebiet bei den Erdarbeiten archäologische Bodenfunde angetroffen werden, auch zum Umgang mit möglichen Bodendenkmalen. Weitere Darstellungen oder Hinweise enthält die 3. FNP-Änderung nicht.

### **3 Plangebiet**

#### **3.1 Lage und Umgebung des Plangebietes**

Das Plangebiet gehört zwar nicht funktional, jedoch räumlich zum Gemeindezentrum von Nordholz. Es liegt nördlich am Feuerweg schräg gegenüber vom Rathaus und grenzt im Norden an das Waldgebiet „Nordholzer Tannen“. Der im Osten liegende Bahnhof Nordholz ist ca. 150 m entfernt. In der näheren Umgebung befinden sich wichtige Gemeinbedarfseinrichtungen und Läden des täglichen Bedarfs. Somit ist der Standort für die städtebauliche Entwicklung bzw. Nachnutzung außerordentlich begünstigt.

#### **3.2 Bestand und Zustand des Plangebietes**

(1) In einem Zeitraum von ca. 100 Jahren wurde das Gelände in Zusammenhang mit den mehrfach wechselnden Nutzungen mehr oder weniger stark verändert. Am Beginn der Entwicklungsgeschichte stand der Bau eines Kinderheimes, vom dem derzeit noch drei mittlerweile unter Denkmalschutz stehende Gebäude vorhanden sind. Durch die nachfolgenden Nutzungsänderungen, bis zum Beginn der militärischen Nutzung durch die Bundeswehr, wurden keine nennenswerten Veränderungen am Gebäudebestand vorgenommen. Erst mit der Übernahme durch die Bundeswehr wurden massive bauliche Veränderungen vorgenommen und das vorhandene Gebäudeensemble wurde in den 1960er Jahren durch weitere Gebäude ergänzt. Der aktuelle Bestand entspricht im Wesentlichen noch dem zuletzt im Jahr 2012 festgestellten Bestand (Anlage 2). In der Anlage nicht dargestellt sind weitere unterirdische bauliche Einrichtungen, insbesondere die Schutzbunker.

(2) Bei fast allen Hauptgebäuden handelt es sich um eine zweigeschossige Bauweise. Lediglich das zentrale Hauptgebäude ist dreigeschossig und wird nur noch von dem Schornstein der Heizzentrale überragt. Zusätzlich gibt es mehrere unterirdische Gebäude und einige wenige eingeschossige Nebengebäude, darunter die ehemalige Waffenkammer, die direkt am Waldrand steht. Die ursprünglich konzipierte raumbildende Wirkung des Kinderheimes mit seinem zentralen Hauptgebäude und den abgewinkelten Flügelbauten wird leider durch die später davorgesetzten militärischen Ergänzungsbauten aus den 1960er Jahren massiv gestört und lässt sich nur noch erahnen.

(3) Aufgrund des erheblichen Gebäudebestands mit unterirdischen Bebauungen und der umfangreichen versiegelten Verkehrsflächen weist insbesondere die nördliche Teilfläche einen sehr hohen Versiegelungsgrad auf. Die wenigen dort vorhandenen Grünflächen entsprechen dem Charakter eines artenarmen Verkehrsbegleitgrüns. Größere Gehölzflächen sind nicht vorhanden. Es gibt jedoch kleinere Gehölzgruppen an den Plangrenzen, meist aus jüngeren Laubbäumen bestehend, sowie einige größere und ältere Einzelgehölze, und zwar überwiegend Rosskastanien, die sicherlich noch in der Zeit des Kinderheimes gepflanzt worden sind. Mehrere Gehölze stehen auf unterirdischen baulichen Einrichtungen oder direkt daneben.

(4) Im Gegensatz zur nördlichen Teilfläche ist die südliche Teilfläche durch die vergangenen Nutzungsänderungen, einschließlich der militärischen Nutzung, nur wenig verändert worden und erhält durch die großen Rasenflächen ein parkähnliches Erscheinungsbild mit einem verhältnismäßig hohen Anteil an Gehölzstrukturen in den Randbereichen am Feuerweg und am Forstweg. Die Baumhecken am Feuerweg bestehen teilweise aus größeren Laubgehölzen unterschiedlicher Arten, darunter Eichen, Birken, Buchen und Erlen. Die jüngeren reinen Strauchhecken bestehen dagegen teilweise aus monokulturellen nicht heimischen Arten. Im Südosten befindet sich die größte geschlossene Gehölzfläche innerhalb des Plangebietes, die sich in der Zeit der militärischen Nutzung dort entwickelt hat und überwiegend aus Kiefern besteht. Eine weitere jüngere Gehölzfläche befindet sich an der zentralen Hauptzufahrt über einem Wasserreservoir und ist dadurch von vornherein in ihren Entwicklungsmöglichkeiten beschränkt.



## 4 Planung

### 4.1 Entwicklungskonzept

(1) Anlass und Hauptziel der Planung ist die Entwicklung eines zentralen Standortes für den großflächigen Einzelhandel unter besonderer Berücksichtigung der denkmalpflegerischen Belange in Bezug auf das denkmalgeschützte Gebäudeensemble des ehemaligen Kinderheimes. Konkret sollen zwei Lebensmittelmärkte von ihrem bisherigen Standort am Industrieweg unter Erweiterung der Verkaufsflächen hierher umgesiedelt und um einen Drogeriemarkt ergänzt werden. Für die beiden Lebensmittelmärkte sind am neuen Standort maximale Verkaufsflächen von 2.000 m<sup>2</sup> und 1.200 m<sup>2</sup> und für den Drogeriemarkt von 700 m<sup>2</sup> vorgesehen. Zu deren Unterbringung sollen im Bereich südlich des denkmalgeschützten Ensembles zwei neue Hauptgebäude errichtet werden, die gemeinsam mit dem vorhandenen Ensemble einen großzügigen städtebaulichen Raum bilden, der als zentrale Erschließungsfläche und Parkplatz dient. Dazu sollen die störenden Militärgebäude abgerissen werden und die Neubauten möglichst nah am Feuerweg und am Forstweg aufgestellt werden.

(2) Die zukünftige Nutzung des denkmalgeschützten Gebäudeensemble liegt nicht fest. Zurzeit finden noch Verhandlungen mit interessierten Investoren und Vorüberlegungen zu einer gemischten Nutzung mit Dienstleistungen, Arztpraxen, Wohnen, Gastronomie, Hotel, kleine Geschäfte und nicht störendem Gewerbe statt. Um die unvermeidlichen Investitionskosten auf einen wirtschaftlich tragfähigen Umfang zu begrenzen, sollen die vorhandenen Gebäude und Verkehrsflächen, abgesehen von den in den 1960er Jahren errichteten zweigeschossigen Anbauten, so lange wie möglich weitergenutzt werden. Das gilt auch für bauliche Anlagen innerhalb eines 15 m breiten Streifen am Wald, der langfristig jedoch zurückgebaut und als reine Grünfläche entwickelt werden soll. Lediglich die ehemalige Heizzentrale soll erhalten baurechtlich gesichert werden, da ihr Schornstein ggf. später für Telekommunikationseinrichtungen genutzt werden könnte.

(3) Die Erschließung der Märkte und des Kundenparkplatzes soll über eine einzige Hauptzufahrt am Feuerweg erfolgen. Dabei soll sich die Lage und Ausrichtung der Zufahrt an der Mittelachse mit dem zentralen Hauptgebäude des ehemaligen Kinderheimes als Achsenendpunkt orientieren und die räumliche Wirkung soll durch eine alleearartige Bepflanzung mit Bäumen verstärkt werden. Die Erschließung des Mischgebietes soll ebenfalls über die Zufahrt am Feuerweg und über den Kundenparkplatz erfolgen. Im Falle der Teilung des Grundstückes in Teilflächen sind entsprechende Grunddienstbarkeiten einzutragen. Zusätzlich soll ein Fuß- und Radweg zum Forstweg geschaffen werden..

(4) Das Entwicklungskonzept (Anlage 1) ist für die Sonderbaufläche mit den Märkten und deren Erschließung bereits sehr fortgeschritten. Dagegen sind die grünordnerischen Entwicklungsmaßnahmen noch nicht abgeschlossen. Konkret festgelegt ist zunächst die Bepflanzung des Parkplatzes mit neuen Bäumen sowie eine kaschierende Begrünung an den Rückseiten der Neubauten am Feuerweg und am Forstweg. Vorhandene Gehölze sollen nach Möglichkeit in die Neubepflanzung eingebunden werden, was voraussichtlich jedoch nur in wenigen Fällen möglich sein wird. Insgesamt soll das Erscheinungsbild des Geländes durchgreifend von einem Zustand des Wildwuchses hin zu einer gestalteten und gepflegten Anlage verbessert werden.

## 4.2 Festsetzungen des B-Planes

### • Art und Maß der baulichen Nutzung - § 9 (1) 1 BauGB -

(1) Die für die geplanten großflächigen Einzelhandelsbetriebe in Anspruch genommene Teilfläche wird als Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der besonderen Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ (SO<sub>GEH</sub>) festgesetzt. Art und Umfang der zulässigen Nutzung wird textlich wie folgt genauer beschrieben (TF 1):

1. Zwei Einzelhandelsbetriebe mit Schwerpunkt Lebensmittel,
  - a) ein Betrieb mit einer max. Verkaufsfläche von 2.000 m<sup>2</sup>,
  - b) ein Betrieb mit einer max. Verkaufsfläche von 1.200 m<sup>2</sup>;
2. als Fachhandel ein Drogeriemarkt mit einer max. Verkaufsfläche von 700 m<sup>2</sup>.
3. Außerdem zulässig sind weitere Fachgeschäfte (z.B. Bäcker) mit einer maximalen Verkaufsfläche von jeweils 150 m<sup>2</sup>;
4. Schank-/ Speisewirtschaften;
5. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsräume;
6. Nebenanlagen, die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme, fernmeldetechnischen Anlagen und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen;
7. Stellplätze.

(2) Der Bereich mit dem denkmalgeschützten Bestand wird der geplanten gemischten Nutzung entsprechend als Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Darin eingeschlossen ist auch die alte Heizzentrale, deren Schornstein erhalten bleiben soll und zukünftig ggf. für Telekommunikationseinrichtungen genutzt werden könnte.

(3) Für den großflächigen Einzelhandel sind nur eingeschossige Gebäude vorgesehen. Dementsprechend wird die Zahl der Vollgeschosse im Sonstigen Sondergebiet (SO<sub>GEH</sub>) mit eingeschossig festgesetzt und die maximale Höhe der baulichen Anlagen auf 10 m begrenzt (TF 2). Für das Mischgebiet orientieren sich die maximal zulässigen Höhen allein auf die bestehenden Gebäude, da Neubauten als Hauptgebäude nicht geplant sind. Für den Schornstein der alten Heizzentrale ist die Überschreitung der bisherigen Höhe ausnahmsweise zulässig, um ggf. erforderliche Antennenanlagen oder andere technisch erforderliche Fernmeldeeinrichtungen zu ermöglichen. Als Bezugsebene für die max. Höhe gilt die Geländeoberfläche gemäß § 5 Abs. 9 NBauO.

(4) Für den großflächigen Einzelhandel ist ein hoher Versiegelungsgrad unvermeidlich. Für die reine Bebauung ist die festgesetzte GRZ 0,6 zwar ausreichend, aber für die Versiegelung der Verkehrsflächen muss die gem. § 19 (4) BauNVO allgemein zulässige Überschreitung von 50 % voll in Anspruch genommen und dabei auch die Kappungsgrenze von GRZ 0,8 überschritten werden. Insgesamt ist daher eine Versiegelung von bis zu 90 % zulässig (TF 3).

(5) Für den Bereich mit dem denkmalgeschützten Bestand wird die für Mischgebiet gem. § 17 BauNVO zulässige Obergrenze der Grundfläche mit einer GRZ von 0,6 festgesetzt. Mit der allgemein gem. § 19 (4) BauNVO zulässigen Überschreitung der GRZ um bis zu 50 % entspricht das zulässige Maß der Versiegelung von insgesamt 80 % (Kappungsgrenze) ungefähr dem bisher vorhandenen Umfang der Versiegelung bzw. schafft ausreichend Möglichkeiten für das Anlegen von Stellplätzen.

- **Bauweise, Baugrenzen - § 9 (1) 2 BauGB/§§ 22, 23 BauNVO -**

(1) Die festgesetzte eingeschossige Bauweise im Sonstigen Sondergebiet (SOGEB) orientiert sich an den geplanten Marktgebäuden. Da die Gebäude länger als 50 m werden, wird eine offene Bauweise nicht festgesetzt. Die festgesetzten Baugrenzen sind sehr eng an die Hochbauplanung angelehnt.

(2) Für das Mischgebiet wäre eine zweigeschossige Bauweise und teilweise etwas höher aufgrund der Lage im Gemeindezentrum sowie des Gebäudebestands angemessen. Da jedoch weder höhere Neubauten noch Aufstockungen der denkmalgeschützten Gebäude oder der ehemaligen Heizzentrale geplant sind, wird beim Maß der baulichen Nutzung nicht auf Vollgeschosse, sondern auf die vorhandenen Baukörper abgestellt. Dabei ist die vollständige Nutzung der Gebäude innerhalb ihrer bestehenden Ausmaße ohne Begrenzung der Vollgeschosse zulässig. Demgemäß wird für die denkmalgeschützten Gebäude und für die Heizzentrale die folgende abweichende Bauweise festgesetzt:

(3) „Sowohl für die unter Denkmalschutz stehenden Gebäude des ehemaligen Kinderheimes als auch für die ehemalige Heizzentrale mit ihrem Schornstein wird weder die Anzahl der Vollgeschosse noch eine Geschossflächenzahl (GFZ) begrenzt. Die vollständige bauliche Nutzung aller Geschosse in den denkmalgeschützten Gebäuden ist unter Beachtung denkmalschützender Belange zulässig. Ebenfalls ist die vollständige bauliche Nutzung der ehemaligen Heizzentrale in den Begrenzungen des umbauten Raumes des Bestands unabhängig von der Zahl der Vollgeschosse zulässig. Außerdem zulässig ist die Ergänzung des Schornsteins mit Antennenanlagen" (TF4).

(4) Aufgrund dieser Regelung für eine abweichende Bauweise sind weitere Festsetzungen zur Bauweise nicht erforderlich. Eine Baugrenze wird lediglich für die Heizzentrale festgesetzt, da sie nicht unter Denkmalschutz steht. Eine Baugrenze für die denkmalgeschützten Gebäude ist nicht erforderlich, da die Gebäude in ihrem Bestand erhalten werden sollen und jegliche Veränderungen den denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen unterliegen und jeweils mit der zuständigen Denkmalbehörde abzustimmen sind.

- **Verkehrsflächen - § 9 (1) 11 BauGB**

- Ein- bzw. Ausfahrten / Anschluss an die Verkehrsflächen**

(1) Wegen der Bedeutung des Feuerweges für die Erschließung ist der Straßenraum zum Teil in den Geltungsbereich einbezogen und als Verkehrsfläche festgesetzt. Dagegen soll die geplante Wohnnutzung am Forstweg nicht durch zusätzlichen Verkehr beeinträchtigt werden.

(2) Für die Anlieferung und den Kundenparkplatz soll nur eine einzige gemeinsame Zu- bzw. Ausfahrt mit einer maximalen Breite von 10 m, und zwar nur am Feuerweg, zulässig sein. Allerdings kann es erforderlich sein, eine weitere Zufahrt am Forstweg während der Bauphase oder als Feuerwehrzufahrt herzustellen. Im übrigen sind Ein- und Ausfahrten am Forstweg unzulässig. Die Planzeichnung enthält den Ausschluss von Ein- und Ausfahrten am Forstweg. Die Ausnahmen sind textlich festgesetzt (TF 5).

• **Immissionsschutz - § 9 (1) 24 BauGB -**

(1) Mit der Realisierung der geplanten Entwicklung ist die Zunahme von Schallimmissionen insbesondere durch den Ziel- und Quellverkehr, den Kundenparkplatz, die Warenanlieferung und die Einkaufswagenstellplätze unvermeidlich. Insbesondere die Ladebereiche der geplanten großflächigen Einzelhandelsbetriebe stellen intensive Lärmquellen dar, von denen vor allem die zukünftigen Wohn- oder Aufenthaltsräume in den denkmalgeschützten Gebäuden und in den Märkten erheblich beeinträchtigt werden können.

(2) Gemäß den Empfehlungen der schalltechnischen Untersuchung durch die LairmConsult GmbH (Anlage 8) soll an der Ladezone des geplanten Discounters am Feuerweg eine Schallschutzwand mit einer Höhe von mindestens 3,5 m, einer Länge von mindestens 8,0 m und mit einer flächenbezogenen Masse von mindestens 15 kg/m<sup>2</sup> errichtet werden. Die entsprechende Festsetzung (TF 6.1) ist jedoch allgemein formuliert, da bei Veränderungen der angenommenen Parameter für die schalltechnischen Berechnungen auch für die Rampe des Vollsortimenters eine Lärmschutzwand erforderlich werden könnte. Die sich aus der hochbaulichen Vorplanung ergebenden Berechnungsparameter haben jedoch die Notwendigkeit einer Lärmschutzwand bisher nur für den Discounter ergeben, was insbesondere durch den lärmintensiven Containerwechsel verursacht wird.

(3) Desweiteren werden sowohl für das Sondergebiet als auch für das Mischgebiet lärmdämpfende Eigenschaften der Außenbauteile der Gebäude festgesetzt. Dabei wird das Sondergebiet dem Lärmpegelbereich IV und das Mischgebiet dem Lärmpegelbereich III gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ zugeordnet (TF 6.2-1). Den dargestellten Lärmpegelbereichen entsprechen folgende Anforderungen an den passiven Schallschutz:

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	Maßgeblicher Außenlärmpegel L <sub>a</sub> [dB(A)]	erforderliches bewertetes Schalldämmmaß der Außenbauteile <sup>1)</sup> R <sub>w,res</sub>	
		Wohnräume	Büroräume <sup>2)</sup>
	[dB(A)]		
II	56 – 60	30	30
III	61 – 65	35	30
IV	66 – 70	40	35

<sup>1)</sup> resultierendes Schalldämmmaß des gesamten Außenbauteils (Wände, Fenster und Lüftung zusammen)

<sup>2)</sup> An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

(3) Zusätzlich sind zum Schutz der Nachtruhe im westlichen Bereich des Mischgebiets Schlaf- und Kinderzimmer bis zu einem Abstand von etwa 30 m von der Straßenmitte des Feuerwegs (K 68) an der östlichen Gebäudeseite anzuordnen, oder auf diese Räume ist dort völlig zu verzichten (TF 6.2-2).

(4) Im übrigen ist für alle Neu- und Umbauten im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 nachzuweisen (TF 6.2-3).

(5) Von den o.g. Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den passiven Schallschutz oder an die Ausführung der Schallschutzwände resultieren (TF 6.3). Als Nachweis gilt dabei auch die dieser Planung zu Grunde liegende schalltechnischen Untersuchung.

- **Grünordnung - § 9 (1) 15, 20, 25a/b und § 9 (1a) BauGB -**

- **Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

(1) Im Bereich des Mischgebietes (MI) wird vor allem die Erhaltung und Nachnutzung der vorhandenen baulichen Anlagen angestrebt. Eingriffe in den Naturhaushalt durch erzwungene Umgestaltung der befestigten Flächen sollen vermieden werden. Langfristig soll jedoch ein 15 m breiter Streifen vor dem Wald als Waldsaum entwickelt werden. Dieser Bereich wird dementsprechend als private Grünfläche und als Fläche für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Die Nutzung der vorhandenen baulichen Einrichtungen soll jedoch unbefristet weiterhin möglich sein (TF 7.1).

- **Grünflächen und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern**

(2) Außer der o.g. Grünfläche (Waldsaum) am Waldrand werden noch zwei weitere Grünflächen im Westen und im Südosten des Geltungsbereiches festgesetzt. Diese Flächen sind bisher mit Gehölzen bestanden und werden für die zukünftige Bebauung nicht benötigt. Obwohl aufgrund der zentralen Ortslage für beide Gehölzflächen Gestaltungs- und Pflegemaßnahmen dringend erforderlich sind, sollen nur die Gehölze im Westen erhalten bleiben. Dagegen steht die Grünfläche im Südosten besonders im Blick der Öffentlichkeit und soll deshalb zukünftig frei gestaltet werden können. Die vorhandenen Gehölze werden deshalb dort nicht als zu erhalten festgesetzt (TF 7.2). Außer der Fläche zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern im Westen sind noch drei vorhandene größere Einzelbäume im Nordosten, am Rande des Mischgebietes, als zu erhalten festgesetzt.

- **Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**

(3) Die Realisierung der geplanten Entwicklung im Sondergebiet (SOGEH) führt zu einer vollständigen Neugestaltung dieser südöstlichen Teilfläche. Die Gehölze werden fast vollständig gerodet und nur ein kleiner Teil der bisherigen Grünanlage bleibt unversiegelt. Mit der Entwicklung besteht aber auch die Chance und die Notwendigkeit, das Erscheinungsbild des Nahversorgungszentrums durch Neuanpflanzungen zu verbessern bzw. die das Ortsbild beeinträchtigenden Elemente, insbesondere die dem öffentlichen Raum zugewandten Gebäuderückseiten, abzuschwächen. Dazu wird das Anpflanzen von Bäumen und Hecken sowie von Rank- und Kletterpflanzen an geschlossenen Wandflächen festgesetzt (TF 7.3).

(4) Die für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzten Flächen sind mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen entsprechend der nachfolgenden Pflanzliste 1 zu bepflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Verlust sind Ersatzpflanzungen an gleicher Stelle vorzunehmen. Dabei sind Sträucher 2 x v. o. B. (zweimal verpflanzt ohne Ballen) bzw. Heister mit 1 m bis 1,50 m Höhe zu verwenden. Für Baumpflanzungen sind Hochstämme 2 x v. o. B. mit einem Stammumfang von 10-12 cm oder Hochstämme 3 x v. m. B. (dreimal verpflanzt mit Ballen) mit einem Stammumfang von 12-14 cm zu verwenden (TF 7.3-1).

(5) Im Bereich des Kundenparkplatzes sind nur Bäume gleicher Art, und zwar je 10 Stellplätze ein Baum als Hochstamm in einer Pflanzqualität Stammumfang 14-16 cm zu pflanzen (TF 7.3-2).

(6) Die den öffentlichen Verkehrsflächen (Feuerweg und Forstweg) zugewandten Fassaden der großflächigen Einzelhandelsbetriebe sind zusätzlich zu den anzupflanzenden Bäumen und Sträuchern mit Rank- oder Kletterpflanzen gemäß der Pflanzliste C zu begrünen, und zwar mindestens eine Pflanze je 2,5 m Wandlänge. Die Abstände der Pflanzen dürfen variieren. Gruppierungen sind zulässig (TF 7.3-3).

Pflanzliste A für Bäume

Hainbuche  
Sandbirke  
Stieleiche  
Ulme  
Winterlinde  
Rotbuche  
Eberesche  
Baumhasel  
Rotdorn

*Carpinus betulus*  
*Betula pendulas*  
*Quercus robur*  
*Ulmus laevis*  
*Tilia cordata*  
*Fagus sylvatica*  
*Sorbus aucuparia*  
*Corylus columa*  
*Crataegus laevigata*

Pflanzliste B für Sträucher

Schlehe  
Salweide  
Schwarzer Holunder  
Weißdorn  
Hundsrose  
Hasel

*Prunus spinosa*  
*Salix caprea*  
*Sambucus nigra*  
*Crataegus spec.*  
*Rosa canina*  
*Corylus avellana*

Pflanzliste C für Rank- und Kletterpflanzen

Efeu  
Wilder Wein  
Waldrebe  
Knöterich  
Amerikanischer Baumwürger  
Schwarzäugige Susanne  
Immergrünes Geißblatt  
Kletterrosen Paul's Scarlett Climber  
Fingerblättrige Akebie

*Hedera helix*  
*Vitis vinifera*  
*Clematis*  
*Polygonum aubertii*  
*Celastrus scandens*  
*Thunbergia alata*  
*Lonicera henryi*  
*Rosa multiflora*  
*Akebia quintana*



- **Hinweise**

Neben zeichnerischen und textlichen Festsetzungen enthält die Planzeichnung noch die nachfolgenden Hinweise zur Baudenkmalpflege, zu Bodendenkmalen sowie zur Genehmigung und Kennzeichnung von Baukränen.

### 1. Baudenkmalpflege

Die auf dem Grundstück Feuerweg Nr. 6 (Flur 4, Flurstück 36/1) befindlichen Gebäude des ehemaligen Kinderheimes stehen als Kulturdenkmal unter Denkmalschutz. Die drei Gebäude sind insgesamt als Einzelbaudenkmal im Sinne des § 3 (2) des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) vom 30.05.1978 (Nds. GVBl. S. 517) in der zurzeit gültigen Fassung in das Verzeichnis der Kulturdenkmale des Landes Niedersachsen aufgenommen worden. Gemäß § 10 NDSchG unterliegen alle baulichen Veränderungen, Instandsetzungen, Wiederherstellungen und Nutzungsänderungen an den Denkmalen selbst sowie die Errichtung, Beseitigung oder Änderung von baulichen Anlagen in der näheren Umgebung der Denkmale einer Genehmigungspflicht der jeweils zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde.

Ist für eine Maßnahme eine Baugenehmigung oder eine die Baugenehmigung einschließende oder ersetzende behördliche Entscheidung erforderlich, so umfasst diese bereits die Genehmigung nach § 10 NDSchG. Nähere Auskünfte hierzu erteilt die untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Cuxhaven (Ansprechpartnerin ist Frau Dipl. Ing. Greiner, Tel.: 04721-66-2461).

### 2. Bodendenkmale

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Knochensplinter, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) angeschnitten werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Archäologischen Denkmalpflege des Landkreises Cuxhaven (im Hause Museum Burg Bederkesa, Telefon 04745/94390) unverzüglich angezeigt werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen.

### 3. Genehmigung und Kennzeichnung von Baukränen

Der Geltungsbereich dieses B-Plans liegt unterhalb der Bauschutzbereichs-Zonen des Flugplatzes Nordholz. Hohe bauliche Anlagen (z.B. stationäre Baukräne mit 25 m über Grund) bedürfen einer besonderen Genehmigung und Kennzeichnung. Zu beachten sind das Luftverkehrsgesetz (LuftVG) und die jeweils geltenden Richtlinien. Bei Bauantragsverfahren ist die "Wehrverwaltung - Fachdezernat IV 2 - Militärische Luftfahrtbehörde" zu beteiligen. Die örtliche Flugsicherung ist vor Aufstellung von Kränen aller Art unter Angabe des genauen Standortes, der maximalen Höhe über Grund, der Gesamthöhe über NN sowie des exakten Aufstellungstermins und nach dem Abbau zu informieren.

## 5 Voruntersuchungen und Gutachten

### 5.1 Artenschutzrechtliche Untersuchung

(1) Im Geltungsbereich des B-Planes befinden sich umfangreiche Gehölzstrukturen mit großen Bäumen sowie mehrere große Einzelbäume (überwiegend Rosskastanien). Die größeren Gehölze befinden sich vor allem im südöstlichen Teilbereich des Plangebietes, der als Sondergebiet entwickelt werden soll und aufgrund der umfangreichen Bebauung und Versiegelung fast vollständig gerodet werden muss. Um die Gefährdung oder möglicherweise die Zerstörung von Lebensstätten streng geschützter Arten in Zusammenhang mit der Rodung der großen Bäume einschätzen und ggf. vermeiden zu können, wurde am 08.10.2014 eine Bestandsuntersuchung durch den Diplom-Biologen Niels Dressing (Bremen) durchgeführt und die Ergebnisse unter dem Titel „Artenschutzrechtliche Abschätzung des Vorkommens von Vogel- und Fledermausarten im Plangebiet Nordholz, Feuerweg (Landkreis Cuxhaven), ehem. Führungsbereich“ im Oktober 2014 vorgelegt (Anlage 5).

(2) Hinsichtlich der Vogelarten hat der Gutachter keine gefährdeten Vogelarten kartiert. Im Untersuchungsgebiet konnten vor allem häufige Arten der Siedlungsränder und Gärten nachgewiesen werden. Dabei handelte es sich um Amsel, Buchfink, Kohlmeise, Blaumeise, Hausrotschwanz, Buntspecht, Ringeltaube und Rabenkrähe. Zusätzlich wurde der Überflug des ungefährdeten, aber streng geschützten Turmfalken beobachtet.

(3) An Fledermausarten konnten Zwerg- und Fransenfledermaus festgestellt werden. Beide Arten nutzen den Luftraum des Plangebietes als Jagdrevier. Die Fransenfledermaus jagte zusätzlich in den offenen Kellerschächten. Es konnten keine gefährdeten oder streng geschützten Insekten festgestellt werden. Die beiden häufigsten Insektenarten waren das Tagpfauenauge und die Zackeneule (Zimtleule/Krebssuppe). Bei der Kontrolle der Gehölze auf Baumhöhlen oder Rindenspalten konnten keine ausreichend tiefen Höhlungen für eine Besiedlung gefunden werden. Bei der Ausflugkontrolle konnten keine Fledermausquartiere festgestellt werden. Neben den nachgewiesenen Arten hält der Gutachter weitere Fledermäuse zwar als Nahrungsgäste für möglich, Winterquartiere jedoch für unwahrscheinlich.

(4) Hinsichtlich des Potenzials an Brutvögeln schließt der Gutachter ein Brutvorkommen höhlenbewohnender Arten aufgrund fehlender Baumhöhlen aus. Das Plangebiet bietet für einige nicht festgestellte gefährdete oder streng geschützte Arten durchaus einen potenziellen Lebensraum. Aufgrund der siedlungsnahen Lage sind größere Brutvorkommen aber unwahrscheinlich.

(5) Insgesamt wird mit der Realisierung des geplanten Vorhabens eine gewisse Abwanderung der zumeist häufigen und weit verbreiteten Vogelarten zur Folge haben. In kleineren Bestandszahlen werden aber einige der Arten im Plangebiet verbleiben. Unter Umständen bietet sich für den Haussperling sogar die Möglichkeit seine Bestandszahlen zu vergrößern, da diese Art einen Schwerpunkt seines Vorkommens in Randlagen von Siedlungen hat. Fledermäuse werden in vermutlich etwas geringerer Zahl weiterhin den Raum als Jagdgebiet nutzen, wenn neue Gehölze gepflanzt werden. Eine mögliche Öffnung der unterirdischen Bunkeranlagen könnte einen neuen Platz als Überwinterungsquartier begründen, der bisher durch die Unzugänglichkeit nicht genutzt werden kann.

(6) Der Gutachter kommt zu folgendem Fazit: Der Erhalt der ökologischen Funktion ist für die festgestellten Brutvogelarten im räumlichen Zusammenhang gegeben (umliegende Grundstücke). Daher ist kein Verstoß gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG erkennbar. Voraussetzung ist aber eine Fällung von Bäumen und ein Abriss der Gebäude außerhalb der Brut- und Wochenstubenzeit (01.03.-31.07.).

## 5.2 Markt-, Standort- und Wirkungsanalyse

(1) In Bezug auf die Entwicklung von Versorgungsstrukturen ist gemäß dem Landesraumordnungsprogramm (LROP) des Landes Niedersachsen bzw. gemäß dem Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Cuxhaven u.a. die Beachtung des „Kongruenzgebotes“ und des „Beeinträchtigungsverbotes“ vorgeschrieben. In diesem Zusammenhang wurde zur Einschätzung der möglichen Auswirkungen und der Verträglichkeit des geplanten Vorhabens ein projektbezogenes Fachgutachten durch die Handels-, Standort- und Immobilienberatungsgesellschaft Bulwiengesa AG (München) durchgeführt und unter dem Titel „Markt-, Standort- und Wirkungsanalyse Nahversorgungszentrum Neue Mitte Forstweg/Feuerweg in Nordholz“ im September 2014 als ergänzte Schlussfassung vorgelegt (Anlage 6).

(2) Das o.g. Gutachten hat bereits als erste Fassung (Juli 2014) in den vorangegangenen Verfahrensschritten für den B-Plan, aber auch für die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes nach der Neuaufstellung (zuvor 30. FNP-Änderung), als Anlage zu den Planunterlagen beigelegt, so dass u.a. auch bereits erste Stellungnahmen der IHK (Industrie- und Handelskammer) zu diesem Sachverhalt vorliegen. Dabei teilt die IHK die in der o.g. Wirkungsanalyse gemachten Aussagen zu den Umsatzverlagerungen und sieht eine entsprechende Verträglichkeit als scheinbar gegeben. Gleichzeitig betont die IHK aber die Notwendigkeit, dass die weitere Nutzung für den Lebensmitteleinzelhandel am bisherigen Standort am Industriegeweg ausgeschlossen werden muss. Die Einbindung des geplanten Nahversorgungszentrums in die neue Gemeinde Wurster Nordseeküste kann nach Auffassung der IHK später durch ein nach der Gemeindefusion zu erstellendes Einzelhandelskonzept der neuen Gemeinde gefestigt werden.

(3) Auch vom Landkreis Cuxhaven liegen bereits Stellungnahmen aus den vorangegangenen Verfahrensschritten vor. So hat der Landkreis sich sowohl in seiner Stellungnahme vom 30.05.2014 im Rahmen frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 (1) BauGB sowie in seiner Stellungnahme vom 22.08.2014 im Rahmen des Beteiligungsverfahrens gemäß § 4 (2) BauGB zur 3. FNP-Änderung u.a. zu fehlenden Aussagen über existenzbedrohende Umsatzabflüsse von Einzelbetrieben geäußert und deren Ergänzung in der Wirkungsanalyse wegen ihrer städtebaulichen Relevanz als erforderlich angeregt. Weiterhin wurden seitens des Landkreises fehlende Aussagen über die zukünftigen Nutzungen am Altstandort und mit welchen Mitteln die Gemeinde die Nutzungsänderung umzusetzen gedenkt moniert. Ausdrücklich wurde auf die Notwendigkeit eines gutachterlichen Nachweises im Zuge der vorliegenden Bauleitplanverfahren hingewiesen, dass die als Ziele der Raumordnung nach § 1 Abs. 4 BauGB für die Planung verbindlichen Ge- und Verbote eingehalten werden. Die Anregungen des Landkreises wurden im Rahmen der Nachbearbeitung der Wirkungsanalyse (Stand September 2014) berücksichtigt. Die Ergebnisse der Analyse werden wie folgt zusammengefasst:

(4) Gegenstand dieser Untersuchung ist die geplante Standortverlagerung und moderate Flächenvergrößerung des Discounters Aldi und des Lebensmittelvollsortimenters Sky zum Bereich des ehemaligen Führungsbereiches des Marinegeschwaders 3 in Nordholz. Zusätzlich soll die Neuansiedlung eines Drogeriefachmarkts das Projekt ergänzen. Das von der Gemeinde Nordholz als "Neue Mitte Nordholz" bezeichnete Projekt soll insgesamt zu einer Stärkung der Ortsmitte beitragen.

(5) Das Projekt befindet sich in räumlicher Nähe des Discounters Lidl in der Oderstraße, der das Angebot in Nordholz abrundet. Der Eigentümer dieser Fläche beantragte vor kurzem ebenfalls eine Flächenerweiterung des Discounters um 200 m<sup>2</sup>. Die 1. Änderung des B-Planes Nr. 37 „Gemeindezentrum III“ ist mittlerweile als Satzung beschlossen worden und durch Bekanntmachung im Amtsblatt des Landkreises Cuxhaven am 30.10.2014 rechtskräftig geworden.

(6) Das geplante Nahversorgungszentrum soll dem Vernehmen nach eine Gesamt-Verkaufsfläche von rd. 3.700 m<sup>2</sup> umfassen und setzt sich aus den erweiterten Flächen des Betreibers Sky und Aldi sowie der Neuansiedlung eines Drogeriefachmarkts zusammen. Sky und Aldi verlagern ihren Standort von der Bahnhofstraße. Die neue Dimensionierung bildet für die Schaffung eines modernen kleineren Nahversorgungszentrums eine gute Basis, welche v.a. besonders durch den bisher noch nicht im Einzugsgebiet situierten Drogeriefachmarkts die Nahversorgung im Umfeld künftig deutlich stützt. Die Flächenmehrung beträgt rd. 1.300 m<sup>2</sup> gegenüber den Bestandsflächen und nutzt damit den Flächenrahmen des zu ändernden Bebauungsplanes nicht vollständig aus (4.050 m<sup>2</sup>).

(7) Baulich-funktional ist das Objekt an das benachbarte verdichtete Wohnumfeld gut angebunden und siedlungsstrukturell vollständig integriert.

(8) Aus absatzwirtschaftlicher Sicht besteht für das Gesamtvorhaben insgesamt eine gut auskömmliche Zielumsatzerwartung von rd. 15,0 Mio. Euro p. a. im Marktgebiet. Davon werden neu in den Markt rund 3,7 Mio. Euro eingebracht. Demnach werden rund 11,3 Mio. Euro, die bereits im Marktgebiet gebunden sind, zum neuen Standort von den beiden Lebensmittelmärkten "mitgebracht".

(9) Auch wenn die Bevölkerungsperspektive mittel- bis langfristig eher verhaltener zu beurteilen ist, sind die Auswirkungen auf das Kaufkraftpotenzial aufgrund der steigenden Verbrauchsausgaben und der erheblichen Zuflüsse durch Touristen und Bundeswehrangehörige positiv. Diese kompensieren mögliche Bevölkerungsrückgänge.

(10) Die Umsatzverlagerungen, welche durch die Realisierung der "Neuen Mitte Nordholz" bei Bestandsanbietern ausgelöst werden, sind wie beschrieben für alle Anbieter bzw. Nahversorgungszentren<sup>1</sup> im abgegrenzten Einzugsgebiet sowie im erweiterten Bereich als wettbewerbsseitig städtebaulich und umsatzseitig vertretbar einzustufen und nicht schädigend.

(11) Die wirkungsanalytisch und rechnerisch herzuleitenden Umsatzumverteilungswirkungen werden im Wesentlichen durch die Neuansiedlung des Drogeriefachmarkts zu begründen sein. Im relevanten Zentralen Versorgungsbereich des Nahversorgungszentrums Altenwalde sowie im Grundzentrum Dorum sind ähnliche (Nah-)Versorgungsstrukturen vorhanden. In Dorum sind diese allerdings weitaus umfangreicher.

(12) Eine Prüfung der Zielvereinbarkeit mit den Zielen und Leitlinien des Regionalen Raumordnungsprogramms Niedersachsen 2012 (RROP 2012) lässt keine Unvereinbarkeit erkennen.

(13) Die Projektentwicklung ist dem zentralörtlichen und innergemeindlichen Versorgungsauftrag eines Grundzentrums angemessen und nicht als unverhältnismäßig zu bewerten. Durch die Ansiedlung des Nahversorgungszentrums mit dem projektierten Branchenmix bei gleichzeitiger Ablösung der Altstandorte an der Bahnhofstraße/Industriestraße wird primär die Qualität des städtebaulich integrierten Nahversorgungsnetzes gestärkt.

(14) Zukünftig wird die Neue Mitte in Nordholz nach der Fusion der Gemeinde Nordholz mit der Samtgemeinde Land Wursten zur Ergänzung der „arbeitsteiligen“ Versorgung in der neuen Einheitsgemeinde Wurster Nordseeküste gut beitragen können.

<sup>1</sup> gemäß Einzelhandelskonzept der Stadt Cuxhaven ist in Altenwalde ein Zentraler Versorgungsbereich als Nahversorgungszentrum (NVZ) ausgewiesen.

(15) Das Gutachten geht von einer Verlagerung bereits ansässiger Lebensmittelmärkte aus. Welche Nutzung in den beiden Bestands-Objekten zukünftig erfolgen wird, kann zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht festgelegt werden. Es ist jedoch zu berücksichtigen, dass aufgrund der bestehenden Eigentums- und Mietverhältnisse eine gleichartige Nutzung nicht erfolgen wird. ALDI ist Eigentümer des Grundstückes und hat damit unmittelbar Einfluss auf die Nachnutzung. Für den Sky-Markt besteht ein Mietvertrag bis zum Jahr 2022, so dass hier auch mittelfristig Einfluss auf die Nutzung genommen werden kann.

(16) Dieser Zeitraum eröffnet jedoch die Möglichkeit ausreichend und umfangreiche Überlegungen für ein Nachnutzung dieses Bereiches anzustellen. Dadurch wird verhindert, dass hier bei einer kurzfristigen Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 „Hartsteinwerk“ Teilbereich A, Nordholz eine Fehlplanung erfolgt und es dann wiederum einer erneuten Änderung des Bebauungsplanes bedarf.

(17) Darüber hinaus wurde ein Antrag an den Rat der Gemeinde Wurster Nordseeküste gestellt, für den Bereich der Gemeinde Wurster Nordseeküste ein Einzelhandelskonzept zu erstellen. Über den Antrag wurde in der Sitzung am 17.02.2015 beraten. Seitens des Rates wurde dieses grundsätzlich positiv gesehen und zur weiteren Beratung in den zuständigen Fachausschuss verwiesen. Insofern sollte für eine weitere Planung zunächst die abschließende Beratung abgewartet werden.

(18) Ein zu erstellendes Einzelhandelskonzept würde die erforderlichen Erfassung und Auswertungen enthalten und der Gemeinde entsprechende Handlungsspielräume aufzeigen

### **5.3 Verkehrsuntersuchung**

(1) Die Verlagerung der beiden am Industrieweg ansässigen großflächigen Lebensmittel-Einzelhandelsbetriebe sowie die Entwicklung des geplanten Nahversorgungszentrums insgesamt werden Auswirkungen auf den Straßenverkehr im Gemeindezentrum haben, insbesondere im Teilstück der K68 (Feuerweg/Bahnhofstraße) zwischen dem bisherigen Standort und dem geplanten neuen Standort. Dieser Straßenabschnitt ist die am stärksten befahrene innerörtliche Straße von Nordholz und ist durch den Bahnhof und den beschränkten Bahnübergang in seiner Leistungsfähigkeit zeitweise beeinträchtigt. Aus diesem Grunde wurde eine Verkehrsuntersuchung von der Gemeinde angefordert.

(2) In einem regelmäßigen Abstand von 10 Jahren führt der Landkreis Cuxhaven Verkehrszählungen auf den Kreisstraßen durch. Bei der Zählung im Jahr 2000 - also vor Eröffnung der beiden o.g. Märkte - war für die K68 in dem Abschnitt östlich der Bahnlinie eine DTV (durchschnittliche tägliche Verkehrsmenge) von 2.690 Kfz/24h ermittelt worden. Im Jahr 2010 war diese Zählstelle jedoch entfallen und auch andere Zählstellen befanden räumlich nicht in Übereinstimmung. Somit lassen sich die Veränderungen beim Verkehrsaufkommen zwischen 2000 und 2010 leider nicht ermitteln. Allerdings ist festzustellen, dass auf der L 135 im Bereich der Gemeinde Nordholz im Jahr 2000 eine DTV 7.537 Kfz/24h und im Jahr 2010 eine DTV 7.570 Kfz/24h ermittelt wurde. Das entspricht einer Verkehrszunahme auf der L 135 von ca. 0,5 % innerhalb von 10 Jahren. Allerdings hat der reine Durchgangsverkehr durchaus stärker zugenommen, sich aber zunehmend auf die parallel verlaufende Autobahn (BAB 27) verlagert.

(3) Unabhängig von genauen Verkehrswerten kann davon ausgegangen werden, dass der Ziel- und Quellverkehr der Märkte nicht von deren Anzahl oder Größe abhängt, sondern vor allem von der Nachfrage in Nordholz und zu einem geringeren Teil auch aus der näheren Umgebung um Nordholz herum. Niemand wird häufiger oder mehr einkaufen, nur weil die Märkte größer werden oder ihre Angebote verbessern.

(4) Auch für den Altstandort am Industrieweg führt die zukünftige Nachnutzung nicht per se zu mehr Verkehr. Es steht außer Frage, dass sich dort nur Nachnutzungen ansiedeln werden, die auf eine ausreichende Nachfrage in Nordholz treffen und diese Nachfrage war bisher sicherlich in weiter entfernten Orten gestillt worden und zwar unter Nutzung des eigenen Pkw. Wer also zukünftig z.B. einen Baumarkt in Nordholz aufsucht, der ist bisher zu einem anderen Baumarkt z.B. in Bremerhaven gefahren. Der Ziel- und Verkehr muss also zukünftig nicht bis nach Bremerhaven führen, sondern nur bis zu dem neuen Angebot am Industrieweg. Die Fahrwege würden sich verkürzen und der Verkehr nach außerhalb würde sich verringern. Allerdings wird die gesteigerte Attraktivität des Nahversorgungszentrums und die zukünftige Nutzung des Altstandortes zu einer größeren Nachfrage und zu mehr Verkehr von außerhalb führen, der jedoch vor allem aus westlicher Richtung kommen wird und über die Autobahn (BAB 27) oder die Bundesstraße (L 135) und dann über die Bahnhofstraße fließen wird.

(5) Insgesamt ist zu vermuten, dass sich der intern erzeugte Ziel- und Quellverkehr nur verlagern wird. Von außerhalb ist mehr Verkehr zu erwarten, aber der Verkehr nach außerhalb wird sich auch etwas verringern. Im Ergebnis wird aber mehr Verkehr vor allem in östlicher Richtung über die Bahnhofstraße geben.

#### • **Zum Verkehrsguachten**

(6) Das erforderliche Gutachten wurde unter dem Titel „Verkehrsuntersuchung zu den verkehrlichen Auswirkungen der geplanten Ansiedlungen auf dem Gelände des ehemaligen Führungsbereiches in der Gemeinde Nordholz“ durch das Ingenieurbüro Jester - Verkehrs-, Stadt-, Umweltplanung - erarbeitet, im Oktober 2014 vorgelegt (Anlage 7) und im November 2014 nochmal ergänzt.

(7) Diese Verkehrsuntersuchung (VU) sollte aufzeigen, ob die geplante Erschließung ausreichend leistungsfähig ist und ob auf der K 68 (Feuerweg) durch den zusätzlichen Verkehr möglicher Weise Unverträglichkeiten entstehen. Besonders zu berücksichtigen war dabei die Nähe zum Bahnübergang und eine Bushaltestelle. Desweiteren waren Aussagen zum Bereich der Einmündung des Forstweges in die K 68 zu machen.

(8) In Ermangelung belastbarer Verkehrsdaten wurden am Dienstag den 07.10.2014 Verkehrszählungen durchgeführt und weitere Erhebungen am bestehenden Nahversorgungszentrum (Industrieweg) und am zukünftigen Standort (Feuerweg) durchgeführt. Auf dieser Basis sollten Aussagen getroffen werden, ob auch nach Verwirklichung aller geplanten Bauabschnitte im Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 52 der Verkehrsfluss auf der K 68 - Feuerweg einschließlich des Einmündungsbereichs der Memelstraße jederzeit (mindestens) ausreichend gut funktioniert. Weiterhin werden auf der Grundlage der Ergebnisse der Verkehrsprognose Aussagen zu den zukünftig zu erwartenden Rückstauungen am Bahnübergang und zur Situation an der direkt an der geplanten NVZ-Anbindung liegenden Bushaltestelle gemacht.

- **Erfassung und Ergebnisse**

(9) Am Dienstag, den 07.10.2014 wurden am Knotenpunkt Feuerweg / Memelstraße in der nachmittäglichen Hauptverkehrszeit zwischen 15 und 19 Uhr neben den reinen Verkehrszählungen - nach allen Fahrzeugarten getrennt - auch Schrankenschließungen und maximale Rückstaulängen erfasst. Dabei hat sich der Zeitraum von 16 bis 17 Uhr als Spitzenstunde mit 680 Kfz/1h herausgestellt. Insgesamt wurde ein ungewöhnlich geringer Schwerlastanteil von nur 0,5 % des Gesamt-Kfz-Verkehrs vermerkt.

(10) Die Auswertungen der Erfassungen am bestehenden NVZ an der Bahnhofstraße haben ergeben, dass die absolute Spitzenstunde mit 364 Kfz/1h an der Anbindung des NVZ später liegt (16:45 - 17:45 Uhr) als die des allgemeinen Kfz-Verkehrs (siehe Tab. 2 des Gutachtens). Allerdings ist das Kfz-Verkehrsaufkommen an der Anbindung des NVZ an der Bahnhofstraße über den Zeitraum von 16:15 - 17:45 Uhr nahezu gleichbleibend hoch. Für die Prognoseberechnungen des Kfz-Verkehrs kann deshalb die o.g. Spitzenstunde als relevant angenommen werden. Der Radfahrer- und Fußgängeranteil am Gesamtverkehr zum NVZ war geringer als allgemein üblich (siehe Tab. 2 des Gutachtens). Dieses ist durch Lage bedingt. Das Umfeld ist ländlich, die meisten Wege sind deutlich weiter als in städtischen Bereichen. Wesentliche für die Nahversorger relevante Siedlungsbereiche liegen in einer für Fußgänger und Radfahrer zu großen Entfernung.

(11) Hinsichtlich des Bahnverkehrs auf der eingleisigen Strecke wurden im Zeitraum von 15 bis 19 Uhr insgesamt 8 Nahverkehrszüge für beide Fahrrichtungen und 2 Güterzüge in Richtung Bremerhaven erfasst. Der Bahnübergang wurde vor kurzem technisch vollständig und optimiert, so dass die normalen Schrankenschließzeiten verhältnismäßig unproblematisch sind. Längere Schließzeiten wurden durch die Züge aus Cuxhaven verursacht, da die Schranken bereits vor Einfahrt des Zuges aus Sicherheitsgründen geschlossen werden müssen.

(12) Die längsten Schließzeiten werden jedoch durch die Güterzüge in Richtung Bremerhaven verursacht, da sie jeweils auf dem Ausweichgleis warten müssen, bis der Personenzug in entgegengesetzter Fahrtrichtung den Bahnhof passiert hat. Da die Güterzüge dann aus dem Stand anfahren müssen, sind die jeweiligen Schrankenschließzeiten sehr lang und bilden quasi den „worst case“ auch im Bezug auf Rückstauungen des Kfz-Verkehrs vor den geschlossenen Schranken (siehe Tab. 3 des Gutachtens). Der maximal erfasste Rückstau der Kfz auf der K 68 – Feuerweg betrug 18 Kfz. Dieser Rückstau reichte bis ungefähr zur Mitte der über 70 m langen Bushaltestellenbucht und war damit noch ca. 30 m von der Einmündung Memelstraße und ca. 40 m von der Einmündung der Anbindung „Führungsbereich“ entfernt.

(12) Hinsichtlich der Bushaltestelle am „Führungsbereich“ konnten keine Konfliktsituation erfasst werden. Die Bushaltestelle wird vom Linienverkehr der VNN sowie wenigen weiteren Linienbussen angefahren. Die Busse verkehren sehr selten. Im Untersuchungszeitraum von 15 - 19 Uhr hielten nur 5 Busse). Im gesamten Zeitraum gab es weder einen Ein- noch einen Ausstieg eines Fahrgastes.

- **Prognose und Untersuchungsergebnisse**

(13) Die Gutachter bewerten eine angenommene Steigerung des hier relevanten Pkw-Verkehrs um 10 % bis zum Prognosehorizont von 2025/30 für ausreichend. Die grobe Einschätzung mit 15 % Zunahme aus dem schalltechnischen Gutachten wird dagegen als zu hoch eingeschätzt, da im ländlichen Raum bei gleichbleibender oder sinkender Bevölkerungszahl kaum noch mit Steigerungen der Pkw-Verkehrsmengens zu rechnen ist.

(14) Die Ansiedlung mehrerer Einkaufsmärkte und weiterer Nutzungen im Plangebiet werden im Bereich des Feuerweges ein erhöhtes Verkehrsaufkommen erzeugen. Dieses Verkehrsaufkommen steigt aber nicht so stark an wie bei einer üblichen Neuansiedlung von solchen Märkten, da sowohl der geplante Discounter wie auch der Vollsortimenter und der Bäcker mit Café nur aus dem nahe gelegenen bestehenden NVZ verlagert werden und am neuen Standort keine viel größeren Verkaufsflächen haben. Die Ermittlung der Verkehrsströme im Einzelnen und deren Entwicklung ist detailliert im Gutachten dargelegt und kann aufgrund der Komplexität hier nicht wiedergegeben werden.

(15) Die Berechnungen der Kapazitäten und Verkehrsqualitäten am Knotenpunkt K 68 / Memelstraße / neues NVZ haben ergeben, dass dieser Knotenpunkt mit seinen versetzt angeordneten Einmündungen auch im Prognosefall eine gute Leistungsfähigkeit hat. Alle wesentlichen Verkehrsströme haben die beste Qualitätsstufe „A“ des Verkehrsablaufs (QSV), sind somit (nahezu) ohne Einschränkungen. Nur der recht große Linkseinbiegestrom vom Plangebiet in die K 68 hat die QSV „B“, somit aber auch eine gute Verkehrsqualität.

(16) Die Rückstauungen auf der Westseite (Richtung Memelstraße) des Bahnüberganges verlängern sich im Prognosefall nur unwesentlich und reichen auch in sehr seltenen und damit nicht relevanten Spitzenzeiten (1 - 3 Mal pro Tag für 1 - 2 Minuten) nicht in die Nähe der Einmündung der Memelstraße, sind somit unproblematisch.

(17) Der Radverkehr auf der K 68 ist unabhängig von den Ansiedlungen auf dem Gelände „ehemaliger Führungsbereich“ neu zu ordnen. Die bestehenden Radverkehrsanlagen auf der Südseite sind in ihrem heutigen Zustand (Breiten, Kombination Rad- und Fußgängerverkehr in beiden Richtungen) nicht mehr zulässig. Ein Ausbau ist in Ermangelung von Platz im Straßenraum für getrennte Rad- und Fußweganlagen auf beiden Straßenseiten nicht möglich und sinnvoll. Eine Führung auf der Fahrbahn ist vermutlich die beste Lösung, was bedeutet, dass im Fahrbahnbereich Maßnahmen durch eine entsprechende Markierung getroffen werden könnten und dieser Bereich den Radfahrer vorbehalten bleibt. Durch die geplanten Nutzungen im Plangebiet steigt der insgesamt recht geringe Radverkehr nur in einem überschaubaren Maß an. Da aber der Forstweg als Rad- und Fußwegverbindung u.a. zu den nördlich gelegenen Siedlungsgebieten ausgebaut und mit einem Weg direkt an das Plangebiet angebunden wird, können zahlreiche Radfahrer ihre Ziele im Plangebiet abseits der K 68 erreichen.

(18) Der Forstweg ist heute äußerst gering von Kfz (und Radfahrern) befahren. Dieses wird sich in der Zukunft für den Kfz-Verkehr nicht spürbar ändern, da die geplanten Nutzungen im Plangebiet von Pkw-Kunden nicht über den Forstweg erreicht werden können. Für den zu erwartenden Radverkehr wird der Forstweg sehr gut ausgebaut. Bei einer in der Zukunft voraussichtlich vorzusehenden Führung der Radfahrer auf der Fahrbahn der K 68 ist auch das Ein- und Abbiegen für diese im Prognosefall ohne besonderes Gefährdungspotential. Die Einmündung ist sehr übersichtlich, der Kfz-Verkehr nicht unverträglich hoch, der Schwerverkehrsanteil am Kfz-Verkehr äußerst gering.

#### • **Ergänzung der Untersuchung im November 2014**

(19) Es bestand Anlass zur Annahme, dass der Untersuchungszeitraum von 15 bis 19 Uhr nicht ausreichend ist, da möglicherweise die tatsächliche Verkehrsspitze zur Mittagszeit (Schulschluss und Ankuft des Zuges aus Cuxhaven) zu vermuten ist. Außerdem sollten noch Aussagen zur Nachnutzung des Altstandortes Bahnhofstraße / Industriegeweg und zu Fragen von Linksabbiegespuren gemacht werden.

(20) Die nachträgliche Verkehrszählung wurde am 11.11.2014 im Zeitraum von 12 bis 15 Uhr durchgeführt und hat nicht zu höheren Verkehrswerten geführt. Die Spitzenstunde von 16 bis 17 Uhr mit 680 Kfz/1h konnte somit bestätigt werden.

(21) Nach dem Wegzug des ALDI-Marktes aus dem Mischgebiet ist auf dieser Fläche kein relevanter Kfz-Verkehr zu erwarten, da typische Mischgebietenutzungen auf dieser kleinen Fläche in der Regel nur sehr wenig Verkehr erzeugen. Insgesamt ist deshalb auch bei einer anderen Nutzung nicht mit relevanten (Kfz-)Verkehrszuwächsen auf der K 68 des Bahnüberganges zu rechnen.

(22) Eine Linksabbiegespur am geplanten Nahversorgungszentrum ist gemäß Gutachten nicht erforderlich und auch die vorhandene Linksabbiegespur am Industrie mag komfortabel sein, aber notwendig ist sie ebenfalls nicht. Die Gutachter merken hierzu an, dass Straßen schon seit geraumer Zeit nicht mehr für den Bedarf in seltenen oder kurzen Zeiten mit Spitzenbelastungen geplant und ausgebaut werden (dürfen), sondern für den üblichen Verkehr an normalen verkehrstarken Tagen. Im vorliegenden Fall ist auch in der Spitzenzeit des Prognosezeitraumes mit keinen Behinderungen auf den Hauptverkehrsbeziehungen zu rechnen. Alle wichtigen Ströme auf der K 68 haben die bestmögliche Bewertung „A“.

## 5.4 Schalltechnische Untersuchung

(1) Mit der Realisierung der geplanten Nachnutzung auf dem Gelände des ehemaligen Führungsbereiches ist die Entstehung von erheblichen Schallemissionen unvermeidlich. Um das Ausmaß möglicher Beeinträchtigungen für schutzwürdige Nutzungen im Planungsgebiet und in seiner Nachbarschaft zu ermitteln und Maßnahmen zur Vermeidung oder Minderung von erheblichen Beeinträchtigungen zu entwickeln, wurde eine schalltechnische Untersuchung durch das Ingenieurbüro LairmConsult GmbH (Bargtheide) erarbeitet und im August 2014 unter der Projektnummer 14175 vorgelegt (Anlage 8). Die Bereitstellung des Gutachtens im Internet für die TöB-Beteiligung und die öffentlichen Auslegung wurde am 03.12.2014 seitens der LairmConsult GmbH telefonisch genehmigt.

(2) Als Emissionsquellen wurden vor allem der Ziel- und Quellverkehr im Allgemeinen, der Lieferverkehr mit Ladetätigkeiten, der Entsorgung mit Containerwechsel und Schneckenverdichter (Presscontainer) und die Einkaufswagen-Stellplätze bzw. -bewegungen in die Betrachtung einbezogen. Zusätzlich wurden auch die bestehenden Emissionsquellen Bahnverkehr (Bahnlinie Bremerhaven-Cuxhaven) und Luftverkehr (Flugplatz Nordholz), soweit überhaupt relevant, berücksichtigt. Als Immissionsorte wurden die Allgemeinen Wohngebiete in der Nachbarschaft westlich des Plangebietes, östlich des Forstweges und südlich des Feuerweges sowie die denkmalgeschützten Gebäude im geplanten Mischgebiet in die Untersuchung einbezogen.

(3) Als maßgebliche Regelwerke liegen der Untersuchung die TA Lärm mit ihren Anforderungen und Grenzwerten, die DIN 18005 Teil 1 „Schallschutz im Städtebau“ mit ihren Orientierungswerten und die 16. BImSchV („Verkehrslärmschutzverordnung“) zu Grunde. Die Berechnung der Schallausbreitung erfolgte mit Hilfe des EDV-Programms Cadna/A auf Grundlage der Rechenregeln der RLS-90 (Richtlinie für Lärmschutz an Straßen, Ausgabe 1990) und der Schall 03 (Richtlinie zur Berechnung der Schallimmissionen von Schienenwegen, Ausgabe 1990).

(4) Gemäß § 50 BImSchG ist eine Flächenzuordnung so vorzunehmen, dass schädliche Umwelteinwirkungen unter anderem auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Die interne Flächengliederung und die Anordnung der geplanten neuen Gebäude entsprechen diesen Anforderung und erfüllen zugleich die Anforderungen des Denkmalschutzes. Für das Mischgebiet liegen zwar noch keine konkreten Nachnutzungen vor, es ist aber davon auszugehen, dass im Erdgeschoss überwiegend Dienstleistungen sowie Gastronomie mit Außenbereich und im Obergeschoss nach Möglichkeit auch Wohnungen entstehen sollen.

(5) Darüberhinaus werden weitere Möglichkeiten zur Vermeidung von Konflikten genutzt. So werden in Zusammenhang mit Wohn- und Aufenthaltsräumen die Anforderungen an die Schalldämmung von Außenbauteile durch die Festsetzung von Lärmpegelbereichen gem. DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ (passiver Schallschutz) sowohl für das Sondergebiet als auch für das Mischgebiet erhöht. Dabei wird das Sondergebiet (SOGEH) dem Lärmpegelbereich IV und das Mischgebiet (MI) allgemein dem Lärmpegelbereich III und direkt am Feuerweg dem Lärmpegelbereich IV zugeordnet. Die schalltechnischen Eigenschaften der Gesamtkonstruktion (Wand, Fenster, Lüftung) müssen den Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereiches genügen. Für alle Neu- und Umbauten ist im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 nachzuweisen.

(6) Desweiteren soll zumindest an der Laderampe des Discounters am Feuerweg eine Lärmschutzwand mit 3,5 m Höhe, 8,0 m Länge und mit einer flächenbezogenen Masse von mindestens 15 kg/m<sup>2</sup> errichtet werden (aktiver Schallschutz). Für den Bereich der Laderampe beim Vollsortimenter am Forstweg ist dagegen eine Lärmschutzwand entbehrlich, da hier kein lärmintensiver Containerwechsel geplant ist.

#### • **Gewerbelärm**

(7) Das geplante Nahversorgungszentrum (NVZ) stellt eine nicht genehmigungsbedürftige gewerbliche Anlage dar, so dass der Betrieb in den Geltungsbereich der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) fällt. Zur Beurteilung der Geräuschbelastungen aus Gewerbelärm wurden die Beurteilungspegel aus dem vorgesehenen Nahversorgungszentrum an einigen maßgebenden Immissionsorten der angrenzenden Bebauung außerhalb des Plangeltungsbereichs sowie an einigen maßgebenden Immissionsorten innerhalb des Plangebiets an den denkmalgeschützten Bestandsgebäuden ermittelt.

(8) Die geplanten Neubauten sollen im Südwesten und im Südosten des Plangeltungsbereichs entstehen. Die Öffnungszeiten werden zwischen 6:00 Uhr bis 22:00 Uhr liegen, die Anlieferungen sind ebenfalls von 6:00 Uhr bis 22:00 Uhr geplant. Voruntersuchungen haben ergeben, dass nächtliche Anlieferungen (zwischen 22:00 Uhr und 6:00 Uhr) aufgrund der geringen Abstände zur nächstgelegenen schutzbedürftigen Nutzung in der lautesten Nachtstunde nicht möglich sind.

(9) In der Mitte zwischen den Gebäuden ist eine Stellplatzanlage mit ca. 220 Stellplätzen (davon etwa 202 Stellplätze für Kunden-Pkw sowie etwa 18 Stellplätze für Mitarbeiter-Pkw) vorgesehen. Für die Oberflächenausführung der Stellplätze wird von faserlosem Pflaster ausgegangen. Für den Discounter ist die Anlieferung an der Nordwestfassade des Gebäudes geplant. Dort soll sich auch ein Entsorgungsbehälter mit Schneckenpresse befinden. Die Anlieferung des Vollsortimenters ist an der Nordfassade des Gebäudes geplant. Die Anlieferung der Bäckerei (in den Gebäudeteil des Vollsortimenters integriert) sowie des Drogeriemarkts soll vor den jeweiligen Eingängen stattfinden. Das den lärmtechnischen Berechnungen zugrunde liegende Betriebsszenario beschreibt einen maßgeblichen Spitzentag (an mehr als 10 Tagen Jahr erreicht) und stellt den nach der TA Lärm für die Beurteilung heranzuziehenden üblichen Betrieb dar. Dieses erfolgt in Form einer Ablösezahlung für Renaturierungsmaßnahmen, die von den Niedersächsischen Landesforsten im Bereich von Bad Bederkesa durchgeführt werden

(10) Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Vorgaben der TA Lärm tags und nachts unter Berücksichtigung der Lärmschutzwand an der Ladezone 1 an der vorhandenen Bebauung außerhalb des Plangebiets und geplanten Nutzung im Plangeltungsbereich eingehalten werden. Voruntersuchungen haben ergeben, dass nächtliche Lkw-Anlieferungen (zwischen 22:00 Uhr und 6:00 Uhr) aufgrund der geringen Abstände zur nächstgelegenen schutzbedürftigen Nutzung in der lautesten Nachtstunde nicht möglich sind.

(11) Hinsichtlich der kurzzeitig auftretenden Geräuschspitzen wird den Anforderungen der TA Lärm entsprochen. Insgesamt sind das geplante Nahversorgungszentrum sowie die geplanten Dienstleistungen und Gastronomie mit den Anforderungen der TA Lärm grundsätzlich verträglich. Die detaillierte Ausführungsplanung ist im Rahmen der Baugenehmigung ergänzend zu prüfen.

#### • Verkehrslärm

(12) Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden die Belastungen aus Verkehrslärm berechnet. Dabei wurden der Straßenverkehrslärm auf den maßgeblichen Straßenabschnitten (Feuerweg, K 68) sowie der Schienenverkehrslärm auf der Bahnstrecke Bremerhaven-Nordholz-Cuxhaven berücksichtigt. Die Zugzahlen wurden von der Deutschen Bahn AG zur Verfügung gestellt (Prognosejahr 2025).

(13) Die Straßenverkehrsbelastungen wurden einer Verkehrsmengenkarte des Jahres 2000 der Gemeinde Nordholz entnommen. Diese Zahlen wurden auf den Prognose-Horizont 2025/30 hochgerechnet. An der Bahnhofstraße existiert bereits seit 2002 ein Nahversorgungszentrum. Die dort angesiedelten Märkte sollen in das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 52 umziehen. Da die an der Bahnhofstraße vorhandenen Märkte erst nach der Erhebung der in dieser schalltechnischen Untersuchung verwendeten Straßenverkehrsbelastungen errichtet wurden, fehlen die zugehörigen Belastungen in der Verkehrsmengenkarte von 2000. Daher wurden die durch die Märkte induzierten Zusatzverkehre im Prognose-Nullfall zu je 50 % auf dem Feuerweg (K 68) berücksichtigt. Damit ergibt sich im Prognose-Nullfall eine DTV von 4.771 Kfz/24h mit einem Lkw-Anteil von 3 % tags und 1 % nachts. Im Prognose-Planfall wurden die prognostizierten Zusatzbelastungen zur sicheren Seite zu je 100 % auf den Feuerweg umgelegt, so dass sich ein DTV von 7.604 Kfz/24h mit einem Lkw-Anteil von 3 % tags und 1 % nachts ergibt. Dieser Prognosewert ist im Vergleich mit anderen allgemeinen Verkehrszahlen aber zu hoch. Es ist sehr unwahrscheinlich, dass die DTV auf der K 68 (Feuerweg) die DTV auf der L 135 (Bundesstraße) mit DTV 7.537 Kfz/24h im Jahr 2000 und 7.570 Kfz/24h im Jahr 2010 erreicht oder sogar überschreitet. Die DTV auf der K 68 hat im Abschnitt der Bahnhofstraße im Jahr 2000 lediglich 2.690 Kfz/24h betragen.

(14) Auf den Baugrenzen im Sondergebiet ergeben sich Beurteilungspegel von bis zu etwa 61 dB(A) tags und bis zu ca. 54 dB(A) nachts. Damit werden die Orientierungswerte für Gewerbegebiete von 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts eingehalten. Auf den Baugrenzen im Mischgebiet ergeben sich Beurteilungspegel von bis zu etwa 58 dB(A) tags und bis zu ca. 52 dB(A) nachts, womit der Orientierungswert für Mischgebiete von 60 dB(A) tags eingehalten wird. Der Orientierungswert für Mischgebiete von 50 dB(A) nachts wird zwar überschritten, der Immissionsgrenzwert für Mischgebiete von 54 dB(A) nachts jedoch eingehalten. Die Anhaltswerte für eine Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts werden innerhalb des Mischgebiets und des allgemeinen Wohngebiets nicht erreicht.

(15) Die Anforderungen an den passiven Schallschutz zum Schutz von schutzbedürftigen Räumen innerhalb des Plangeltungsbereiches vor Verkehrslärm ergeben sich gemäß DIN 4109. Die Dimensionierung des passiven Lärmschutzes erfolgt durch Festsetzung von Lärmpegelbereichen gemäß DIN 4109. Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurde aufgezeigt, dass im Sondergebiet Lärmpegelbereich IV und im Mischgebiet Lärmpegelbereich III festzusetzen sind. An den maßgebenden Immissionsorten außerhalb des Plangeltungsbereichs ergeben sich aus dem B-Plan-induzierten Zusatzverkehr keine beurteilungsrelevanten Zunahmen. Auch die Anhaltswerte für Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts werden an keinem der maßgebenden Immissionsorte erreicht.

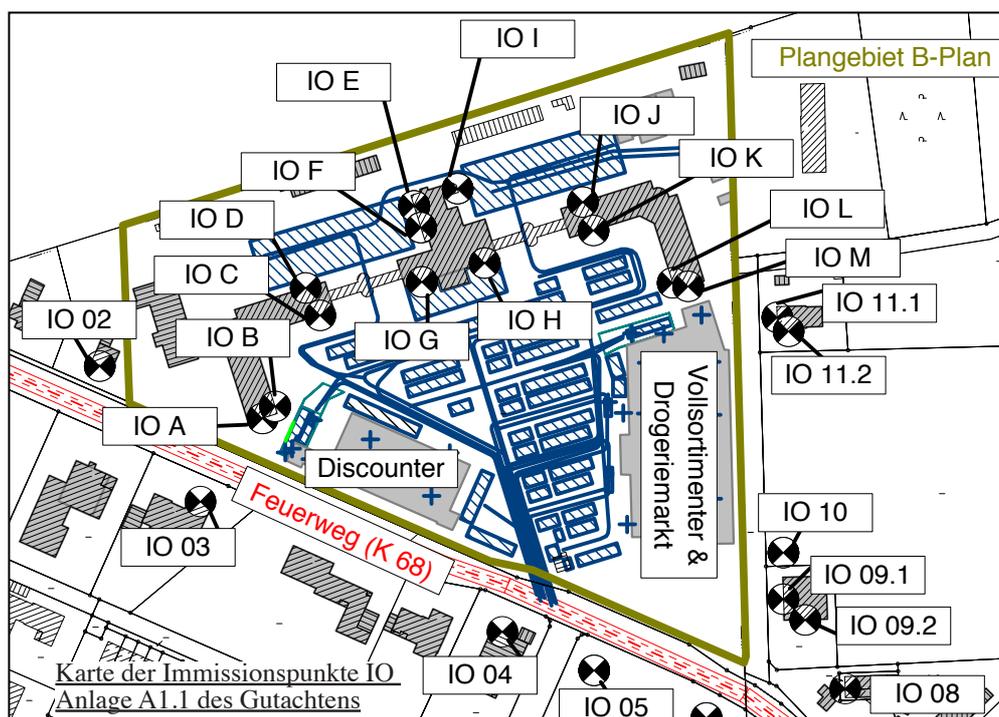
### • **Gesamtlärm**

(16) Unabhängig davon, dass nach Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1 die „Beurteilungspegel verschiedener Arten von Schallquellen (Verkehr, Industrie und Gewerbe, Freizeitlärm) wegen der unterschiedlichen Einstellung der Betroffenen zu verschiedenen Arten von Geräuschquellen jeweils für sich allein mit den Orientierungswerten verglichen und nicht addiert werden (sollen)“, ist im Folgenden die Gesamtbelastung des Planungsgebietes aus den Anlagengeräuschen und dem Verkehrslärm dargestellt. Ähnlich wie bei der Bestimmung der maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109 werden dabei (im Sinne einer Vereinfachung) unterschiedliche Definitionen der einzelnen «maßgeblichen Außenlärmpegel» in Kauf genommen. Eine tabellarische Zusammenstellung des Gesamtlärms für den Prognose-Nullfall und den Prognose-Planfall kann der Tabelle 11 auf den Seiten 35/36 des Gutachtens entnommen werden.

(17) An den Immissionsorten IO 01 bis IO 10 sowie IO 11.2 ist tags und nachts der Verkehrslärm maßgebend. Am Immissionsort IO 11.1 ist tags der Gewerbelärm und nachts der Verkehrslärm maßgebend. Am Immissionsort IO A ist tags der Gewerbelärm maßgebend und nachts der Verkehrslärm maßgebend. An den Immissionsorten IO B bis IO M ist tags und nachts der Gewerbelärm maßgebend.

(18) Hinsichtlich der Bewertung der Veränderungen im Prognose-Planfall gegenüber dem Prognose-Nullfall ist festzustellen, dass an den meisten Immissionsorten außerhalb des Plangeltungsbereichs tags und nachts die Zunahmen unterhalb der Erheblichkeitsschwelle von 3 dB(A) liegen, an einigen Immissionsorten auch unterhalb der Wahrnehmbarkeitsschwelle von 1 dB(A).

(19) An den Immissionsorten innerhalb des Plangebiets liegen die Zunahmen tags bei bis zu 20,5 dB(A). Dies liegt darin begründet, dass an den meisten dieser Immissionsorte nicht der Verkehrslärm maßgebend ist, sondern der Gewerbelärm des neu hinzukommenden Gewerbes. Die Zunahmen aus dem Gewerbelärm sind jedoch nicht beurteilungsrelevant, da die Immissionsrichtwerte der TA Lärm durch den Gewerbelärm eingehalten werden. Beurteilungspegel an der Grenze zur Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) tags oder 60 dB(A) nachts werden durch die Gesamtbelastung aus Verkehrs- und Gewerbelärm nicht erreicht.



## 6 Auswirkungen der Planung

### 6.1 Vorteilhafte Auswirkungen

(1) Mit der Realisierung des geplanten Vorhabens ergibt sich die Chance für eine fundamentale Strukturveränderung und Verbesserung des Gemeindezentrums. Mit dem großflächigen Einzelhandel wird das Gelände für die Allgemeinheit geöffnet und erlebbar gemacht. Der bisher als städtebaulicher Fremdkörper abgeschlossene Bereich wird in die Gemeindestruktur eingebettet. Es wird eine attraktive Ortsmitte entstehen, die für alle Schichten der Bevölkerung von Nordholz beim täglichen Einkauf in Anspruch genommen werden kann.

(2) Die ursprünglich konzipierte raumbildende Wirkung des Kinderheimes mit seinem zentralen Hauptgebäude und den abgewinkelten Flügelbauten wird durch den Abriss der störenden Militärbauwerke aus den 1960er Jahren wieder erlebbar gemacht. Für die Nachnutzung der denkmalgeschützten Gebäude stehen sinnvolle Nachnutzungen zumindest in Aussicht, mit der ein Leerstand vermieden und einer Verwahrlosung der Gebäude entgegengewirkt werden kann. Andere gestalterische Maßnahmen können zusätzlich zur Aufwertung beitragen. So soll die bisherige Erschließungsachse mit dem Hauptgebäude als Achsenendpunkt beibehalten werden und durch eine anzupflanzende Allee in ihrer Wirkung gesteigert werden.

(3) Mit der geplanten Grünfläche (Waldsaum) am Waldrand wird die bisher bestehende Beeinträchtigung der Waldfunktionen langfristig wirksam gemindert. Es ergibt sich zudem die Chance für bessere Zugangsmöglichkeiten zum Wald und damit für eine Stärkung der Erlebbarkeit dieses für Nordholz prägenden Landschaftselementes.

### 6.2 Eingriffe in Natur und Landschaft

(1) Mit der Realisierung des geplanten Vorhabens sind erhebliche Eingriffe in die vorhandenen Gehölzstrukturen unvermeidlich. Es wird zwar angestrebt, einige der größeren Einzelgehölze im Bereich der Sonderbaufläche SOGEH und einige Kiefern im Südosten zu erhalten, der tatsächlich zu erhaltende Gehölzbestand wird aber sehr gering sein, zumal einige Gehölze bereits heute aufgrund ungünstiger Standortbedingungen nicht dauerhaft erhalten werden können. Dies betrifft insbesondere solche Gehölze, die durch unterirdische bauliche Anlagen und unmittelbar angrenzende versiegelte Verkehrsflächen in ihren Entwicklungsmöglichkeiten stark beeinträchtigt sind. Außerdem sollen die tatsächlich zu erhaltenden Gehölzbestände nicht durch die Festsetzung von Erhaltungsbindungen geschützt werden, um die weitere Planung nicht unnötig zu behindern.

(2) Auch der Anteil versiegelter Flächen wird in der Bilanz höher sein als bisher. Auf Grundlage der Bestandsüberprüfung und Biototypen-Erfassung vom 09.04.2014 (Anlage 3) wurde eine Ermittlung der einzelnen Flächentypen vorgenommen und dem auf Grundlage der B-Plan-Festsetzungen zukünftig zulässige Umfang der Versiegelung gegenübergestellt (Anlage 4). Danach ergibt sich beim derzeitigen Stand der Planung ein Zunahme der versiegelten Fläche von ca. 1,066 ha. Der Verlust an Grünflächen wird ca. 0,828 ha und an Gehölzen/Gehölzflächen ca. 0,238 ha betragen.

(3) Den zuvor beschriebenen Eingriffen stehen die im B-Plan festgesetzten Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sowie die Entwicklung der Grünflächen am Waldrand und damit der Verbesserung von Waldfunktionen gegenüber. Konkret sind Strauchhecken und Baum-Strauchhecken mit einer Gesamtlänge von ca. 500 m entlang von Grundstücksgrenzen und mindestens 27 Baumpflanzungen im Bereich der Kundenparkplatzes für mehr als 270 Stellplätze festgesetzt. Mit diesen geplanten Maßnahmen erfolgt zumindest ein beachtlicher Teilausgleich für die erheblichen Eingriffe in die vorhandenen Grünflächen und Gehölzbestände. Zudem wird das Ortsbild insgesamt entscheidend verbessert und die Wirkung der denkmalgeschützten Gebäude verstärkt und erlebbar gemacht.

(4) Für die östlich des Forstweges liegende Teilfläche mit dem ehemaligen Schwesternwohnheim soll die Option für eine Nachnutzung und Modernisierung erhalten bleiben. Deshalb wurde die Fläche zwar in die Bestandsuntersuchung einbezogen, wurde jedoch nicht in die Eingriff-Ausgleich-Bilanz eingestellt.

(5) Unter Berücksichtigung der geplanten Festsetzungen des B-Planes ergibt sich insgesamt eine zusätzlich versiegelbare Fläche von 10.659 m<sup>2</sup> und führt zu einem Verlust von 8.281 m<sup>2</sup> Grünfläche als Scherrasen und Verkehrsbegleitgrün, einem Verlust von 2.378 m<sup>2</sup> Gehölzflächen und einem Verlust von ca. 30 größeren Einzelbäumen zwischen 30 und 70 cm Stammdurchmesser. Eine Differenzierung der Bestandswerte ist aufgrund der Komplexität und der außergewöhnlichen Bestandsituation der Teilbereiche kaum möglich. Die Grün- und Gehölzflächen werden deshalb in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) als einheitlich gemischte Grünfläche mit einem durchschnittlichen Bestandswert von 1,0 WP/ha bewertet. Der Verlust der Einzelgehölze und die Neuanpflanzungen von Bäumen im Bereich des Kundenparkplatzes sind darin berücksichtigt. Lediglich für die größere Gehölzfläche im Südosten mit einer Größe von ca. 2.000 m<sup>2</sup> wird ein Wert von 1,5 WP/ha berücksichtigt. Auf dieser Grundlage wurde ein **Kompensationsdefizit in Höhe von 1,404 WP/ha** ermittelt, das im Rahmen von externen Kompensationsmaßnahmen vom Vorhabenträger auszugleichen ist. Dieses erfolgt in Form einer Ablösezahlung für Renaturierungsmaßnahmen, die von den Niedersächsischen Landesforsten im Bereich von Bad Bederkesa durchgeführt werden.

## 7 Sonstiges

### 7.1 Umsetzung des B-Plans

(1) Die vorliegende Planänderung dient sowohl der Wiedernutzbarmachung einer brachgefallenen ehemals militärisch genutzten Fläche als auch der Modernisierung und Erweiterung von in Nordholz bereits ansässigen Lebensmittelmärkten unter Ergänzung durch ein weiteres größeres Fachgeschäft.

(2) Die geplanten Änderungen erfolgen ausschließlich auf privaten Flächen. Der gesamte Bereich wird von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) in seiner Gesamtheit an einen privaten Entwicklungsträger veräußert. Kommunale Flächen sind von den geplanten Maßnahmen nicht betroffen.

(3) Die Durchführung von technischen Erschließungsmaßnahmen auf öffentlichen Flächen sind im Zusammenhang mit den geplanten Bauvorhaben voraussichtlich nicht erforderlich. Die Planungskosten werden insgesamt vom Entwicklungsträger übernommen. Außer für den eigenen Verwaltungsaufwand werden für die Gemeinde Nordholz voraussichtlich keine Kosten entstehen.

## Teil II: Umweltbericht

### 1 Einleitung

#### 1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele der Planung

(1) Mit der vorliegenden Planung schafft die Gemeinde Nordholz die Voraussetzungen für die Nachnutzung dieses zentral gelegenen und bis vor 2 Jahren militärisch genutzten Bereiches. Damit wird die Chance genutzt, den Bereich, der städtebaulich bisher ein Fremdkörper ohne strukturelle Einbindung in das Gemeindezentrum war, für die Allgemeinheit zugänglich zu machen, mit der Umgebung funktional zu verknüpfen und mit neuen Nutzungsangeboten ein attraktives erweitertes Ortszentrum zu gestalten. Mit der vorliegenden Aufstellung des B-Planes Nordholz Nr. 52 „Ehemaliger Führungsbereich“ und der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes nach der Neuaufstellung (zuvor 30. Änderung) sollen dazu die planungs- und baurechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden. Zugleich sollen die unter Denkmalschutz stehenden Gebäude des ehemaligen Kinderheimes ebenfalls einer sinnvollen Nachnutzung zuzuführen und damit vor einem weiteren Verfall zu bewahren.

(2) Ziel der Planung ist zunächst die Ansiedlung bzw. Verlagerung von zwei in Nordholz bereits ansässigen Lebensmittelmärkten unter Erweiterung und unter Ergänzung durch andere Fachgeschäfte. Für den mittleren Bereich mit dem denkmalgeschützten Gebäudeensemble des ehemaligen Kinderheimes wird eine gemischte Nutzung aus Gastronomie, Arztpraxis, Fremdenverkehr, Wohnen und Dienstleistungen angestrebt. Durch die Kombination dieser Nutzungen soll das Gelände und die das Ortsbild prägenden Gebäude als „neue Mitte“ für Nordholz entwickelt werden und zukünftig für alle Nordholzer Bürger geöffnet und erlebbar sein. Ein 15 m breiter Streifen am Waldrand soll langfristig gesehen als Waldsaum entwickelt werden. Eine unbefristete Restnutzung der baulichen Anlagen soll jedoch zulässig bleiben. Lediglich die vorhandene ehemalige Heizzentrale soll mit ihrem Schornstein auch langfristig erhalten bleiben und ggf. für Telekommunikationszwecke verwendet werden können.

(3) Der intensiven Nutzung und der zentrale Lage entsprechend werden folgende Nutzungsarten und Grundflächen festgesetzt:

1. Sonstiges Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel gem. § 11 BauNVO mit einer GRZ 0,6 + 30 % Überschreitung bis zu einer Grundfläche von 90 %.
2. Mischgebiet gem. § 5 BauNVO mit einer GRZ 0,6 + Überschreitung bis zu Kappungsgrenze bei einer Grundfläche von 80 %. Die nachfolgenden Flächenangaben wurden dem aktuellen Entwurfsstand des B-Planes entnommen und können sich noch geringfügig verändern.

	Flächengröße	versiegelbar
- SO großflächiger Einzelhandel	16.945 m <sup>2</sup>	15.251 m <sup>2</sup>
- Grünfläche im Südosten	1.611 "	0 "
- MI Mischgebiet	15.623 "	12.498 "
- Grünfläche im Norden	3.716 "	0 "
- Grünfläche im Westen	578 "	0 "
- Geltungsbereich gesamt	38.473 m <sup>2</sup>	27.749 m <sup>2</sup>

Der bisherige Umfang der Bebauung und Versiegelung beträgt ca. 1,7 ha. Durch die geplante bzw. vorbereitete Überbaubarkeit des Bodens können bis zu ca. 1,06 ha zusätzlich dauerhaft versiegelt werden, also insgesamt ca. 2,8 ha.

## 1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes

(1) Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie dem Baugesetzbuch, den Naturschutzgesetzen, dem Bundes-Bodenschutzgesetz und den Wassergesetzen ist hier insbesondere die Immissionschutzgesetzgebung mit den entsprechenden Verordnungen zu berücksichtigen. Hinsichtlich der vorhandenen Baudenkmale ist das niedersächsische Denkmalschutzgesetz (NDSchG) maßgeblich. Grundlage für die Waldbelange ist das niedersächsische Waldgesetz (NWaldLG).

(2) Grundlage für die Beurteilung der Schallimmissionen ist die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ und die TA Lärm. Außerdem liegen für das vorliegende Verfahren folgende Fachgutachten vor:

1. Artenschutzrechtliche Untersuchung (Anlage 5);
2. Markt-, Standort- und Wirkungsanalyse Nahversorgungszentrum Neue Mitte Forstweg/Feuerweg in Nordholz" Fachgutachten (Anlage 6);
3. Verkehrsuntersuchung (Anlage 7);
4. Verkehrsuntersuchung Ergänzung (Anlage 8);
5. Schalltechnische Untersuchung (Anlage 9).

(3) Neben den gesetzlichen Bestimmungen und Vorschriften sind das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Cuxhaven und der Landschaftsrahmenplan (LRP) heranzuziehen. Neben den allgemeinen Rahmenbedingungen für die ehemalige Gemeinde Nordholz als Grundzentrum ergeben sich für dieses Verfahren keine Einschränkungen aus diesen Fachplänen.

## 1.3 Darstellungen des Flächennutzungsplans (FNP)

(1) Der bisher wirksame FNP von 1979 befand sich zu Beginn dieses Verfahrens noch in der Neuaufstellung, die zwischenzeitlich aber genehmigt und am 26. Juni 2014 bekanntgemacht worden ist. Die Darstellungen der FNP-Neuaufstellung wurden jedoch unverändert aus dem bisher wirksamen FNP übernommen und stellen kein ausreichendes Planungsrecht für das geplante Vorhaben dar. Deshalb wird parallel zur Aufstellung des B-Planes Nr. 52 die 3. Änderung des FNP nach der Neuaufstellung (zuvor 30. Änderung) durchgeführt. Allerdings können die einzelnen Verfahrensschritte der beiden Verfahren wegen des besonders engen Zeitrahmens nicht genau synchron durchgeführt werden.

(2) In der FNP-Änderung sind unter Berücksichtigung der zuvor beschriebenen Planungsziele eine „Gemischte Baufläche“, eine „Sonderbaufläche“ mit der besonderen Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ und drei „Grünflächen“ dargestellt. Die drei denkmalgeschützten Gebäude des ehemaligen Kinderheimes sind zudem als „Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen“ gekennzeichnet.

(3) Die beiden kleineren im Süden dargestellten Grünflächen stehen in Zusammenhang mit Gehölzen, die zumindest teilweise erhalten bleiben sollen. Mit der nördlichen Grünfläche am Wald soll der Abstand zwischen den bebauten und befestigten Flächen und dem Waldrand langfristig vergrößert werden. Die bestehenden baulichen Anlagen sollen jedoch unbefristet weitergenutzt werden können. Eine Modernisierung oder die Errichtung neuer baulicher Anlagen sollen dort aber ausgeschlossen werden.

## 1.4 Umfang des Umweltberichtes

Gemäß § 2 (4) Satz 5 BauGB müssen umweltbezogene Fragestellungen, die bereits auf vorhergehenden Planungsstufen abgehandelt wurden und zu denen sich keine vertiefenden Erkenntnisse ergeben, nicht noch einmal behandelt werden (Abschichtung). Aufgrund der Gleichzeitigkeit werden die zu berücksichtigenden Schutzgüter jedoch in beiden Verfahren vollständig behandelt. Die Umweltberichte der beiden Verfahren sind somit in großen Teilen identisch.

## 2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

### 2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung

#### 2.1.1 Schutzgut Mensch

**Beschreibung:** (1) Der Änderungsbereich liegt zwischen dem Waldgebiet „Nordholzer Tannen“ im Norden, dem Feuerweg im Süden, dem Forstweg im Osten und ist damit Teil des Gemeindezentrums von Nordholz. Südlich am Feuerweg befindet sich eine gemischte bauliche Nutzung mit Wohnen und Läden des täglichen Bedarfs sowie mit dem Rathaus der Gemeinde. Dieser Bereich ist im B-Plan Nr. 7 „Gemeindezentrum“ als Allgemeines Wohngebiet (WA) und als „Grundstücke für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Verwaltung“ festgesetzt. Zwei im Westen an das Plangebiet grenzende Grundstücke sind im FNP als Wohnbaufläche dargestellt.

(2) Östlich am Forstweg befindet sich noch ein älteres Wohnhaus, das aus einer früheren Nutzungsphase stammen und ein Ärztehaus aus jüngerer Zeit. Der Bereich ist im FNP teilweise als Sonderbaufläche und teilweise als Wohnbaufläche dargestellt. Ein verbindlicher Bauleitplan besteht für diesen Bereich bisher nicht, befindet sich aber für die Wohnbaufläche derzeit in Aufstellung. Als Nutzung ist dort ein Allgemeines Wohngebiet (WA) geplant. Abgesehen von dem Wald im Norden ist das Plangebiet somit von Wohngebieten umgeben und in dem geplanten Mischgebiet könnten in den denkmalgeschützten Gebäuden ebenfalls Wohnungen entstehen.

(3) Hinsichtlich der zu erwartenden Verkehrsentwicklung ist zunächst festzustellen, dass es sich bei den beiden Lebensmittelmärkten um eine Verlagerung von ihren bisherigen Standorten am Industriegeweg westlich der Bahnstrecke handelt. Der durch die Märkte erzeugte Ziel- und Quellverkehr erhöht sich daher kaum, sondern verlagert sich im Wesentlichen nur. Eine gewisse Zunahme des Verkehrs kann sich aber aufgrund der durch den zusätzlichen Drogeriemarktes gesteigerten Attraktivität des geplanten Nahversorgungszentrums auch über Nordholz hinaus ergeben.

(4) Laut der „Markt-, Standort- und Wirkungsanalyse Nahversorgungszentrum „Neue Mitte“ Forstweg/Feuerweg in Nordholz“ (Anlage 6) ist die durchschnittliche Umsatzumverteilung durch die erhöhte Attraktivität aufgrund des zusätzlichen Drogeriemarktes mit ca. 18 % insgesamt einzuschätzen. Der Ziel- und Quellverkehr zum Nahversorgungszentrum wird aber voraussichtlich um höchstens 10 % ansteigen. Zugleich entfällt der bisherige militärisch bedingte Kfz-Verkehr. Eine signifikante Zunahme des gesamten Straßenverkehrs ist daher nicht zu erwarten.

(5) Besonders vorteilhaft wird sich die Lage im Ortszentrum und die Verbesserung der fußläufigen Verbindung über die Verlängerung des Forstweges zum Hauptsiedlungsgebiet nördlich der Nordholzer Tannen auswirken. Dadurch werden mehr Einkäufe mit dem Fahrrad oder zu Fuß auf dem Weg vom Bahnhof nach Hause erfolgen.

(6) Zur Vermeidung von erheblichen Beeinträchtigungen durch Gewerbe- und Verkehrslärm werden für die Aufenthaltsräume innerhalb des Plangebietes erhöhte lärmdämpfende Eigenschaften der Außenbauteile der Gebäude erforderlich und deren Realisierung über die Festsetzung von Lärmpegelbereichen gesichert. Zusätzlich wird die Laderampe des Discounters am Feuerweg mit einer Lärmschutzwand versehen. Unter Berücksichtigung dieser passiven und aktiven Lärmschutzmaßnahmen können die geltenden Orientierungs- bzw. Grenzwerte eingehalten werden. Für die Wohnnutzungen in der Umgebung des Plangebietes werden keine Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

**Auswirkungen:** (1) Der Straßenverkehr und die damit verbundenen Schallimmissionen werden voraussichtlich etwas zunehmen. Die Zunahme wird jedoch so gering bleiben, dass sich daraus keine erheblichen Beeinträchtigungen oder Benachteiligungen für die betroffenen Wohnnutzungen ergeben. Außerdem bleibt die Zunahme des Verkehrs auf den Tageszeitraum (6-22 Uhr) beschränkt. Das Ortsbild wird entscheidend verbessert und das Gemeindezentrum wird sich insgesamt attraktiver entwickeln. Durch die Nähe zum Bahnhof und die Verbesserung der fußläufigen Verbindung in Verlängerung des Forstweges zum Hauptsiedlungsbereich nördlich der Nordholzer Tannen können Einkäufe vermehrt mit dem Fahrrad oder zu Fuß auf dem Heimweg vom Bahnhof erfolgen. Damit wird auch der öffentliche Personen-Nahverkehr (ÖPNV) unterstützt und die derzeit stattfindende illegale Überquerung der Bahngleise mit Fahrrädern zum einkaufen bei Aldi und Sky an deren bisherigen Standorte am Industrieweg werden entfallen. Aufgrund von passiven und aktiven Lärmschutzmaßnahmen innerhalb Bereich des Plangebietes werden dort erhebliche Beeinträchtigungen von Bewohnern oder Mitarbeitern vermieden. Für die Wohngebiete in der Umgebung ergeben sich keine erheblichen Beeinträchtigungen durch die Realisierung des geplanten Nahversorgungszentrum.

**Ergebnis:** Der Kfz-Verkehr wird geringfügig zunehmen. Erhebliche Beeinträchtigung oder Benachteiligungen ergeben sich jedoch nicht. Insgesamt wird die Realisierung zu einer Verbesserung der Lebensqualität in Nordholz führen. Aufgrund der festgesetzten Lärmschutzmaßnahmen werden die Grenzwerte der TA Lärm eingehalten. Gesunde Wohn-/Arbeitsverhältnisse sind gewährleistet.

### 2.1.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und Wald

**Beschreibung:** (1) Das Plangebiet wurde zuletzt insgesamt militärisch und dabei hauptsächlich als Führungsbereich verwendet, und zwar für die Verwaltung, die Sanitätseinheit und für Unterkünfte. Der bebaute und versiegelte Anteil beträgt im Bestand ca. 45 % der Gesamtfläche von ca. 3,85 ha. Hinzu kommen die unterirdische baulichen Anlagen als Schutzbunker für Personal und Material mit weiteren ca. 0,15 ha (= ca. 4 %). Dabei konzentriert sich die bestehende Bebauung, Unterbauung und Versiegelung vor allem auf die nördliche Teilfläche des Plangebietes, während die südliche Teilfläche überwiegend unbebaut ist und dem Erscheinungsbild einer Parkanlage ähnelt. Die Freiflächen bestehen überwiegend aus Rasenflächen mit zahlreichen Einzelbäumen, aus Verkehrsbegleitgrün, aus Hecken und anderen Gehölzflächen. Insgesamt handelt es sich mehr oder weniger um gestaltete und gepflegte Bereiche.

(2) Mit der Realisierung der geplanten Nachnutzung werden die Teilbereiche unterschiedlich stark in Anspruch genommen und verändert. Im Bereich des geplanten Mischgebietes mit dem denkmalgeschützten Gebäudeensemble des ehemaligen Kinderheimes sind derzeit keine baulichen Veränderungen geplant, da die Instandsetzung und Nachnutzung der Gebäude Vorrang hat und sehr kostenintensiv ist. Die vorhandenen baulichen Anlagen sollen deshalb möglichst lange unverändert weitergenutzt werden können. Voraussichtlich werden bauliche Maßnahmen zunächst nur für den Anschluss der Verkehrsflächen an die geplante Erschließung des Sondergebietes erforderlich. Insgesamt können zukünftig ca. 0,1 ha zusätzlich versiegelt werden. Dabei handelt es sich jedoch überwiegend um Verkehrsbegleitgrün, um mit Schutzbunkern unterbaute Grünflächen und um mehr oder weniger gestaltete Grünflächen vor den Gebäuden.

(3) Das Plangebiet grenzt unmittelbar an das Waldgebiet Nordholzer Tannen und der gemäß RROP 2012 angestrebte Abstand zum Wald von 100 m wurde bisher nicht eingehalten und kann auch in Zukunft nicht erreicht werden. Zukünftig soll daher nur ein 15 m breiter Grünstreifen als Waldsaum entwickelt und so die bestehenden Beeinträchtigungen der Waldfunktionen langfristig verbessert werden. Die dort vorhandenen baulichen Anlagen sollen unbefristet weitergenutzt und instand gehalten werden dürfen. Es sind jedoch keine Modernisierungen, Erweiterungen oder neue Anlagen zulässig. Langfristig soll die Fläche entsiegelt, als Grünfläche entwickelt und die bestehende Beeinträchtigung der Waldfunktionen damit verringert werden. Mit der Festsetzung einer weiteren Gehölzfläche im Westen soll die Erhaltung der vorhandenen Gehölze unterstützt werden.

(4) Im Norden des Plangebietes bleiben die Veränderungen also sehr gering und die zusätzliche zulässige Versiegelung von ca. 0,1 ha wird voraussichtlich nicht in Anspruch genommen. Dagegen führt die Realisierung des geplanten Vorhabens im Bereich des geplanten Sondergebietes für den großflächigen Einzelhandel zu erheblichen Eingriffen in die Grünflächen und Gehölzbestände. Die parkartige Grünanlage wird dabei fast vollständig in Anspruch genommen. Die meisten Bäume, Hecken und Gehölzflächen können nicht erhalten werden. Dies gilt auch für mehrere einzelne Rosskastanien.

(5) Der Verlust kann nur zu einem geringen Teil durch neue Hecken, Bäume und Fassadenbegrünungen innerhalb des Plangebietes kompensiert werden. Mit dem Verlust des Grünvolumens und der zusätzlichen Versiegelung des Bodens werden auch der Lebensraum und die Nahrungsangebote für die in solchen Ortslagen typische Fauna eingeschränkt. Erhalten bleibt die Grünfläche im Südosten und möglicherweise auch ein Teil der Gehölze darin.

(6) Um die Gefährdung oder möglicherweise die Zerstörung von Lebensstätten streng geschützter Arten in Zusammenhang mit der Rodung der großen Bäume einschätzen und ggf. vermeiden zu können, wurde eine artenschutzrechtliche Bestandsuntersuchung (Anlage 5) mit dem Ergebnis durchgeführt, dass besonders streng geschützte Arten durch die Realisierung des geplanten Vorhabens nicht gefährdet sind. Der Erhalt der ökologischen Funktion ist für die festgestellten an Randlagen von Siedlungen typischen Brutvogelarten im räumlichen Zusammenhang gegeben (umliegende Grundstücke). Daher ist kein Verstoß gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG erkennbar. Voraussetzung ist aber eine Fällung von Bäumen und ein Abriss der Gebäude außerhalb der Brut- und Wochenstubenzeit (01.03.-31.07.). Fledermäuse werden in vermutlich etwas geringerer Zahl weiterhin den Raum als Jagdgebiet nutzen, wenn neue Gehölze gepflanzt werden. Eine mögliche Öffnung der unterirdischen Bunkeranlagen könnte einen neuen Platz als Überwinterungsquartier begründen, der bisher durch die Unzugänglichkeit nicht genutzt werden kann.

**Auswirkungen:** (1) Die nördliche Teilfläche mit dem Mischgebiet wird zunächst eher unverändert bleiben. Langfristig können zwar bis zu max. 0,1 ha zusätzlich versiegelt werden, die jedoch überwiegend aus unterbauten Grünflächen und Verkehrsgrün bestehen. Dagegen wird die 15 m breite Fläche am Waldrand langfristig zu einer reinen Grünfläche entwickelt und die Waldfunktionen damit verbessert. Insgesamt stehen im Mischgebiet die möglichen Beeinträchtigungen und die langfristigen Verbesserungen in einem ausgewogenen Verhältnis. Außerdem handelt es sich um kleine Veränderungen über einen längeren Zeitraum. Einzelne massive Eingriffe in die Lebensräume von Pflanzen und Tieren sind nicht zu erwarten.

(2) Im Bereich des Sonstigen Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel sind dagegen erhebliche Eingriffe unvermeidlich. Die parkartige Anlage mit ihren Rosskastanien und diversen anderen Gehölzen wird zu fast 90 % überbaut und versiegelt. Es gehen mindestens ca. 15 Einzelbäume mit einem Stammdurchmesser von 30 bis 50 cm, mindestens 15 weitere Einzelbäume mit 10 bis 30 cm und 2.378 m<sup>2</sup> Gehölzflächen verloren. Lediglich im Südosten wird eine Grünfläche im B-Plan festgesetzt. Mit den geplanten neuen Pflanzflächen für Gehölze und Hecken und mindestens 22 neuen Bäumen im Bereich des Parkplatzes ergibt sich bei weitem keine ausreichende Kompensation für den Verlust.

(3) Mit den unvermeidlichen Eingriffen gehen umfangreiche Bodenversiegelungen einher, wodurch der Lebensraum für Bodenlebewesen und zahlreiche andere Tierarten wie Kleinsäuger, Vögel, Insekten, Kerbtiere etc. eingeschränkt wird. Die Nahrungs- und Habitatangebote werden stark reduziert. Betroffen sind davon jedoch nur Arten, die häufig in solchen bebauten Siedlungsräumen vorkommen. Besonders zu schützende Tier- und Pflanzenarten werden durch das geplante Vorhaben nicht gefährdet. Mit der Entwicklung der Grünfläche am Wald und mit der schrittweisen Rücknahme von baulichen Nutzungen können die bisher bestehenden Beeinträchtigungen der Waldfunktionen verbessert werden. Für die im Wald lebenden Tiere wird sich das bestehende Störpotential langfristig verringern.

**Ergebnis:** Mit der Umsetzung des geplanten Vorhabens werden die Lebensbedingungen für Pflanzen und Tiere erheblich eingeschränkt. Der Verlust an unversiegeltem Boden, an Grünflächen und Gehölzen muss durch externe Maßnahmen kompensiert werden. Die Eingriffe sind erheblich. Es entstehen aber keine Beeinträchtigungen des Waldes oder der Waldfunktionen. Langfristig besteht die Chance auf Verbesserung der bestehenden Beeinträchtigung von Waldfunktionen. Besonders streng geschützte Arten werden nicht gefährdet.

### 2.1.3 Schutzgut Boden

**Beschreibung:** Der Naturboden ist im gesamten Plangebiet bereits vollständig durch die vorangegangenen Nutzungen überprägt und zu einem großen Teil überbaut, unterbaut und versiegelt. Verhältnismäßig gering beeinträchtigt sind dabei nur die Randbereiche und im Wesentlichen die große parkartige Grünanlage im Süden. Zwar wurde in Zusammenhang mit den früheren Nutzungen zumindest partiell in die Bodenstrukturen im Bereich dieser Grünanlage eingegriffen, insgesamt ist der Boden jedoch kaum belastet und entspricht dem einer typischen artenarmen Grünanlage. Einträge von Düngemitteln und Pestiziden wie in der Landwirtschaft sind hier wohl kaum erfolgt. Bodengutachten liegen nicht vor. Aufgrund der Lage im Geestbereich der Hohen Lieth bei ca. 10 m NN ist aber von einem überwiegend sandigen Boden auszugehen. Die allgemein gute Durchlässigkeit (Versickerungsrate) des Bodens bestätigt das.

**Auswirkungen:** Die Umsetzung der Planung führt zur Versiegelung von bisher unversiegelten Flächen durch Gebäude und Verkehrsflächen. Der zusätzliche Umfang der Versiegelung wird voraussichtlich bis zu ca. 1 ha insgesamt betragen.

**Ergebnis:** Aufgrund der bestehenden Überformung des Bodens besteht eine geringe Wertigkeit des Bodens, die einem Hausgarten oder einer artenarmen Grünanlage gleichkommt. Gleichwohl wird mit der Planung ein Eingriff in den Bodenhaushalt vorbereitet. Daraus leiten sich erhebliche Umweltauswirkungen und ein flächenhaftes Kompensationserfordernis ab. Innerhalb des Plangebietes ist eine Kompensation des unvermeidlichen Eingriffes nicht möglich. Deshalb sind externe Kompensationsmaßnahmen erforderlich. Der Eingriff ist erheblich.

#### 2.1.4 Schutzgut Wasser

**Beschreibung:** Durch die Versiegelung von bislang unversiegelten Flächen wird die Grundwasserneubildung beeinträchtigt. Der Umfang der zusätzlichen Versiegelung kann ca. 1 ha betragen. Aufgrund des sandigen Untergrundes kann diese Auswirkung jedoch durch geeignete Versickerungsmaßnahmen kompensiert werden. In Frage kommen dafür Regenrückhaltebecken und unterirdische Rückhaltesysteme. In diesem besonderen Fall können unter Umständen auch die stillgelegten unterirdischen Schutzbunker zur Regenrückhaltung und zur Versickerung genutzt werden.

**Auswirkungen:** Die Umsetzung der Planung führt zur Versiegelung von bisher unversiegelten Flächen durch Gebäude und Verkehrsflächen. Die Versiegelung hat zwar nachteilige Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung, aber aufgrund des sandigen Untergrundes und unter Einsatz von Versickerungseinrichtungen kann voraussichtlich das gesamte anfallende Niederschlagswasser innerhalb des Plangebietes zur Versickerung gebracht werden.

**Ergebnis:** Die Folgen der Versiegelung für die Grundwasserneubildung können durch Versickerungseinrichtungen im Plangebiet voraussichtlich vollständig kompensiert werden. Der Eingriff in das Schutzgut Wasser ist wenig erheblich.

#### 2.1.5 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

**Beschreibung:** (1) Der gesamte Bereich ist anthropogen vollständig überformt und Teil der bebauten Siedlung im Gemeindezentrum von Nordholz. Im Bereich des Feuerweges wird das Ortsbild bisher wesentlich durch die vorangegangene militärische Nutzung mit den abschirmenden Hecken und Gehölzflächen geprägt. Die Gehölzstrukturen erlauben nur wenige Einblicke in das Gelände und die in den 1960er Jahren entstandenen Militärgebäude verdecken meistens den Blick auf das denkmalgeschützte Ensemble des ehemaligen Kinderheimes. Der Mangel an Gestaltung und Pflege in dieser zentralen Ortslage stellt eine Beeinträchtigung des Ortsbildes dar. Im Übrigen entspricht das Ortsbild am Feuerweg mit seiner gemischten Nutzung aus Läden, Wohnen, Hotel, dem Rathaus und sozialen Infrastruktureinrichtungen einem Gemeindezentrum.

(2) Mit der Umsetzung der Planung wird der gesamte Bereich strukturell in das Gemeindezentrum eingebunden und seiner zentralen Lage entsprechend angemessen genutzt und verdichtet. Der Charakter des Feuerweges und der Anlage selbst wird erheblich verändert. Mit dem Abriss der Militärgebäude aus den 1960er Jahren wird das denkmalgeschützte Ensemble wieder unverdeckt in seiner Gesamtheit sichtbar. Seine raumbildende städtebaulich-architektonische Form korrespondiert zukünftig mit dem geplanten großen Kundenparkplatz. Hinsichtlich der städtebaulichen Problematik von Vorder- und Rückseiten mussten Prioritäten gesetzt werden. Dabei ist der zentrale Innenbereich, der zukünftig von zahlreichen Besuchern hauptsächlich erfahren und erlebt wird, vorrangig vor der Gestaltung des Ortsbildes im Bereich des Feuerweges zu stellen. Die ungünstige Wirkung auf das Ortsbild durch die dem öffentlichen Raum (Feuerweg / Forstweg) zugewandten Gebäuderückseiten der geplanten Märkte sollen durch intensive Begrünungen abgeschwächt werden.

**Auswirkung:** (1) Das unmehr völlig überplante Areal steht zukünftig in unmittelbarer Verknüpfung mit dem Gemeindezentrum von Nordholz. Mit der Umsetzung der Planung ergibt sich eine Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes, die jedoch als ortstypisch und als positiv einzustufen ist. Der Verlust der ungepflegten Gehölzflächen ist in dieser zentralen Lage für das Ortsbild als nicht erheblich nachteilig einzustufen. Mit der Anpflanzung neuer Bäume und einer angemessenen Flächen- und Gebäudegestaltung besteht die Chance zu einer Verbesserung des Ortsbildes auch im Bereich des Feuerweges. Die weite Öffnung zwischen den beiden geplanten Marktgebäuden erlaubt zukünftig bereits im Bereich der Einfahrt einen unverstellten Blick auf das Gesamtensemble des ehemaligen Kinderheimes.

(2) Nachteilig für das Ortsbild im Bereich des Feuerweges ist die städtebaulich und funktional erforderliche Zuwendung der neuen Marktgebäude zum innenliegenden Raum. Diese Orientierung unterstützt einerseits den Raum, der durch die historischen Gebäude gebildet wird, lässt andererseits aber auch Gebäuderückseiten am Feuerweg und am Forstweg entstehen, deren nachteilige Wirkung durch Fassadengestaltung und Begrünungen verbessert werden muss. Im Bereich des Forstweges wird sich das Landschaftsbild von einem gering bebauten Siedlungsrand zu einem bebauten Siedlungsbereich verändern.

**Ergebnis:** Das Ortsbild wird sich erheblich verändern und dabei zukünftig dem Erscheinungsbild eines Gemeindezentrums in angemessener Weise entsprechen. Das ehemalige Kinderheim erhält die seinem architektonischen Anspruch gemäßen städtebaulichen Rahmenbedingungen und wird für eine breite Öffentlichkeit unmittelbar erlebbar. Trotz des Verlustes an Gehölzflächen und des Nachteils von Gebäuderückseiten am Feuerweg wie am Forstweg wird das Ortsbild insgesamt erheblich verbessert. Der Eingriff stellt einen erheblichen Eingriff mit der Chance auf wesentliche Verbesserungen dar.

### 2.1.6 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter (Baudenkmale)

**Beschreibung:** (1) Im Plangebiet sind neben den drei denkmalgeschützten Gebäuden des ehemaligen Kinderheimes noch weitere Gebäude vorhanden, die allesamt aus der militärischen Nutzungsphase stammen. Dazu gehören die zweigeschossigen Anbauten seitlich vor dem Zentralgebäude des Kinderheimes, ein weiteres separat stehendes zweigeschossiges Gebäude im Westen auf dem Standort der ursprünglichen Heizzentrale des Kinderheimes, die jüngere Heizzentrale mit Schornstein aus der militärischen Nutzung im Nordosten und einige eingeschossige Nebengebäude. Dazu kommen noch mehrere unterirdische Personen- und Materialschutzbunker.

(2) Außer dem Gebäudeensemble des Kinderheimes und der Heizzentrale mit Schornstein sind sämtliche Gebäude nicht als zu erhalten vorgesehen. Teilweise soll aber eine unbefristete Nachnutzung zulässig sein. Auch die Bunker werden voraussichtlich erhalten aber zukünftig ohne Nutzung bleiben. Das denkmalgeschützte Ensemble soll erhalten bleiben und einer sinnvollen Nachnutzung zugeführt werden. Die späteren militärischen Anbauten sind jedoch mittlerweile in einem nicht erhaltenswerten Zustand und stellen zudem eine Beeinträchtigung der denkmalgeschützten Gebäude dar. Sie sollen daher mit der Umsetzung der Planung abgerissen werden. Ebenfalls erhalten bleiben soll die Heizzentrale und vor allem ihr Schornstein, der für eine mögliche Nachnutzung zu Telekommunikationszwecken geeignet erscheint. Archäologische Bodenfunde sind für diesen Bereich weder bekannt noch aufgrund der langjährigen intensiven Nutzung zu erwarten.

**Auswirkungen:** Mit der geplanten Entwicklung des Plangebietes wird diese zentral gelegene Fläche angemessen nachgenutzt. Einige das Ortsbild störende Gebäude werden beseitigt. Die denkmalgeschützten Gebäude werden einer sinnvollen Nachnutzung zugeführt und ihre Erhaltung wird gesichert. Durch den Abriss störender Gebäude wird ihre ortsbildprägende Wirkung den ursprünglichen Gestaltungszielen entsprechend wiederhergestellt. Insgesamt wird wertvolle Bausubstanz erhalten bzw. wird ihre Erhaltung durch eine sinnvolle Nachnutzung sichergestellt. Der gesamte Bereich einschließlich der näheren Umgebung wird aufgewertet.

**Ergebnis:** Die Nachnutzung und Erhaltung der vorhandenen Bodendenkmale wie auch anderer wertvoller Bauten wird gesichert. Bestehende Nebengebäude und befestigte Freiflächen können unbefristet weitergenutzt werden. Die ehemaligen reinen Militärbauten werden zwar beseitigt, aber trotz dieses Verlustes an Sachgütern entsteht insgesamt eine Verbesserung und Aufwertung, ganz besonders für die denkmalgeschützten Gebäude. Der Gesamteingriff ist zwar erheblich, aber mit der Chance auf wesentliche Verbesserungen.

### 2.1.7 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

(1) Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter können sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße beeinflussen. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge unter den Schutzgütern zu betrachten. Die aus methodischen Gründen auf Teilsegmente des Naturhaushalts, die so genannten Schutzgüter, bezogenen Auswirkungen betreffen also ein stark vernetztes komplexes Wirkungsgefüge.

(2) Der Abriss von bestehenden Militärbauten stellt einen Verlust von Sachgütern dar. Zugleich ergibt sich daraus eine Verbesserung der denkmalgeschützten Gebäude des ehemaligen Kinderheimes und die Chance für eine Verbesserung des Ortsbildes. Auch die Beseitigung oder Auslichtung von Gehölzen am Feuerweg stellt einerseits einen Verlust an Gehölzen dar und andererseits bietet es ebenfalls die Chance für eine Verbesserung des Ortsbildes. Die Überbauung von Boden führt zwangsläufig zu einem Verlust der Funktionen des Bodens, wozu auch die Speicherung von Niederschlagswasser zählt. Hierdurch erhöht sich der Oberflächenwasserabfluss, während die Versickerung unterbunden wird.

(3) Aufgrund der bisherigen erheblichen Beeinträchtigungen der denkmalgeschützten Gebäude und des Ortsbildes sind die Umweltfolgen der möglichen Wechselwirkungen jedoch als gering zu beurteilen. Eine Verstärkung der erheblichen Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen ist im Plangebiet nicht zu erwarten.

### 2.1.8 Zusammengefasste Umweltauswirkungen

(1) Die mit der Realisierung des Vorhabens verbundenen negativen Umweltauswirkungen liegen vor allem in dem Verlust von unversiegeltem Boden und an Gehölzen. Positiv zu bewerten sind dagegen die Verbesserungen für den Denkmalschutz und für das Ortsbild. Der Verlust an Boden durch Versiegelung und einem damit verbundenen erhöhten Oberflächenwasserabfluss sowie einer verringerten Grundwasserneubildungsrate kann durch Versickerungsmaßnahmen kompensiert werden.

(2) Des Weiteren wird sich der Gesamtverkehr im Feuerweg etwas erhöhen, da sich im Bereich der Hauptzufahrt nunmehr der Ziel- und Quellverkehr der beiden Märkte aus beiden Fahrtrichtungen (Ost und West) konzentriert und die ergänzenden Nutzungen zusätzlichen Ziel- und Quellverkehr erzeugen werden.

(3) Die zu erwartenden Umweltauswirkungen bei Realisierung des Vorhabens werden nachfolgend tabellarisch zusammengestellt und hinsichtlich ihrer Erheblichkeit unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Minimierung und der Kompensationsmaßnahmen beurteilt:

Schutzgut	Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Mensch	• Immissionsbelastung durch Gewerbelärm (Anlieferung)	•
	• Zunahme des Verkehrslärms (Straßenverkehr)	•
	• Neugliederung der Struktur des Erholungsraumes	-
Pflanzen und Tiere	• Verlust an Gehölzen und Verlust von Lebensraum und Nahrungsangeboten für Tiere	••
Boden	• Beeinträchtigung der Bodenfunktion (Grundwasser, Oberflächenwasserretention)	•
	• Verlust von Bodenfunktionen durch Versiegelung, Bodenbewegung und Verdichtung	••
Wasser	• Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate	-
	• Beschleunigung des Wasserabflusses	•
	• Verlust an Oberflächenwasserretention	•
Luft und Klima	• Veränderung des örtlichen Kleinklimas durch zusätzliche Überbauung und Bodenversiegelung	-
Landschafts-/Ortsbild	• Neustrukturierung des Landschafts-/Ortsbildes mit Chancen auf Verbesserungen	••
Wald	• Funktionsverluste von Waldrändern mit Chance auf Verbesserungen	-
Kultur- und Sachgüter	• Erhaltung und Nachnutzung von Baudenkmalen mit Chance auf Verbesserungen	-
Wechselwirkungen	• Verschiebung des Wechselverhältnisses vom Bezug Landschaft-Siedlung zu Siedlung-Siedlung	-
••• sehr erheblich / •• erheblich / • wenig erheblich / - nicht erheblich		

### **3 Entwicklungsprognosen des Umweltzustands**

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

(1) Mit der Realisierung des geplanten Vorhabens wird eine brachliegende und bereits bebaute Fläche, einer dem Standort angemessenen Nachnutzung zugeführt. Zugleich wird der Bereich, der aufgrund der bisherigen militärischen Nutzung ein Fremdkörper in der städtebaulichen Struktur war, in das Zentrum der Gemeinde funktional eingebunden. Die denkmalgeschützten Gebäude werden von störenden militärischen Anbauten befreit, vor einem möglichen Verfall bewahrt und für die Allgemeinheit erlebbar gemacht. Das Gemeindezentrum wird insgesamt attraktiver und aufgrund der Nähe zum Bahnhof wird auch der ÖPNV (Öffentlicher Personen-Nahverkehr) begünstigt. Insgesamt bewirkt das geplante Vorhaben eine Stärkung der Innenentwicklung.

(2) Die mit der geplanten Bebauung und der Anlage eines großen Kundenparkplatzes verbundene Versiegelung sowie der erhebliche Verlust an Gehölzen ist unvermeidbar. Der Lebensraum für zahlreiche Tierarten, die üblicherweise in solchen Siedlungsbereichen vorkommen, wird eingeschränkt. Mit der Anpflanzung von neuen Hecken, mit Fassadenbegrünungen und mit neuen Einzelbäumen im Bereich des Parkplatzes sollen negative Auswirkungen und der Verlust an Gehölzen zumindest etwas abgeschwächt werden. Mit der langfristigen Entwicklung einer Grünfläche am Waldrand wird die bisher bestehende Beeinträchtigung von Waldfunktionen verbessert.

(3) Der Ziel- und Quellverkehr im Bereich der Zufahrt zum bisherigen Standort der beiden Märkte am Industriegeweg wird sich zum neuen Standort hin verlagern. Infolgedessen wird der Straßenverkehr im Bereich der geplanten Hauptzufahrt im Feuerweg zunehmen. Die Anlieferung per Lkw wird weiter in die Ortsmitte hineingeführt. Im Übrigen sind von der Standortverlagerung keine wesentlichen Änderungen der Verkehrsmengen zu erwarten, da die von Westen kommenden Marktbesucher nunmehr nicht bis zum Industriegeweg fahren müssen.

#### **3.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung**

(1) Ohne die Entwicklung des geplanten Vorhabens würde das Gelände wahrscheinlich weiterhin brach liegen, denn eine alternative Nutzung ohne die geplanten Märkte ist nicht in Sicht. Die Gebäude würden langsam verfallen und das Ortsbild würde sich weiter verschlechtern. Der Stillstand und die Verwahrlosung würde sich auch negativ auf die Menschen auswirken. Aber auch die Eingriffe in den Naturhaushalt würden unterbleiben. Der Boden würde nicht zusätzlich versiegelt werden und die vorhandenen Gehölze könnten weitestgehend erhalten bleiben.

(2) Der Erweiterungsbedarf der beiden Lebensmittelmärkte müsste an anderer Stelle realisiert werden. Die Ergänzung durch einen Drogeriemarkt wie Rossmann wäre in Frage gestellt. Die ehemalige Gemeinde Nordholz als Grundzentrum wäre in der Erfüllung ihrer regionalplanerischen Aufgaben behindert bzw. eingeschränkt. Die angestrebte Verdichtung und Aufwertung des Zentrums wie auch die Begünstigung des ÖPNV würden sich nicht ergeben.

## **4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Auswirkungen**

### **4.1 Grundsätzliches**

(1) Die Belange des Umweltschutzes sind gem. § 1 (6) 7 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne und in der Abwägung nach § 1 (7) BauGB zu berücksichtigen. Im Besonderen sind auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1a (3) BauGB i.V.m. § 18 (1) BNatSchG die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch geplante Siedlungserweiterungen zu beurteilen und Aussagen zur Vermeidung und zum Ausgleich zu entwickeln. Die Bauleitplanung stellt zwar selbst keinen Eingriff in Natur und Landschaft dar, nicht unbedingt erforderliche Beeinträchtigungen sind aber durch die planerische Konzeption zu unterlassen bzw. zu minimieren und entsprechende Wertverluste durch Aufwertung von Teilflächen soweit möglich innerhalb des Gebietes oder außerhalb des Gebietes durch geeignete Maßnahmen auszugleichen.

(2) Die textliche Bilanzierung im Beitrag zur Eingriffsregelung stellt klar, dass die Maßnahmen zur Verminderung (reduzierte Verkehrsfläche, Wasserdurchlässigkeit notwendiger Versiegelung) und zum Ausgleich (Anpflanzgebote, Aufwertungsflächen im Plangebiet) der durch die Erschließung und Bebauung verursachte Eingriff in den Boden, Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes im Vergleich zu dem vorherigen Zustand als militärisches Gelände mit einer parkähnlichen Grünanlage innerhalb des Plangebietes nicht kompensiert werden kann. Die einzelnen Schritte der Vermeidung und Verringerung werden nachfolgend als zusammengefasste Zielvorstellungen und anschließend durch die auf die jeweiligen betroffenen Schutzgüter bezogene Maßnahmebeschreibung konkretisiert. Dabei werden die mit der Planung verbundenen unvermeidbaren Belastungen gesondert herausgestellt.

### **4.2 Allgemeine umweltbezogene Zielvorstellungen**

Aus der Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile ergeben sich hinsichtlich der umweltbezogenen Zielvorstellungen Anforderungen aufgrund von nachteiligen Umweltauswirkungen in folgenden Teilbereichen:

- Maßnahmen zum Schutz gegenüber Verkehrs- und Gewerbelärm;
- Aufrechterhaltung der Versickerungsfähigkeit des Bodens;
- Verbesserung der Lebensbedingungen für Pflanzen und Tiere;
- Verbesserung des Ortsbildes.

#### **4.2.1 Schutzgut Mensch**

Aufgrund der Anordnung der geplanten neuen Gebäude sowie der Einkaufswagen-Stellplätze und der Laderampen mit Lärmschutzwänden sollen die entstehenden zusätzlichen Schallimmissionen gegenüber den benachbarten Wohngebiet wirksam abgeschirmt werden. Mit der Verbesserung der fußläufigen Verbindung in Verlängerung des Forstweges durch den Wald wird das einkaufen zu Fuß oder mit dem Fahrrad attraktiver. Die Nutzung des ÖPNV wird unterstützt.

#### **Unvermeidbare Belastungen**

Trotz oder gerade wegen der Standortverbesserungen wird der Straßenverkehr voraussichtlich etwas zunehmen.

#### **4.2.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und Wald**

Mit der Entwicklung eines Grünstreifens am Wald sollen die bestehenden Beeinträchtigungen der Waldfunktionen langfristig verringert werden. Mit der Entwicklung eines Waldsaumes können die Nahrungsangebote für viele Insekten und Kleintierarten verbessert werden.

##### **Unvermeidbare Belastungen**

Durch den Verlust von unversiegeltem Boden sowie von Grün- und Gehölzflächen wird der Lebensraum von Pflanzen und Tieren innerhalb des Plangebietes erheblich verkleinert.

#### **4.2.3 Schutzgut Boden**

Mit der Beschränkung der bebaubaren Grundfläche im Bereich der Sonderbaufläche auf 90 % - GRZ 0,6 + 50 % Überschreitung ohne Kappungsgrenze - und mit der Festsetzung von Grünflächen wird der Anteil der versiegelbaren Flächen auf den unbedingt erforderlichen Umfang beschränkt. Mit der geplanten langfristigen Restnutzung aller bestehenden baulichen Anlagen werden umweltbelastende Umbaumaßnahmen vermieden bzw. zumindest nicht erzwungen.

##### **Unvermeidbare Belastungen**

Eine Überbauung und damit anteilige Versiegelung der Böden ist an dieser Stelle des Gemeindegebietes und für diesen Nutzungszweck unvermeidbar. Im Vergleich mit weniger zentral gelegenen Standortalternativen ist der dargelegte Versiegelungsgrad als angemessen und vertretbar zu betrachten. Eine Kompensation für die versiegelten Böden ist innerhalb des Plangebietes nicht möglich.

#### **4.2.4 Schutzgut Wasser**

Durch die mit der Bodenversiegelung verbundene Beeinträchtigung des Wasserabflusses und der Grundwasserneubildungsrate sind Verbesserungsmaßnahmen zur Regenrückhaltung und Versickerung im Plangebiet erforderlich. So sollen soweit erforderlich im Bereich des Kundenparkplatzes Rückhalte- und Versickerungseinrichtungen wie z.B. Rigolen hergestellt werden. Wahrscheinlich können auch die vorhandenen unterirdischen Schutzbunker zur Regenrückhaltung verwendet werden. Über Löcher in der Sohlplatte kann das Regenwasser versickert werden. Aufgrund der überwiegend guten Versickerungsfähigkeit des Bodens kann damit das anfallende Niederschlagswasser auch weiterhin vollständig im Planungsgebiet zur Versickerung gebracht werden.

##### **Unvermeidbare Belastungen**

Aufgrund der genannten Versickerungsmaßnahmen kann die partielle Beeinträchtigung der Grundwasserneubildungsrate ausgeglichen werden.

#### **4.2.5 Schutzgut Orts-/Landschaftsbild**

Mit der Realisierung des geplanten Nahversorgungszentrums soll das Erscheinungsbild des Gemeindenzentrums allgemein verbessert und attraktiver gestaltet werden. Mit dem Abriss der in den 1960er Jahren errichteten Militärgebäude soll der Gesamteindruck des denkmalgeschützten Gebäudeensembles annähernd wiederhergestellt werden. Die unvermeidlich gegenüber dem Feuerweg und dem Forstweg entstehenden Gebäuderückseiten sollen gestalterisch und durch eine angemessene Begrünung aufgewertet werden.

##### **Unvermeidbare Belastungen**

Nachteilig bleibt neben den unvermeidlichen Gebäuderückseiten Feuerweg und am Forstweg auch die Einengung des Raumes zwischen dem westlichen Flügelbau des ehemaligen Kinderheimes und dem geplanten Marktgebäude am Feuerweg.

#### **4.2.6 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter (Baudenkmale)**

Innerhalb des Plangebietes befinden sich drei denkmalgeschützte Gebäude eines ehemals als Kinderheim geplanten und errichteten Ensembles. Die Erhaltung und sinnvolle Nachnutzung dieser Gebäude ist neben der städtebaulichen Entwicklung des Ortszentrum von höchster Priorität. Die Gebäude sollen erhalten und sinnvoll nachgenutzt werden. Dazu finden derzeit konkrete Verhandlungen mit Interessenten statt, die auch bereits die Klärung von Detailfragen zu baulichen Veränderungen mit der Unteren Denkmalbehörde beinhalten. Durch den Abriss der in den 1960er Jahren ergänzten Militärbauten wird die räumliche Wirkung des Ensembles verbessert bzw. wiederhergestellt.

##### **Unvermeidbare Eingriffe**

Die vorhandenen Baudenkmale werden durch die Realisierung nicht gefährdet.

#### **4.3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Aufgrund der Verfügbarkeit des ehemaligen Führungsbereiches, des besonderen Handlungsbedarfes bezüglich der städtebaulichen Entwicklung dieses zentral im Gemeindezentrum liegenden Bereiches sowie die Notwendigkeit, die vorhandenen denkmalgeschützten Gebäude einer sinnvollen Nachnutzung zuzuführen und einem drohenden Verfall entgegenzuwirken, hat sich die Frage nach einer Standortalternative nicht gestellt. Erste Priorität der Planung war die Entwicklung der brachgefallenen Fläche und nicht die Suche nach einem neuen Standort für die vorhandenen Lebensmittelmärkte am Industriegeweg.

## **5 Zusätzliche Angaben**

### **5.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung**

Zur Beurteilung der Planung aus der Sicht von Natur und Landschaft wurde eine Flächenbilanzierung auf Grundlage einer Bestandsaufnahme mit Biotoptypenkartierung und eines Luftfotos sowie eine Einstufung in Anlehnung an das sogenannte „Osnabrücker Modell“ vorgenommen.

### **5.2 Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)**

(1) Am Waldrand soll langfristig eine Grünfläche mit Waldsaum entwickelt werden. Die in dieser Fläche vorhandenen Gebäude und Verkehrsflächen sollen aber im Sinne einer Restnutzung unbefristet weitergenutzt werden können, ohne jedoch erweitert oder modernisiert zu werden. Um einer Festigung dieser Restnutzung entgegenzuwirken, soll die Entwicklung in diesem Bereich im Abstand von 3-5 Jahren überprüft werden. Auch ein Abgleich mit älteren Luftfotos kann Aufschluss über die bauliche Entwicklung geben. Unzulässigen Baumaßnahmen innerhalb der Grünflächen werden ggf. dem Landkreis angezeigt.

(2) Aufgrund der Orientierung der neuen Marktgebäude zur räumlichen Mitte des Führungsbereiches entstehen am Feuerweg und am Forstweg Gebäuderückseiten, die durch eine angemessene Gestaltung und Bepflanzung in ihrem Erscheinungsbild aufgewertet werden müssen. Die Verwaltung wird demgemäß auf die Planung einwirken und die Umsetzung überprüfen.

### **5.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

(1) Mit der vorliegenden Planung soll ein brachgefallener Bereich im Gemeindezentrum einer sinnvollen Nachnutzung zugeführt, die Nutzung eines denkmalgeschützten Gebäudeensembles und damit dessen Erhaltung gesichert sowie die Attraktivität des Gemeindezentrums durch ein dem Standort angemessenes Nahversorgungszentrum gesteigert werden.

(2) Durch den geplanten Abriss der in den 1960er Jahren errichteten Militärgebäude und die Anordnung der geplanten Marktgebäude des Nahversorgungszentrums wird ein Platz innerhalb des Plangebietes gebildet und damit die Wirkung des denkmalgeschützten Ensembles gestärkt. Unvermeidliche Nachteile durch die Entstehung von Gebäuderückseiten am Feuerweg und am Forstweg kann durch Gestaltung und Begrünung der Fassaden gemindert werden. Ebenfalls unvermeidlich ist die räumliche Einengung zwischen dem westlichen denkmalgeschützten Flügelbau und dem Neubau am Feuerweg.

(3) Mit der Realisierung ist der Verlust von bisher unversiegeltem Boden sowie von Grün- und Gehölzflächen unvermeidlich und innerhalb des Plangebietes nicht zu kompensieren. Die durch die Bodenversiegelung erhöhte Beeinträchtigung für die Ableitung des Niederschlagswassers kann durch geeignete Versickerungseinrichtungen - z.B. Rigolen - vollständig kompensiert werden. Mit der langfristigen Entwicklung einer Grünfläche am Waldrand werden die bestehenden Beeinträchtigungen der Waldfunktionen verringert und mit der möglichen Entwicklung eines Waldsaumes können der Lebensraum und die Nahrungsangebote für Insekten und andere Kleintiere verbessert werden.

(4) Der Verkehrs- und Gewerbelärm wird zwar geringfügig zunehmen, kann aber durch die Anordnung der Gebäude, der Laderampen und der Einkaufswagen-Stellplätze minimiert werden. Erhebliche Beeinträchtigungen oder Belästigungen sind nicht zu erwarten.

(5) Aufgrund der Nähe zum Bahnhof wie auch zum Gemeindezentrum und mit der Verlängerung des Forstweges nach Norden wird die fußläufige Erreichbarkeit des Nahversorgungszentrums verbessert und der öffentliche Personen-Nahverkehr (ÖPNV) unterstützt.

**Beschluss über die Begründung**

Die Begründung wurde vom Rat der Gemeinde Wurster Nordseeküste in der Sitzung am ..... beschlossen.

Wurster Nordseeküste, den .....

.....

(Bürgermeister)



# Anlage 1 - Entwicklungskonzept (unmaßstäblich verkleinert)

BUNDESLAND : NIEDERSACHSEN  
 KREIS : CUXHAVEN  
 GEMEINDE : NORDHOLZ  
 GEAMARKUNG :  
 FLUR :  
 FLURSTÜCKE : 36/1  
 GRÖSSE : ca. 38474 m<sup>2</sup>

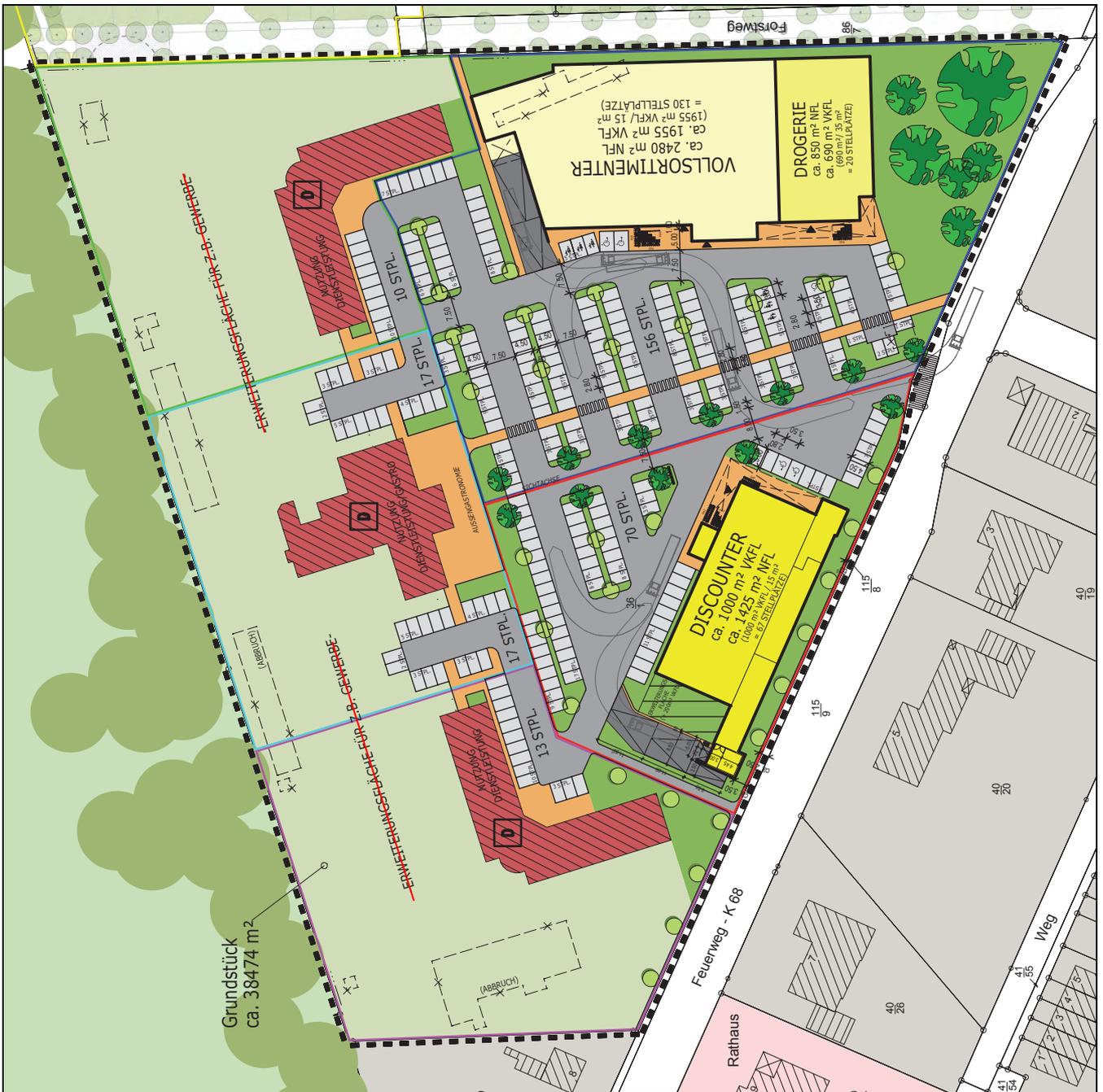
LEGENDE		FLÄCHEN (ca-ANGABEN)
	VOILLSORTIMENTER	BGF EG 2.640 m <sup>2</sup>
	DROGERIE	BGF EG 900 m <sup>2</sup>
	DISCOUNTER	BGF EG 1.516 m <sup>2</sup>
	STELLPLÄTZE	
	FAHRWEISE	
	RAMPE ANLIEFERUNG	
	GRÜNLÄCHE	
	GEWEG	
	GRUNDSTÜCKSGRÖSSE	38.474 m <sup>2</sup>
	BESTAND	
	BAUM GEPLANT	

- ca. 7201 m<sup>2</sup>
- ca. 6100 m<sup>2</sup>
- ca. 6385 m<sup>2</sup>
- ca. 12638 m<sup>2</sup>
- ca. 6172 m<sup>2</sup>
- ca. 18760 m<sup>2</sup>



NORDHOLZ - FORSTWEG  
 "NEUE MITTE"  
 LAGEPLAN - VARIANTE 7  
 10.04.2014 SHEG  
 MASSTAB 1:1.500

**Ten Brinke**  
 Projektentwicklung  
 Ten Brinke Projektentwicklung GmbH  
 Dimpfenweg 57, B-201 45399 Jeppede



## Anlage 2 - Gebäudebestand 2012

### Übersichtsplan mit Gebäudenummern

(Quelle: Machbarkeitsstudie Führungsbereich / Teil 2 Materialsammlung Bestand)



Geb.-Nr.	Gebäudebezeichnung
8	Hauptgebäude von 1908
4	Westliches Flügelgebäude von 1908
11	Östliches Flügelgebäude von 1908
6	1960er-Jahre-Ergänzungsbau (West)
10	1960er-Jahre-Ergänzungsbau (Ost)
7 u. 9	1960er-Jahre-Verbindungstrakte
3	1960er-Jahre-Ergänzungsbau im Westen
1	Torgebäude (Wache)
2	Reinwasserbehälter an der Hauptzufahrt
5	Waffenkammer
18	1930er-Jahre-Ergänzungsbau (ehem. Schwesternhaus)
13	Heizzentrale
12	Notstromgebäude
14a	Werkstatt / San.Garage
	Übersichtsplan mit Bunkern
	Grundrissammlung der Bunker



# Eingriffsermittlung

## Anlage 4

### Vorangegangene Nutzungen

Das Plangebiet wurde ursprünglich als Kinderheim, später als Krankenhaus und in den letzten fünf Jahrzehnten militärisch genutzt. Die vorhandene Bebauung und Versiegelung stammt nur zum Teil aus den Vornutzung und steht hauptsächlich in Zusammenhang mit der militärischen Nutzung. Dazu gehören auch unterirdische Bauwerke, wie Schutzbunker, Reinwasserbehälter, Kohlebunker, Heizöllager, Notgeneratorbunker und andere Anlagen.

### Bestandsaufnahme und Bewertung

Im April 2014 wurde eine Bestandskartierung unter Verwendung alter Bestandspläne aus dem Archiv der Bundeswehr, des letzten verfügbaren Luftfotos, der allgemeinen Liegenschaftskarte (ALK) und eines Bestandsabgleiches im Rahmen einer Ortsbegehung vorgenommen (Anlage 3). Da die ALK im Bereich des Plangebietes mindestens seit 50 Jahren nicht mehr aktualisiert worden ist und die Neuvermessung für dieses Verfahren noch nicht vorlag, können die Flächenabgrenzungen und die Standorte einzelner Bäume in der Bestandskarte nur ungefähr dargestellt sein. Aufgrund der hohen Komplexität der Gesamtstruktur und der fehlenden Erkenntnisse über den Bodenaufbau über und an unterirdischen baulichen Anlagen lässt sich auch nur eine grobe Einstufung der ökologischen Bewertung durchführen. Das im Städtebau in der Regel verwendete „Osnabrücker Modell“ reicht nur begrenzt aus. Trotz der Ungenauigkeit der Flächenbegrenzungen und deren Bewertung sind die Ergebnisse dieser Eingriff-Ausgleich-Ermittlung verhältnismäßig realistisch und angemessen.

### Teilbereiche des B-Planes

Der Geltungsbereich des B-Planes wird in zwei Hauptnutzungsbereiche unterteilt, die auch für die Zerlegung des Flurstückes Nr. 36/1 mit 38.474 m<sup>2</sup> und die zukünftigen Eigentumsverhältnisse maßgeblich sein werden. Insgesamt werden voraussichtlich bis zu fünf neue Flurstücke durch die Zerlegung entstehen. Das Mischgebiet (MI) und die beiden Grünflächen im Norden und im Westen werden dabei in drei Flurstücke und die „Sonstige Sonderbaufläche für großflächigen Einzelhandel“ (SOGEH) wird in zwei Flurstücke zerlegt. Dabei wird die Grünfläche im Südosten dem östlichen Flurstück zugeordnet. Unberücksichtigt bleibt dabei die Verkehrsfläche des Feuerweges. Die geplanten unterschiedlichen Eigentumsverhältnisse und die geplanten unterschiedlichen Grundflächen machen eine Differenzierung bei der Eingriff-Ausgleich-Ermittlung erforderlich.

### Unterirdische bauliche Anlagen

Bei den unterirdischen baulichen Anlagen handelt es sich überwiegend um Schutzbunker mit kleinen Räumen, die nur über enge unterirdische Gänge erreichbar sind. Für eine sinnvolle Nachnutzung sind sie daher kaum geeignet, und aufgrund der sehr massiven Betonwände ist eine Beseitigung der Bunker unrealistisch. Wahrscheinlich trifft das auf sämtliche unterirdische bauliche Anlagen zu. Die Bunker sollen deshalb lediglich zugeschüttet und verschlossen werden. Die Verwendbarkeit der Bunker zur Regenrückhaltung ist später zu prüfen. Auf jeden Fall soll eindringendes Regenwasser über Löcher in der Bodenplatte abfließen können. Ökologisch gesehen stellen die Bunker eine bestehende Anomalie des Untergrundes dar und sind, sofern keine Nutzung im Sinne BauNVO und der NBauO stattfindet, nicht als unterirdisches Geschoss betrachten. Nur für den Fall, dass unterirdische bauliche Anlagen zukünftig doch genutzt werden, sind sie als unterirdische Geschosse / Unterbauung in die Ermittlung der Grundfläche zu berücksichtigen.

## Grünflächen und Gehölze über unterirdischen baulichen Anlagen

Die vorhandenen unterirdischen baulichen Anlagen sind überwiegend mit Rasenflächen, zum Teil sogar mit Gehölzen überdeckt. Nur ein geringer Anteil der unterirdischen Anlagen befindet sich unter befestigten/versiegelten Flächen. Eine Beeinträchtigung der Rasenflächen über den Anlagen ist nicht erkennbar, was auf eine ausreichende Überdeckung mit Erdreich schließen lässt. Die Bodenschicht über den Anlagen hat somit zumindest eine gewisse Funktion als Lebensraum für Pflanzen und Bodenlebewesen. Für Gehölze sind die Voraussetzungen über unterirdischen Anlagen jedoch sehr ungünstig, da die Ausbreitungsmöglichkeiten für die Wurzeln erheblich eingeschränkt sind. Gehölzflächen über unterirdischen baulichen Anlagen werden daher ebenfalls nur als einfache Grünflächen eingestuft. Immerhin leisten auch diese Gehölze einen Beitrag zum Lebensraum und zu Nahrungsangeboten für viele Tierarten.

### Eingriffe allgemein

Im Bereich des Mischgebietes sind keine erheblichen Veränderungen mit Auswirkungen auf die Flächenversiegelung und die Gehölzbestände geplant. Die vorhandenen baulichen Einrichtungen sollen kurz- und mittelfristig weitergenutzt werden. Für diesen Bereich konzentriert sich die Untersuchung der baulichen Nutzung derzeit auf das denkmalgeschützte Gebäudeensemble. Dagegen liegt für das Sondergebiet bereits ein ausgereiftes flächenhaftes Entwicklungskonzept vor (Anlage 1), das für die Eingriffsermittlung verwendbar ist. Mit der Realisierung dieses Konzeptes wird die bestehende parkähnliche Grünfläche fast vollständig überformt. Fast 90 % des Sondergebietes werden durch Bebauung und Verkehrsflächen versiegelt. Ausgenommen davon ist eine Grünfläche im Südosten.

### Gehölze

Vorhandene Bäume sollen zwar nach Möglichkeit erhalten werden, was aufgrund der massiven Bodenveränderung aber nur in ganz wenigen Fällen realistisch ist. Für die Eingriffsermittlung wird daher der Verlust sämtlicher Gehölze - ca. 30 größere Einzelbäume und 2.378 m<sup>2</sup> Gehölzfläche - im Bereich des Sondergebietes einkalkuliert. Allerdings ist auch die Anpflanzung zahlreicher neuer Bäume (1 Baum je 10 Stellplätze = mindestens 22 Bäume) und die Bepflanzung von unversiegelten Flächen geplant.

### Grünflächen

Im B-Plan werden insgesamt drei private Grünflächen festgesetzt. Mit den beiden Flächen im Westen und im Südosten sollen bestehende Grünflächen und Gehölze zumindest teilweise erhalten und geschützt werden. Dagegen soll mit der nördlichen Grünfläche der Abstand der baulichen Nutzung zum Wald langfristig vergrößert und die bestehende Beeinträchtigung der Waldfunktionen verringert werden. Zu diesem Zweck wird die Grünfläche im B-Plan durch eine Maßnahmegfläche zur Entwicklung von Natur und Landschaft überlagert, mit der die Restnutzung der dort bestehenden Gebäude und befestigten Freiflächen geregelt wird. Die Restnutzung soll unbefristet möglich sein. Das schließt notwendige Reparaturen und Instandsetzungen mit ein. Modernisierungen, Erweiterungen und Neubauten als Ersatz sollen jedoch unzulässig bleiben. Die versiegelte Fläche wird als Teil der zulässigen Grundfläche des Mischgebietes berücksichtigt. Mit dieser Regelung sollen unnötige Eingriffe in bisher weniger beeinträchtigte Bereiche vermieden werden.

## Eingriff-Ausgleich-Ermittlung als Flächenvergleich für den nördlichen Bereich mit dem Mischgebiet und zwei Grünflächen

<b>Bestand</b>	bebaut	versiegelte Freiflächen	versiegelt gesamt	Gehölzflächen	Grünflächen (Rasen etc.)	Gesamt	Gesamt Kontrollwert
MI	3.689	5.984	9.673	0	5.914	15.587	15.587
Grün Nord	280	1.345	1.625	0	2.127	3.752	3.752
Grün West	0	0	0	416	162	578	578
Summen	3.969	7.329	11.298	416	8.203	19.917	19.917

<b>Planung</b>	bebaubar max. 60 %	zusätzlich versiegelbar	versiegelbar gesamt 80 %	Gehölzflächen	Grünflächen (Rasen etc.)	Gesamt	Gesamt Kontrollwert
MI	9.352	3.117	12.470	0	3.117	15.587	15.587
Grün Nord	0	0	0	0	3.752	3.752	3.752
Grün West	0	0	0	416	162	578	578
Summen	9.352	3.117	12.470	416	7.031	19.917	19.917

<b>Ergebnis</b>		zusätzlich versiegelbar	Gehölze Verlust	Grünflächen Verlust		
		1.172	0	1.172		

(1) Der gesamte nördliche Bereich des Plangebietes mit Mischgebiet und zwei Grünflächen ist bereits weitestgehend durch Gebäude und Verkehrsflächen (OA) versiegelt. Die Grünflächen bestehen überwiegend aus Schnittrassen (PG) (auch über unterirdischen baulichen Anlagen) und aus Verkehrsbegleitgrün (PV) und gehen meistens ineinander über (PG/PV). Die einzige größere Gehölzfläche (ZG) hat eine Größe von ca. 416 m<sup>2</sup> und befindet sich in der westlichen Grünfläche. Im Übrigen sind nur einzelne Bäume (ZE) vorhanden.

(2) Der Umfang der vorhandenen Versiegelung wurde auf Basis der Bestandsaufnahme im April 2014 (Anlage 3) mit 11.298 m<sup>2</sup> ermittelt. Der Umfang der zukünftig zulässigen Versiegelung wurde auf Basis der geplanten Grundfläche im B-Plan Nr. 52 ermittelt. Für das Mischgebiet soll eine Grundfläche von GRZ 0,6 + Überschreitung bis zu Kappungsgrenze gem. § 19 (4) BauNVO festgesetzt werden, also bis zu 80 % Versiegelung.

(3) Bei der Ermittlung der zukünftig zulässigen Versiegelung im Mischgebiet ist die bestehende Versiegelung in der Grünfläche am Waldrand zu berücksichtigen. Somit ergibt sich eine zulässige Zunahme der Versiegelung von 1.172 m<sup>2</sup>, was zugleich dem Verlust an Grünflächen entspricht.

## Eingriff-Ausgleich-Ermittlung als Flächenvergleich für den südlichen Bereich mit dem Sondergebiet und einer Grünfläche

<b>Bestand</b>	bebaut	versiegelte Freiflächen	versiegelt gesamt	Gehölzflächen	Grünflächen (Rasen etc.)	Gesamt	Kontrollsummen
SOGEH	1.201	4.283	5.484	2.386	9.075	16.945	16.945
Grün Südost	0	0	0	1.002	609	1.611	1.611
Summen	1.201	4.283	5.484	3.388	9.684	18.556	18.556

<b>Planung</b>	bebaubar max. 60 %	zusätzlich versiegelbar	versiegelbar gesamt 90 %	Gehölzflächen	Grünflächen (Rasen etc.)	Gesamt	Gesamt Kontrollwert
SOGEH West	3.703	1.851	5.554	292	325	6.171	6.171
SOGEH Ost	6.464	3.232	9.697	280	797	10.774	10.774
Grün Südost	0	0	0	438	1.173	1.611	1.611
Summen	10.167	5.084	15.251	1.010	2.295	18.556	18.556

<b>Ergebnis</b>			versiegelbar zusätzlich	Gehölze Verlust	Grünflächen Verlust		Kontrollwert
			9.767	2.378	7.389		9.767

(1) Der gesamte südliche Bereich des Plangebietes mit einem Sonstigen Sondergebiet (SOGEH) und einer Grünfläche im Südosten ist insgesamt geringer bebaut und versiegelt als der nördliche Bereich. Vor dem denkmalgeschützten Gebäudeensemble befinden sich die militärischen Anbauten aus den 1960er Jahren und umfangreiche Verkehrsflächen (OA). Dagegen weist der gesamte südöstliche Bereich ein parkartiges Erscheinungsbild mit ausgedehnten Rasenflächen (PG), zahlreichen Einzelgehölzen (ZE), Hecken (ZG), Gehölzgruppen (ZA) und einem größeren Nadelholzbestand (WZ) auf.

(2) Der Umfang der vorhandenen Versiegelung wurde auf Basis der Bestandsaufnahme im April 2014 (Anlage 3) mit 5.484 m<sup>2</sup> ermittelt. Der Umfang der zukünftig zulässigen Versiegelung wurde auf Basis der geplanten Grundfläche im B-Plan Nr. 52 ermittelt. Für das Sondergebiet soll eine Grundfläche von GRZ 0,6 + 30 % für Nebenanlagen und Stellplätze unter Überschreitung der Kappungsgrenze gem. § 19 (4) BauNVO festgesetzt werden, also bis zu 90 % Versiegelung. Daraus ergibt sich eine zulässige Zunahme der Versiegelung von 9.767 m<sup>2</sup>, was zugleich dem Verlust an Grün- und Gehölzflächen entspricht. Der mit 2.378 m<sup>2</sup> ermittelte Verlust an Gehölzen betrifft nur die Gehölzflächen und Hecken. Der Verlust von Einzelbäumen innerhalb der Grünflächen ist gesondert zu betrachten und beträgt ca. 30 Laubbäume, darunter auch 12 größere Rosskastanien.

(3) Mit der Realisierung des geplanten Vorhabens entstehen aber auch neue Grünflächen als Verkehrsbegleitgrün und es werden mindestens 20 neue Bäume im Bereich des Kundenparkplatzes gepflanzt. Eine kleine Grünfläche im Südosten bleibt erhalten.

## Gesamtergebnisse

<b>Bestand</b>	bebaut	versiegelte Freiflächen	versiegelt gesamt	Gehölzflächen	Grünflächen (Rasen etc.)	Gesamt	Gesamt Kontrollwert
MI	3.969	5.984	9.953	0	5.634	15.587	15.587
Grün Nord	280	1.345	1.625	0	2.127	3.752	3.752
Grün West	0	0	0	416	162	578	578
SOGEH	1.201	4.283	5.484	2.386	9.075	16.945	16.945
Grün Südost	0	0	0	1.002	609	1.611	1.611
Summen	5.450	11.612	17.062	3.804	17.607	38.473	38.473

<b>Planung</b>	bebaubar	zusätzlich versiegelbar	versiegelbar gesamt	Gehölzflächen	Grünflächen (Rasen etc.)	Gesamt	Gesamt Kontrollwert
MI	9.352	3.117	12.470	0	3.117	15.587	15.587
Grün Nord	0	0	0	0	3.752	3.752	3.752
Grün West	0	0	0	416	162	578	578
SOGEH	10.167	5.084	15.251	572	1.122	16.945	16.945
Grün Südost	0	0	0	438	1.173	1.611	1.611
Summen	19.519	8.201	27.720	1.426	9.326	38.473	38.473

<b>Ergebnis</b>			versiegelbar zusätzlich	Gehölze Verlust	Grünflächen Verlust		Kontrollwert
			10.658	2.378	8.281	10.659	10.658

(geringfügige Abweichungen bei den Kontrollsummen ergeben sich aus Rundungsergebnissen)

(1) Unter Berücksichtigung der geplanten Festsetzungen des B-Planes ergibt sich insgesamt eine zusätzlich versiegelbare Fläche von 10.659 m<sup>2</sup> und führt zu einem Verlust von 8.281 m<sup>2</sup> Grünfläche als Scherrasen und Verkehrsbegleitgrün, einem Verlust von 2.378 m<sup>2</sup> Gehölzflächen und einem Verlust von ca. 30 größeren Einzelbäumen zwischen 30 und 70 cm Stammdurchmesser.

(2) Die Bewertung der Eingriffssachverhalte kann allerdings nur unter Zugrundelegung einer brachgefallenen innerörtlichen Siedlungsfläche mit intensiv genutzten und wenig empfindlichen bis unempfindlichen Bereichen erfolgen. Zahlreiche Gehölze über unterirdischen baulichen Anlagen wären langfristig nicht zu erhalten und die Strauchhecken bestehen größtenteils aus standortfremden Monokulturen. Die Baumhecken präsentieren sich als ungepflegte Randbereiche der parkartigen Anlage und die größte Gehölzfläche im Südosten besteht hauptsächlich aus jungen Kiefern.

(3) Obwohl es sich bei der vorliegenden Planung um die Reaktivierung einer brachgefallenen innerörtlichen Siedlungsfläche handelt, wird das Verfahren zum B-Plan Nr. 52 nicht als B-Plan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB geführt, sondern als B-Plan gem. § 10 BauGB, weil der Bereich zuletzt weder strukturell noch hinsichtlich seiner militärischen Vornutzung mit dem Gemeindezentrum verknüpft war. Mit der älteren Nutzung als Krankenhaus wäre die Verknüpfung allerdings gegeben gewesen. Trotzdem trifft der Sachverhalt der Reaktivierung einer brachgefallenen innerörtlichen Siedlungsfläche zu.

## Kompensationsbedarf

(1) Unter Berücksichtigung der geplanten Festsetzungen des B-Planes ergibt sich insgesamt eine zusätzlich versiegelbare Fläche von 10.659 m<sup>2</sup> und führt zu einem Verlust von 8.281 m<sup>2</sup> Grünfläche als Scherrasen und Verkehrsbegleitgrün, einem Verlust von 2.378 m<sup>2</sup> Gehölzflächen und einem Verlust von ca. 30 größeren Einzelbäumen zwischen 30 und 70 cm Stammdurchmesser. Eine Differenzierung der Bestandswerte ist aufgrund der Komplexität und der außergewöhnlichen Bestandsituation der Teilbereiche kaum möglich. Die Grün- und Gehölzflächen werden deshalb in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) als einheitlich gemischte Grünfläche mit einem durchschnittlichen Bestandswert von 1,0 WP/ha bewertet. Der Verlust der Einzelgehölze und die Neuanpflanzungen von Bäumen im Bereich des Kundenparkplatzes sind darin berücksichtigt. Lediglich für die größere Gehölzfläche im Südosten mit einer Größe von ca. 2.000 m<sup>2</sup> wird ein Wert von 1,5 WP/ha berücksichtigt.

Kompensationswert-Ermittlung	Teilflächen ha	Wertfaktor WF/ha	Wert WP/ha
<b>Gesamteingriff (Flächenermittlung ohne Einzelbewertung)</b>			
- Grünflächen	1,066		
- Gehölzflächen gesamt	0,238		
<b>Summen</b>	<b>1,304</b>		
<b>Kompensationsbedarf</b>			
- Gehölze und Grünfläche gemischt	1,104	1,0	1,104
- Gehölzfläche im Südosten	0,200	1,5	0,300
<b>Kompensationsdefizit</b>	<b>1,304</b>		<b>1,404</b>

(2) Das ermittelte **Kompensationsdefizit in Höhe von 1,404 WP/ha** ist im Rahmen von externen Kompensationsmaßnahmen vom Vorhabenträger auszugleichen. Dieses erfolgt in Form einer Ablösezahlung für Renaturierungsmaßnahmen, die von den Niedersächsischen Landesforsten im Bereich von Bad Bederkesa durchgeführt werden. Hierzu hat der Vorhabenträger mit der Anstalt Niedersächsische Landesforsten eine Vereinbarung geschlossen. Die Maßnahmen wurden mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Cuxhaven abgestimmt. Der Eingriff in die Natur und Landschaft wird damit ausgeglichen.