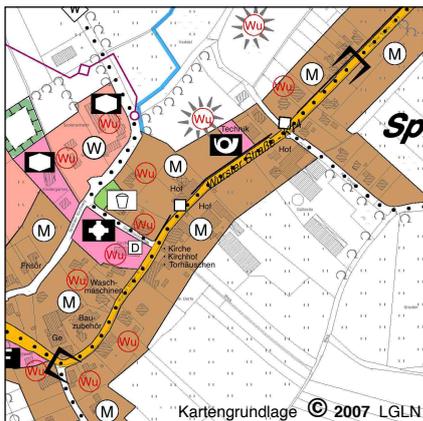
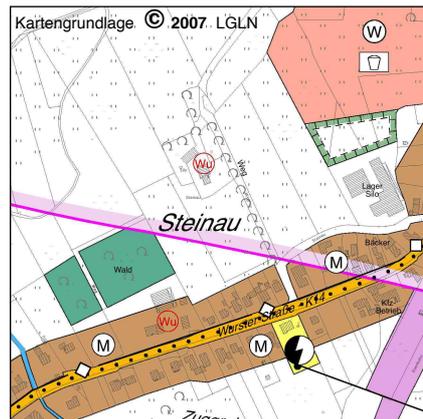




Flächennutzungsplan

Neuaufstellung (Abschrift)





Begründung - Teil I	Seite
- Überarbeitung der Planunterlagen nach der Offenlegung	5
1 Anlass und Ziele der Planaufstellung	8
1.1 Planungsanlass	8
1.2 Bisherige Entwicklung	8
1.3 Entwicklungsziele	9
2 Einfügung in die Gesamtplanung	10
2.1 Regionales Raumordnungsprogramm	10
2.2 Landschaftsrahmenplan	10
3 Bevölkerung und Wohnbauland	11
3.1 Bisherige Bevölkerungsentwicklung	11
3.2 Prognose zur Bevölkerungsentwicklung	11
3.3 Wohnbauland-Eigenbedarf	12
3.4 Wohnbaulandbedarf	12
4 Darstellungen des Flächennutzungsplanes	14
4.1 Wohnbauflächen	14
4.2 Mischbauflächen	15
4.3 Gewerbliche Bauflächen	15
4.4 Sonderbauflächen	16
4.5 Flächen für Gemeinbedarf	17
4.6 Verkehr	17
4.7 Ver- und Entsorgung	18
4.8 Grünflächen	19
4.9 Wasserflächen	19
4.10 Abgrabungen	19
4.11 Landwirtschaft	19
4.12 Forstwirtschaft / Waldabstand	20
4.13 Boden, Natur und Landschaft	20
4.14 Baugrund	21
4.15 Kennzeichnungen	21
4.15.1 Deiche und Deichverteidigung	21
4.15.2 Altlasten	21
5 Nachrichtliche Übernahmen	22
5.1 Natur- und Landschaftsschutz	22
5.2 Denkmalschutz	22
5.3 Sonstige Kennzeichnungen	22
• Richtfunktrassen	22
• Überschwemmungsgebiete	22
• Bauverbotszone am Deich	22
6 Sonstiges	23
6.1 Immissionen / Lärmschutz	23
6.2 Darstellungen zum Immissionsschutz	24
6.3 Flächenbilanzierung	25

Anlagen

- 1 Biotopkartierung und Eingriffsbewertungen /
Einschätzung der Kompensationserfordernisse
- 2 Erfassung von Gastvögeln und naturschutzfachliche Bewertung
eines Gastvogellebensraumes in Cappel-Neufeld
- 3 Planwerk (A4 Mappe)

Umweltbericht - Teil II		Seite
1	Einleitung	28
1.1	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes	28
1.2	Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für die FNP-Neuaufstellung	29
1.3	Darstellungen der FNP-Neuaufstellung	29
	Übersicht/Tabelle der Änderungen mit Umweltrelevanz	30
2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	31
2.1	Bestandsaufnahme und Bewertung	31
2.1.1	Schutzgut Mensch	31
2.1.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen	31
2.1.3	Schutzgut Luft und Klima	32
2.1.4	Schutzgut Boden	32
2.1.5	Schutzgut Wasser	32
2.1.6	Schutzgut Orts- und Landschaftsbild	33
2.1.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter (Bodendenkmale)	33
2.1.8	Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes	33
2.1.9	Zusammengefasste Umweltauswirkungen	34
3	Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes	35
3.1	Entwicklung des Umweltzustandes bei Realisierung der Neubaugebiete	35
3.2	Prognose bei Nichtdurchführung	35
4	Maßnahmen zur Verringerung erheblich nachteiliger Auswirkungen	35
4.1	Grundsätzliches	35
4.2	Allgemeine umweltbezogene Zielvorstellungen	35
5	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	36

Bearbeitungsstand: 30.09.2013

Bearbeitung: **Planungsbüro Dierk Brockmüller**
Städteplaner Architekten Hamburg
www.brockplan.de

Überarbeitung der Planunterlagen nach der Offenlegung

Allgemeines

Aufgrund von Anregungen und Bedenken aus der Offenlegung vom 06.05.2009 bis 05.06.2009 und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde der Entwurf der FNP-Neuaufstellung wesentlich überarbeitet und reduziert. Mehrere Änderungen wurden zurückgenommen.

Änderungen der Begründung

(1) Die Begründung wurde den Planänderungen entsprechend überarbeitet und ergänzt. Eine Biotopkartierung mit Einschätzung der Eingriffe, der Kompensationsbedarfe sowie verfügbarer Kompensationsmöglichkeiten (Anlage 1). Für den Bereich Cappel-Neufeld wurde eine Erfassung von Gastvögeln mit naturschutzfachlicher Bewertung eines Gastvogellebensraumes angefertigt (Anlage 2).

(2) Die Darlegung des Wohnbaulandbedarfes wurde in Vorgriff auf die Neufassung des RROP um eine Auseinandersetzung mit dem Wohnbauland-Eigenbedarf der Ortsteile ergänzt (Kapitel 3.3).

(3) Die Motivation zur Änderung einer gemischten Baufläche zu einer Wohnbaufläche am Deichweg (D1-1) wurde dargelegt (Kapitel 4.1 (6)).

(4) Der Baugrund wurde thematisiert (Kapitel 4.14).

(5) Die Auseinandersetzung mit dem Waldabstand wurde überarbeitet und neu geordnet (Kapitel 4.12)

(6) Die Auseinandersetzung mit dem Fluglärm auf Basis des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm (FluLärmG) und das Verhältnis zur DIN 18005-1 "Schallschutz im Städtebau" wurde überarbeitet (Kapitel 6.1).

Zu den Anlagen

(1) Mehrere der bisherigen Anlagen sind nicht Bestandteil des FNP sondern haben nur erläuternden Charakter und sind daher auch nicht Teil der Planfeststellung. So sind die Rahmenpläne nicht überarbeitet worden, sondern sind insgesamt entfallen. Die Sonderpläne sind ebenfalls entfallen, deren Inhalt wurde teilweise in die Planzeichnungen des FNP integriert. Sie sind als eigenständige Anlagen jedoch nicht mehr erforderlich und daher ebenfalls entfallen.

(2) Als Anlagen bleiben

1. Biotopkartierung und Eingriffsbewertungen mit Einschätzung der Kompensationserfordernis;
2. Erfassung von Gastvögeln und naturschutzfachliche Bewertung eines Gastvogellebensraumes in Cappel-Neufeld;
3. Planwerk A4-Mappe mit Beiblättern.

Änderungen der Planunterlagen

Folgende Darstellungen sind entfallen

(1) Die Darstellung der schutzwürdigen Gebiete ist entfallen. Es sind lediglich die Schutzobjekte und Schutzgebiete nachrichtlich dargestellt.

(2) Die Darstellungen der Sandabbaubereiche wurde den Darstellungen des RROP 2012 angepasst.

(3) Die Gebietsabgrenzungen für die Trinkwassergewinnung aus dem RROP sind entfallen.

(4) Die Darstellung des militärischen Sicherheitsbereiches im Bereich des Flugplatzes gemäß RROP ist entfallen.

(5) Die Darstellung von Altlastenflächen im Bereich des Militärgeländes ist entfallen.

(6) Die Darstellung eines Wasserschutzgebietes innerhalb des militärischen Bereiches ist entfallen.

Folgende Darstellungen wurden ergänzt

(1) Die Waldfläche westlich des B-Planes Nr. 46 „Schwedenhaus-Dorf“ (Am Rehberge / Niedermoor) wurde ergänzt (Planwerk C4).

(2) Die Darstellung der Wasserflächen im Bereich der Küstenlinie wurde ergänzt (Planwerk A2, B1, B1, C1).

(3) Die Darstellung als Wald nördlich Hoftrift (Staatsforst Bederkesa) wurde ergänzt (Planwerk C3).

(4) Für die Sonderbaufläche „Reiten“ am Düllhammsweg wurde die Kennzeichnung als „Bereich, für den eine zentrale Abwasserentsorgung nicht vorgesehen ist“ ergänzt (Planwerk B4).

Folgende Darstellungen wurden geändert

(1) Die Darstellung von Wald auf dem Friedhof am Knill wurde korrigiert (Planwerk C4).

(2) Die Richtfunkstrecke des Bundes ist nachrichtlich dargestellt (Planwerk B2, B3, B4, C1, C2). Die privatwirtschaftlichen Richtfunktrassen bleiben in Absprache mit der Bundesnetzagentur wegen der häufigen Veränderungen im FNP jedoch unberücksichtigt.

Folgende Änderungsbereiche sind entfallen

- B4-4 Die Wohnbaufläche Nordholzer Weg / Oxstedter Weg nördlich der Grundschule wird zurückgenommen.
- C2-7 Die kleine Wohnbaufläche südlich an der Sieltrift wurde zurückgenommen.
- C3-2 Der Bereich am Waldweg ist bereits im wirksamen FNP als Wohnbaufläche dargestellt und daher keine Änderung.
- C3-7 Das Wohngebiet Spieka-Bahnhof westlich der Bahn wurde zurückgenommen.
- C3-8 Das Wohngebiet Spieka-Bahnhof östlich der Bahn wurde zurückgenommen.
- C4-3 Für den Führungsbereich liegt noch kein entgeltliches Nutzungskonzept vor.
- C4-4 Der Änderungsbereich an der Bahn (ehem. Pennymarkt) zur Korrektur der Bahnfläche wurde zurückgenommen.
- C4-7 Die Wohnbaufläche Am Rehberge östlich des Scharnstedter Weges wurde zurückgenommen.
- C4-8 Die Abrundung der gemischten Baufläche am Knill / Ecke Kiebitzhörn wurde zurückgenommen.
- C5-2 Die Umwandlung der Wohnbaufläche östlich an der Bundesstraße in eine gemischte Baufläche wurde zurückgenommen.
- D3-1 Die Wohnbaufläche westlich Spieka-Kirche wurde zurückgenommen.
- D7-6 Eine größere Wohnbaufläche in Wanhöden westlich Süderberg wurde zurückgenommen.

Folgende Änderungsbereiche wurden korrigiert

- B2-1 Der Bolzplatz am Strichweg wurde auf den tatsächlichen Bestand reduziert.
- B4-1 Für die Wohnbaufläche wurde ein größerer Abstand zum Waldrand berücksichtigt.
- C3-4 Die Gehölzstrukturen auf den privaten Wohngrundstücken am Rottland wurden von Wald in private Grünfläche geändert.
- C3-5 Entlang des Feuerweges wurde wegen des Verkehrslärms eine "Umgrenzung von Flächen mit Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen" (Planzeichen 15.6) ergänzt.
- C3-8 Bei der ehemaligen Postfläche an der Mühlenstraße wurde die rückwärtige Baugebietsgrenze an die benachbarten Darstellungen angepasst.
- C5-4 Der Änderungsbereich wurde in Anpassung an den aktuell festgestellten Flächenbedarf des Sportflugplatzes geringfügig korrigiert. Aufgrund der Erweiterung des Militärflugplatzes und der daraus folgenden Verschiebung des Sportfluggeländes wurde der Änderungsbereich erneut geringfügig erweitert.
- D7-1 Das Wohngebiet in Wanhöden an der Bergstraße wurde verkleinert. Die Darstellung der Waldfläche wurde korrigiert. Eine ökologische Ausgleichsfläche als Abstandsfläche zum Wald wurde ergänzt.

Kleinere Korrekturen

- (1) Die Kennzeichnung der Hofstellen im Außenbereich an der Wanhödener Straße nördlich an der Autobahn als M im Kreis wurde entfernt (Planwerk C6).
- (2) Die Kennzeichnung der denkmalgeschützten Gebäude im Führungsbereich am Feuerweg wurde ergänzt (Planwerk C4).

Spätere Ergänzungen für die Ausfertigung

- (1) Die farbige Darstellung der Flächen für die Landwirtschaft erfolgt als Randsignatur vor der Ausfertigung der Planzeichnungen.
- (2) Der Bauschutzbereich des Flugplatzes wird anstatt in einem Sonderplan in seiner Grundstruktur im zukünftigen Übersichtsplan (Blatt 1) dargestellt.

Überarbeitung der Planunterlagen nach der erneuten Beteiligung

Aufgrund von Anregungen und Bedenken aus der erneuten Offenlegung vom 06.10.2011 bis 07.11.2011 und der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie aufgrund eines Beratungstermins mit Ortsbesichtigungen am 13.07.2012 wurde der Entwurf der FNP-Neuaufstellung überarbeitet und erneut geändert

Änderungen der Planunterlagen

Folgende Darstellungen wurden geändert

- (1) Ein einzelnes Grundstück (Schütte-Lanz-Weg Nr. 1) war bisher dem Flugplatz zugeordnet und wurde als Änderungsbereich C5-6 nunmehr der tatsächlichen Nutzung entsprechend dem bestehenden Wohngebiet zugeordnet.
- (2) In Cappel-Neufeld am Deichweg ist eine Grünfläche teilweise als Änderungsbereich C1-1 in eine gemischte Baufläche geändert worden. Damit wird der beabsichtigten baulichen Entwicklung und der 3. Änderung des B-Planes Nr. 13 "Sieltrift" entsprochen.
- (3) Der Änderungsbereich C4-4 am Bahnübergang Nordholz wurde dem B-Plan Nr. 17 "Am Bahndamm" entsprechend als Mischbaufläche und als Verkehrsfläche für den ruhenden Verkehr dargestellt.
- (4) Die nachrichtlich dargestellten Richtfunkstrecken wurden nach aktuellen Anregungen der Wehrbereichsverwaltung Nord korrigiert. Es gibt nur noch eine einzige Richtfunkstrecke des Bundes von Cuxhaven-Altenwalde in Richtung Sengwarden bei Wilhelmshaven.
- (5) Der Bauhöhenplan des Flugplatzes wird in seiner Grundstruktur mit Erläuterungen im Übersichtsplan für das gesamte Gemeindegebiet (Blatt 1) nachrichtlich dargestellt.
- (6) Da die zukünftig zu erwartenden Lärmschutzbereiche des Flugplatzes noch nicht beschlossen sind, wurden die Lärmschutzbereiche in der derzeit wirksamen Form und Größe nachgetragen.
- (7) Für eine Sonderbaufläche am Gemeindezentrum wurde die Zweckbestimmung "großflächiger Einzelhandel" ergänzt (Planwerk C4).
- (8) Die meisten Darstellungen innerhalb des Flugplatzgeländes sind entfallen, da die Planungshoheit der Gemeinde nicht für das militärische Gelände gilt.
- (9) Die Flächen für die Gewinnung von Bodenschätzen (Sandabbau) werden in Anlehnung an die Darstellungen des RROP 2012 im FNP dargestellt.

(10) Die Symbole für Campingplätze innerhalb der Grenzen des Nationalparks Niedersächsisches Wattenmeer sind entfallen. Badestellen sollen jedoch bestehen bleiben

Sonstige Korrekturen

- (11) Das Planzeichen (D5-1) für in Aussicht genommene Verkehrsverbindungen (Planwerk D5) wird in der Legende unter unverbindliche Vorbemerkungen erklärt.
- (12) Auf einigen Kartenausschnitten wurden die Quellenhinweise ergänzt.
- (13) Parallel zum Weserdeich wurde die 50m-Anbauverbotszone gem. § 16 Nds. Deichgesetz nachrichtlich dargestellt.
- (14) Die nachrichtliche Darstellung der Verbandsgewässer wurde um die Bezeichnungen (Nummerierung) der Gewässer ergänzt.
- (15) Sowohl für die Änderungsbereiche C2-2, C2-4, C2-5, C4-6, D1-1 als auch für den Bereich der 23. FNP-Änderung "Schwedenhaus-Dorf" wurde eine Umgrenzung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (Planzeichen Nr. 15.6) wegen des Fluglärms ergänzt.
- (16) Die gewerbliche Baufläche am Industriefweg (C5-1) wurde ebenfalls durch das Planzeichen Nr. 15.6 ergänzt.

Weitere Abstimmungsergebnisse

- (17) Für den Änderungsbereich B2-5 sollte der örtliche Bedarf an Wohnbauland in Spieka-Neufeld näher begründet werden.
- (18) Die Verkehrsanbindung zum Änderungsbereich B2-6 sollte als unverbindliche Vorbemerkung gekennzeichnet werden.
- (19) Für den Änderungsbereich C2-6 (Sonderbaufläche Gartenbau) sollten die bisherige Situation des Betriebes und der Grundstücksnutzung sowie die betrieblichen und familiären Belange des Betriebsinhabers und der Familie Brüns in die Begründung eingestellt werden.
- (20) Für den Änderungsbereich D7-1 (Wanhöden / Bergstraße) sollte eine Bebauung mit Bebauung in zweiter Reihe vorgesehen werden.

1 Anlass und Ziele der Planaufstellung

1.1 Planungsanlass

(1) Der Flächennutzungsplan (FNP) ist das zentrale Planungsinstrument der Gemeinde für die Umsetzung der raumordnerischen und konzeptionellen Ziele sowie für eine geordnete städtebauliche Entwicklung. Als vorbereitender Bauleitplan stellt der FNP selbst kein verbindliches Recht sondern den Rahmen für die Entwicklung von Bebauungsplänen mit ihren rechtsverbindlichen Festsetzungen dar.

(2) Gemäß § 5 (1) Satz 1 BauGB ist im FNP für das gesamte Gemeindegebiet die sich aus der städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen. Dabei wird der voraussehbare Zeitraum allgemein auf 10 bis 15 Jahre eingeschätzt. Demgemäß sollte der FNP in Abständen von ca. 15 Jahren überprüft und bei Bedarf geändert, ergänzt oder neu aufgestellt werden.

(3) Der derzeit wirksame FNP der Gemeinde Nordholz stammt bereits aus dem Jahr 1979, und nach nunmehr 30 Jahren genügt er den Anforderungen an eine zukunftsorientierte Plangrundlage nicht mehr. Weder die derzeit intensiv diskutierte negative Entwicklung der Bevölkerungsstruktur in Deutschland noch deren regional unterschiedliche Dimensionen waren vor Jahrzehnten voraussehbar.

(4) Die allgemeinen Entwicklungstendenzen wirken sich in Nordholz jedoch nur unwesentlich aus, da noch andere Einflussgrößen einen entscheidenden Einfluss haben. Im Vordergrund stehen dabei der Tourismus, die Nähe zu Cuxhaven und vor allem die Entwicklung rund um den Flugplatz Nordholz. Die zwischenzeitlich (2012) erfolgte Konzentration von Militäreinheiten an diesem Standort führt zu umfangreichen Investitionen in die Infrastruktur des Flugplatzes und zu einer erheblichen Personalaufstockung durch das MfG 5. Gleichzeitig setzt die Gemeinde Nordholz große Hoffnung in die Entwicklung der zivilen Mitbenutzung des Flugplatzes sowie die Ansiedlung weiterer Betriebe in dem angrenzenden Industriegebiet.

(5) Zur touristischen Entwicklung an der Nordseeküste hat es in den vergangenen Monaten und Jahren überwiegend positive Meldungen gegeben. Auch die aktuelle Wirtschaftskrise, die den gesamten Erdball erfasst hat, scheint sich hierbei nicht spürbar auszuwirken.

(6) Schließlich haben sich die allgemeinen Rahmenbedingungen deutlich verändert. So hat sich z.B. die Stilllegung des Bahnhofes Spieka sehr negativ auf den Ortsteil ausgewirkt und durch die Ausdehnung der Schutzzonen um den Flugplatz werden die Entwicklungsmöglichkeiten dort weiter eingeschränkt. Neben den Auswirkungen aus bereits begonnen oder zukünftigen Veränderungen muss die Gemeinde auch der angestiegenen Bedeutung von Natur- und Umweltschutz mit zahlreichen neuen gesetzlichen Bestimmungen Rechnung tragen.

(7) Vor diesem Hintergrund und aufgrund der allgemein mangelnden Aktualität des derzeit wirksamen FNP hat die Gemeinde Nordholz die Änderung bzw. Neuaufstellung des FNP beschlossen.

1.2 Bisherige Entwicklung

(1) Die vorhandene Siedlungsstruktur spiegelt die unterschiedlichen Einflüsse wider, denen Nordholz im Laufe der Geschichte unterworfen war und ist. Die topografischen Bedingungen mit Marsch-, Geest- und Moorbereichen in direkter Nähe zur Nordseeküste haben die ursprüngliche Siedlungsentwicklung geprägt, die noch in den zahlreichen Werten und den bandartigen Siedlungsstrukturen erkennbar sind.

(2) Deutliche Veränderungen der zunächst rein landwirtschaftlichen Prägung begannen mit dem Bau der Eisenbahn im 19. Jahrhundert und danach primär mit der Entwicklung des Militärflughafens kurz vor dem "I. Weltkrieg". Die bestimrende Wirkung des Militärstandortes blieb bis in die jüngste Zeit ungebrochen und erhält derzeit infolge der Umstrukturierung der Bundeswehr mit Konzentration der Marinefliegergeschwader an diesem Standort eine neue Dynamik.

(3) Weitere Nordholzer Besonderheiten sind aufgrund der Küstenlage im Fremdenverkehr und in der direkten Nähe zu Cuxhaven zu sehen. Der gesamte deichnahe Bereich ist deutlich touristisch geprägt und Nordholz stellt aufgrund relativ niedriger Bodenrichtwerte eine preiswerte Alternative als Wohnstandort gegenüber der Stadt Cuxhaven dar.

(4) Aufgrund der zunehmenden Mobilität der Bevölkerung haben sich Handel und Einkauf mehr zum Gemeindezentrum und zur Landesstraße L 135 hin entwickelt. Alte Einkaufsmärkte mussten schließen, neue größere Märkte sind östlich des Bahnhofes Nordholz entstanden und liegen dort günstiger für die motorisierte Bevölkerung.

(5) Gewerbebetriebe haben sich ebenfalls zunehmend in verkehrsgünstiger Lage in der Nähe zur Landesstraße L 135 angesiedelt. Ein Einkaufsmarkt am Bahnhof Spieka war nach der Stilllegung des Bahnhofes nicht mehr wirtschaftlich zu betreiben. Nach einem längeren Leerstand hat sich in den Räumen mittlerweile jedoch ein Betrieb zur Aufzucht von Zierfischen angesiedelt.

(6) Mit der Verlagerung von Gewerbebetrieben hat sich aber auch die Wohnqualität vielerorts verbessert und gemischte Bauflächen haben sich zu Wohnbauflächen entwickelt. Mit dem Neubau der Grundschule Nordholz hat sich der gesamte Siedlungsbereich nördlich der "Nordholzer Tannen" zu einem allgemeinen Wohngebiet mit überwiegend Einfamilienhäusern entwickelt und auch andere Siedlungsbereiche wurden durch einige neue kleinere Wohnbauflächen erweitert.

(7) Das Landschaftsbild wurde in den vergangenen Jahrzehnten durch den umfangreichen Sandabbau und die Entwicklung von Windparks deutlich verändert, jedoch ohne besondere Bedeutung für die allgemeine Entwicklung der Gemeinde. Gleichwohl werden diese Projekte die räumlichen Strukturen auch zukünftig beeinflussen. Zwei Abbaubereiche östlich des Bahnhofes Nordholz sind nach Beendigung der Sandentnahme der natürlichen Entwicklung überlassen worden und haben sich zu wertvollen Naturschutzbereichen entwickelt, wodurch allerdings die bauliche Entwicklung verstärkt in die Rand- und Außenbereiche gedrängt wird.

1.3 Entwicklungsziele

(1) Es werden keine grundlegend strukturellen Änderungen des Gemeindegebietes mit der Neufassung des FNP angestrebt. Vielmehr sollen die bisher entwickelten und historisch begründeten Strukturen erhalten und mit Blick auf aktuelle und zukünftige Anforderungen behutsam weiterentwickelt werden. Die Erarbeitung eines gemeindegebietsumgreifenden Entwicklungskonzeptes als Strukturkonzept ist daher nicht erforderlich. Die Rahmenbedingungen des Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP) werden in den Grundzügen als ausreichend angesehen.

(2) Als grundlegende Ziele sieht die Gemeinde in erster Linie die Erhaltung, Pflege und Entwicklung von Lebens- und Arbeitsbedingungen der ansässigen und der zukünftigen Bevölkerung sowie die allgemeine wirtschaftliche Entwicklung der Gemeinde, insbesondere unter Erhaltung und Schaffung von Arbeitsplätzen. Für die städtebauliche Planung bedeutet die genannte Zielsetzung zunächst die Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsbedingungen, eine angemessene soziale Infrastruktur, die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs, attraktive Sport-, Freizeit- und Naherholungsangebote sowie gute verkehrliche Anbindung insbesondere an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV).

(3) Die Entwicklung von Wirtschaft und Arbeitsplätzen ist eng verknüpft mit den unterschiedlichen Standortanforderungen für die einzelnen Branchen. Deshalb sollen Betriebe, die vorrangig der Versorgung der ansässigen Bevölkerung dienen und nicht wesentlich störend sind, auch zukünftig möglichst im Wohnumfeld erhalten bleiben und dabei unterstützt werden. Für andere Betriebe sollen die vorhandenen Flächenangebote in verkehrsgünstiger Lage erhalten und bei Bedarf erweitert werden. Hierzu können langfristige Flächenreservierungen erforderlich sein, wie die Reservierung der Fläche für die Hühnerfarm am Industrieweg zur langfristigen Erweiterung des östlich angrenzenden Gewerbegebietes.

(4) Eine besondere Bedeutung für die demographische und wirtschaftliche Situation der Gemeinde kommt dem Militärflugplatz zu. Aufgrund der erfolgten Personalaufstockung der Bundeswehr hat sich die Gemeinde auf einen erheblichen Bevölkerungszuwachs und einen zusätzlichen Bedarf an Wohnungen und Bauland einzustellen. Der erwartete zusätzliche Flächenbedarf soll möglichst in den Hauptsiedlungsbereichen rund um die Grundschule und um den Bahnhof Nordholz herum, sowie möglichst nahe am Flugplatz realisiert werden.

(5) Neben den in Hinblick auf eine wachsende Bevölkerung erforderlichen Wohnbauflächen besteht auch seitens der angestammten ortsansässigen Bevölkerung ein kontinuierlicher Baulandbedarf, der in vielen Fällen nicht in diesen Neubaugebieten gedeckt werden kann, da die erwachsenen Kinder möglichst nahe an ihrem Elternhaus leben und bauen möchten. Das betrifft natürlich auch weiter außerhalb liegende Ortsteile wie z.B. Wanhöden, Spieka-Neufeld, Cappel-Neufeld. Deshalb sollen auch in diesen kleineren Siedlungsbereichen Bauflächen in geringem Umfang erweitert werden.

(6) Für die Bevölkerungsentwicklung Deutschlands wird ein zunehmender Anteil Senioren prognostiziert, der einen steigenden Bedarf an altersgerechten Wohnungen, Wohnanlagen oder generationsübergreifenden Wohngemeinschaften zur Folge haben wird. Bei deren Planung sind nicht nur die Größe und Ausstattung, sondern auch die räumliche Lage und die soziale Einbindung zu beachten. Das bedeutet u.a. eine zentrale Lage mit lebendiger Umgebung, kurze Wege zum Einkauf, die Nähe sozialer Angebote, landschaftliche Attraktivität sowie eine Bushaltestelle oder einen Bahnhof in der Nähe. In der Gemeinde Nordholz gibt es zumindest einen Standort, der für solche Sonderwohnformen besonders geeignet erscheint und für eine entsprechende Entwicklung reserviert bleiben soll, nämlich ein Bereich am Forstweg westlich des Bahnhofes Nordholz.

(7) Der Tourismus ist für Nordholz ebenfalls von erheblicher Bedeutung. Dabei handelt es sich um einen eher naturnahen Tourismus, der auf Ruhe und Erholung mit wandern, wattenwandern, reiten und Fahrrad fahren in einer typisch norddeutschen, landwirtschaftlich genutzten Küstenlandschaft abzielt. Man sieht sich dabei im Verbund mit den benachbarten Tourismuszentren Cuxhaven und Dorum-Neufeld, ohne diesen Orten hinsichtlich der touristischen Infrastruktur Konkurrenz machen zu wollen. Vielmehr sollen bereits vorhandene Qualitäten verbessert, ergänzt und verdichtet werden. So wurde z.B. in jüngster Zeit die Ansiedlung eines Reiterhofes am Düllhammsweg unterstützt. Ein weiteres wichtiges Einzelvorhaben ist die geplante Errichtung des Museums "Mittelalterlicher Friesenhof" in Cappel-Neufeld auf dem nahegelegenen Gelände des 2003 abgebrannten denkmalgeschützten Agnesenhofes am Capper Altendeich.

(8) Die Tourismusbranche erwartet, dass die Deutschen ihre Urlaubsziele zunehmend ins eigene Land verlagern werden und rechnet mit wachsenden Besucherzahlen und Umsätzen. Im März 2009 meldete die Presse einen Zuwachs von 2,9 % im Jahr 2008 für die Nordseeküste ohne die Ostfriesischen Inseln. Steigende Besucherzahlen bedeuten mehr Übernachtungen und erfordern ein entsprechendes Angebot an Hotel- und Fremdenzimmern sowie an Ferienwohnungen und Ferienhäusern. Aufgrund dessen gehört die Entwicklung und Erweiterung von Ferienhausbereichen in Cappel-Neufeld und Spieka-Neufeld zu den wichtigsten städtebaulichen Zielen der Gemeinde.

(9) Handlungsbedarf besteht auch für den Bereich Spieka-Bahnhof, der nach Stilllegung des Bahnhofes an Standortqualität eingebüßt hat. Neben dem Verlust der guten ÖPNV-Anbindung mussten auch Geschäfte wie z.B. die Apotheke und der SB-Markt schließen. Mit dem Ziel der allgemeinen Belebung des Bereiches und der Reaktivierung des Bahnhofes soll der Ortsteil nach Möglichkeit weiterentwickelt werden. Abschließend ist noch die Verbesserung der verkehrlichen Anbindung des Flughafens und Industriegebietes an die Autobahnzufahrt Nordholz als Ziel zu nennen.

2 Einfügung in die Gesamtplanung

2.1 Regionales Raumordnungsprogramm

(1) Grundlage für die räumliche Entwicklung auf Kreisebene war zunächst das Regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Cuxhaven (RROP) mit Stand 2002 sowie mit den Änderungen und Ergänzungen von 2004. Ergänzend wird in der Begründung auf das zwischenzeitlich wirksam gewordene RROP 2012 und damit auf den auf 100 m erweiterten Waldabstand eingegangen. Das RROP ist somit auch ein maßgeblicher wenn auch grober Rahmen für die Entwicklung des Flächennutzungsplanes und Bestandteil seiner konzeptionellen Vorgaben. In Zusammenhang mit den geplanten Änderungen des FNP sind vor allem die nachfolgenden Darstellungen des RROP von Belang.

(2) Die Gemeinde Nordholz ist raumordnerisch als Grundzentrum mit den Schwerpunktaufgaben Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten, Arbeitsstätten sowie der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung definiert.

(3) Die Ortsteile Spieka-Neufeld und Cappel-Neufeld sind als Standortorte mit den besonderen Entwicklungsaufgaben Erholung und Fremdenverkehr dargestellt. Die nähere Umgebung dieser Ortsteile mit Teilen des Deichvorlandes ist dargestellt als Vorranggebiete für Erholung mit starker Inanspruchnahme durch die Bevölkerung mit teilweise Überlagerung durch Vorsorgegebiete für Natur- und Landschaft.

(4) Der gesamte küstennahe Bereich bis zum Deich ist überwiegend dargestellt als Vorsorgegebiete für Natur- und Landschaft in Überlagerung mit Vorsorgegebieten für Erholung und für Landwirtschaft. Das Deichvorland ist dagegen überwiegend als Vorranggebiet für Natur und Landschaft dargestellt.

(5) Spieka-Bahnhof ist als Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung dargestellt. Die Umgebung des Ortsteils westlich der Bahn ist dargestellt als Vorsorgegebiet für Erholung in Überlagerung mit einem Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft. Der Bereich westlich der Bahn ist als Vorsorgegebiet für Erholung dargestellt.

(6) Die Umgebung von Wanhöden ist dargestellt als Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft - aufgrund besonderer Funktionen der Landwirtschaft - mit teilweise Überlagerung durch Vorsorgegebiete für Natur- und Landschaft.

(7) Außerdem findet eine Auseinandersetzung mit den Entwicklungsbedarfen der Ortsteile in Anlehnung an das RROP 2012 und auf Basis der Bevölkerungszahlen von 2010 statt, allerdings ohne die Bundeswehr-Erweiterung.

Wohnbauland-Eigenbedarf (RROP 2012)

Ortsteil	Einwohner (EW) 2010	Bedarf WE jährlich	Bedarf WE 15 Jahre
Cappel-Neufeld	207	1,5	5
Nordholz (alt)	2.163	3,5	114
Spieka	1.121	1,5	25
Spieka-Neufeld	379	1,5	9
Deichsende	1.462	1,5	33
Wanhöden Süd	526	1,5	12
Wursterheide	1.620	3,5	85
Gemeinde gesamt	7.478		283

Der für den Zeitraum von 15 Jahren ermittelte Eigenbedarf (WE je 1.000 EW) kann sich aufgrund eines tatsächlich höheren Bedarfs in Nordholz als Grundzentrum allgemein sowie insbesondere durch die Bundeswehr noch erhöhen.

2.2 Landschaftsrahmenplan

(1) Ein Landschaftsplan für die Gemeinde Nordholz liegt nicht vor. Wesentliche Aussagen zum Zustand von Natur und Landschaft werden daher dem Landschaftsrahmenplan (LRP) des Landkreises Cuxhaven aus dem Jahr 2000 entnommen. Der LRP stellt einen wichtigen Beitrag zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dar und dient der Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen im Landkreis Cuxhaven. Er hat zwar nur einen gutachterlichen und keinen rechtsverbindlichen Charakter, gleichwohl sind seine Darstellungen als wichtige Grundlage bei der Aufstellung von Bauleitplanverfahren anzuerkennen.

(2) Der LRP enthält umfangreiche und detaillierte Informationen über den Zustand von Natur und Landschaft sowie über Schutzgebiete und -objekte, die hier im einzelnen nur sehr reduziert behandelt oder in der Planzeichnung dargestellt werden können und müssen. Deshalb bleibt die Berücksichtigung des LRP auf jeden Fall für nachfolgende verbindliche Bauleitplanverfahren unerlässlich.

(3) Einige für die räumliche Entwicklung besonders wichtige Informationen und Darstellungen wurden aus dem Kartenwerk des LRP in den FNP übernommen. Das betrifft insbesondere die Umgrenzung des Nationalparks "Niedersächsisches Wattenmeer", die Grenzen von Natur- und Landschaftsschutzgebieten. Des Weiteren wurden Waldflächen, Standorte von besonders geschützten Biotopen gemäß § 30 NNatG sowie Naturdenkmale nachrichtlich übernommen.

(4) Die räumliche Entwicklung der FNP-Neuaufstellung mit seinen gesamten Änderungsbereichen wurde bereits im wesentlichen mit den Aussagen des LRP in Einklang gebracht. Für einige Bereiche bleibt jedoch durchaus noch ein gewisser Abwägungsbedarf bezüglich der Ausgestaltung von Bauflächen im einzelnen und dem Umgang mit betroffenen Schutzgütern. Dabei geht es neben den allgemeinen Belangen insbesondere auch um den Schutz von Rastvögeln im Deichhinterland bei Cappel-Neufeld und um die mögliche Beeinträchtigung von Waldfunktionen. Die Einzelheiten werden im Rahmen der Biotopkartierung und Eingriffsbewertung (Anlage 1) dargelegt.

(5) Keine der im FNP dargestellten neuen Bauflächen oder Entwicklungsmaßnahmen steht in einem unvereinbaren Konflikt zum Natur- und Landschaftsschutz. Zu klären bleibt aber die detaillierte Struktur und Gestaltung der einzelnen Flächen, die eventuell mit der Umsetzung verbundene Betroffenheit von Schutzgütern und die erforderliche Untersuchung durch naturschutzfachliche Experten zu einzelnen Sachfragen. Da der FNP jedoch nur Aussagen zur städtebaulichen Entwicklung in den Grundzügen enthalten soll, bleibt die genaue und endgültige Ermittlung der erforderlichen Schutz- oder Kompensationsmaßnahmen der verbindlichen Bauleitplanung vorbehalten.

3 Bevölkerung und Wohnbauland

3.1 Bisherige Bevölkerungsentwicklung

(1) Die Bevölkerungsentwicklung der vergangenen Jahre ist mit den Angaben des statistischen Landesamtes ausreichend genau dokumentiert. Dabei zeigen die vorliegenden Daten für die Gemeinde Nordholz einen kontinuierlichen Bevölkerungszuwachs mit leichten Schwankungen auf.

(2) Im Jahr 1988 gab es zwar einen statistischen Bevölkerungsrückgang, der aber durch Änderungen bei Meldeangelegenheiten für Militärangehörige begründet war. Seitdem nimmt die Bevölkerung weiterhin kontinuierlich zu. Insgesamt ist die Wohnbevölkerung in einem Zeitraum von 15 Jahren (1988 bis 2003) um 628 Einwohner angewachsen, was einem durchschnittlichen Bevölkerungszuwachs von 42 Einwohnern (EW) jährlich entspricht.

(3) Am 31.12.1997 hatte die Gemeinde Nordholz 7.251 Einwohner; das entspricht einer Bevölkerungsdichte von 110 Einwohnern je km². Davon wohnten etwa 4.350 Einwohner in einem Umkreis von 2 km um das Gemeindezentrum mit dem Bahnhof Nordholz. Daraus ergibt sich in diesem Raum eine Bevölkerungsdichte von etwa 383 Einwohnern je km², die sich bei zunehmender Ausfüllung der ausgewiesenen bebaubaren Flächen noch erhöhen wird.

Einwohnerzahlen von 1986 bis 2012

Jahr	EW	Jahr	EW
12-1986	7.399	06-1998	7.287
06-1987	7.455	12-1998	7.377
12-1987	7.477	06-1999	7.485
12-1988	7.006	12-1999	7.482
06-1989	6.998	06-2000	7.478
12-1989	7.053	12-2000	7.539
06-1990	7.179	06-2001	7.562
12-1990	7.149	12-2001	7.635
06-1991	7.106	06-2002	7.577
12-1991	7.117	12-2002	7.653
06-1992	7.083	06-2003	7.664
12-1992	7.091	12-2003	7.634
06-1993	7.156	06-2004	7.572
12-1993	7.157	12-2004	7.606
06-1994	7.218	06-2005	7.611
12-1994	7.291	12-2005	7.644
06-1995	7.286	06-2006	7.610
12-1995	7.304	12-2006	7.626
06-1996	7.304	06-2007	7.588
12-1996	7.318	12-2007	7.576
06-1997	7.223	06-2008	7.631
12-1997	7.251	12-2008	NN

(4) Die allgemeine Bevölkerungsentwicklung, gemessen am Bundesdurchschnitt oder Landesdurchschnitt, hat für Nordholz eine vergleichsweise geringe Bedeutung. Zwar gehen die Veränderungen bei den Altersgruppen (mehr Senioren und weniger Kinder) grundsätzlich auch an Nordholz nicht vorüber, aber die besondere Situation als ländliche Gemeinde, insbesondere der Militärflugplatz mit dessen erheblichem Personalbestand sowie den dazugehörigen Familien bewirken einen etwas jüngeren Bevölkerungsdurchschnitt als in vergleichbaren Gemeinden.

3.2 Prognose zur Bevölkerungsentwicklung

(1) Laut RROP 2002 war für den Landkreis insgesamt mit einer anhaltenden Bevölkerungszunahme bis zum Jahr 2005 zu rechnen. Nach 2005 wurde dann keine weitere Bevölkerungszunahme mehr erwartet. Allerdings wird den einzelnen Teilräumen des Landkreises auch für die Zukunft ein unterschiedlicher Verlauf der Bevölkerungsbewegungen zugestanden.

(2) Abweichend von der Prognose für den Landkreis insgesamt geht die Gemeinde Nordholz von einem anhaltenden Bevölkerungszuwachs aus. Diese Einschätzung beruht auf der landschaftlichen Attraktivität, der Lage an der Nordseeküste, die direkte Nachbarschaft zum Ballungsraum der Stadt Cuxhaven sowie die anhaltende Nachfrage nach erschwinglichem Bauland, hauptsächlich für Einfamilienhäuser. Tatsächlich konnte Nordholz bisher entgegen dem allgemeinen Trend einen höheren Bevölkerungszuwachs verzeichnen als andere Gemeinden im Landkreis Cuxhaven.

(3) Die Neuaufstellung des FNP ist für einen Zeitraum von 15 Jahren angelegt. Maßgeblich für die Prognose der künftigen Bevölkerungsentwicklung in diesem Zeitraum ist einerseits der allgemeine durchschnittliche Zuwachs sowie andererseits die bevorstehende personelle Aufstockung des Marinefliegergeschwaders "Graf Zeppelin" (MFG 3).

(4) Die Prognose für die allgemeine Bevölkerungsentwicklung, also ohne die Personalaufstockung der Bundeswehr, beruht auf der Annahme, dass sich der Bevölkerungszuwachs ähnlich zu der Entwicklung in den vergangenen Jahren verhält, vielleicht etwas abgeschwächt. Dementsprechend wird auch für die Zukunft ein durchschnittlicher Bevölkerungszuwachs von 42 Personen jährlich angenommen, also insgesamt ca. 630 Personen für einen Zeitraum von 15 Jahren.

(5) Die bevorstehende personelle Aufstockung bei der Bundeswehr beruht auf den umfangreichen bundesweiten Umstrukturierungen in Verbindung mit der Einführung neuer Waffensysteme. Die Bundeswehr verfügt allerdings noch nicht über genaue Zahlen der Personalveränderung in Nordholz. Schätzungsweise wird eine Aufstockung von bis zu 500 Dienstposten bis zum Jahr 2012 erfolgen.

(6) Voraussichtlich nur ein geringer Anteil von ca. 10 % des erwarteten Personals wird altersbedingt kasernenpflichtig sein. Im übrigen werden Mietwohnungen oder Wohnhäuser benötigt, und zwar ca. 30 % kleine Wohnungen als Zweitwohnsitz für Pendler und ca. 60 % Wohnhäuser für Familien. Der weitaus größere Personalanteil wird außerhalb der Kasernen in den umliegenden Gemeinden wohnen, dabei zu ca. 50 % wahrscheinlich in Nordholz. Für ca. 50 % der Einzelpersonen sind Mietverhältnisse innerhalb der Kasernen zu berücksichtigen. Die Größe für Mehr-Personen-Haushalte wird überdurchschnittlich mit 2,7 anstatt mit 2,24 Personen eingeschätzt, da die Ein-Personen-Haushalte gesondert in die Berechnung eingestellt werden.

Bundeswehrpersonal mit Angehörigen	Dienstposten	Angehörige	Gesamt	Gemeinde Nordholz
Kasernenpflichtig	50	0	50	50
Ein-Pers.-Haushalte innerhalb Kaserne	75	0	75	75
Ein-Pers.-Haushalte außerhalb Kaserne	75	0	75	37
Mehr-Pers.-Haushalte	300	510	810	405
Gesamt	500	510	1010	567

(7) Der zunehmende Anteil älterer Einwohner macht die Berücksichtigung besonderer seniorengerechter Wohnformen erforderlich. Das betrifft kleinere eingeschossige Wohnhausgruppen sowie betreutes Wohnen in zentraler Lage. In der Gemeinde Nordholz gibt es zumindest einen Standort, der für solche Sonderwohnformen besonders geeignet erscheint und für eine entsprechende Entwicklung reserviert bleiben soll, nämlich ein Bereich am Forstweg westlich des Bahnhofes Nordholz.

3.3 Wohnbauland-Eigenbedarf

(1) Gemäß RROP 2012 soll die Baulandentwicklung für die einzelnen Ortsteile auf den ostspezifischen Eigenbedarf beschränkt bleiben. Dabei geht der Entwurf des RROP für die untergeordneten Ortsteile pauschal von einem Eigenbedarf von 1,5 Wohneinheiten je 1.000 Einwohner pro Jahr aus.

(2) Bei diesem Ansatz zur Ermittlung Eigenbedarfes wurde nur die bisher vorhandene Bevölkerung berücksichtigt. Das für 2012 zusätzlich erwartete Bundeswehrpersonal stellte jedoch eine Besonderheit dar, die im RROP bisher keinen Niederschlag gefunden hat. Tatsächlich ergibt sich durch den erheblichen Personalzuwachs in der Umgebung des Flugplatzes ein erhöhter Baulandbedarf, der nicht allein im Zentralort Nordholz mit Wursterheide abgedeckt werden kann.

(3) Für eine realistische Baulandentwicklung der Gemeinde Nordholz müssen für die Ortsteile neben der bisher festgestellten Bevölkerungszahl auch die erwarteten Bundeswehrangehörigen berücksichtigt werden. Die Entscheidung über den Wohnort steht den Menschen nach dem Deutschen Grundgesetz allerdings frei. Es ist deshalb erforderlich, sämtliche städtebaulich geeignete Flächen zu untersuchen und ggf. für die Bebauung vorzubereiten.

3.4 Wohnbaulandbedarf

(1) Das niedersächsische Sozialministerium hat im Jahr 1997 das „Institut für Entwicklungsplanung und Strukturfor-schung“ (IES) und die „Niedersächsische Landestreuhandstelle für das Wohnungswesen“ (LTS) mit der gemeinschaftlichen Entwicklung einer laufenden Wohnungsmarktbeobachtung für Niedersachsen beauftragt. Der Bericht dieser Institute wurde 1997 unter dem Titel „Regionale Wohnungsbedarfsentwicklung 2010“ vorgelegt. Die Gutachter kommen zu dem Ergebnis, dass das Bevölkerungswachstum in Niedersachsen bis 2010 weiter anhalten wird, wenn auch etwas abgeschwächt. Die durchschnittliche Haushaltsgröße wird sich voraussichtlich von 2,26 auf 2,24 Personen reduzieren.

(2) Die Gemeinde Nordholz schätzt den zusätzlichen Bedarf an Wohnraum aus dem allgemeinen Bevölkerungszuwachs (ohne die Personalaufstockung der Bundeswehr) für die kommenden 15 Jahre bei anhaltend gleichmäßiger Steigerung mit 630 Einwohnern (42 EW jährl. x 15 Jahre) ein. Ausgehend von einer durchschnittlichen Haushaltsgröße mit 2,24 Personen ist mit einer Zunahme um 281 Haushalte (ohne die Bundeswehr-Erweiterung) zu rechnen. Überwiegend werden dies Einfamilienhäuser (80 %) und Doppelhäuser (10 %) sein, während Reihenhäuser und Mietwohnungen nur geringe Anteile von jeweils ca. 5 % haben werden. Die durchschnittliche Größe für Mietwohnungen wird mit ca. 70 m² angenommen. Bei den nachfolgenden Flächenermittlungen wird wegen der anzunehmenden Nachfrage nach leerstehenden Objekten noch ein Abzug von 20 % berücksichtigt.

(3) Bedarf an Bruttobauland (BBL) ohne Bundeswehr:

	WE Anz.	WF m ²	WF m ²	BGF m ²	NBL m ² GFZ05	BBL m ²
Mietwhgn 5 %	11	70	770	924	1.848	2.640

Zur Ermittlung des Flächenbedarfes kann für Nordholz eine durchschnittliche Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,5 als angemessen betrachtet werden.

	WE Anzahl	Grundst. Wohnung m ²	NBL m ² 70 %	Erschl. m ² 30 %	BBL m ² 100 %
EFH 80 %	180	750	135.000	57.857	192.857
DH 10 %	23	450	10.350	4.436	14.786
RH 5 %	11	250	2.750	1.179	3.929
Gesamt	214		148.100	63.472	211.572

(4) Die o.g. Zahlen stellen eine zurückhaltende Einschätzung des zukünftigen Bedarfes an Wohnbauland dar. Im Vergleich dazu geht die Raumordnung gemäß RROP 2012 für die kommenden 15 Jahre von einem Eigenbedarf bis zu 283 WE mit jeweils 1.000 m² NBL aus, also 28,3 ha NBL ohne die Bundeswehr-Erweiterung (Kap. 2.1, Abs.7). Ausgehend von einem durchschnittlichen Anteil des NBL am BBL in Höhe von 70 % wäre somit ein Eigenbedarf in Höhe von 40,4 ha BBL raumplanerisch als angemessene Obergrenze anzusehen.

(5) Zu dem Eigenbedarf kommt noch der besondere Bedarf aus der Bundeswehr-Erweiterung hinzu. Neben dem kasernenpflichtigen Anteil der Militärangehörigen werden voraussichtlich ca. 50 % der Einzelpersonen in den Kasernen zur Miete wohnen. Im übrigen werden die Einzelpersonen und die Familien in den umliegenden Gemeinden wohnen, zur Hälfte voraussichtlich im Gebiet der Gemeinde Nordholz. Dabei besteht Bedarf sowohl an kleineren Mietwohnungen (bis 50 m², mögl. möbliert) als Zweitwohnsitz als auch an größeren Wohneinheiten mit Garten (EFH, DH, RH) für Familien.

(6) Für alleinstehende Dienstposten, sowie für Zweitwohnsitze werden kleinere Appartements bis zu 50 m² als angemessen angesehen. Der Bedarf ausserhalb der Kaserne wird auf 37 WE eingeschätzt. Unter Abzug eines Bevölkerungsanteils von ca. 20 %, der voraussichtlich leerstehende Objekte mieten wird und unter Berücksichtigung einer GFZ 0,5 für Geschosswohnungsbau ergibt sich ein Flächenbedarf in Höhe von ca. 0,5 ha BBL:

	WE Anz.	WF m ²	WF m ²	BGF m ²	NBL m ² GFZ05	BBL m ²
1-1/2-Zi.-App.	30	50	1.500	1.800	3.600	5.143

(7) Für Dienstposten mit ihren Familien wird ein Bedarf von insgesamt 150 Wohneinheiten (WE) mit Garten angenommen. Ein Anteil von ca. 20 % der Familien wird voraussichtlich leerstehende Objekte (ca. 30 Wohneinheiten) erwerben oder mieten. Unter Berücksichtigung von durchschnittlichen Grundstücksgrößen für Einfamilienhäuser mit 750 m², für Doppelhaushälften mit 450 m² und für Reihenhäuser (RH) mit 250 m² ergibt sich durch die Bundeswehr-Erweiterung insgesamt ein zusätzlicher Baulandbedarf in Höhe von 10,3 ha BBL.

	Anzahl	Grundst. größe m ²	NBL m ² 70 %	Erschl. m ² 30 %	BBL m ² 100 %
EFH 60%	72	750	54.000	23.143	77.143
DH 20%	24	450	10.800	4.629	15.429
RH 10%	12	250	3.000	1.286	4.286
Miete 10%	12	70	840	360	1.200
Gesamt	120		68.640	29.418	98.058

Zusammengefasst ergibt sich folgender Gesamtbedarf:

Bruttobauland (BBL) gesamt	m ²
Geschosswohnungsbau allgemein	2.640
Wohnhäuser (EFH, DH, RH) allgemein	211.572
Eigenbedarf	214.212
Geschosswohnungsbau Bundeswehr	5.143
Wohnhäuser (EFH, DH, RH) Bundeswehr	98.058
zusätzlicher Bedarf (Bundeswehr)	103.201
Gesamtbedarf	317.413

(8) Der zu erwartende Bedarf an neuen Wohnbauflächen wird für die kommenden 15 Jahre mindestens mit **ca. 32 ha BBL** eingeschätzt. Dieses Ergebnis wird durch die Erfahrungen aus den vorangegangenen 5 Jahren 2000 bis einschliesslich 2004 mit insgesamt 12,5 ha BBL annähernd bestätigt, durchschnittlich also ca. 2,5 ha jährlich. Es sei nochmal darauf hingewiesen, dass die zukünftigen raumordnerischen Zielsetzungen für den Eigenbedarf höher angesetzt sind.

(9) Bei der Ermittlung des Wohnbaulandbedarfes sind diejenigen Einflussgrößen unberücksichtigt geblieben, für die derzeit keine realistischen Prognosen möglich sind. So sind die möglichen Auswirkungen durch die weitere Entwicklung des Zivilflughafens und des Industriegebietes am Flughafen nicht in die Bedarfsermittlung eingeflossen. Zudem lässt der Bevölkerungszuwachs durch die Bundeswehr-Erweiterung auch weitere positive Effekte auf die örtliche Wirtschaft erwarten, die sich wiederum auf den Baulandbedarf auswirken können. Der tatsächliche Bedarf an Wohnbauland in den nächsten 15 Jahren wird also sehr wahrscheinlich über 32 ha BBL liegen.

(10) Für den Umfang der in im FNP dargestellten neuen Wohnbauflächen ist neben dem ermittelten Bedarf auch die Verfügbarkeit der Flächen bedeutsam. Die Gemeinde kann aufgrund begrenzter Haushaltsmittel keine Flächenbevorratung betreiben. Es besteht eine starke Abhängigkeit von der zeitgerechten Verfügbarkeit der in Aussicht genommenen Bauflächen und vom Einsatz privaten Investitionskapitals durch Entwicklungsträger bei der Erschließung von Baugebieten. Für einen realistischen Entscheidungsspielraum bedarf deshalb eines Flächenpools mit einem Gesamtumfang, der eigentlich deutlich größer sein müsste als der ermittelte Bedarf von 32 ha. Eine realistische Größenordnung ist dazu aber kaum zu ermitteln. Es kann also in Zukunft erforderlich werden, andere zusätzliche Wohnbauflächen zu entwickeln und dafür bisher dargestellte Wohnbauflächen zurückzunehmen.

4 Darstellungen des Flächennutzungsplanes

4.1 Wohnbauflächen

(1) Nur ein kleiner Teil der aktuellen statistischen Baulandreserven erfüllt zumindest durchschnittliche Anforderungen an ein Grundstück für ein Einfamilienhaus. Viele Grundstücke sind zu groß, zu teuer, oder werden von den Eigentümern als Alterssicherung betrachtet und stehen dem Grundstücksmarkt derzeit gar nicht zur Verfügung. Manchmal bestehen ausgesprochen unattraktive städtebauliche Rahmenbedingungen, oder die Lage der Baugrundstücke entspricht aus anderen Gründen nicht den Anforderungen: Zu weit von der Schule oder vom Bahnhof entfernt; zu nah an der Hauptstraße; zu weit entfernt vom Elternhaus etc.. Bei der letzten Überprüfung (April 2013) sind noch ca. 55 verfügbare Baugrundstücke festgesetzt worden, bei denen zumindest zwei der drei nachfolgenden Kriterien erfüllt sind: 1. Normale Grundstücksgröße; 2. angemessener Preis; 3. attraktive Lage. Mit diesem begrenzten Kontingent können die Zukunftsaufgaben der Gemeinde nicht erfüllt werden, und es müssen umfangreiche neue Baugebiete erschlossen werden, größtenteils schon in den kommenden 3 Jahren.

(2) Vor dem Hintergrund der allgemeinen Entwicklungsziele und des ermittelten Wohnbaulandbedarfes enthält der FNP insgesamt 10 Änderungsbereiche für neue Wohnbauflächen mit einem Entwicklungspotenzial von insgesamt 283 Wohneinheiten (WE) bzw. ca. 28 ha BBL. Dabei wird überwiegend von Einfamilienhäusern ausgegangen. Ein geringer Anteil für kleinere Wohneinheiten wurde bei der Ermittlung der durchschnittlichen Grundstücksgröße für ein Einfamilienhaus berücksichtigt.

Wohnbaufläche Änderungsbereich	Neubaufläche (BBL) ha	Potenzial Anzahl WE
B2-5	1,23	18
B4-1	3,65	36
B4-2	6,42	64
B4-3	0,70	7
C3-4	5,27	53
C3-5	6,88	69
C4-6	2,08	21
D7-1	0,84	8
D7-4 (M)	0,06	1
D7-5 (M)	0,65	6
Summen	27,78 ha	283 WE

(3) Die dargestellten neuen Wohnbauflächen liegen somit insgesamt um 4 ha unter dem ermittelten Bedarf von 32 ha. Ein Anteil Wohnungsbau, der in gemischten Bauflächen allgemein zulässig ist, wurde dabei berücksichtigt.

Das betrifft die Änderungsbereiche:

- B2-5 (Spieka-Neufeld / Zum Kutterhafen),
- D7-4 (Wanhöden / Kleines Feld);
- D7-5 (Wanhöden / Pickerstraße).

Das Potential dieser drei Bereiche dürfte schätzungsweise 25 Wohneinheiten insgesamt kaum übersteigen. Zudem bleibt deren Entwicklung von örtlichen Initiativen, insbesondere durch die Eigentümer, abhängig.

(4) In den Ortschaften Spieka-Neufeld und Wanhöden besteht ein akuter Mangel an Baugrundstücken für ortsansässige Bewohner oder deren Familienangehörige. Zur Befriedigung dieses örtlichen Eigenbedarfes und zur Vermeidung von Ausweichbewegungen sind die Änderungsbereiche B2-5 (Zum Kutterhafen) und B7-1 (Bergstraße) unbedingt erforderlich und müssen zeitnah realisiert werden.

(5) Bei der Gesamtfläche für Wohnbauland bleibt auch noch ein Flächenanteil für Kompensationsmaßnahmen zu beachten. Die Lage solcher Flächen sollte zumindest zum Teil im Nahbereich der Neubaugebiete liegen. Nach überschläglicher Schätzung dürfte der Bedarf an externen Kompensationsflächen nochmal ca. 1/3 der neuen Wohnbauflächen entsprechen, also insgesamt ca. 10,7 ha. Die Einzelheiten über Größen, Standorte und Kompensationsmaßnahmen können erst im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung entwickelt und bestimmt werden.

(6) Neben den neuen Wohnbauflächen sind auch noch einige Wohnbauflächen durch Umwandlung bereits bebauter Mischgebiete dargestellt. Dabei handelt es sich um Bereiche, die sich bereits endgültig zu allgemeinen Wohngebieten entwickelt haben und keine Betriebe mehr beheimaten, die nur in einem gemischten Baugebiet zulässig wären. Diese Entwicklung wird als zukunftsweisend angesehen und unterstützt. Es handelt sich um die drei Änderungsbereiche

- B5-3 (Nordholzer Weg / Eichhornweg),
- C3-6 (Rottland / Ostseite),
- D1-1 (Deichweg).

Da es sich um bereits vollständig bebaute Gebiete handelt, ergeben sich keine zusätzlichen Baugrundstücke. Außerdem wurde eine bebaute Fläche für "Gemeinbedarf" mit der Zweckbestimmung "Kirche" in der Kirchstraße umgewandelt in eine Wohnbaufläche (C5-5).

(7) Für den Änderungsbereich D1-1 am Deichweg wurde im Verfahren die Frage nach den Motiven für die Änderung von einer gemischten Baufläche in eine Wohnbaufläche aufgeworfen. Der Bereich D1-1 ist durch kleinteilige Wohnnutzung und untergeordnet durch Fremdenverkehr geprägt. Diese Nutzungen sollen dem Gebietscharakter entsprechend unterstützt werden. Dabei wird das Emissionsprofil für ein Allgemeines Wohngebiet angestrebt. Gewerbliche Nutzungen, die in einem Mischgebiet zulässig wären, könnten diese Zielsetzung konterkariieren. Es besteht zudem kein Bedarf dieser Nutzungsart an diesem Standort.

(8) Eine Wohnbaufläche östlich an der Bundesstraße (L 135) wird geringfügig erweitert. Ein bereits bebautes Wohngrundstück nördlich am Schütte-Lanz-Weg war bisher dem Flugplatz zugeordnet obwohl es außerhalb des militärischen Bereiches liegt. Da dieses Grundstück bereits mehrfach Gegenstand von Bauvoranfragen war, ist eine Korrektur erforderlich und es wird dem Bestand entsprechend der bestehenden Wohnbaufläche zugeordnet (Änderungsbereich C5-6).

(9) Abschließend ist noch ein Gebiet zu nennen, das bisher als Wohnbaufläche dargestellt ist, aber mit der Neuaufstellung zurückgenommen wird. Der Änderungsbereich C4-2 westlich des Bahnhofes Nordholz wird aufgrund naturschützer Belange und des schlechten Baugrundes als Wohnbaufläche ersatzlos gestrichen.

4.2 Mischbauflächen

(1) Das Gemeindegebiet wird vor allem in den Ortsteilen Spieka, Deichsende und Wanhöden durch Mischgebiete geprägt, die sich historisch mit einem starken Bezug zur Landwirtschaft entwickelt haben und sich bandartig an den wichtigsten Gemeindestraßen entlang ziehen. Diese typisch ländlichen Mischgebiete werden nur durch wenige gemischte Bauflächen ergänzt, deren Charakter hauptsächlich durch Wohnen und Gewerbe bestimmt wird. Städtebauliches Ziel ist die Erhaltung der traditionell begründeten Strukturen.

(2) Die Ausweisung neuer Mischgebiete ist eigentlich nicht mehr zeitgemäß, denn in Folge der allgemeinen Mobilität durch den motorisierten Individualverkehr hat sich die Trennung von Wohnen und Gewerbe weitestgehend durchgesetzt. Die Erweiterung und Ergänzung bestehender Mischgebiete ist jedoch im Interesse der vorhandenen Betriebe weiterhin sinnvoll. Dies betrifft den Änderungsbereich D7-5 (Wanhöden / Pickerstraße). Die dort vorhandene Kfz-Werkstatt erhält damit ein angemessenen Spielraum für die zukünftige betriebliche Entwicklung und Ergänzung durch Wohnungen u.a. für Betriebs- und Familienangehörige.

(3) Einige Mischgebiete haben sich letztlich zu allgemeinen Wohngebieten entwickelt und werden dementsprechend in Wohnbauflächen umgewidmet. Das betrifft die Änderungsbereiche:

- B5-3 (Nordholzer Weg / Eichhornweg),
- C3-6 (Rottland / Ostseite),
- C4-6 (Scharnstedter Weg),
- D1-1 (Deichweg).

(4) In Spieka-Neufeld wird ein Sondergebiet für den Fremdenverkehr für diesen Nutzungszweck nicht mehr benötigt. Kleinere Ergänzungen der touristischen Infrastruktur wären auch in einem Mischgebiet zulässig. Zugleich fehlen Baugrundstücke für ortsansässige Familien und Unternehmer. Deshalb enthält der Änderungsbereich B2-5 (Spieka-Neufeld / Zum Kutterhafen) eine Umwidmung unter Aufteilung in ein Wohngebiet auf der ruhigen Seite und in einen straßenbegleitenden Streifen als Mischgebiet.

(5) Einige Nutzungen haben sich mittlerweile „überlebt“. So werden bisherige Flächen mit der Zweckbestimmung „Post“ als Mischgebiet abgerundet. Dies betrifft die Änderungsbereiche:

- C3-8 (Mühlenstraße 29),
- D3-2 und D3-3 (Wurster Straße).

Eine weitere Fläche ist bisher als öffentliche „Parkanlage“ dargestellt. Sie steht jedoch für diese Nutzung nicht zur Verfügung. Deshalb wird die Fläche im Änderungsbereich C3-1 (Mühlenstraße 55) an die benachbarte Mischnutzung angeschlossen.

(6) Weitere kleinere marginale Abrundungen und Klarstellungen erfolgen mit den Änderungsbereichen

- C3-3 (Feuerweg / Sodacker),
- C4-4 (Bahnhof Nordholz),
- D7-4 (Wanhöden/Kleines Feld),
- D7-7 (Wanhöden / Am Freibad).

4.3 Gewerbliche Bauflächen

(1) Die Gemeinde Nordholz verfügt über gewerbliche Bauflächen mit sehr unterschiedlichen Standortbedingungen. Insbesondere das Gewerbegebiet an der L 135, nördlich des Industrieweges, hat sich für gewerbliche Neuansiedlungen als sehr attraktiv erwiesen, was zweifellos auf der verkehrsgünstigen Lage, der Nachbarschaft zum Hauptsiedlungsbereich und der vorhandenen Infrastruktur beruht. Das Gewerbegebiet am Scharnstedter Weg ist nicht ausgeschöpft, wird aber trotz jüngster betrieblicher Veränderungen weiterhin für gewerbliche Zwecke mit einem Anteil betriebsabhängiger Wohnungen benötigt. Eine Gewerbefläche in Wanhöden dient ausschließlich einem ortsansässigen landwirtschaftlichen Lohnbetrieb. Es handelt sich dabei um jüngere Planänderung aus dem Jahr 2005.

(2) Während die o.g. Gewerbegebiete insbesondere für regional agierende kleinere Betriebe geeignet ist, sind in dem neuen Industriegebiet am Flughafen gute Voraussetzungen für größere Betriebe oder Fabriken mit überregionalem Aktionsbereich gegeben. Nach einer längeren ruhigen Übergangszeit hat sich nunmehr ein Betonwerk für eine Niederlassung an diesem Standort entschieden.

(3) Derzeit besteht kein akuter zusätzlicher Flächenbedarf für Gewerbeansiedlungen. Eine bereits im bisherigen FNP dargestellte Erweiterungsfläche an der L 135 kann mittelfristig als ausreichend angesehen werden. Deren Verfügbarkeit ist jedoch nicht gesichert. Langfristig soll mit dem Änderungsbereich C5-1 eine weitere Erweiterungsfläche gesichert werden, die westlich an das Gewerbegebiet anschliesst. Es handelt sich um das Gelände der Hühnerfarm am Industrieweg. Die Nutzung als Hühnerfarm soll zwar nicht verdrängt werden, es handelt sich jedoch nach städtebaulichen Gesichtspunkten um einen strukturellen Fremdkörper ohne funktionalen Bezug zur Umgebung. Zugleich wäre diese Fläche hervorragend für eine Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes geeignet und ohne großen Aufwand zu erschließen. Eine weitere Zufahrt von der L 135 wäre nicht erforderlich.

(4) Unter der Zielsetzung, den Ortsteil Spieka-Bahnhof zu erhalten, weiterzuentwickeln und die Reaktivierung des Bahnhofes zu erreichen, bedarf es einer allgemeinen Attraktivitätssteigerung des zentralen Geschäftsbereiches. Mit der Änderung C3-9 wird zu diesem Zweck eine überdimensionierte zwecklose Rasenfläche in eine kleinere Gewerbefläche für Läden und Gastronomie umgewidmet.

4.4 Sonderbauflächen

(1) Die im bisherigen FNP dargestellten zahlreichen Sondergebiete werden weitestgehend in die Neuaufstellung übernommen. Die Darstellungen werden jedoch etwas vereinfacht. Die Angabe einer GFZ ist im FNP überflüssig. Auch eine Differenzierung von „Sondergebieten, die der Erholung dienen“ und „Sonstigen Sondergebieten“ ist nicht erforderlich. Für den FNP ist eine einheitliche Darstellung als „Sonderbaufläche“ gem. § 1 (1) 4 BauNVO unter Angabe des Nutzungszweckes ausreichend präzise.

(2) Die größten Sondergebiete sind die beiden Windparks bei Spieka-Neufeld und Cappel-Neufeld. Beide Gebiete wurden aus dem wirksamen FNP unverändert übernommen. Der zwischenzeitlich vorgetragene Bedarf an einem Repowering und den damit verbundenen größeren Bauhöhen für den Windpark Spieka-Neufeld soll in einem eigenständigen und bereits eingeleiteten Änderungsverfahren zur 27. FNP-Änderung geklärt werden.

(3) Den ansonsten größten Flächenanteil haben die Sondergebiete für Tourismus und Naherholung, mit den Zweckbestimmungen „Einrichtungen für den Fremdenverkehr“, „Ferienhäuser“, „Wochenendhäuser“, „Camping“, auch für Dauercamping und Wohnwagen. Erst 2008 ist der FNP durch die Darstellung eines Reiterhofes als Sondergebiet „Reiten“ ergänzt worden. Damit will die Gemeinde insbesondere den wachsenden Pferdetourismus „Urlaub im Sattel“ fördern.

(4) Die meisten dieser Sonderbauflächen befinden sich in Küstennähe in Spieka-Neufeld und Cappel-Neufeld. Lediglich der Reiterhof befindet sich am Düllhammsweg nahe der Grenze zu Oxstedt. Ein Sondergebiet „Camping“ mit dem Zusatz „Dauercamping Wohnwagen“ befindet sich in Nordholz Süd.

(5) Ebenfalls als Ergänzung aus jüngster Zeit enthält der FNP im Umfeld des Gemeindezentrums zwei Sonderbauflächen für „Einzelhandel“ bzw. „großflächigen Einzelhandel“. Die Änderungen waren für die Errichtung neuer moderner Supermärkte erforderlich.

(6) Eine Besonderheit stellt ein Sondergebiet für militärische Zwecke im Gemeindezentrum dar. Es handelt sich um den ehemaligen Führungsbereich des Marinefliegergeschwaders MFG 3. Der vollständige Umzug auf das Flugplatzgelände wurde 2012 abgeschlossen. Die Flächen sollen baldmöglichst veräußert werden. Die Modalitäten der Übergabe und die mögliche Nachnutzung sind jedoch noch unbestimmt. Vor kurzem wurde eine Potentialanalyse bzw. Machbarkeitsstudie zur Untersuchung der städtebaulichen Entwicklungsmöglichkeiten angefertigt. Aussagen über die zukünftige Nutzung lassen sich daraus als Ziel zwar ableiten aber noch nicht festlegen.

(7) Ergänzend ist noch das kleine Sondergebiet „Hafen“ in Spieka-Neufeld zu erwähnen, das ebenfalls unverändert übernommen wird.

(8) Mit der Neuaufstellung des FNP sind mehrere Änderungen für die Sonderbauflächen vorgesehen. Insbesondere in Cappel-Neufeld werden mehrere Sondergebiete neu strukturiert und erweitert. Südlich der K 72 (Sieltrift) wurde im Laufe dieses Verfahrens das Sondergebiet für „Einrichtungen des Fremdenverkehrs“ mit Rücksicht auf die Bedürfnisse des dort ansässigen Hotelbetriebes geringfügig erweitert. Zu diesem Zweck wurde parallel zur FNP-Neuaufstellung die 22. FNP-Änderung durchgeführt und abgeschlossen.

(9) Der Bereich nördlich der Wasserlöse soll abschnittsweise als Ferienhausgebiet entwickelt werden (Änderungsbereiche C2-2, C2-4, und C2-5). In diesem Zusammenhang wird die bisherige überdimensionierte Sonderbaufläche „Camping“ verkleinert.

(10) Weiterhin wird eine Sonderbaufläche „Gartenbau“ für die zukünftige Entwicklung des dort ansässigen Gartenbaubetriebes dargestellt (Änderungsbereich C2-6). Damit wird dem besonderen Entwicklungsbedarf des Betriebes mit der Möglichkeit zur Errichtung von zusätzlichen Wohnungen sowohl für Familienmitglieder des Betriebsinhabers als auch für nicht verwandte Betriebsangehörige entsprochen. Der bisherige bauliche Bestand umfasst vor allem Gewächshäuser und andere Betriebsgebäude. Bauliche Ergänzungen mit Wohnungen werden dringend benötigt.

(11) In Spieka-Neufeld ist die Erweiterung einer Sonderbaufläche „Ferienhäuser“ vorgesehen (Änderungsbereich B2-6). Das Projekt zur Erweiterung der Ferienhaussiedlung wurde schon 2005 eingeleitet und hat bereits eine Vorabstimmung durchlaufen.

(12) Ebenfalls in Spieka-Neufeld zwischen der Wasserlöse und „Zum Kutterhafen“ ist noch die Umwandlung einer bis nicht entsprechend entwickelten Sonderbaufläche für „Einrichtungen des Fremdenverkehrs“ vorgesehen. Für eine Nutzungsart dieser Größe wird auch langfristig dort kein Bedarf gesehen. Kleinere Ergänzungen der touristischen Infrastruktur wären auch in einem Mischgebiet zulässig. Zugleich fehlen Baugrundstücke für ortsansässige Familien und Unternehmer. Deshalb enthält der Änderungsbereich B2-5 eine Umwidmung unter Aufteilung in eine gemischte Baufläche an der Straße und eine Wohnbaufläche dahinter.

(13) Der Vollständigkeit halber ist abschließend noch auf ein Vorhaben einzugehen, das zwischenzeitlich diskutiert wurde, bisher jedoch nicht verbindlich konkretisiert werden konnte. Es handelt sich um die private Initiative im Bereich des Baggerses nordöstlich vom Bahnhof Nordholz mit dem übergeordneten Nutzungsziel „Hotel / Ferienpark“. Es bestanden und bestehen erhebliche Konflikte mit naturschützenden Belangen, die bisher nicht ausgeräumt werden konnten. Der Bereich ist deshalb nicht Bestandteil dieses Verfahrens zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes.

4.5 Flächen für Gemeinbedarf

(1) Der Bestand an Gemeinbedarfsflächen im bisherigen FNP kann sowohl für den aktuellen als auch den zukünftigen Bedarf weitestgehend als ausreichend und angemessen bezeichnet werden. Dagegen werden einige Flächen für die Post nicht mehr benötigt und dementsprechend in Mischbauflächen umgewandelt (Änderungsbereiche C3-8, D3-2, D3-3).

(2) Im übrigen bleiben die nachfolgenden Gemeinbedarfsflächen unverändert erhalten:

- Der Bereich des Rathauses als "Öffentliche Verwaltung";
- Der Bauhof am Industriegeweg;
- Drei Bereiche als "Kirchliche Einrichtungen"
 1. die ev.-luther. Kirchengemeinde Nordholz: mit dem Gemeindehaus in der (Elbestraße),
 2. die ev.-luther. Kirchengemeinde Spieka: "St. Georg" (Spiekaer Kirchweg) und
 3. die Neuapostolische Kirche (Kurze Straße);

Hinweis: Die Kirche in der Kirchsstraße wurde vor kurzem aufgegeben (Änderung C5-5)
- Drei Kindergärten, zwei Seniorenwohnanlagen und ein Jugendzentrum als "Soziale Einrichtungen"
 1. Kinderspielkreis Spieka am Spiekaer Kirchweg;
 2. DRK-Kindergarten am Oxstedter Weg;
 3. DRK-Kindergarten am Feuerweg;
 4. Senioren-Wohnanlage Spiekaer Kirchweg;
 5. Senioren-Wohnanlage Oderstraße;
 6. Jugendzentrum Mühlenstraße;

Hinweise: Die Senioren-Wohnanlagen sind nur durch Symbol gekennzeichnet.
Die Jugendräume in Spieka und Wanhöden sind nicht dargestellt.
- Zwei Einrichtungen als "Kulturelle Einrichtungen"
 1. Das "Aeronauticum" als Teil des Flugplatzes;
 2. Das Gästebetreuungszentrum am Bahnhof Spieka;
- Sieben Ortsfeuerwehrstandorte als "Feuerwehr"
 1. Cappel-Neufeld (Sieltrift);
 2. Spieka-Neufeld (Strichweg / Halbmond);
 3. Spieka (Wurster Straße);
 4. Deichsende (Feuerweg / Sodacker);
 5. Wursterheide (Industriegeweg / Bauhof);
 6. Nordholz (Ginsterweg);
 7. Wanhöden (Pickerstraße).

4.6 Verkehr

(1) Im Gemeindegebiet von Nordholz kommen praktisch sämtliche Verkehrsarten vor: Straßenverkehr mit Autobahn, Schienenverkehr, Luftverkehr und Seeverkehr; der Seeverkehr allerdings nur für Krabbenfischerei und Sportbootverkehr.

- Straßenverkehr

(2) Überregional ist Nordholz über die Autobahn BAB A 27 und die Landstraße L 135 eingebunden. Intern wird das Gemeindegebiet über mehrere Kreisstraßen und die zahlreichen Gemeindestraßen erschlossen. Insgesamt ist das Straßennetz für die zu erwartenden Verkehrsmengen ausreichend bzw. angemessen ausgebaut. Weder besteht ein dringender Ausbaubedarf noch gibt es überdimensionierte Verkehrsflächen. Allerdings gibt es Anlaß für Verbesserungen. So führt die Schulstraße als Hauptzufahrt nach Norden durch die „Nordholzer Tannen“ direkt in ein Wohngebiet. Das führt bei Ortsfremden zu Umwegfahrten und erzeugt zusätzlichen Verkehr. Langfristig soll daher die Schulstraße bis zum Nordholzer Weg durchgeführt werden. Ausserdem soll der Flughafen und das Industriegebiet langfristig eine kurze Anbindung an die Autobahn erhalten (Änderung D5-1).

- Luftverkehr

(3) Der Luftverkehr besteht hauptsächlich in der militärischen Nutzung, namentlich präsentiert durch das Marinefliegergeschwader MFG 3, verstärkt durch das MFG 5. Der Flugplatz Nordholz besteht nunmehr seit ca. 100 Jahren. Die militärischen Flugaktivitäten beschränken sich weitestgehend auf den Tageszeitraum der Wochentage. Nachts oder an Wochenenden finden nur ausnahmsweise Flüge statt und nur in Zusammenhang mit Übungen oder bestimmten Einsätzen. In den Einflugschneisen und im näheren Bereich um den Flugplatz bestehen Bauhöhenbeschränkungen (s. Übersichtsplan, Teilplan 1).

(4) Neben dem Militärflugplatz ist noch eine kleiner Sportflugplatz vorhanden. Die Flugaktivitäten der Sportflieger beschränken sich grundsätzlich auf den Tageszeitraum, da auf Sicht geflogen wird. Der Umfang der Flugaktivitäten ist verhältnismäßig gering, und ausserdem emittieren Sportflugzeuge, insbesondere Segelflieger, weniger störenden Lärm.

(5) Im Jahr 2002 ist die zivile Mitbenutzung des Militärflugplatzes als „See-Flughafen Cuxhaven/Nordholz“ eingeleitet worden. Der Umfang der zivilen Flugaktivitäten ist bisher jedoch auf seltene einzelne Flüge beschränkt geblieben. Die Gemeinde hat sich zum Ziel gesetzt, die verkehrliche Anbindung des Flughafens zu verbessern (Änderung D5-1).

(6) Das Flugplatzgelände wurde aus dem bisherigen FNP übernommen und um das vorhandene Antennenfeld im Norden bestandsgemäß erweitert (Änderungsbereich B5-2). Das Sportfluggelände wurde zunächst dem Bestand entsprechend dargestellt, dann aber im Laufe des Verfahrens wegen der Erweiterung des militärischen Bereiches verschoben (Änderungsbereich C5-4).

- Schienenverkehr

(7) Nordholz liegt an der Regionalbahnstrecke Cuxhaven/Bremerhaven und verfügt über nur einen Bahnhof im Gemeindegebiet (Bhf Nordholz). Auf der eingleisigen Strecke verkehren täglich etwas mehr als 20 Züge zwischen 05:00 und 23:00 Uhr. Nennenswerter Güterverkehr findet auf der Strecke nicht statt. Der Betrieb eines weiteren Bahnhofes in Spieka wurde von der Bahn vor einigen Jahren eingestellt, mit deutlich negativen Folgen für den Ortsteil Spieka-Bahnhof. Die Gemeinde hat sich deshalb zum Ziel gesetzt, langfristig die Reaktivierung des Bahnhofes Spieka zu erreichen.

- ÖPNV

(8) Der Öffentliche Personennahverkehr (ÖPNV) umfasst neben der Regionalbahn noch 6 Buslinien, die über den Bahnhof Nordholz die Ortsteile Cappel-Neufeld, Spieka-Neufeld und Wanhöden anfahren. Ausserdem fährt Wochentags noch der Schulbus.

- Wanderwege / Radwanderwege

(9) Nordholz ist eingebunden in ein für das Radwandern attraktives und gutausgeschildertes Wegenetz sowie über zahlreiche reine Wanderwege. Dieses Wegenetz ist in den Planzeichnungen nachrichtlich dargestellt und bietet damit eine höhere Informationsdichte als Grundlage für frühzeitige planerische Entscheidungen.

4.7 Ver- und Entsorgung

- Trinkwasser / Trinkwassergewinnung

(1) Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt durch den Wasser- und Abwasserverband Wesermünde-Nord und ist für das gesamte Gemeindegebiet sichergestellt. Das Leitungsnetz wird jedoch schrittweise modernisiert und dabei auch mit größeren Leitungsquerschnitten ausgestattet. Am „Südermaren“ südlich des ehemaligen Bahnhofes Spieka ist eine Fläche für eine Wasserdruckstation dargestellt.

(2) Die im RROP dargestellten Vorsorge- und Vorranggebiete für die Trinkwassergewinnung wurden bei der Siedlungsentwicklung beachtet. Eine Gefährdung der Trinkwassergewinnung durch die FNP-Neuaufstellung ergibt sich nicht.

- Löschwasser

(1) Die Löschwasserversorgung wird hauptsächlich über das Trinkwasser-Leitungsnetz gewährleistet. Die notwendige Versorgung soll mit 500 Litern pro Minute über 2 Stunden sichergestellt werden. Grundsätzlich gilt § 25 (8) der Wasserversorgungssatzung: Feuerlöschwasser aus vorhandenen Hydranten wird den Verbandsmitgliedern zur Erfüllung ihrer Aufgaben nur in der Menge zur Verfügung gestellt, die das vorhandene Rohrnetz mengen- und druckmäßig zulässt.

(2) Grundsätzlich gilt in einem Umkreis mit einem Radius von 300 m um einen Hydranten an einer Wasserleitung DN 100 der Löschwasserbedarf als gesichert (Löschbereich). Dieser Nenndurchschnitt entspricht in Nordholz allerdings noch nicht überall dem Standard. In einigen Bereichen sind noch Leitungsquerschnitte DN 65 vorhanden.

- Niederschlagswasser

(1) In den Geestbereichen besteht aufgrund mächtiger Sand-schichten allgemein eine gute Versickerungsfähigkeit des Bodens, so dass das Niederschlagswasser jeweils vor Ort versickert werden kann. Die öffentlichen Straßen und Wege werden weitestgehend über Regenwasserkanäle entsorgt. In den Marschen und den Nieder-/Hochmoor-Bereichen besteht ein Entwässerungssystem mit Kanälen und Gräben, die in der Zuständigkeit des Kreisverbandes der Wasser- und Bodenverbände Wesermünde bzw. der zuständigen Unterhaltungsverbände liegen.

(2) Das Vorflutsystem mit seinen Gräben und Schöpfwerken ist in den Planzeichnungen dargestellt bzw. gekennzeichnet. Sofern überschüssiges Wasser in die Vorflut eingeleitet werden muss, so ist dabei ein gedrosselter Ablauf von 1,0 l/s*ha (sogenannter Grundabfluss bzw. Meliorationsabfluss) zu berücksichtigen. Ggf. können also Regenwasserrückhalte-einrichtungen erforderlich sein. Der Drosseleinleitung ist ein Sandfang mit Abscheidemöglichkeit gegenüber Leichtstoffen vorzuschalten. Außerdem ist an Verbandsgewässern grundsätzlich ein 5 m breiter Räumstreifen ab Böschungsoberkante zu berücksichtigen, der von baulichen Anlagen und Anpflanzungen freizuhalten ist. Die Voraussetzungen für die Versickerung, die Herstellung von Regenwasserrückhaltebecken oder die Einleitung in die vorhandene Vorflut sind jeweils im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanungen im Einzelfall zu prüfen.

- Abwasser

Mit dem 2006 erfolgten Anschluss von Wanhöden an das öffentliche Abwassernetz sind nunmehr sämtliche Siedlungsbe-reiche angeschlossen. Davon ausgenommen sind nur wenige Einzelanlagen im Außenbereich. Der größte Teil des Gemeindegebietes wird über die Kläranlage in Cappel-Neufeld entsorgt. Deren Kapazität ist derzeit zu ca. 70 % ausgelastet und kann somit auch für die Zukunft als ausreichend angesehen werden. Eine Erweiterung ist derzeit nicht erforderlich.

- Elektrizität

In Spieka an der Wurster Straße befindet sich ein Umspannwerk, von der eine 110 KV-Freileitung in östliche Richtung nach Wanhöden führt. Die Fläche des Umspannwerkes wurde im FNP geringfügig korrigiert (Änderung D3-4). Die Freileitungen 110 kV sind in den Planzeichnungen dargestellt.

- Windenergie

(1) In Spieka-Neufeld und Cappel-Neufeld befinden sich zwei Windparks, die als Sonderbauflächen Windenergie dargestellt sind, die in ihren Umgrenzungen im bisher wirksamen FNP allerdings geringfügig von den zeichnerischen Darstellungen des RROP abweichen. Außerdem waren bisher maximale Bauhöhen von 55 m bzw. 75 m für die Windenergieanlagen (WEA) im FNP verankert.

(2) Zukünftig soll jedoch die Genehmigung von WEA und deren Repowering allein auf Basis des BImSchG (Bundes-Immissionsschutzgesetz) durchgeführt werden. Dazu wird die Darstellung der Sonderbauflächen Windenergie im FNP in ihren Umgrenzungen an die entsprechenden Darstellungen des RROP 2012 im Sinne einer nachrichtlichen Übernahme angepasst. Die bisher im FNP verankerten maximalen Bauhöhen entfallen ersatzlos. Über das RROP hinausgehende eigene Regelungen werden nicht getroffen. Regelungen für WEA unterhalb der Schwelle der Raumbedeutsamkeit sind ebenfalls nicht beabsichtigt.

- Erdgas (Haupt-Gasleitung)

Das Gemeindegebiet wird westlich von Wanhöden von einer unterirdischen Haupt-Gasleitung der Gasunie Deutschland Services GmbH in nord-südlicher Richtung durchquert. Die Leitung ist in der Planzeichnung dargestellt.

- Energieversorgung

(1) Die Versorgung mit Strom wird durch unterschiedliche private Anbieter gewährleistet. Das örtliche Stromnetz wird durch die EWE Netz GmbH verwaltet und betreut.

(2) Die Versorgung mit Gas wird durch unterschiedliche private Anbieter gewährleistet. Das örtliche Gasnetz wird durch die EWE Netz GmbH verwaltet und betreut.

- Telekommunikation

Die Versorgung mit Telekommunikation wird durch unterschiedliche private Anbieter gewährleistet. Das örtliche Telekommunikationsnetz wird durch die EWE Netz GmbH und die Deutsche Telekom AG verwaltet und betreut.

- Post

Die Versorgung mit Postdiensten wird neben der Deutschen Post auch durch private Brief- und Paketdienste gewährleistet. Die einzig verbliebene Poststelle in Nordholz befindet sich als Agentur im Scharnstedter Weg.

- Müllabfuhr

Die Müllabfuhr erfolgt durch ein privates Unternehmen im Auftrage des Landkreises.

4.8 Grünflächen

(1) Die bisherigen Darstellungen der öffentlichen Grünflächen umfassen Parkanlagen, Sportplätze, Spielplätze, Tagescampingplätze, Badeplätze, Friedhöfe, Tennisanlagen, Verkehrsbegleitgrün und wurden weitestgehend unverändert in die Neuaufstellung übernommen. Die letzte Ergänzung betraf die Weide eines neuen Reiterhofes am Düllhammsweg (23. FNP-Änderung). In Abänderung des Bestands werden in der Neuaufstellung zwei Flächen zusätzlich als Grünflächen dargestellt und eine bestehende Grünfläche wird in eine Baufläche umgewandelt.

(2) In Spieka-Neufeld, am nördlichen Ende des Strichweges, wird ein vorhandener Bolzplatz mit intensiver Nutzung als „Bolzplatz“ dargestellt (Änderungsbereich B2-1). Damit soll diese Entwicklung bzw. die Erhaltung klar gestellt werden und einer baulichen Entwicklung deutlich widersprochen werden. Der Bolzplatz stärkt insbesondere die Nutzungen Fremdenverkehr und Naherholung an diesem Standort und steigert die allgemeine Attraktivität dort. Die Lage am Oxstedter Bach, nahe dem Café-Restaurant „Zur Gemütlichen Ecke“, mit dem weiten Blick über das Deichhinterland zwischen Deichweg und Strichweg, ist städtebaulich als ideal für eine solche öffentliche Nutzung zu sehen.

(3) Der Innenbereich des Wohngebietes westlich des Ahornweges wird in eine private Grünfläche umgewandelt, da diese Fläche für eine Verdichtung auch langfristig nicht verfügbar ist (Änderungsbereich C5-3).

(4) Nördlich am ehemaligen Bahnhof Spieka befindet sich eine unverhältnismäßig große unstrukturierte Rasenfläche mit der bisherigen Darstellung „Parkanlage“. Die Fläche ist eigentlich funktionslos, erfüllt höchstens den Zweck von Verkehrsbegleitgrün und Anwohner führen dort gelegentlich nur ihre Hunde aus. Das ist aber einem solch zentralen und durchaus bedeutenden städtebaulichen Raum nicht angemessen. Deshalb wird die Fläche unter der Zielsetzung zur allgemeinen Standortaufwertung und Entwicklung von Spieka in eine gewerbliche Baufläche umgewandelt (Änderungsbereich C3-9). Wünschenswert wäre z.B. die Ansiedlung von zusätzlichen Läden des täglichen Bedarfs und einem Restaurant.

4.9 Wasserflächen

In der Neuaufstellung des FNP werden diverse Wasserflächen dargestellt, jedoch überwiegend mit einem informellen Hintergrund und nicht im Sinne einer Entwicklungsabsicht. Die farblich dargestellten Gräben und Fleete sind Teil der Vorflut und unterliegen der Zuständigkeit des Kreisverbandes der Wasser- und Bodenverbände Wesermünde bzw. der zuständigen Unterhaltungsverbände. Die Verbandsgewässer mit Nummerierungen sind in den Planzeichnungen gekennzeichnet.

4.10 Abgrabungen

Im Gebiet der Gemeinde Nordholz befinden sich mehrere Sandabbaugebiete. In einigen Gebieten findet aktuell ein Abbau statt und weitere Gebiete sind für den zukünftigen Abbau vorbestimmt. Die im FNP dargestellten Abbaugebiete beruhen auf den Darstellungen des Regionalen Raumordnungsprogramms RROP 2012.

4.11 Landwirtschaft

(1) Die Landwirtschaft in Nordholz umfasst vor allem Ackerflächen sowie Intensivgrünland für die Viehhaltung. Die wertvollsten landwirtschaftlichen Flächen befinden sich vor allem in den Marschgebieten im Westen. Dementsprechend sind diese Flächen im RROP als Vorsorgegebiete für die Landwirtschaft aufgrund des hohen natürlichen standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotenzials dargestellt.

(2) Es gibt zahlreiche Höfe mit Viehhaltung, teilweise mit sehr großen Viehbeständen. Neben der eher geruchsarmen Rinderhaltung gibt es auch geruchsintensivere Schweinmastbetriebe, wie z.B. am „Halbmond“ in Spieka-Neufeld. Erhebliche bestehende Probleme sind jedoch nicht bekannt. Die Geruchsimmissionen in Spieka-Neufeld sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung jedoch zu untersuchen und zu berücksichtigen.

(3) Die Ausweisung neuer Baugebiete ist unter der Zielsetzung zur Erhaltung der bestehenden Höfe und der Vermeidung von betrieblichen Einschränkungen erfolgt. Gleichwohl führen die neuen Bauflächen in bisher unbepflanzten Bereichen zur Verringerung der landwirtschaftlichen Flächen.

4.12 Forstwirtschaft / Waldabstand

(1) Nach den forstwirtschaftlichen Zielen des neuen RROP 2012 soll u.a. bei der Bauleitplanung ein Abstand von 100 m zum Waldrand eingehalten werden. Gemäß der Begründung zum RROP soll mit dieser Zielsetzung der Hinweis an die Gemeinde verbunden sein, sich damit in der Bauleitplanung näher auseinanderzusetzen. Eine gesetzliche Bestimmung für einen Abstand zwischen Wald und Wohnbebauung gibt es in Niedersachsen jedoch nicht.

Hinweis: Die FNP-Neuaufstellung ist inhaltlich auf das RROP 2002 abgestellt, also mit einer Abstandszielsetzung von 50 m. Mögliche Funktionsbeeinträchtigungen von Waldflächen erhöhen sich mit den neuen Abstandszielen des RROP von 100 m nicht.

(2) Laut RROP soll eine Bebauung im Wald und an Waldrändern grundsätzlich unterbleiben. Begründet wird das mit einer Gefährdung der Gebäude durch umstürzende Bäume, der Behinderung der Waldbewirtschaftung, der Beeinträchtigung der Erholungs- und Klimaschutzfunktionen der Wälder und des Landschaftsbildes und damit einer erhöhten Waldbrandgefahr. Außerdem dient der Waldrand einschließlich einer Übergangszone in die freie Feldmark zahlreichen Arten freilebender Tiere und wildwachsender Pflanzen als Lebensraum.

(3) Die Standortentscheidungen für neue Baugebiete und deren Zuschnitt sind unter Beachtung der o.g. Zielsetzungen aber auch unter Abwägung der speziellen Standortbedingungen erfolgt. Berücksichtigt wurden dabei auch die Bedeutung bzw. der Wert der Waldstücke, deren Vorbelastung durch bereits vorhandene Bauflächen, eine sinnvoll geordnete städtebauliche Entwicklung und der wirtschaftliche Umgang mit dem verfügbaren Boden. Nach der Überarbeitung des FNP-Entwurfes sind letztlich 4 neue Bauflächen geblieben, durch deren Entwicklung Waldbelange überhaupt berührt werden:

- B4-1 Mühlenstraße - Nordholzer Weg - Oxter Flage;
- B4-2 Mühlenstraße - Nordholzer Weg - Oxter Flage;
- C3-4 Feuerweg - Dorfstraße - Rottland;
- D7-1 Wanhöden - Bergstraße.

(4) Die Betrachtung und Bewertung der Flächen im Einzelnen ist aufgrund des Umfangs in der Anlage 1 "Biotopkartierung und Eingriffsbewertungen / Einschätzung der Kompensationserforderniss" dargelegt. Im Ergebnis kommt es zu Wertverlusten, die zum Teil innerhalb der Änderungsbereiche durch forstwirtschaftliche Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden können. Lediglich ein Kompensationsbedarf für Wald in einer Größenordnung von 0,56 ha müsste auf geeigneten externen Flächen realisiert werden. Ausreichende Flächenpotenziale sind dafür vorhanden, mit den Poolflächen Rottland und Düllhammsweg sowie eine Maßnahmfäche entlang der Bahnlinie, nördlich Rehberge. Außerdem wären Kompensationsmaßnahmen in den gemäß RROP als naturschutz- und landschaftsschutzwürdig bewerteten Bereichen sinnvoll, sofern einzelne Flächen verfügbar werden.

4.13 Boden, Natur und Landschaft

(1) Die geplanten Änderungen der FNP-Neuaufstellung beruhen neben den allgemeinen Entwicklungszielen und den Bedürfnissen der Gemeinde und ihrer Bewohner auch auf der Zielsetzung eines sparsamen Umgangs mit dem verfügbaren Boden und der Erhaltung, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft. Jede bauliche Weiterentwicklung stellt aber zwangsläufig einen Eingriff in den Boden und die Landschaft dar. Deshalb wurde bei den Entscheidungen für Lage, Art und Umfang der einzelnen neuen Bauflächen eine Minimierung dieser unvermeidbaren Eingriffe angestrebt. Trotzdem bleibt in einigen Fällen noch Klärungsbedarf für die verbindliche Bauleitplanung bestehen.

(2) Der flächenmäßige Eingriff durch die geplante neue Bebauung in bisher unbebaute Bereiche der Gemeinde ist unvermeidbar. Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung kann jedoch noch der Umfang der Versiegelung minimiert werden. Der Zugriff auf besonders wertvolle landwirtschaftliche Flächen aufgrund eines hohen wirtschaftlichen Ertragspotentials wurde bei der Entwicklung der FNP-Neuaufstellung weitestgehend vermieden.

(3) Außer den bereits dargelegten Waldbelangen wurde in Zusammenhang mit den geplanten neuen Sonderbauflächen „Ferienhäuser“ in Cappel-Neufeld auch die Situation der Avifauna dort in die Betrachtung einbezogen. Eine dazu erforderliche Untersuchung wurde 2010 unter dem Titel "Erfassung von Gastvögeln und naturschutzfachliche Bewertung eines Gastvogellebensraumes in Cappel-Neufeld" vorgelegt (s. Anlage 2). Im Ergebnis wurde in diesem Gutachten die Verträglichkeit der geplanten Ferienhausgebiete für die Avifauna zwar als grenzwertig aber noch vertretbar eingeschätzt. Eine in früheren Vorgesprächen erwähnte Amphibienpopulation im Bereich der Spiekaer Wasserlöse musste dagegen im Rahmen der FNP-Neuaufstellung nicht untersucht werden, da sich allein aus der Nutzungsänderung für eine bereits bestehende Baufläche (B2-5) keine eingriffsrelevanter Tatbestand ergeben würde.

(4) Die Neuaufstellung des FNP enthält zahlreiche "Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft". Viele davon wurden als Kompensationsflächen in Zusammenhang mit diversen Bauvorhaben konzipiert, und wurden jeweils nach Bedarf und Verfügbarkeit kurzfristig erworben und angelegt, da ein Kompensationserfordernis erst mit der realen Umsetzung einer Planung entsteht. Mit dem FNP werden Eingriffe jedoch nur vorbereitet. Seine Darstellungen stellen selbst noch keinen Eingriff dar. Deshalb enthält die FNP-Neuaufstellung auch keine neuen Kompensationsflächen in Vorgriff auf zukünftig zu erwartende Kompensationsbedarfe.

(5) Neben einigen bereits gesetzlich geschützten Naturschutzgebieten gibt es in Nordholz auch einige Bereiche, die gemäß Landschaftsrahmenplan (LRP) die Voraussetzungen für Landschaftsschutzgebiete erfüllen oder als naturschutzwürdig eingestuft sind. Diese Bereiche sind für externe Kompensationsmaßnahmen besonders geeignet, werden aber nicht nachrichtlich dargestellt.

4.14 Baugrund

Die geplanten neuen Bauflächen befinden sich sämtlich im Geestbereich in der Regel über mächtigen Sandschichten und weisen insgesamt Böden mit guter Tragfähigkeit und meistens auch mit guter Versickerungsfähigkeit auf. Beeinträchtigungen der Tragfähigkeiten des Baugrunds sind für keinen Fall bekannt, aber auch nicht mit Sicherheit auszuschliessen. Unter Umständen sind im Einzelfall zur Feststellung der Verwitterungsfähigkeit Probebohrungen erforderlich. Hinsichtlich der bisherigen Nutzung handelt es sich insgesamt um landwirtschaftliche Flächen, überwiegend Acker mit eher geringer Ertragswertigkeit und zu einem geringeren Anteil Intensivgrünland.

4.15 Kennzeichnungen

4.15.1 Deiche und Deichverteidigung

(1) Die Küste in Nordholz liegt im Tidebereich der Nordsee und wird durch einen Deich vor Hochwasser geschützt. Die Deiche sind bereits in der Plangrundlage (ALK) hinreichend deutlich dargestellt. Änderungen am Verlauf des Deiches sind nicht vorgesehen.

(2) Auch der Bereich hinter dem Deich hat eine Bedeutung für die Deichverteidigung. Dort müssen Flächen freigehalten werden, um bei Gefahr durch Beschädigungen des Deiches Boden zur Reparatur entnehmen zu können. In Bebauungsplänen gilt ein Streifen von 50 m Breite hinter dem Deich als Deichverteidigungsbereich. Das fand bereits im bisher wirksamen FNP z.B. in Cappel-Neufeld mit der Darstellung einer Grünfläche als "Parkanlage" Berücksichtigung. Diese 50 m breite „Anbauverbotszone“ ist in den Planzeichnungen der FNP-Neuaufstellung durchgehend nachrichtlich dargestellt.

4.15.2 Altlasten

Im Gemeindegebiet sind 4 Altlastenflächen lagemäßig bekannt, von denen zwei innerhalb des militärischen Bereiches des Flugplatzes liegen. Eine weitere Altlastenfläche, ebenfalls im militärischen Bereich, ist lagemäßig nicht genau einzuordnen. Wahrscheinlich befindet sie sich nördlich des Sportflugplatzes. Eine Gefährdung von Schutzgütern durch die Altlasten besteht nicht.

Zwei Standorte sind in der Planzeichnung dargestellt:

- Nr. 352-404-401 - Alter Deich gegenüber Haus Nr. 31;
- Nr. 352-404-402 - Am Rehberge / An der Bahn;

Standorte innerhalb des militärischen Bereiches sind nicht gekennzeichnet.



5 Nachrichtliche Übernahmen

5.1 Natur- und Landschaftsschutz

(1) Im Gebiet der Gemeinde Nordholz befinden sich zahlreiche Schutzobjekte und Schutzgebiete im Sinne des Natur- und Landschaftsschutzes, die sämtlich in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt sind. Es handelt sich um den Nationalpark „Niedersächsisches Wattenmeer“ sowie wenige Natur- und Landschaftsschutzgebiete. Außerdem sind besonders geschützte Biotope und Naturdenkmale gekennzeichnet.

(2) Dem LRP sind auch naturschutz- und landschaftsschutzwürdige Bereiche zu entnehmen. Diese werden zwar nicht in den Planzeichnungen des FNP dargestellt, sind jedoch besonders geeignet für externe Kompensationsmaßnahmen.

5.2 Denkmalschutz

(1) Gemäß § 5 (4) BauGB sollen die nach Landesrecht denkmalgeschützten Mehrheiten von baulichen Anlagen nachrichtlich übernommen werden. Gemäß Denkmalliste des Landkreises Cuxhaven stehen im Gebiet der Gemeinde Nordholz folgende Gebäude oder bauliche Anlagen unter Denkmalschutz:

- Alter Deich 110 - Wohnwirtschaftsgebäude / Scheune;
- Mühlenstraße 8 a - Gallerieholländer-Mühle;
- Feuerweg 6 - ehem. Kinderheim / heutige Kaserne;
- Scharnstedter Weg - Kriegsgräberstätte,
- Wurster Straße 100 - Kirche mit Anlagen;
- Alter Deich 60 - Gastwirtschaft / Scheune;
- Südermarren 30 - 4 Gebäude / Einfriedung;
- Deichweg - rechter Weserdeich.

Die genannten Objekte sind in der Planzeichnung durch Symbol gekennzeichnet.

(2) Außerdem sind in Nordholz diverse kultur- oder naturgeschichtliche Bodenfunde vorhanden. Es handelt sich um Wurten, Grabhügel, Gräberfelder, Großsteingräber und Heidedeiche. Die Objekte sind auf Grundlage der archäologischen Landesaufnahme im FNP differenziert durch Symbol gekennzeichnet. Desweiteren gibt es zahlreiche Bereiche, in denen noch archäologische Bodenfunde zu erwarten sind. Die Bereiche sind ebenfalls in der Planzeichnung gekennzeichnet.

5.3 Sonstige Kennzeichnungen

• Richtfunktrassen

(1) Nordholz wird im Bereich Spieka-Neufeld von einer übergeordneten Richtfunktrasse überquert, die Cuxhaven-Altenwalde mit Sengwarden (Wilhelmshaven) verbindet. Eine ursprünglich den nordöstlichen Bereich der Gemeinde querende Richtfunktrasse wurde vor einigen Jahren storniert und eine weitere reservierte Trasse in Nord-Süd-Richtung wurde ebenfalls aufgegeben. Die aktuelle Richtfunktrasse ist in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt.

(2) Außerdem gibt es noch einige privatwirtschaftliche Richtfunktrassen für die Mobiltelefonie. Aufgrund der kurzzeitigen Veränderungen bei diesen Richtfunktrassen erachtet die Bundesnetzagentur (BNetzA) es jedoch nicht für sinnvoll, diese Trassen in langfristig wirksamen Plänen darzustellen. Nach Auffassung der BNetzA ist es völlig ausreichend, zukünftig nur bei B-Plänen mit Bauhöhen über 20 m, zusätzlich auch die Bundesnetzagentur (BNetzA) bezüglich ggf. betroffener Richtfunkstrecken zu beteiligen.

• Überschwemmungsgebiete

Das Deichvorland ist als Überschwemmungsgebiet gekennzeichnet.

• Bauverbotszone am Deich

Gemäß § 16 NDG (Niedersächsisches Deichgesetz) besteht in einem Abstand von 50 m zum Deich grundsätzlich ein Bebauungsverbot. Dementsprechend ist eine „50m-Anbauverbotszone“ in den Planzeichnungen nachrichtlich dargestellt. Ausnahmen können von der zuständigen Deichbehörde erteilt werden.

6 Sonstiges

6.1 Immissionen / Lärmschutz

In Nordholz kommen als Lärmquellen grundsätzlich der Straßenverkehr, Schienenverkehr, Luftverkehr sowie Gewerbebetriebe und Sportplätze in Betracht. Hinsichtlich des Gewerbe- und Sportlärms sind jedoch keine akuten Konflikte bekannt, die einer städtebaulichen Lösung bedürfen und durch die Änderungen der FNP-Neuaufstellung werden keine neuen problematischen Sachverhalte geschaffen.

- Bahnverkehrslärm

Bezüglich der Schallimmissionen von der Bahnlinie liegt der Gemeinde das schalltechnische Gutachten Nr. 03-03-5 vor, das im Jahr 2003 in Zusammenhang mit der 1. Änderung des B-Planes Nr. 10 "Scharnstedter Weg" vom Ing.-Büro für Schallschutz Dipl.-Ing. Ullrich Ziegler erstellt wurde. Unter anderem enthält das Gutachten das Ergebnis, dass bereits für die mit 25 m Abstand von der Bahn am nächsten stehenden Häuser die Orientierungswerte im Städtebau gem. DIN 18005 eingehalten werden. Die Abstände der vorhandenen und geplanten Wohngebiete zur Bahn sind also allgemein als ausreichend anzusehen.

- Straßenverkehrslärm

(1) Dagegen kann es an den Hauptverkehrsstraßen zu deutlichen Überschreitungen der Orientierungs- oder Grenzwerte kommen. Das gilt zunächst für die Autobahn und für die „Bundesstraße“ (Landesstraße L 135). Der Ortsteil Wanhöden liegt sehr nahe an der Autobahn und damit im Einflussbereich der Schallemissionen, die jedoch durch die vorhandenen Lärmschutzeinrichtungen wirkungsvoll auf ein unbedenkliches Maß gemindert werden. Im Bereich der L 135 kommt die Errichtung von Lärmschutzwänden/-wällen natürlich nicht in Betracht. Dort bleibt nur die Beschränkung auf konstruktive Maßnahmen an den Außenbauteilen, ein möglichst großer Abstand zur Straße und geeignete Wohnungsgrundrisse, um erheblichen Schallimmissionen entgegen zu wirken. An der L 135 sind allerdings keine neuen Wohngebiete geplant. Eine bestehende Wohnbaufläche östlich an der L 135 wird lediglich um ein bereits bewohntes Grundstück im Sinne einer geringfügigen Plankorrektur erweitert (C5-6).

(2) An einigen Kreisstraßen kann es ebenfalls zu Überschreitungen von Orientierungswerten kommen. Insbesondere bei durchschnittlichen täglichen Verkehrsmengen (DTV) von mehr als 2.000 Kfz/24h sind erfahrungsgemäß Überschreitungen zu erwarten, die auch Lärmschutzmaßnahmen erforderlich machen könnten. Die Klärung der Verkehrslärmproblematik und der ggf. erforderlichen Schutzmaßnahmen bleibt der verbindlichen Bauleitplanung vorbehalten.

- Fluglärm

(1) Als Grundlage zur Beurteilung/Bewertung von Schallimmissionen ist bei städtebaulichen Planungen grundsätzlich die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ anzuwenden. Gemäß Kapitel 7.3 der DIN 18005 gilt jedoch für militärische Flugplätze mit dem Betrieb von Flugzeugen mit Strahltriebwerken das „Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm“ (FluLärmG), mit den nach diesem Gesetz definierten Schutzzonen.

(2) Die Grenzen der bisher wirksamen Schutzzonen auf Grundlage des FluLärmG in der Fassung von 1971 liegen mit einem äquivalenten Dauerschallpegel für die Schutzzone 2 von 67 dB(A) und für die Schutzzone 1 von 75 dB(A) sehr hoch. Das FluLärmG wurde im Jahr 2007 novelliert und die Grenzen der zukünftigen Tag-Schutzzonen wurden deutlich niedriger als bisher angesetzt, bei einem äquivalenten Dauerschallpegel von 63 dB(A) bzw. 68 dB(A). Allerdings steht die Festlegung der Schutzzonen durch die Landesregierung noch aus und die bisherigen Schutzzonen gelten solange fort.

(3) Für städtebauliche Planungen und die Entwicklung von neuen Wohnbauflächen sind aber auch die neuen Grenzwerte des FluLärmG noch zu hoch und können keine hohe Wohnqualität ohne erhebliche Beeinträchtigungen und Benachteiligungen gewährleisten. Deshalb ist ein der DIN 18005 vergleichbares Regelwerk dringend erforderlich und eine in Bearbeitung befindliche neue "Leitlinie Siedlungsbeschränkung" soll hier zukünftig Klarheit über Orientierungswerte bzw. Grenzwerte für die Entwicklung von Wohnbauflächen im Umfeld von Flugplätzen schaffen. Dabei soll der in der o.g. Leitlinie geplante Tagwert für Allgemeine Wohngebiete dem vergleichbaren Wert der DIN 18005 mit 55 dB(A) entsprechen.

(4) Die ungefähre Lage der Isographen für die künftig geltenden Grenz- und Orientierungswerte ist aufgrund eines schalltechnischen Gutachten, das 2005 über die Auswirkungen einer Erweiterung der Betriebsgenehmigung für den zivilen Flugbetrieb durch die AVIA Consult erstellt wurde, bekannt. Danach unterliegt mehr als die Hälfte des Gemeindegebietes einem äquivalenten Dauerschallpegel von über 55 dB(A). Das schließt die Bauflächen im Osten, im Süden mit Spieka und östlich der Bahnlinie komplett mit ein.

(5) Ein Abgleich mit anderen Isographen hat ergeben, dass sämtliche als Wohnbauflächen neu dargestellten Änderungsbereiche außerhalb des Bereiches mit einem äquivalenten Dauerschallpegel von 63 dB(A) liegen und überwiegend auch unterhalb von 60 dB(A). Lediglich in einem kleinen Teil des bereits bebauten Bereiches südlich am Scharnstedter Weg (Änderungsbereich C4-6) kann ein äquivalenter Dauerschallpegel von 60 dB(A) überschritten werden.

(6) Die innerhalb der 55 dB(A)-Zone liegenden geplanten neuen Wohngebiete sind mit dem Planzeichen 15.6 der Planzeichen-Verordnung als Flächen gekennzeichnet, die in der verbindlichen Bauleitplanung genauere Untersuchungen und möglicherweise Festsetzungen zum Schutz gegen Fluglärm erfordern (s. nachfolgendes Kapitel).

6.2 Darstellungen zum Immissionsschutz

(1) Im Nahbereich des Flugplatzes und entlang der Startbahnachse können erhebliche Schallimmissionen durch den Luftverkehr entstehen, die für sensible Nutzungen wie Wohngebiete möglicherweise Lärmschutzmaßnahmen erforderlich machen, Nutzungseinschränkungen zur Folge haben oder im Extremfall solche Nutzungen sogar ausschließen.

(2) Im Rahmen der FNP-Neuaufstellung werden zwar keine neuen Wohnbauflächen dargestellt, die innerhalb der erwarteten zukünftigen Schutzbereiche - also unterhalb eines äquivalenten Dauerschallpegels von 63 dB(A) - liegen, jedoch können Pegel von tags 55 dB(A) in mehreren Änderungsbereichen überschritten werden. Dabei handelt es sich um folgende Änderungsbereiche:

- in Cappel-Neufeld C2-2, C2-4, C2-5 (S Ferienhäuser);
- am Deichweg D1-1 (Wohnbaufläche);
- in Nordholz C4-6 (Wohnbaufläche);
- in Wanhöden D7-1 (Wohnbaufläche);

Diese Änderungsbereiche sind mit dem Planzeichen Nr. 15.6 „Umgrenzung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes“ gekennzeichnet.

(3) Für den Änderungsbereich D7-1 in Wanhöden ist zudem die Nachbarschaft zum Schützenhaus zu berücksichtigen. Zwar hat sich im Rahmen der Vorprüfung ergeben, dass voraussichtlich keine erheblichen Belästigungen oder Benachteiligungen durch den Schießsport zu befürchten sind, jedoch eine nicht auszuschließende Änderung der sportlichen Aktivitäten oder der Umbau der Anlage könnte in Zukunft möglicherweise zu anderen Ergebnissen führen.

(4) Neben den o.g. Flächen, die durch Fluglärm belastet sind, wurden andere Änderungsbereiche ebenfalls mit dem Planzeichen Nr. 15.6 gekennzeichnet. Wegen des Verkehrslärms am Feuerweg betrifft das den Änderungsbereich C3-5 zumindest in einem Streifen entlang der Straße. Eine entsprechende Darstellung im Gebiet des B-Planes Nr. 44 „Querfeld“ am Feuerweg wurde aus der 19. FNP-Änderung übernommen.

(5) Ein weiterer Änderungsbereich (C5-1) für eine gewerbliche Baufläche am Industriegeweg ist ebenfalls mit dem Planzeichen Nr. 15.6 gekennzeichnet. Diese Fläche steht in einer Wechselwirkung mit der Wohnbaufläche im Süden und mit dem westlich angrenzenden Bereich, der möglicherweise in Zukunft zu Sonderbauflächen für den Fremdenverkehr oder die Naherholung entwickelt werden könnten. Solche Bestrebungen sind vorhanden, haben bisher aber noch nicht zu ausgereiften bauleitplanerischen Konzepten geführt.

(6) Ob und wie erheblich die genannten Bereiche tatsächlich belastet sind und welche Maßnahmen zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse erforderlich werden, das muss im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung näher untersucht werden.

(7) Obwohl die genannten Änderungsbereiche (außer C5-1) von Schallimmissionen betroffen sein werden, die voraussichtlich die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ oder der geplanten „Leitlinie Siedlungsbeschränkung“ überschreiten werden, bleibt die Entwicklung dieser Flächen sinnvoll oder zumindest vertretbar wenn nicht gar für Nordholz mangels Alternativen unverzichtbar. In solchen Fällen kann die Überschreitung der Orientierungswerte in Kauf genommen werden, sofern ausreichende Schutzmaßnahmen oder Nutzungseinschränkungen vorgenommen werden.

(8) Die Orientierungswerte der DIN 18005 stellen keine absoluten Grenzwerte dar, deren Überschreitung unzulässig wäre, sondern sind als Empfehlung unter der Zielsetzung zu verstehen, bei städtebaulichen Planungen von vornherein möglichst hohe Wohn- und Lebensqualitäten anzustreben und zu erreichen. Zugleich stellen die Orientierungswerte eine Schwelle zur Überprüfung der jeweiligen Standortsituation dar, in Verbindung mit dem Erfordernis, geeignete Maßnahmen zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse festzusetzen und zu realisieren.

(9) Die genannten Bereiche sollen trotz der wahrscheinlichen Überschreitung der Orientierungswerte entwickelt werden. Sie sind für die notwendige städtebauliche Entwicklung der Gemeinde Nordholz erforderlich und es gibt keine alternativen Standorte, die auch unter dem Gesichtspunkt Lärmschutz besser geeignet wären. Mit den Standortentscheidungen konzentriert sich die bauliche Entwicklung auf die bereits bebauten Bereiche und deren sinnvolle städtebauliche Weiterentwicklung. Die Entstehung von neuen Splittersiedlungen und damit eine Zersiedelung mit höheren Erschließungskosten wird vermieden. Für Natur und Landschaft wertvollere Bereiche werden geschont. Der öffentliche Personennahverkehr wird in seinem bestehenden Liniennetz gestärkt. Landwirtschaftliche Nutzflächen mit hohen Ertragswerten werden nicht in Anspruch genommen. Schwierige Boden- und Gründungsbedingungen und damit verbundene hohe Kosten werden vermieden. Die vorhandene soziale Infrastruktur wird gestärkt und muss nicht erweitert werden.

6.3 Flächenbilanzierung

Gesamtübersicht		Nutzungsänderungen (ha)											WE				
FNP Einzelblätter		Bilanz	Lawi	Wald	Entw. Natsch	Grün	W	M	S	G	Gemeinbedarf	Ver-/Entsorgung	Bahn	Luftverkehr	Nutzung neu	aktiv. vorhand. Flächen	gesamt
Nr.	Summen																
A1	0,00																
A2	0,00																
A3	0,00																
B1	0,00																
B2	0,00	-2,20			0,97	0,48	1,23	0,67	-1,15						18	0	18
B3	0,00																
B4	0,00	-13,38			2,61	0,00	10,77			0,00					107		107
B5	0,00	-19,85				0,23	7,15	-7,15	19,62								
B6	0,00																
C1	0,00					-0,22		0,22							2	0	2
C2	0,00	-4,49			1,43		0,00	1,01	-0,45			2,50			0	0	0
C3	0,00	-12,20				-1,16	15,23	-2,01		0,26	-0,12				122	0	122
C4	0,00	0,57			15,39	-12,91	-0,78	-2,06		-0,21			0,00		24	0	24
C5	0,00	-23,26				2,10	-1,51	0,00		8,04	-0,25			14,88			
C6	0,00																
C7	0,00																
D1	0,00						2,19	-2,19									
D2	0,00	0,00			0,00												
D3	0,00	0,00				0,07	0,00	0,16			-0,35	0,12			0	0	0
D4	0,00																
D5	0,00																
D6	0,00																
D7	0,00	-2,62			0,26		0,84	1,52							15	0	15
gesamt	0,00	-77,43	0,00	20,66	-11,41	35,12	-9,83	18,02	8,09	-0,72	2,62	0,00	14,88	288	0	288	

FNP Nordholz

(Neuaufstellung)

Umweltbericht

Teil II der Begründung





1 Einleitung

1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes

(1) Mit der vorliegenden Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes (FNP) legt die Gemeinde Nordholz die städtebaulichen Rahmenbedingungen für die nächsten 10 bis 15 Jahre fest. Ziel der Planung ist sowohl die Bewahrung als auch eine behutsame Weiterentwicklung bestehender Strukturen unter punktuellen Erweiterungen und Ergänzungen nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde. Insgesamt handelt es sich um ca. 40 einzelne Änderungen gegenüber dem bisher wirksamen FNP.

(2) Nordholz erwartet in den nächsten Jahren eine deutliche Bevölkerungszunahme durch die bevorstehende Personalaufstockung des Marinefliegergeschwaders um ca. 500 Dienstposten, die zu einem großen Teil mit ihren Familien kommen werden und dann Wohnraum benötigen. Aber auch die allgemeine Nachfrage nach Baugrundstücken hält an, wenn auch auf etwas niedrigerem Niveau, als in den letzten 5 bis 10 Jahren. In den Ortsteilen Wanhöden, Spieka-Neufeld und Cappel-Neufeld ist es für erwachsene Kinder ortsansässiger Einwohner schwieriger geworden, ein Baugrundstück in ihrem Heimatort zu finden. Daher ist die Entwicklung neuer Wohnbauflächen als vorrangige Planungsaufgabe zu sehen.

(3) Neue Wohnbauflächen sollen hauptsächlich in den zentralen Siedlungsbereichen nördlich und südlich der "Nordholzer Tannen" entstehen. In den weiter außerhalb liegenden Ortsteilen sollen kleinere Wohnbauflächen für den Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung entwickelt werden. Die verbindliche Bauleitplanung soll jeweils nur dem tatsächlichen Bedarf entsprechen. Die Darstellungen des FNP erfüllen somit eher die Funktion einer Flächen- und Nutzungsreservierung dar. Es besteht keine Absicht, sämtliche Flächen weit im voraus zu erschliessen und dem Grundstücksmarkt zuzuführen.

(4) Ein steigender Anteil an Senioren und spezielle Wohnmodelle für diese Bevölkerungsgruppe, wie z.B. Wohnanlagen oder generationsübergreifenden Wohngemeinschaften, müssen sich auch in der städtebaulichen Planung niederschlagen. Das betrifft im Kern die räumliche Lage und die soziale Einbindung der Wohneinrichtungen in eine lebendige Umgebung mit kurzen Wegen zum Einkauf, der Nähe sozialer Angebote, der landschaftlicher Attraktivität sowie einer Bushaltestelle oder einem Bahnhof in der Nähe. Unter diesen Gesichtspunkten sollen geeignete Gebiete vorgehalten und bei Bedarf entwickelt werden. Zumindest eine Fläche am Forstweg im Zentrum erfüllt die o.g. Anforderungen.

(5) Neben dem Wohnungsbau kommt auch dem Fremdenverkehr eine hohe Bedeutung zu. Die Gemeinde Nordholz hat einen eher naturnahen Tourismus zum Ziel, der auf Ruhe und Erholung mit wandern, wattwandern, reiten und Fahrrad fahren in einer typisch norddeutschen, landwirtschaftlich genutzten Küstenlandschaft abzielt. Man sieht sich dabei im Verbund mit den benachbarten Tourismuszentren Cuxhaven und Dorum-Neufeld, ohne diesen Orten hinsichtlich der touristischen Infrastruktur Konkurrenz machen zu wollen. Vielmehr sollen bereits vorhandene Qualitäten verbessert, ergänzt und verdichtet werden.

(6) In Hinblick auf ansteigende Besucherzahlen und veränderte Ansprüche der Feriengäste sollen die Angebote an Hotel- und Fremdenzimmern sowie an Ferienwohnungen und Ferienhäusern erweitert und ergänzt werden. Insbesondere in den Ortschaften Cappel-Neufeld und Spieka-Neufeld sollen Ferienhausgebiete erweitert und entwickelt werden. Im Gegenzug wird eine überdimensionierte Camping-Fläche in Cappel-Neufeld verkleinert.

(7) Die Entwicklung von Wirtschaft und Arbeitsplätzen ist eng verknüpft mit den unterschiedlichen Standortanforderungen für die einzelnen Branchen. Deshalb sollen Betriebe, die vorrangig der Versorgung der ansässigen Bevölkerung dienen und nicht wesentlich störend sind, auch zukünftig möglichst im Wohnumfeld in Mischgebieten erhalten und gefördert werden. Für andere Betriebe sollen die vorhandenen Gewerbegebiete in verkehrsgünstiger Lage erhalten und bei Bedarf erweitert werden. So kommt der Hühnerfarm am Industrieweg langfristig eine hohe Bedeutung als potenzielle gewerbliche Erweiterungsfläche zu.

(8) Ein besonderer Handlungsbedarf besteht für den Bereich Spieka-Bahnhof, der nach der Betriebseinstellung des Bahnhofes stark an Standortqualitäten eingebüßt hat. Neben dem Verlust der guten ÖPNV-Anbindung sind auch Geschäfte wie die Apotheke und der SB-Markt geschlossen worden. Dem Ortsteil droht weitere Stagnation und Verfall, wenn nicht eine allgemeine Belebung und eine städtebauliche Entwicklung des Standortes eingeleitet wird. Neue Wohnbauflächen werden in Spieka nicht entwickelt. Um aber die Attraktivität des Ortsteils zu verbessern soll auf einer überdimensionierten funktionslosen Rasenfläche am Bahnhof die Ansiedlung von Läden des täglichen Bedarfs und vielleicht einer Gaststätte oder eines Restaurants ermöglicht werden.

(9) Ergänzend zu den allgemeinen Entwicklungszielen sind die nachfolgenden Einzelziele zu nennen:

- a) Die Verbesserung der verkehrlichen Anbindung des Flughafens und Industriegebietes an die Autobahn;
- b) die Ansiedlung des Museums "mittelalterlicher Friesenhof" südlich von Cappel-Neufeld;
- c) die Verbesserung der Sport- und Freizeitangebote durch die Sicherung eines Bolzplatzes am Spiekaer Siel.

(10) Die Vorbereitung der neuen Bauflächen erfolgt insbesondere unter der Prämisse einer nachhaltigen Planung, nämlich unter Vermeidung von Splittersiedlungen, der Berücksichtigung wirtschaftlich günstiger Erschliessung, minimierter ökologischer Beeinträchtigungen, Vermeidung von unnötigem Verkehr, die Nutzung und Stärkung des ÖPNV und Berücksichtigung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

(11) Mit der Neuaufstellung des FNP sollen zugleich auch einige geringfügige Korrekturen, Klarstellungen, Anpassungen der dargestellten Nutzungen an die bereits vollständig verwirklichten Nutzungen von bestehenden Baugebieten vorgenommen werden.

1.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für die FNP-Neuaufstellung

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

(2) Grundlage für die Beurteilung der Schallimmissionen durch den Luftverkehr ist das „Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm“ (FluLärmG) sowie die von der Landesregierung festgesetzten Schutzzonen. Das Gesetz wurde zwischenzeitlich novelliert und ist seit Oktober 2007 in seiner Neufassung rechtskräftig. Der neue Grenzwert von 63 dB(A), unterhalb dessen lt. FluLärmG auch ohne bauliche Schutzmaßnahmen keine erhebliche Benachteiligungen oder Belästigungen anzunehmen sind, wird für den FNP angewendet, und zwar in Form der Darstellung eines großräumigen Bereiches für Nutzungsbeschränkungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes. Der Umriss des Schutzbereiches beruht auf dem schalltechnischen Gutachten, das 2005 für die Erweiterung der Betriebsgenehmigung für den zivilen Flugbetrieb durch die AVIA Consult erstellt wurde und das u.a. auch einen Iso-Graphen für den Grenzwert von 63 dB(A) enthält.

(3) Zur Zeit befindet sich ein neues Regelwerk unter dem Titel „Leitlinie Siedlungsbeschränkung“ in Bearbeitung. Diese Leitlinie soll zukünftig Klarheit über Orientierungswerte bzw. Grenzwerte für die Entwicklung von Wohnbauflächen im Umfeld von Flugplätzen schaffen. Die Orientierungswerte der Leitlinie sollen sich dabei an die Orientierungswerte der DIN 18005 anlehnen.

(4) Maßgeblich für die Beurteilung des Straßenverkehrslärms ist die DIN 18005-1 (Schallschutz im Städtebau) und für die Beurteilung des Schienenverkehrslärms von der Bahnlinie Cuxhaven-Bremerhaven liegt der Gemeinde das schalltechnische Gutachten Nr. 03-03-5 vor, das 2003 in Zusammenhang mit der 1. Änderung des B-Planes Nr. 10 „Scharnstedter Weg“ vom Ing.-Büro für Schallschutz Dipl.-Ing. Ullrich Ziegler erstellt wurde. Neben den gesetzlichen Bestimmungen und Vorschriften sind das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Cuxhaven und der Landschaftsrahmenplan (LRP) heranzuziehen.

1.3 Darstellungen der FNP-Neuaufstellung

(1) Die Darstellungen des FNP umfassen zahlreiche Korrekturen in Anpassung an die real vorhandenen Nutzungen sowie geringfügige Nutzungsänderungen in bereits bebauten Bereichen, ohne dabei einen zusätzlichen Eingriff im Sinne des Umwelt- und Naturschutzes vorzubereiten. Dies betrifft mehr als die Hälfte der Änderungen der FNP-Neuaufstellung. Einige weitere Änderungen beinhalten nur geringfügige Erweiterungen oder Abrundungen von bestehenden Bauflächen mit nur geringer Umweltrelevanz.

(2) Von erheblicher Umweltrelevanz sind zweifellos sämtliche Neubaugebiete. Jede bauliche Entwicklung ist unvermeidlich mit der Versiegelung von bisher unversiegelten Flächen sowie mehr oder weniger mit Eingriffen in Grünstrukturen, in den Lebensraum von Klein- und Bodenlebewesen und mit Veränderungen des Landschaftsbildes verbunden. Es kann dabei von einer *gewöhnlichen* Umweltrelevanz gesprochen werden, bei der keine bedrohten Arten, gesetzlich geschützte Biotop- oder Waldgebiete betroffen sind.

(3) Neben Neubaugebieten mit *gewöhnlicher* Umweltrelevanz gibt es aber noch Änderungen mit möglicherweise höherer Umweltrelevanz (siehe nachfolgende Tabelle):

(4) Nur wenige Änderungsbereiche grenzen an Waldgebiete. Aufgrund der Lage im Bereich bebauter Siedlungsflächen sind neben den Waldbelangen aber auch andere wichtige Belange zu berücksichtigen, so dass der gem. RROP zu beachtende Waldabstand von 100 m - bzw. 50 m nach dem bisherigen RROP - nicht eingehalten werden kann. Es werden jedoch ungefähre Abstände berücksichtigt, die nach der jeweiligen Sachlage des einzelnen Standortes angemessen erscheinen. Die genaue Festlegung des angemessenen Waldabstands kann jedoch erst mit der Detailplanung auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung abschliessend geklärt und abgewogen werden.

(5) Der Änderungsbereich B2-5 in Spieka-Neufeld grenzt an die Spiekaer Wasserlöse und dort im Uferbereich an ein besonders geschütztes Biotop (2217-001). Die vorgesehene Nutzungsänderung betrifft jedoch eine bereits im bisher wirksamen FNP dargestellte Baufläche (bisher SO Fremdenverkehr) mit einer hohen baulichen Dichte. Für die nunmehr angestrebte Wohnnutzung ist dagegen eine reduzierte Dichte ausreichend. Die Nutzungsänderung bereitet somit keinen neuen Eingriff vor, sondern unterstützt die Reduzierung der bisher vorgesehenen Dichte. Der Umgang mit dem vorhandenen Biotop kann auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung geklärt werden.

(6) Der Änderungsbereich C2-5 in Cappel-Neufeld (S Ferienhäuser) begleitet die Capper Wasserlöse und die Kreisstraße K 72 (Sieltrift). Dabei wird eine bisher unbebaute Lücke zwischen der Ortslage und einem vor der Ortseinfahrt liegenden Gartenbaubetrieb geschlossen. Diese Änderungen berühren wertvolle nationale Vogelrastgebiete, die sich großflächig nördlich und südlich von Cappel-Neufeld hinter dem Deich ausbreiten. Zugleich wird mit diesen Änderungen eine überdimensionierte Camping-Fläche deutlich reduziert.

(7) Eine Beeinträchtigung der Rastvögel ist nicht zu erwarten. Zwar kann sich die Schließung des bisher offenen Bereiches an der K 72 leicht störend auf die Beziehung zwischen dem nördlichen und dem südlichen Rastvogelbereich auswirken, zugleich wird aber die wichtigere Beziehung zwischen Deichhinterland und Deichvorland durch die Rücknahme der Camping-Fläche für die Vögel verbessert. Ausserdem birgt der Nahbereich um die Ortslage und entlang der Straße eine erhebliche Unruhe für die Rastvögel. Eine Abschirmung durch zukünftige Grünstrukturen kann durchaus eine positive Wirkung für die Vögel entfalten. Für den Bereich wurde eine Gastvogelerfassung mit naturschutzfachlicher Bewertung des Gastvogellebensraumes durchgeführt (Anlage 2).

Übersicht / Tabelle der Änderungen mit Umweltrelevanz

erhebliche Umweltrelevanz		keine oder nur geringe Umweltrelevanz	
Neue Baugebiete auf bisher unbeplanten Flächen mit gewöhnlicher Umweltrelevanz		Geringfügige Erweiterungen / Abrundungen	
voraussichtlich hohe Umweltrelevanz Untersuchungsbedarf auf B-Plan-Ebene		Nutzungsänderung von unbebauten Baugebieten	
		Nutzungsänderung bebauter Baugebiete sowie Grünflächen, Entwicklungsflächen	
B2-1	Spiekaer Siel		Grün Bolzplatz
B2-5	Beim Kutterhafen / Wasserlöse		Nutzungsänderung S > W+M
B2-6	Ferierendorf Spieka-Neufeld II		Erweiterung Baufläche S
B4-1	Östlich Mühlenstraße		Wohnen neu
B4-2	Nördlich Nordholzer Weg		Wohnen neu
B4-3	Rugenmoor		Berichtigung gem. B-Plan 43
B4-4	Verlängerung Schulweg		Hinweis Verkehrsverbindung
B4-6	Poolfläche Düllhammsweg		Entwicklung Natur/Landsch.
B5-2	Flugplatz Antennenfeld		Korrektur gem. Bestand
B5-3	Eichhornweg		Nutzungsänderung M > W
C2-2	Deichweg / nördl. Ca. Wasserlöse		Ferienhausgebiet neu
C2-4	Nördlich Ca. Wasserlöse I		Ferienhausgebiet neu
C2-5	Nördlich Ca. Wasserlöse II		Ferienhausgebiet neu
C2-6	Sieltrift / Gartenbaubetrieb		Sondergebiet Bestandserweiterung
C3-1	Mühlenstraße / Grundst. Herford		Korrektur gem. Bestand
C3-3	Sodacker / Feuerweg		Abrundung Bestand M
C3-4	Feuerweg / Dorfstraße / Rottland		Wohnen neu
C3-5	Feuerweg / Langer Acker		Wohnen neu
C3-6	Rottland Ostseite		Nutzungsänderung M > W
C3-8	Mühlenstraße Nr. 29 ehem. Post		Korrektur gem. Bestand
C3-9	An der Bahn Gewerbegebiet		Ge eingeschränkt neu
C4-2	An der Bahn West		Rücknahme W > Lawi
C4-4	Bahngelände Bahnhof Nordholz		Korrektur gem. Bestand
C4-5	Bahnlinie Ostseite		Entwicklung Natur/Landsch.
C4-6	Am Rehberge West		Wohnen neu
C5-1	Industrieweg / Peilstelle		Reservierung bebaute Fläche --> G
C5-3	Innenbereich Ahornweg		Korrektur gem. Bestand
C5-4	Sportflugplatz		Korrektur gem. Bestand
C5-5	Kirchstraße		Nutzungsänderung Gemein > W
C5-6	Bundesstraße L 135 Ost		Korrektur gem. Bestand Sch.-Lanz.-Weg
D1-1	Deichweg Süd		Nutzungsänderung M > W
D3-2	Wurster Straße, ehem. Poststelle		Korrektur gem. Bestand
D3-3	Wurster Straße, Elektrizität		Korrektur gem. Bestand
D5-1	Flughafen Zufahrt		Hinweis Verkehrsverbindung
D7-1	Bergstraße		Wohnen neu
D7-4	Kleines Feld		Abrundung Bestand M
D7-5	Pickerstraße		Erweiterung M
D7-7	Am Freibad		Abrundung Bestand M

2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung

2.1.1 Schutzgut Mensch

Beschreibung: (1) Im Rahmen der FNP-Neuaufstellung werden neue Wohngebiete und neue Ferienhausgebiete dargestellt, die aufgrund ihrer Lage von Schallimmissionen aus dem Straßenverkehr oder dem Luftverkehr betroffen sein werden.

(2) Bezüglich des Straßenverkehrs ist für den Änderungsbereich C3-5 am Feuerweg (K68) voraussichtlich zumindest in einem straßenbegleitenden Streifen von einer Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 für Wohngebiete auszugehen. Die Verkehrsmenge auf der K68 liegt östlich der Bahnlinie bei ca. 2.700 Kfz/24h. Da ein Teil des Straßenverkehrs nur bis zum Gemeindezentrum oder bis zur Schulstraße führt - die Schulstraße stellt die Hauptverbindung durch die Nordholzer Tannen zum nördlichen Hauptsiedlungsbereich dar -, wird die DTV am Änderungsbereich C3-5 voraussichtlich erheblich geringer sein und mit Sicherheit nicht über dem o.g. Wert liegen. Die wahrscheinlich trotzdem eintretende Überschreitung der Orientierungswerte bleibt bei diesen Verkehrsmengen aber erfahrungsgemäß verhältnismäßig gering und kann durch geeignete Schutzmaßnahmen weiter reduziert werden. Das kann ein angemessener Abstand der Wohngrundstücke zur Straße sein, ein Lärmschutzwall, ausreichend schallgedämmte Ausbauteile der Gebäude und/oder eine entsprechende Anordnung der Wohnräume an den lärmabgewandten Seiten der Gebäude. Die Einhaltung der Orientierungswerte wird voraussichtlich aber möglich sein.

(3) Bezüglich des Luftverkehrs sind die neuen Wohngebiete C4-6 (Nordholz/Am Rehberge), C7-1 (Wanhöden/Bergstraße) und teilweise die neuen Ferienhausgebiete in Cappel-Neufeld zumindest lärmgefährdet. Zwar liegen die genannten Gebiete außerhalb des derzeit noch wirksamen Schutzzone 2 mit einem äquivalenten Dauerschallpegel 67 dB(A) und auch außerhalb der zu erwartenden zukünftigen Tag-Schutzzone 2 mit 63 dB(A) aber innerhalb eines Bereiches mit tagsüber bis zu 55 dB(A) nach den im Rahmen des AVIA-Gutachtens von 2005 ermittelten Isographen.

(4) Grundlage für die Festlegung der Schutzzonen ist das Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm (FluLärmG), das den Zweck hat, „in der Umgebung von Flugplätzen bauliche Nutzungsbeschränkungen und baulichen Schallschutz zum Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor Gefahren, erheblichen Nachteilen und erheblichen Belästigungen durch Fluglärm sicherzustellen“. Nach diesem Gesetz gelten daher die Bereiche außerhalb der Schutzzone 2 demgemäß als nicht von erheblichen Belästigungen oder Beeinträchtigungen betroffen.

(5) Im Gegensatz zum FluLärmG sieht die DIN 18005 für den Lärm aus anderen Verkehrsarten (Straße, Wasser, Schiene, Gewerbe) bei der Entwicklung neuer Wohngebiete oder Ferienhausgebiete allerdings die Beachtung von Orientierungswerten vor, die deutlich niedriger liegen als 67 bzw. 63 dB(A). Die DIN 18005 ist für Fluglärm jedoch nicht anzuwenden und eine der DIN 18005 entsprechende neue Leitlinie zur Ermittlung von Planungszonen zur Siedlungsentwicklung an Flugplätzen wird derzeit vorbereitet. Aus dieser neuen Leitlinie können sich zukünftig für die genannten Wohn- und Ferienhausgebiete neue Schutzanforderungen ergeben.

Auswirkungen: In sämtlichen neuen Wohn- und Ferienhausgebieten können die geltenden Bestimmungen zum Schutz vor Verkehrslärm für sämtliche Verkehrsarten (Straße, Schiene, Luft) eingehalten werden, sofern in dem Gebiet am Feuerweg (C3-5) schalldämmende Maßnahmen an den Außenbauteilen der Gebäude oder andere Maßnahmen berücksichtigt werden. Die genannten Bauflächen liegen außerhalb der zukünftigen Tages-Schutzzone 2 mit 63-68 dB(A), so dass dort keine erheblichen Belästigungen oder Nachteile für die Bewohner durch Fluglärm zu erwarten sind.

Ergebnis: Gesunde Wohnverhältnisse sind gewährleistet. Schutzmaßnahmen sind in einem Gebiet erforderlich. Trotzdem können in Zukunft zusätzliche Schutzmaßnahmen oder Nutzungseinschränkungen erforderlich werden, um die Erholungsfunktionen von Wohn- und Ferienhausgebieten zu verbessern.

2.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Beschreibung: (1) Jede Neubebauung stellt zwangsläufig einen Eingriff in den Naturhaushalt dar, mit Auswirkungen auf Pflanzen und Tiere, insbesondere Kleintiere und Bodenlebewesen. Bei der Standortwahl für die Neubaugebiete wurden jedoch allgemein weniger empfindliche Bereiche ausgewählt. Überwiegend handelt es sich um Ackerflächen und Intensivgrünland ohne nennenswerte Grünstrukturen. Bei den Änderungsbereichen B4-1 (Mühlenstraße/Nordholzer Weg/Oxter Flage), B4-2 (Mühlenstraße/Nordholzer Weg/Oberweg), C3-4 (Feuerweg/Dorfstraße/Rottland) und D7-1 (Wanhöden/Bergstraße) wird jedoch der gem. RROP angestrebte Waldabstand von 100 m, genauso wie von 50 m nach dem bisherigen RROP, unterschritten,

(2) Der Änderungsbereich C2-5 in Cappel-Neufeld (S Feriehäuser) begleiten die Capper Wasserlöse und die Kreisstraße K 72 (Sieltrift). Dabei wird eine bisher unbebaute Lücke zwischen der Ortslage und einem vor der Ortseinfahrt liegenden Gartenbaubetrieb geschlossen. Diese Änderungen berühren wertvolle nationale Vogelrastgebiete, die sich großflächig nördlich und südlich von Cappel-Neufeld hinter dem Deich ausbreiten. Zugleich wird mit diesen Änderungen eine überdimensionierte Camping-Fläche deutlich reduziert. Für den Bereich liegt eine Gastvogelerfassung mit naturschutzfachlicher Bewertung vor (Anlage 2). Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass die geplanten Vorhaben vertretbar sind.

(3) Der Änderungsbereich B2-5 in Spieka-Neufeld grenzt an die Spiekaer Wasserlöse und dort im Uferbereich an ein besonders geschütztes Biotop (2217-001).

Auswirkungen: (1) Im Bereich B4-2 werden die vorhandenen Fichtenbestände voraussichtlich vollständig umgewandelt. Für die 3 anderen Bereiche (B4-1, C3-4, D7-1) kann der Verlust von Waldfunktionen durch angemessene Abstände vermieden oder minimiert werden. Der erforderliche Kompensationsbedarf für Wald kann voraussichtlich in der Nähe der Eingriffsflächen realisiert werden. Ein Überhang von ca. 0,56 ha aus dem Änderungsbereich B4-1 muss jedoch an anderer Stelle kompensiert werden. Die Ergebnisse der Biotopkartierungen, die Eingriffsbewertungen und die Einschätzung der Kompensationsbedarfe sind im Einzelnen in der Anlage 1 dargelegt.

(2) Eine Beeinträchtigung der Rastvögel in Cappel-Neufeld ist nicht zu erwarten. Zwar kann sich die Schließung des bisher offenen Bereiches an der K 72 leicht störend auf die Beziehung zwischen dem nördlichen und dem südlichen Rastvogelbereich auswirken, zugleich wird aber die wichtigere Beziehung zwischen Deichhinterland und Deichvorland durch die Rücknahme der Camping-Fläche für die Vögel verbessert. Ausserdem birgt der Nahbereich um die Ortslage und entlang der Straße eine erhebliche Unruhe für die Rastvögel. Eine Abschirmung durch zukünftige Grünstrukturen kann durchaus eine positive Wirkung für die Vögel entfalten.

(3) Das Biotop in Spieka-Neufeld (Wasserlöse) wird durch die Nutzungsänderung nicht beeinträchtigt. Es bedarf jedoch der genaueren Betrachtung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung.

(4) In den meisten Neubaugebieten wird sich nach Einstellung der monokulturellen landwirtschaftlichen Nutzung (z.B. Maisanbau) eine artenreichere Flora entwickeln. Die Eingriffe in den Lebensraum der Bodenlebewesen durch die Landwirtschaft werden zukünftig entfallen. Mit der Entwicklung der Hausgärten wird sich das Grünvolumen erhöhen und den Lebensraum vieler Insekten und Vögel vergrößern und verbessern.

Ergebnis: Durch die Änderungsbereiche mit Neubaugebieten entstehen voraussichtlich keine erheblichen Beeinträchtigungen für Tiere und Pflanzen, die nicht kompensationsfähig wären. Geschützte Bereiche werden teilweise berührt, aber nicht oder zumindest nicht erheblich beeinträchtigt. Mit der Realisierung der meisten Neubaugebiete werden die Lebensbedingungen für viele Pflanzen- und Tierarten allgemein verbessert. Die Beeinträchtigung von Waldfunktionen ist verhältnismäßig gering und kann durch forstwirtschaftliche Maßnahmen an anderer Stelle kompensiert werden.

2.1.3 Schutzgut Luft und Klima

Das Kleinklima in einem bebauten Gebiet ist gegenüber einer freien landwirtschaftlichen Fläche grundsätzlich verändert. Aufgrund der Art und der geringen Größe der geplanten Bauvorhaben und der Erweiterungen bestehender Baugebiete ergeben jedoch keine Veränderungen, die als Beeinträchtigungen gesehen werden können oder überhaupt spürbare Auswirkungen für Luft und Klima haben.

2.1.4 Schutzgut Boden

Beschreibung: (1) In sämtlichen Neubaugebieten liegt ein durch die bisherige intensive Landwirtschaft veränderter Boden vor. Die Überprägung ist als erhebliche Vorbelastung zu beurteilen. Die Entwicklung neuer Baugebiete führt zwangsläufig zu einer Versiegelung von bisher unversiegelten Flächen, deren Umfang im Rahmen des FNP nur überschlägig ermittelt werden kann. Insgesamt werden ca. 34 ha neue Bauflächen dargestellt, zugleich aber ca. 12 ha bisher wirksame Bauflächen aufgehoben. In der Bilanz ergibt das ca. 22 ha zusätzliche neue Bauflächen. Unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Nutzungsarten mit deren angemessenen Anteilen versiegelbarer Grundfläche und Verkehrsfläche ergibt sich eine zulässige Neuversiegelung von ca. 13,5 ha. Bereits vorhandene und bebaute Bauflächen, die lediglich verdichtet werden können, sind in der Gesamtfläche nicht enthalten. Deren zusätzliche Verdichtung ist jedoch bei der versiegelten Fläche berücksichtigt.

Auswirkungen: Die Umsetzung der maximal zu erwartenden Neubaugebiete führt zur Versiegelung von ca. 13,5 ha bisher unversiegelter Flächen durch Gebäude und Verkehrsflächen. Mit der Einstellung der landwirtschaftlichen Nutzung entfällt der Düngemiteleintrag. Die Nitratbelastung wird sich damit reduzieren. Der nicht überbaute Boden kann sich erholen. Die Ergebnisse der Biotopkartierungen, die Eingriffsbewertungen und die Einschätzung der Kompensationsbedarfe sind im Einzelnen in der Anlage 1 dargelegt. Gebiete der Innenentwicklung (Verdichtung bebauter Gebiete) sind darin nicht enthalten.

Ergebnis: Aufgrund der Überformung durch die Landwirtschaft besteht meistens eine eher geringe Wertigkeit des Bodens. Gleichwohl wird mit der Planung ein Eingriff in den Bodenhaushalt vorbereitet. Daraus leiten sich erhebliche Umweltauswirkungen und ein flächenhaftes Kompensationserfordernis ab.

2.1.5 Schutzgut Wasser

Beschreibung: Durch die Versiegelung von bislang unversiegelten Flächen wird die Grundwasserneubildung beeinträchtigt. Der Umfang der zusätzlichen Versiegelung kann insgesamt ca. 9 ha betragen. Die Grundwasserneubildung erfolgt fast ausschliesslich in den sehr versickerungsfähigen Geestbereichen. Dort ist die Versickerung von Niederschlagswasser aufgrund des sandigen Untergrundes durch geeignete Versickerungsmaßnahmen in der Regel vollständig möglich. In den Marschen und den Mooregebieten wird das Niederschlagswasser über Gräben direkt abgeleitet. Die Verringerung von Düngemiteleinträgen führt zu einer Verbesserung der Grundwasserqualität und der Bodenqualität.

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 das gesamte in den Geestbereichen anfallende Niederschlagswasser vollständig zur Versickerung gebracht werden.

Ergebnis: Die Folgen der Versiegelung für die Grundwasserneubildung können durch Versickerungseinrichtungen vollständig kompensiert werden.

2.1.6 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Beschreibung: Bei der Entwicklung der Neubaugebiete wurden die Belange der Landschaft bereits frühzeitig berücksichtigt. Auf Gebiete mit erheblichen Auswirkungen auf die Landschaft wurde von vornherein verzichtet. Die dargestellten Baugebiete sind insgesamt antropogen überformt, was als Vorbelastung zu werten ist. Die Art der geplanten baulichen Nutzung kann in sämtlichen Fällen als ortstypisch angemessen bezeichnet werden. Die Details der Bebauung und der Einfügung in die Landschaft können jedoch erst im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung geklärt werden. In einigen Fällen wurden die Baugebiete gegenüber der freien Landschaft um die Darstellung breiter Grüngürtel ergänzt.

Auswirkung: Die Entwicklung von Neubaugebieten führt zwangsläufig zu einer Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes. Besonders schützenswerte Bereiche wurden bei der Planung nicht in Anspruch genommen. Durch die Ergänzung breiter Grüngürtel gegenüber der freien Landschaft wird die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch die Neubaugebiete gemindert.

Ergebnis: Die Neubaugebiete führen zu einer Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes, aber ohne in Widerspruch zum Grundcharakter des Landschaftsbildes zu geraten. Neubaugebiete werden gegenüber der freien Landschaft durch breite Grüngürtel ergänzt, um die Bebauung besser in die Landschaft einzufügen.

2.1.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter (Bodendenkmale)

Beschreibung: Neben den Baudenkmalen sind auch die archäologischen Fundbereiche in den Planzeichnungen umfassend nachrichtlich dargestellt. Bei der Entwicklung der Neubaugebiete wurden einige Fundbereiche von vornherein berücksichtigt und nicht überplant. In einigen vorrangig zu entwickelnden Bereichen bestehen jedoch Überlagerungen von baulichen Nutzungen mit Fundbereichen. Erst auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung kann im Einzelfall festgestellt werden, ob Eingriffe in Fundbereiche erforderlich werden und ob die Eingriffe von der zuständigen Denkmalbehörde, jeweils nach Untersuchung über den Erhaltungszustand der Bodendenkmäler, zugelassen werden können.

Auswirkungen: Eingriffe in archäologische Fundbereiche können sich erst mit der verbindlichen Bauleitplanung ergeben. Allein aus der FNP-Neuaufstellung ergeben sich keine zwangsläufigen Eingriffe in Bodendenkmäler.

Ergebnis: Die Baudenkmale und Bodendenkmale werden durch die vorliegende Planung nicht gefährdet. Auch werden Eingriffe in archäologische Fundbereiche nicht zwangsläufig vorbereitet. In einigen Fällen bedarf es genauerer Betrachtungen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung.

2.1.8 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) Die Überbauung von bisher unbebauten Flächen 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. Aufgrund der bisherigen intensiven Bewirtschaftung der Böden einerseits und der nur teilweisen Neuversiegelung bei gleichzeitig erheblicher Aufwertung durch private und öffentliche Grünflächen sind die Umweltfolgen der möglichen Wechselwirkungen jedoch als gering zu beurteilen. Eine Verstärkung der erheblichen Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen ist nicht zu erwarten.

2.1.9 Zusammengefasste Umweltauswirkungen

(1) Die mit der FNP-Neuaufstellung verbundenen Umweltauswirkungen liegen vor allem in dem Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch Versiegelung und einem damit verbunden erhöhten Oberflächenwasserabfluss sowie einer verringerten Grundwasserneubildungsrate. Dies kann durch Versickerungsmaßnahmen jedoch kompensiert werden.

(2) Die Veränderung des Landschaftsbildes durch Neubaugebiete ist ebenfalls unvermeidlich. Durch kompakte Grüngürtel gegenüber der offenen Landschaft können die Auswirkungen jedoch auf das unbedingt notwendige Maß minimiert werden.

(3) Eine mögliche Zerstörung oder Gefährdung von Bodendenkmälern durch die Baumaßnahmen kann durch vorausgehende Untersuchungen und die Bergung von Bodenfunden vermieden werden.

(4) Die zu erwartenden Umweltauswirkungen bei Realisierung von mindestens 2/3 der dargestellten Neubaugebiete werden nachfolgend tabellarisch zusammengestellt und hinsichtlich ihrer Erheblichkeit unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Minimierung und der Kompensationsmaßnahmen beurteilt:

Schutzgut	Umweltauswirkungen	
Mensch	Immissionsbelastung durch Verkehrslärm	••
	Neugliederung der Struktur des Erholungsraumes	-
Pflanzen Tiere	Verbesserung des Lebensraumes und des Nahrungsangebotes für im Wald lebende Tiere	-
	Beeinträchtigung von Rastvogelbereichen durch Randbebauung der Bereiche	-
Boden	Beeinträchtigung der Bodenfunktion (Grundwasser, Oberflächenwasserretention); Verlust von Bodenfunktionen durch Versiegelung, Bodenbewegung und Verdichtung	••
Wasser	Reduzierung Grundwasserneubildungsrate Beschleunigung des Wasserabflusses Verlust an Oberflächenwasserretention	••
Luft Klima	Veränderung des örtlichen Kleinklimas durch Überbauung und Bodenversiegelung	-
Land- schaft	Neustrukturierung des Landschaftsbildes mit Chancen zur Aufwertung	•
Wald	Funktionsbeeinträchtigung von Waldrändern	••
Kultur-/ Sachgüter	Unvermeidbare Eingriffe in archäologische Fundbereiche	•
Wechsel- wirkungen	Verschiebung des Wechselverhältnisses von Bezug Landschaft-Siedlung zu Siedlung-Siedlung	-
••• sehr erheblich / •• erheblich / • wenig erheblich - nicht erheblich		

3 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes

3.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Realisierung der Neubaugebiete

(1) Von der Umsetzung der erforderlichen ökologischen Ausgleichsmaßnahmen ist eine Verbesserung von ökologischen Funktionen und teilweise auch des Landschaftsbildes zu erwarten. Die Beeinträchtigung von Waldfunktionen wird sich voraussichtlich nur gering auswirken, da lediglich nur zwei kleinere Waldstücke betroffen sind, die direkt an bereits baulich genutzte Flächen grenzen.

(2) Die Entwicklung von Hausgärten und die Anpflanzung von Straßenbäumen werden gegenüber der bisherigen intensiven Landwirtschaft zu einer Verbesserung der natürlichen Lebensräume führen. Da zukünftig auch weniger nitrathaltige Düngemittel in den Boden eingetragen werden, wird sich die Bodenqualität verbessern, und das Niederschlagswasser wird weniger belastet.

(3) Die mit der Bebauung und der Anlage von Verkehrsflächen verbundene Versiegelung ist unvermeidbar. Die Entwicklung der Hausgärten und der Kompensationsflächen wird aber zur einer Verbesserung der Bodenstruktur in den weiterhin unversiegelten Flächen führen. Insgesamt wird der Zustand des Bodens trotz der Versiegelung verbessert.

(4) Die Entwicklung von Kompensationsflächen, die Herstellung von kompakten Grünstrukturen, die Anpflanzung von Straßenbäumen und das Grünvolumen der Hausgärten werden an mehreren Standorten zu einem verbesserten Orts-/Landschaftsbild führen. Die vorhandene Siedlungsstruktur wird durch die dargestellten Neubaugebiete sinnvoll und angemessen weiterentwickelt und ergänzt.

3.2 Prognose bei Nichtdurchführung

Ohne die Entwicklung neuer Baugebiete müssten zukünftig viele neue Militärangehörige in den Nachbargemeinden von Nordholz nach Baugrundstücken, Häusern oder Wohnungen suchen und sehr viel weitere Wege zu ihrem Arbeitsplatz auf dem Flughafen in Kauf nehmen. Aufgrund solcher weiten Wege mit dem privaten Kfz wird das Straßennetz stärker durch den Durchgangsverkehr belastet. Es werden mehr Schadstoffe in die Umwelt abgegeben und bestehende Wohngebiete werden stärker durch Verkehrslärm beeinträchtigt. Die Veränderungen des Landschaftsbildes und die Bodenversiegelung erfolgt dann zwangsläufig in den Neubaugebieten der Nachbargemeinden. Im Ergebnis wäre dies die deutlich ungünstigere Entwicklung für die Umwelt.

4 Maßnahmen zur Verringerung 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) zu berücksichtigen. Im Besonderen sind auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1a(3) BauGB i.V.m. § 21(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 durch geeignete Maßnahmen auszugleichen.

(2) Die Standortentscheidung für die im Rahmen der FNP-Neuaufstellung dargestellten Neubaulflächen beruht zunächst auf einer verhältnismäßig niedrigen Bestandsbewertung der Flächen. Weiterhin wurde das geringe Eingriffserfordernis in Zusammenhang mit der Erschließung sowie die voraussichtlich minimale Beeinträchtigung von Schutzgütern in den Baugebieten und in der Nachbarschaft berücksichtigt. Somit stellt bereits die Standortwahl eine Maßnahme zur Vermeidung und Verringerung erheblich nachteiliger Auswirkungen dar. Mit der Realisierung der einzelnen Neubaugebiete sind

weitere Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von nachteiligen Auswirkungen möglich, die sich jedoch erst aus den jeweiligen Detailplanungen entwickeln lassen. Außerdem ist noch zu erwähnen, dass die Realisierung der dargestellten Neubaulflächen nur schrittweise zur Deckung des jeweils aktuellen Bedarfes erfolgen soll.

4.2 Allgemeine umweltbezogene Zielvorstellungen

Grundsätzlich wären für sämtliche Neubaugebiete die Anwendung der nachfolgend genannten beispielhaften umweltbezogenen Zielvorstellungen sinnvoll und realistisch:

- Aufrechterhaltung der Versickerungsfähigkeit des Bodens durch Minimierung der zulässigen Versiegelung durch die Bebauung und die Verkehrsflächen;
- Möglichst vollständige Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers jeweils vor Ort durch Versickerungsmulden, Retentionsflächen und ggf. Kleingewässer;
- Verbesserung der Lebensbedingungen für Pflanzen und Tiere durch standorttypische Laubgehölze und Wallhecken sowie deren ökologischer Vernetzung;
- Vermeidung von Eingriffen in Bereichen mit bekannten archäologischen Bodenfunden bzw. der Eingriffsminimierung auf das unbedingt erforderliche Maß.

5 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

(1) Mit der FNP-Neuaufstellung legt die Gemeinde Nordholz die Rahmenbedingungen für die städtebauliche Entwicklung der Gemeinde in den nächsten 15 Jahre fest. Dabei enthält der FNP neben zahlreichen kleineren Korrekturen, Anpassungen, Abrundungen und Nutzungsänderungen ohne nennenswerte Auswirkungen für die Umwelt auch mehrere Neubaugebiete für Wohnhäuser und Ferienhäuser.

(2) Zu den wichtigsten Entwicklungsaufgaben gehört die Vorbereitung ausreichend neuer Wohnbauflächen, um der bevorstehenden Bevölkerungszunahme aufgrund der erheblichen Personalaufstockung im Bereich des Militärflugplatzes zu begegnen. Hinzu kommt der allgemeine Bedarf der ansässigen Bevölkerung und deren erwachsenen Kinder an Baugrundstücken in der Nähe des Elternhauses, also auch in den weiter vom Zentrum entfernten Ortsteilen Wanhöden, Spieka, Spieka-Neufeld und Cappel-Neufeld. Neben dem Bedarf an Wohnbauland ist auch auf die anhaltende Zunahme des Fremdenverkehrs an der Nordseeküste und den veränderten Anforderungen der Feriengäste zu reagieren. So sollen die Voraussetzungen für neue attraktive Ferienhausgebiete in Spieka-Neufeld und Cappel-Neufeld geschaffen werden.

(3) Der Wohnbaulandbedarf für die nächsten 15 Jahre wird auf ca. 28 ha Bruttobauland (BBL) geschätzt. Für einen ausreichenden Entscheidungsspielraum bei der Auswahl der jeweils benötigten Bauflächen wurden zusätzliche neue Wohnbauflächen in einer Gesamtgröße von ca. 28 ha dargestellt. Dabei sollen neue Baugebiete jedoch nur in dem Umfang des jeweils tatsächlichen aktuellen Bedarfes entwickelt und dem Grundstücksmarkt zugeführt werden.

(4) Bereits die Standortwahl der dargestellten Neubaugebiete erfolgte nach umweltrelevanten Gesichtspunkten. So liegen die meisten Flächen in den Hauptsiedlungsbereichen nördlich und südlich der Nordholzer Tannen und sind ohne besonders nachteilige Auswirkungen für die Umwelt in die Siedlungsstruktur einzufügen. Vorrang hatten strukturarme Bereiche mit intensiver landwirtschaftlicher Nutzung. Archäologische Fundbereiche wurden größtenteils ausgespart. In sämtlichen Bereichen können gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden.

(5) Den möglichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes soll durch kompakte Grünstrukturen gegenüber der freien Landschaft entgegengewirkt werden. Die unvermeidbare Versiegelung des Bodens durch Bebauung und Verkehrsfläche soll auf das unbedingt erforderliche Maß minimiert werden. Die durch die Versiegelung reduzierte Versickerungsfähigkeit des Bodens kann durch geeignete kombinierte Einrichtungen wie Versickerungsmulden, Retentionsflächen und Kleingewässer jeweils vor Ort kompensiert werden.

(6) Die mit den Neubaugebieten entstehenden Grünstrukturen, mit den Anpflanzungen aus standorttypischen Gehölzen, Wallhecken, Straßenbäumen und den Hausgärten sowie deren ökologischer Vernetzung, führen zu einem deutlich größeren Grünvolumen und zum Teil auch zu einer Verbesserung

des Landschaftsbildes. In diesen Bereichen werden sich mit einer größeren Pflanzenvielfalt neue Lebensräume und Nahrungsangebote für Vögel, Kleintiere und Insekten entwickeln können.

(7) In wenigen Fällen berührt die Darstellung baulicher Nutzungen sensiblere Bereiche im Sinne des Umwelt- und Naturschutzes. So grenzen in Cappel-Neufeld neue Bauflächen an wertvolle nationale Rastvogelbereiche. Bei 4 neuen Baugebieten werden die gem. RROP angestrebten Waldabstände unterschritten. In Spieka-Neufeld grenzt ein Wohngebiet an ein Biotop im Uferbereich der Wasserlöse. Bei den genannten Bauflächen handelt es sich nicht um Eingriffe in die angrenzenden Schutzbereiche an sich, sondern um Maßnahmen an deren Ränder mit weniger erheblichen Auswirkungen.

(8) In Cappel-Neufeld könnte die Verbindung zwischen den Rastvogelbereichen über die K 72 hinweg stärker als bisher beeinträchtigt werden. Durch die ebenfalls vorgesehene Rücknahme einer großen Camping-Fläche wird dagegen die für die Vögel wichtigere Verbindung zum Deichvorland deutlich verbessert. In der Bilanz beinhaltet die Planung daher möglicherweise eine Verbesserung für die Rastvögel.

(9) In Spieka-Neufeld an der Wasserlöse handelt es sich um eine Nutzungsänderung einer bereits im wirksamen FNP dargestellten Baufläche. Die Nutzungsänderung führt nicht zu einer stärkeren Gefährdung des Biotops am Ufer der Wasserlöse und schon gar nicht zu dessen Zerstörung. Vielmehr ist mit der Nutzungsänderung eine geringere bauliche Dichte zu erwarten, was sich eher positiv auswirken wird.

(10) Funktionsverluste von Waldgebieten werden auf wenige Standort begrenzt und minimiert. Lediglich in dem Änderungsbereich B4-2 (Mühlenstraße / Nordholzer Weg / Oberweg) werden kleinere Fichtenbestände in das Baugebiet einbezogen und werden als Wald nicht zu erhalten sein. Die unvermeidlichen Eingriffe in den Waldbestand können aber vollständig kompensiert werden. Für den externen Kompensationsbedarf von ca. 0,56 ha für Wald stehen geeignete Flächen zur Verfügung.

(11) Insgesamt ergeben sich durch die geplanten Nutzungsänderungen der FNP-Neuaufstellung außer der Bodenversiegelung keine erheblich nachteilige Auswirkungen für die Umwelt. Ohne die Entwicklung neuer Baugebiete müssten zukünftig viele neue Militärangehörige in den Nachbargemeinden von Nordholz nach Baugrundstücken, Häusern oder Wohnungen suchen und sehr viel weitere Wege zu ihrem Arbeitsplatz auf dem Flughafen in Kauf nehmen. Aufgrund solcher weiten Wege mit dem privaten Kfz wird das Straßennetz stärker durch den Durchgangsverkehr belastet. Es werden mehr Schadstoffe in die Umwelt abgegeben und bestehende Wohngebiete werden stärker durch Verkehrslärm beeinträchtigt. Die Veränderungen des Landschaftsbildes und die Bodenversiegelung erfolgt dann zwangsläufig in den Neubaugebieten der Nachbargemeinden. Im Ergebnis wäre dies die deutlich ungünstigere Entwicklung für die Umwelt.

Die Begründung mit Umweltbericht wurde vom Rat der Gemeinde Nordholz in der Sitzung am 30.09.2013 beschlossen.

Nordholz, den

.....
(Bürgermeister)

