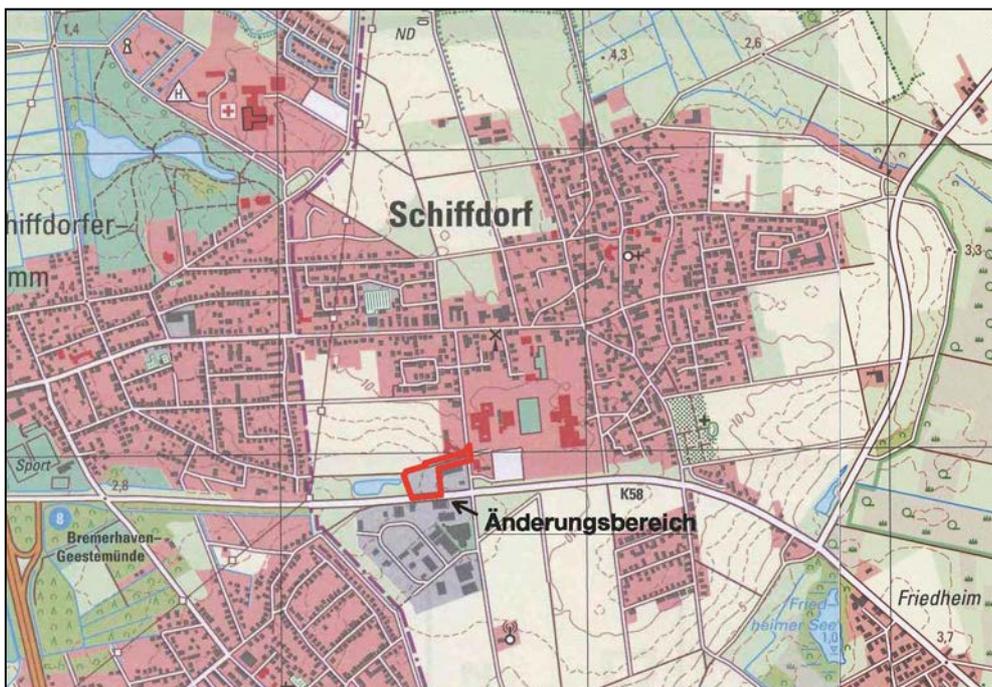


Gemeinde Schiffdorf

Landkreis Cuxhaven

63. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „SO-Gebiet Zum Feldkamp“



Kartengrundlage TK25 © 2011 LGLN

Begründung

Abschrift

Stand 14.09.2015

Inhaltsverzeichnis Seite**Begründung (Teil I)**

1	Planungsanlass und Entwicklungsziele	4
2	Einfügung in die Gesamtplanung	5
2.1	Raumordnung und Landesplanung	5
2.2	Verträglichkeit des geplanten Vorhabens	5
2.3	Landschaftsrahmenplan (LRP)	6
2.4	Flächennutzungsplan (FNP)	8
2.4.1	Bisher wirksamer Flächennutzungsplan	8
2.4.2	63. Änderung des Flächennutzungsplanes	8
3	Bestand und Rahmenbedingungen	9
3.1	Räumliche Lage und Umgebung	9
3.2	Bestand und Zustand des Plangebietes	9
3.3	Bodenverhältnisse	10
3.4	Verkehrsgutachten	11
4	Planung	12
4.1	Entwicklungskonzept	12
5	Auswirkungen der Planung	13
5.1	Natur und Landschaft	13
5.2	Eingriff-Ausgleich-Ermittlung	13
5.3	Belange der Landwirtschaft	14
5.4	Lärmschutz	15
6	Sonstiges	16
6.1	Erschließung / Ver- und Entsorgung	16
6.2	Umsetzung der Planung	17

Inhaltsverzeichnis	Seite
--------------------	-------

Umweltbericht (Teil II)

1	Einleitung	18
1.1	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele der Planung	18
1.2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes	19
1.3	Rechtsgrundlagen	19
1.4	Darstellungen des Flächennutzungsplanes (FNP)	19
2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	20
2.1	Bestandsaufnahme und Bewertung	20
2.1.1	Schutzgut Mensch	20
2.1.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen	21
2.1.3	Schutzgut Boden	22
2.1.4	Schutzgut Wasser	22
2.1.5	Schutzgut Orts- und Landschaftsbild	22
2.1.6	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	23
2.1.7	Schutzgut Klima	23
2.1.8	Wechselbeziehungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes	23
2.1.9	Zusammengefasste Umweltauswirkungen	24
3	Entwicklungsprognosen des Umweltzustands	25
3.1	Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	25
3.2	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	25
4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Auswirkungen	26
4.1	Grundsätzliches	26
4.2	Allgemeine umweltbezogene Zielvorstellungen	26
4.2.1	Schutzgut Landschaft	26
4.2.2	Unvermeidbare Beeinträchtigungen	26
4.3	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	27
5	Zusätzliche Angaben	27
5.1	Technische Verfahren bei der Umweltprüfung	27
5.2	Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring).....	27
5.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung	27
6	Sonstiges	28

Anlagen

- 1 Vorhaben- und Erschließungsplan
- 2 Biotoptypenkartierung
- 3 Eingriff-Ausgleich-Ermittlung
- 4 Berechnung der Vollversorgung

Folgende Anlagen können im Rathaus der Gemeinde Schiffdorf eingesehen werden:

- 5 Verkehrsgutachten
- 6 Bodenuntersuchung
- 7 Schalltechnisches Gutachten

Bearbeitung:

Planungsbüro Dierk Brockmüller
 Städteplaner Architekt Hamburg
 www.brockplan.de

1 Planungsanlass und Entwicklungsziele

(1) Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um die gezielte Standortverlagerung/-verbesserung eines großflächigen Verbrauchermarktes (Lebensmittel-einzelhandel) zu Gunsten der einheimischen Kundschaft von Schiffdorf und auch zur Erhaltung der Konkurrenzfähigkeit des betroffenen Unternehmens. Dabei bleibt der Markt in der Nähe seines bisherigen Standortes. Auch wenn das für den geplanten Umzug ausgewählte Grundstück bisher unbebaut ist, so ist es aufgrund der unmittelbaren Lage an der K58 neben dem „SO-Gebiet Zum Feldkamp“ und dem „Gewerbegebiet Schiffdorf“ für eine gewerbliche Entwicklung prädestiniert, insbesondere für den großflächigen Lebensmittel-Einzelhandel, wegen der für die Öffentlichkeit gut sichtbaren exponierten Lage an der K58.

(2) Mit der Verlagerung des Marktes entspricht die Gemeinde Schiffdorf den veränderten Ansprüchen der Bevölkerung an Warenangebote, Warenpräsentation, Einkaufskomfort und nicht zuletzt an die Aufenthaltsqualitäten der städtebaulichen Räume. Insbesondere benötigen die Supermärkte zukünftig neben einer verbesserten Diversifikation des Warenangebotes auch räumlich attraktive Standorte und insgesamt ein verbessertes Erscheinungsbild. Damit soll vor allem den Interessen der Schiffdorfer Einwohner als Kunden der Märkte entsprochen werden.

(3) Der derzeitige Standort des ALDI-Marktes südlich an der Sellstedter Straße (K58) im „Gewerbegebiet Schiffdorf“ entspricht den o.g. Anforderungen aus heutiger Sicht nicht oder nicht mehr. Aus diesem Grunde hat sich die Geschäftsleitung von ALDI zu der geplanten Standortveränderung/-verbesserung entschlossen und dazu ein nahegelegenes Grundstück nördlich an der K58 neben dem dort vorhandenen Edeka-Markt mit dem Ziel erworben, dort ein neues Marktgebäude im Rahmen eines attraktiveren Umfeldes zu errichten. Zugleich soll dabei die Verkaufsfläche von bisher 800 m² auf zunächst 1.000 m² angehoben und später optional auf 1.200 m² erweitert werden können. Den geplanten Veränderungen liegt ein neues zeitgemäßes Shopdesign-Konzept zu Grunde, das ALDI erst vor wenigen Jahren entwickelt hat und seitdem nach und nach in den einzelnen Filialen umsetzt.

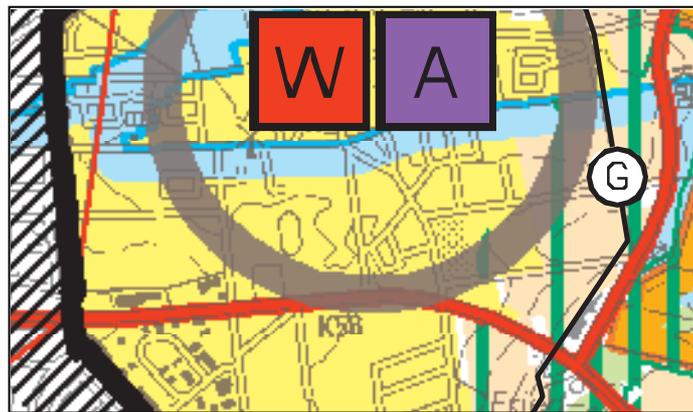
(4) Durch die Umsiedlung des ALDI-Marktes sollen die grundzentralen Versorgungsstrukturen der Gemeinde Schiffdorf verbessert werden. Besonders vorteilhaft ist der ausgewählte neue Standort für die Einwohner von Schiffdorf, die künftig die K58 nicht mehr überqueren müssen. Möglicherweise entfallen dadurch sogar einige Einkaufsfahrten mit dem Pkw. Nachteilige Auswirkungen auf den bestehenden Einzelhandel innerhalb der Gemeinde wie auch bezogen auf die Nachbargemeinde Bremerhaven sind nicht zu erwarten, da kein über die Kaufkraft hinausgehendes Warenangebot geschaffen wird und im Übrigen vorrangig eine Verlagerung des bestehenden Marktes vorgenommen wird. Die Erweiterung der Verkaufsfläche ist dabei vertretbar. Gleichzeitig zur Standortverlagerung soll am bisherigen Standort die Zulässigkeit eines großflächigen Lebensmittlers bauleitplanerisch ausgeschlossen und der gesamte Standort zu einem Gewerbegebiet zurückentwickelt werden.

(5) Gemäß den beschriebenen Planungszielen findet gleichzeitig zu der Aufstellung der 2. Änderung des vorhabenbezogenen B-Planes Nr. 66 „SO-Gebiet Zum Feldkamp“ auch die 3. Änderung des B-Planes Nr. 26 „Gewerbegebiet Schiffdorf“ statt. Außerdem wird zu beiden B-Plan-Verfahren der Flächennutzungsplan als Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB geändert, und zwar als die hier vorliegende 63. FNP-Änderung für den Bereich „SO-Gebiet Zum Feldkamp“ und als 64. FNP-Änderung für den Bereich „Gewerbegebiet Schiffdorf“.

2 Einfügung in die Gesamtplanung

2.1 Raumordnung und Landesplanung

(1) Im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Cuxhaven ist Schiffdorf als „Grundzentrum“ mit den „Schwerpunktaufgaben Sicherung und Entwicklung sowohl von Wohnstätten als auch von Arbeitsstätten“ eingestuft. In der Planzeichnung des RROP ist der Bereich des Plangebietes als „zentrales Siedlungsgebiet“ (gelb) dargestellt. Außerdem liegt das Plangebiet innerhalb eines „Vorranggebietes für die Trinkwassergewinnung“. Weitere zeichnerische Darstellungen enthält das RROP für das Plangebiet nicht.



RROP 2012
(Ausschnitt)

2.2 Verträglichkeit des geplanten Vorhabens

(1) Gemäß dem RROP des Landkreises Cuxhaven kommt Schiffdorf als Grundzentrum eine besondere Nahversorgungsfunktion zu, was eine Konzentration von Versorgungsstrukturen beinhaltet. Bei der Entwicklung dieser Versorgungsstrukturen müssen die Verkaufsfläche und das Warensortiment von Einzelhandelsgroßprojekten dem Versorgungsauftrag und dem Verflechtungsbereich des jeweiligen Zentralen Ortes entsprechen (Kongruenzgebot; RROP 2.3.03) und es heisst weiter: Ausgeglichene Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung, die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung dürfen durch neue Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden (Beeinträchtigungsverbot; RROP 2.3.08).

(2) Aufgrund dieser raumordnerischen Anforderungen macht die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsprojekte in der Regel eine Verträglichkeitsprüfung erforderlich, die im vorliegenden Fall jedoch zunächst verzichtbar erschien, da es sich hier um eine Verlagerung des ALDI-Marktes mit einer verhältnismäßig geringen Erweiterung bis auf eine max. Verkaufsfläche (VK) von 1.200 m² handelt. Verkaufsflächenerweiterungen können aber grundsätzlich in die gemeindlichen und nachbarlichen Einzelhandelsstrukturen eingreifen und mit nachteiligen Auswirkungen auf die Versorgungssituation verbunden sein. Deshalb hat die Industrie- und Handelskammer Stade für den Elbe-Weser-Raum (IHK) eine so genannte "Vollversorgungs-Berechnung" als hilfweise Verprobung des Grundbedarfes in Schiffdorf aufgestellt (Anlage 4).

(3) Für die Berechnung hat die IHK Erhebungen des EHI Retail Institute (Köln) sowie der GfK SE (Nürnberg) auf der Basis von Trade Dimensions (2013) und der BBE (2013) zu Grunde gelegt. Dabei wurde davon ausgegangen, dass bei einem Vollversorgungsgrad zwischen 80 und 85 Prozent zusätzliche Verkaufsfläche im periodischen Bereich in die bestehenden Strukturen eingreifen könnte. Im Ergebnis haben die Berechnungen der IHK mit einem ermittelten Vollversorgungsgrad von 75 % einschließlich der Erweiterung der VK von ALDI ergeben, dass die Vollversorgung in Schiffdorf für den Grundbedarf sowohl im Bestand, als auch nach der geplanten Erweiterung noch nicht ausgelastet ist. Das Vorhaben ist somit städtebaulich und raumordnerisch tragfähig.

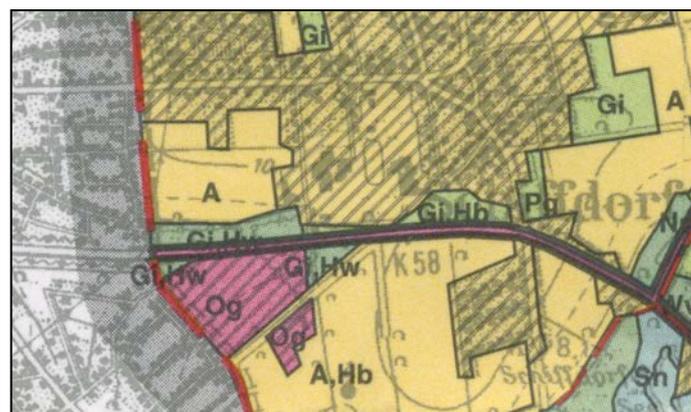
(4) Unter Berücksichtigung der oben beschriebenen raumordnerischen Anforderungen muss mit der Verlagerung des ALDI-Marktes auch die Zulässigkeit eines großflächigen Lebensmittel-Einzelhandels am bisherigen Standort ausgeschlossen werden. Zu diesem Zweck wird für den bisherigen Standort zeitgleich das Verfahren zur 3. Änderung des B-Planes Nr. 26 „Gewerbegebiet Schiffdorf“ mit der 64. FNP-Änderung als Parallelverfahren durchgeführt. Damit wird dem Kongruenzgebot entsprochen und das Verfahren zur Änderung und Erweiterung des vorhabenbezogenen B-Planes Nr. 66 mit der 63. FNP-Änderung steht im Einklang mit den raumordnerischen Zielen des RROP.

2.3 Landschaftsrahmenplan (LRP)

(1) Für das Gebiet der Gemeinde Schiffdorf liegt kein Landschaftsplan vor. Als Grundlage zur Beurteilung der naturschützenden und landschaftspflegerischen Belange wird daher der Landschaftsrahmenplan (LRP) des Landkreises Cuxhaven mit herangezogen. In den Karten zum LRP wird der Bereich des Plangebietes wie folgt beschrieben und bewertet:

- Arten und Lebensgemeinschaften (Karte I) und Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft (Karte II):

Der Bereich des B-Planes wird als Intensivgrünland (GI) mit Feldgehölzen, Hecken und Gebüsch (Hb) dargestellt und in beiden Karten als von mittlerer Bedeutung und mäßig eingeschränkt bewertet.



LRP 2000
Karte I - Arten und
Lebensgemeinschaften
(Ausschnitt)

- Boden (Karte III):

In Bereich des Plangebietes liegt der Bodentyp Plaggenesch (E) mit der Bodenkennzahl 125.4 vor. Aufgrund der Grünlandnutzung liegt keine hohe Winderosionsgefährdung vor.

- Grundwasser (Karte IV):

Der mittlere Grundwasserstand wird mit über 20 dm unter GOF angegeben. Es handelt sich um einen Bereich mit hoher Grundwasserneubildungsrate. Allerdings ist eine Versickerung in diesem Bereich aufgrund stauender Bodenschichten von vornherein nicht möglich.

- Oberflächenwasser (Karte V):

(keine Angaben)

- Schutzgebiete und -objekte (Karte VI):

Sowohl in östlicher Richtung als auch in nördlicher Richtung sind außerhalb des Plangebietes mehrere Naturdenkmale verzeichnet. Für das geplante Vorhaben ergeben sich daraus keine Auswirkungen.

- Anforderungen an Nutzungen von Natur und Landschaft (Karte VII):

Hinsichtlich der Nutzungsanforderungen werden für das Plangebiet folgende Anforderungen genannt:

- Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen (Landwirtschaft);
- Sicherung der günstigen Voraussetzungen für die Grundwasserneubildung und vorrangiger Schutz des Grundwassers;
- Maßnahmen zum Schutz des Bodens und des Grundwassers.

Fazit:

Insgesamt handelt es sich um einen Bereich der Wertstufe 3 mit mittlerer Bedeutung für Natur und Landschaft, mit mittelmäßigen Defiziten und mit mäßig eingeschränkter Funktionsfähigkeit.

Für die Bewertung ist jedoch auch die unmittelbare Nähe des Siedlungsrandes von Schiffdorf und des Gewerbegebietes Schiffdorf sowie die K58 als einschränkend zu berücksichtigen.



2.4 Flächennutzungsplan (FNP)

2.4.1 Bisher wirksamer Flächennutzungsplan

(1) Der derzeit wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Schiffdorf wurde vor ca. 36 Jahren aufgestellt und ist im Bereich des Plangebietes zwischenzeitlich teilweise geändert worden. Der bereits bebaute Teil des Plangebietes im Osten ist in der aktuell wirksamen Fassung des FNP als Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel (SO_{Handel}) gem. § 11 BauNVO dargestellt. Das westlich daran anschließende Erweiterungsgebiet ist im wirksamen FNP als „Fläche für den Gemeinbedarf“ gem. § 5 (2) 2.a BauGB mit der Zweckbestimmung „Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ dargestellt. Außerdem ist eine Richtfunkverbindung verzeichnet, die das Plangebiet überquert. Weitere Darstellungen oder Kennzeichnungen enthält der wirksame FNP im Bereich des Plangebietes nicht.



Ausschnitt aus dem wirksamen FNP Stand 2014

(2) Somit besteht derzeit keine ausreichende planungsrechtliche Grundlage für die Erweiterung des vorhabenbezogenen B-Planes Nr. 66. Deshalb wurde mit der Aufstellung des B-Planes auch die Aufstellung der 63. Änderung des FNP als Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB beschlossen.

2.4.2 63. Änderung des Flächennutzungsplanes

(1) Gemäß der geplanten Erweiterung des Standortes zur Entwicklung des großflächigen Einzelhandels nördlich an der K58 und der dementsprechend erforderlichen 2. Änderung des vorhabenbezogenen B-Planes Nr. 66 „SO-Gebiet Zum Feldkamp“ wird auch im FNP das nördlich der K58 dargestellte Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel „SO Handel“ um die Fläche des Plangebietes erweitert. Der südliche Teil der bisher wirksamen Darstellung für „Flächen für Sport- und Spielanlagen“ entfällt damit.

(2) Außerdem enthält die 63. FNP-Änderung eine Kennzeichnung der für das geplante Vorhaben erforderlichen Zufahrt zur Straße Zum Feldkamp als „unverbindliche Vorbemerkung“ und einen Hinweis zum Umgang mit archäologischen Bodenfunden, die bei den Erdarbeiten unerwartet zu Tage treten könnten.

(3) Aus dem wirksamen FNP übernommen wird die Kennzeichnung der Richtfunkverbindung. Das Plangebiet liegt im Bereich der Richtfunkverbindung von der überregionalen Funkübertragungsstelle Schiffdorf 2 (Buschstücke) zu den Endstellen Bremerhaven und Dorum. Danach sind innerhalb des Schutzbereiches Gebäudehöhen von maximal 62 m zulässig.

3 Bestand und Rahmenbedingungen

3.1 Räumliche Lage und Umgebung

(1) Das Plangebiet liegt am südlichen Rand des Siedlungsgebietes von Schiffdorf, westlich der Kreuzung Sellstedter Straße (K58) / Zum Feldkamp. Die Entfernung zur Ortsmitte (Rathaus) beträgt ca. 800 m in nordöstlicher Richtung, ca. 350 m zur Stadtgrenze von Bremerhaven im Westen und ca. 1,3 km bis zur Autobahnzufahrt „Bremerhaven-Geestemünde“ ebenfalls im Westen. Das Stadtzentrum von Bremerhaven ist ca. 4 km entfernt.

(2) In der unmittelbaren Nachbarschaft zum Plangebiet befinden sich ein Regenrückhaltebecken (RRB) im Westen, Ackerflächen im Norden, die Feuerwehrtechnische Zentrale des Landkreises Cuxhaven im Nordosten, ein großflächiger Lebensmitteleinzelhandel (Edeka) im Osten und das Gewerbegebiet Schiffdorf im Süden. Das nächste Wohngebiet liegt ca. 220 m entfernt im Norden. Außerdem zu erwähnen sind das Schulzentrum Schiffdorf und der Rettungsdienst DRK Kreisverband Wesermünde e.V., die sich beide östlich an der Straße Zum Feldkamp befinden, wobei der DRK-Rettungsdienst direkt gegenüber der Zufahrt des Feldweges liegt, über den der geplante neue ALDI-Markt zukünftig erschlossen werden soll.

3.2 Bestand und Zustand des Plangebietes

(1) Der Geltungsbereich der 2. Änderung des vorhabenbezogenen B-Planes Nr. 66 „SO-Gebiet Zum Feldkamp“ befindet sich in der Gemeinde Schiffdorf, Gemarkung Schiffdorf, Flur 11 und umfasst die Flurstücke

- Nr. 15/11 und 15/12 im Osten (bereits bebaut / Edeka-Markt),
- Nr. 15/8 im Westen (geplanter Standort für den ALDI-Markt),
- Nr. 256 im Nordosten (Teilstück des Feldweges) und
- Nr. 258 im Nordosten (Graben neben dem Feldweg).

Der Geltungsbereich des B-Planes hat eine Gesamtgröße von ca. 1,82 ha. Der Bereich der 63. FNP-Änderung umfasst jedoch nur das Flurstück Nr. 15/8.

(2) Das ca. 0,7 ha große Grundstück, das für die Errichtung des ALDI-Marktes vorgesehen ist, wird bisher als Intensivgrünland (GI) genutzt und ist von Gehölzstrukturen eingerahmt, die sich jedoch nur teilweise innerhalb des Grundstückes befinden. Ein Feldgehölz im Westen und eine Wallhecke im Norden bestehen überwiegend aus standorttypischen Laubbäumen und Sträuchern, darunter mehrere große alte Eichen. Diesen Gehölzflächen sind jeweils verhältnismäßig breite Säume aus Brombeersträuchern vorgelagert.

(3) Eine noch junge Hecke im Osten wurde in Zusammenhang mit dem Bau des Edeka-Marktes angepflanzt und besteht aus standorttypischen Bäumen unterschiedlicher Arten und bodendeckenden Sträuchern einer einzigen standortfremden Art (Niedrige Purpurbeere). Im Süden befinden keine Gehölze auf dem ALDI-Grundstück. Entlang der K58 befindet sich eine Baumallee im Bereich des Straßenraumes. Der Begründung ist eine Biototypenkartierung beigefügt (Anlage 2).

(4) Das Geländeniveau des Grundstückes liegt bei durchschnittlich + 5,5 m NN (mittig) und fällt von Osten nach Westen um ca. 1 m ab und es liegt ca. 1,5 m tiefer als das Grundstück des Edeka-Marktes und ca. 1,0 m tiefer als die K58. Die Versickerungseigenschaften des Bodens sind aufgrund stauender Bodenschichten kaum nennenswert. Im Bereich des Feldweges im Norden liegen sowohl ein Schmutzwasserkanal als auch ein Regenwasserkanal. Der Feldweg ist auf seiner gesamten Länge bisher unbefestigt.

(5) Archäologische Bodenfunde sind im Plangebiet nach den Karten der archäologischen Landesaufnahmen bisher nicht bekannt.

3.3 Bodenverhältnisse

(1) In Vorbereitung des geplanten Bauvorhabens wurde im Frühjahr 2014 eine Bodenuntersuchung durch das Geologische Büro Schmidt (21745 Hemmoor) angefertigt und mit Datum vom 27.03.2014 vorgelegt. Das Gutachten ist als Anlage 6 im Rathaus der Gemeinde Schiffdorf einsehbar.

(2) Insgesamt wurden sieben Kleinbohrungen bis ca. 6 m unter bestehender GOK niedergebracht. Nach dem Bohrergebnis liegt im Grundrissbereich der geplanten Gebäudeerweiterung bis ca. 6 m Tiefe eine 2- bis 7-teilige Schichtenfolge vor. Für die Berechnungen wurde ein generalisiertes, 4-teiliges Schichtenprofil angesetzt:

- Oberboden (0,4 - 08 m); Schluff, schwach feinsandig, schwach tonig, schwach kiesig, humos, Wurzelreste);
- Schluff (0,8 - 2,3 m); schwach feinsandig, schwach mittelsandig, schwach tonig, schwach kiesig) Geschiebelehm, steif;
- Schluff (2,3 - 4,7 m); schwach feinsandig, schwach mittelsandig, schwach tonig, schwach kiesig) Geschiebelehm, weich;
- Ton (4,7 - 6,0 m); schluffig, sehr schwach feinsandig, sehr schwach organisch.

(3) Während der Bohrarbeiten wurden am 05.03.2014 im Bereich der Sondierungen RKS 1 bis RKS 4 Schichtenwasser in Tiefen zwischen 1,4 m und 2,2 m u. GOK angetroffen. Bezogen auf das Niveau eines Kanaldeckels auf dem Parkplatz des Nebengebäudes, der als Höhenfestpunkt gewählt wurde, ergeben sich Wasserstände von etwa 3,4 m unter der zukünftigen GOK. Für weitere Berechnungen wird ein Bemessungswasserstand von 2,5 m unter der geplanten GOK angesetzt.

(4) Gemäß ergänzender Auskunft des Geologischen Büros vom 23.05.2015 ist eine Versickerung von Regenwasser auf dem Standort nicht möglich. Dies begründet sich aus der Tatsache, dass im Untergrund des Bauvorhabens bindige Böden (Geschiebelehm) anstehen. Der Geschiebelehm besitzt einen kf-Wert von 10-8 m/s und ist daher für die Versickerung nicht geeignet.

(5) Im Rahmen der durchgeführten Geländearbeiten konnten an den erbohrten Sedimenten keine Hinweise erlangt werden, die auf das Vorhandensein von Altlasten oder sonstigen Verunreinigungen hindeuten. Aufgrund der gewonnenen Erkenntnisse enthält das Gutachten folgende Empfehlungen:

(6) Für das geplante Neubauvorhaben sind die vorhandenen humosen Oberböden im gesamten Baufeld vollständig zu entfernen. Unterhalb der geplanten Baulichkeiten (Gebäude, Verkehrswege, Zuwegung) ist gut verdichtbares Kies-Sand-Gemisch (Schlammkornanteil von max. 5 %) in Lagen zu je 0,3 m Mächtigkeit, verdichtet einzubauen. So entsteht ein, für das geplante BV, ausreichend tragfähiger Untergrund.

(7) Die Einrichtung der Anlieferungsrampe, der Park- und Verkehrsflächen sowie der Zulieferstraße erfolgt durch im Straßenbau zugelassene Materialien. Für die Zulieferstraße, den Bereich der Rampe und dem Wendebereich für LKW ist ein Ausbau der Belastungsklasse Bk1,0 vorzusehen, für die restlichen Verkehrs- und Parkflächen kann der Ausbau gemäß Bk0,3 erfolgen. Die ausreichende Verdichtung von Auffüllungsmaterialien ist im Rahmen der Eigenüberwachung durch geeignete Versuche nachzuweisen.

3.4 Verkehrsgutachten

(1) Eine direkte Anbindung des geplanten Aldi-Marktes an die Sellstedter Straße (K 58) ist leider nicht möglich und muss stattdessen über die Straße „Zum Feldkamp“ und den nördlich angrenzenden Feldweg erfolgen. Bedingt durch die vorhandene Verkehrssituation auf der Straße „Zum Feldkamp“ und dem lichtsignalgeregelten Knotenpunkt K 58 / Zum Feldkamp / Am Fernsehturm war zu untersuchen, ob die Erschließung des Marktes über den nördlich angrenzenden Feldweg möglich ist bzw. mit welchen auf den Verkehr bezogenen Folgen bzw. Maßnahmen gerechnet werden muss, um einen sicheren und zügigen Verkehrsablauf im Ein- und Ausfahrtsbereich und am o.g. Knotenpunkt zu ermöglichen. Die Untersuchung wurde durch das Ingenieurbüro Verkehrs- und Regionalplanung GmbH (28865 Lilienthal) durchgeführt und unter dem Titel „Abschätzung der verkehrlichen Folgen bei Neubau von Einzelhandelsflächen mit Ein- und Ausfahrt auf die Straße Zum Feldkamp“ (Projekt VR 10.213) im Juli 2014 vorgelegt und liegt als Anlage 5 im Rathaus der Gemeinde Schiffdorf zur Einsichtnahme bereit.

(2) Mit der o.g. Untersuchung sollten die verkehrlichen Abläufe wie Leistungsfähigkeit und Sicherheit untersucht und bewertet werden. Von besonderer Bedeutung waren dabei die Schulwegsicherheit sowie die verkehrlichen Folgen für das gegenüber der geplanten Ein-/Ausfahrt des Aldi-Marktes liegende DRK-Grundstück. Für die benötigten prognostischen Aussagen mussten zunächst die Ausgangslage sowie die zu erwartenden weiteren Einflussgrößen bis zu einem Prognosehorizont im Jahr 2030 erfasst werden. So wurde das heutige Verkehrsaufkommen durch Verkehrszählung sowie die Verkehrsstromverteilung in der Spitzenstunde festgestellt. Als weitere Einflussgrößen wurden die allgemeine Verkehrszunahme aus einer höheren Mobilität und Steigerung der innerörtlichen Fahrtenhäufigkeit sowie die Ansiedlung des geplanten Aldi-Marktes mit einer Verkaufsfläche von 1.000 m² berücksichtigt. Andere konkrete Siedlungsvorhaben im Untersuchungsbereich (z.B. Wohngebiet Osteracker-Süd) blieben dagegen unberücksichtigt, da von ihnen kein signifikanter Einfluss auf den Verkehr im Untersuchungsbereich zu erwarten ist.

(3) Unter Berücksichtigung aller relevanter Faktoren kamen die Gutachter zu dem Ergebnis, dass eine Zunahme des motorisierten Verkehrs von + 2,2 % bis zum Jahr 2030 zu erwarten ist. Hinsichtlich der Leistungsfähigkeit der vorhandenen Verkehrsanlagen sehen die Gutachter keinen Handlungsbedarf. Die Verkehrsanlagen sind in der vorhandenen Form auch für den Prognosehorizont 2030 als ausreichend leistungsfähig zu bewerten. Dies gilt im Einzelnen für

- die Lichtsignalanlage K 58 / Zum Feldkamp / Am Fernsehturm; die Leistungsfähigkeitsbetrachtung zeigt noch große Leistungsreserven von 47 % bis über 100 % in den einzelnen Zufahrten;
- den Knotenpunkt K 58 / Zum Feldkamp / Am Fernsehturm mit Lichtsignalanlage; der Knotenpunkt kann den zusätzlichen Verkehr aufnehmen;
- die untersuchte Ein-/Ausfahrt zur Straße Zum Feldkamp; im Vergleich zur heutigen Situation ergeben sich nur geringe Veränderungen;
- die vorhandenen Ein-/Ausfahrten von Edeka und Tankstelle sowie zur Schule;
- die Variante "mit innerer Erschließung"; sie mindert den Verkehr geringfügig;
- die Variante einer gemeinsamen Zu-/Ausfahrt über den E-Markt;
- den Schülerverkehr, der über die Straße Zum Feldkamp sowie im Knotenpunktbereich K 58 / Zum Feldkamp / Am Fernsehturm und teilweise entlang der K 58 auf beiden Seiten bis zur Lichtsignalanlage verläuft.

4 Planung

4.1 Entwicklungskonzept

(1) Der Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage 1) des Architekturbüro Frank Stüven beschränkt sich auf das bisher unbebaute Grundstück des geplanten ALDI-Marktes sowie das zu seiner Erschließung erforderliche Teilstück des Feldweges im Norden, da für die bereits bebaute Fläche mit dem Edeka-Markt und der Tankstelle mit Waschanlage keine wesentlichen Änderungen vorgesehen sind.

(2) Das Grundstück für den ALDI-Neubau wird komplett überplant. Das eingeschossige Marktgebäude mit einer Verkaufsfläche von 1.000 m² soll im nord-westlichen Bereich errichtet werden. Mit einem etwas größeren Abstand zur westlichen Grundstücksgrenze soll die Verlängerung des Gebäudes und die Erweiterung Verkaufsfläche um weitere 200 m² als Option berücksichtigt werden. Die Anlieferung wird an der Nordseite des Gebäudes erfolgen und der Kundenparkplatz beansprucht den gesamten südlichen und westlichen Bereich. Da das natürliche Niveau des Geländes erheblich tiefer liegt als die K58 und die benachbarte Fläche des Edeka-Marktes, muss das Gelände um voraussichtlich ca. 1,3 m angehoben werden. Die vorhandenen Gehölze sollen dabei weitestgehend erhalten bleiben oder bei Verlust mindestens gleichwertig durch die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern ersetzt und zudem im Süden an der K58 durch eine weitere Hecke ergänzt werden.

(3) Da eine direkte Zufahrt von der K58 nicht möglich bzw. nicht zulässig ist, muss die verkehrliche Erschließung hauptsächlich über den Feldweg im Norden erfolgen, der zu diesem Zweck ausgebaut werden soll. Dabei ist neben der asphaltierten Fahrbahn mit 5 m Breite für den Begegnungsfall Pkw/Lkw auch ein 1,8 m breiter Gehweg sowie dazwischen ein Sicherheitsstreifen und eine Ablaufrinne mit jeweils 0,5 m vorgesehen. Zusätzlich soll eine Überfahrt und ein Überweg für Fußgänger zu dem benachbarten Edeka-Parkplatz eingerichtet werden, um damit eine direkte Fahrverbindung zur Tankstelle zu ermöglichen und um Umwege zu vermeiden.

(4) Wegen möglicher Verkehrsprobleme im Einmündungsbereich des Feldweges in die Straße Zum Feldkamp und wegen der dort direkt gegenüberliegenden Zufahrt zum DRK-Rettungsdienst, aber auch mit Blick auf die Nähe des verkehrsintensiven Kreuzungsbereiches Zum Feldkamp/Sellstedter Straße (K58), ist eine Untersuchung der zukünftigen verkehrlichen Abläufe und möglicher Probleme durch die VR Verkehrs- und Regionalplanung GmbH durchgeführt und im Juli 2014 unter dem Titel „Abschätzung der verkehrlichen Folgen bei Neubau von Einzelhandelsflächen mit Ein- und Ausfahrt auf die Straße Zum Feldkamp“ vorgelegt worden (das Gutachten liegt als Anlage 5 im Rathaus zur Einsichtnahme bereit).

(5) Die Gutachter sind zwar zu dem Ergebnis gekommen, dass allein aufgrund der Verkehrsmengen keine Probleme mit der DRK-Zufahrt oder für die allgemeine Verkehrssituation zu erwarten sind. Aufgrund der komplexen Situation und der Nähe zum Kreuzungsbereich im Süden sollen sicherheitshalber aber auch unvorhersehbare Konflikte von vornherein möglichst ausgeschlossen werden. Aus diesem Grunde soll eine Abbiegespur mit einer für mindestens 2 Pkw geeigneten Länge hergestellt werden.

(6) Außerdem ist für die neue Ausfahrt ein Sichtdreieck mit 3 m Abstand zum Gehweg (Anfahrtsicht) erforderlich, da Radfahrer den Gehweg am Feldkamp trotz der Geschwindigkeitsbegrenzung auf 30 km/h benutzen dürfen und unter Berücksichtigung der Schleppkurven für den Lieferverkehr muss die Nordost-ecke des bestehenden Sondergebietes mit einer Größe von ca. 13 m² in die Verkehrsfläche einbezogen werden.

5 Auswirkungen der Planung

5.1 Natur und Landschaft

(1) Die Realisierung des geplanten Vorhabens führt unvermeidlich zu Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft. Besonders schwerwiegend ist der Umfang der Versiegelung von bisher unversiegelten Flächen und der Verlust an Gehölzen. Der versiegelte Boden kann in diesen Bereichen seine natürlichen Regelungs-, Speicher- und Filterfunktionen nicht mehr erfüllen. Allerdings sind die Versickerungseigenschaften des Bodens im Plangebiet bereits aufgrund von stauenden Bodenschichten extrem eingeschränkt.

(2) Ebenfalls unvermeidlich sind die Eingriffe in die Gehölzbestände. Die Wallhecke im Norden muss für die Zufahrt auf einer Strecke von ca. 20 m komplett gerodet werden. Im östlichen Teilstück des Feldweges hinter dem Edeka-Markt muss die Breite der Hecke reduziert werden, da sich die Bäume und Sträucher mittlerweile in den Straßengraben hinein und auch darüber hinaus entwickelt haben. Direkt an das Baufeld im Norden angrenzend kann zudem eine der großen Eichen in der Wallhecke nicht erhalten werden.

(3) Mit der Versiegelung des Bodens und den Eingriffen in die Gehölzstrukturen wird der Lebensraum für zahlreiche Bodenlebewesen und andere Tierarten wie Kleinsäuger, Vögel, Insekten, Kerbtiere etc. eingeschränkt. Die Nahrungs- und Habitatangebote werden stark reduziert. Betroffen sind davon jedoch nur Arten, die häufig in solchen bebauten Siedlungsräumen vorkommen. Eine artenschutzrechtliche Bestandsuntersuchung wurde bereits kürzlich durchgeführt. Der Bericht dazu liegt zwar noch nicht vor, doch hat der Gutachter bereits mündlich verdeutlicht, dass zu schützende Tierarten durch das geplante Vorhaben nicht gefährdet sind. Der Begründung ist eine Biototypenkartierung beigefügt (Anlage 2).

(4) Die Landschaft ist in diesem Bereich bereits vorbelastet und weist hohe Defizite auf. Die Bedeutung des Landschaftsbildes ist verhältnismäßig gering und die Funktionsfähigkeit stark eingeschränkt. Es liegt eine starke Prägung durch die bereits vorhandene Bebauung und Nutzung vor. Dazu gehören vor allem die bereits bestehenden gewerblichen Nutzungen. Mit der Realisierung des geplanten Vorhabens wird zwar nicht der Charakter der Landschaft wesentlich verändert, die bestehenden Beeinträchtigungen werden jedoch erheblich erweitert und die Siedlung schiebt sich weiter in die offene Landschaft hinein. Mit der Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern ergibt sich aber auch die Chance zur Verbesserung des Landschaftsbildes.

5.2 Einriff-Ausgleich-Ermittlung

(1) Durch die erhebliche Flächenversiegelung und durch den Verlust an Gehölzstrukturen entsteht ein entsprechend hoher Kompensationsbedarf, dem nur geringe Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Baugebietes gegenüberstehen. Dabei handelt es sich um eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern entlang der südlichen Grenze der Erweiterungsfläche und um kleinere Lückenschließungen und Ergänzungen bei den Hecken.

(2) Eine detaillierte Eingriff-Ausgleich-Ermittlung ist der Begründung beigelegt (Anlage 3). Darin wurde der Gesamteingriff mit einem Bilanzwert in Höhe von 0,793 WP/ha ermittelt. Dazu kommt noch die Kompensation für den Verlust der einzelnen große Eiche mit einem Stammdurchmesser von 0,6 m.

(3) Das ermittelte Kopensationsdefizit ist im Rahmen von externen Kompensationsmaßnahmen vom Vorhabenträger auszugleichen. Der Verlust der Eiche ist entsprechend der Baumschutzsatzung der Gemeinde Schiffdorf zu ersetzen.

(4) Trotz des hohen Kompensationsdefizits von 82 % soll das Vorhaben an diesem Standort realisiert werden, weil von der geplanten Entwicklung eine Stärkung für diesen Bereich mit dem Gewerbegebiet, mit dem großflächigen Einzelhandel und für Schiffdorf allgemein zu erwarten ist. Die Gemeinde Schiffdorf entspricht damit den raumordnerischen Zielen bezüglich der Standorte und Ansiedlungen von zentralörtlichen Einrichtungen, die einen räumlichen Zusammenhang bilden sollen, um vielfältige Standort- und Wachstumsvorteile zu nutzen. Grundsätzlich werden die grundzentralen Versorgungsstrukturen der Gemeinde Schiffdorf durch die geplante Entwicklung verbessert. Konkret wirkt sich das Vorhaben vor allem für die Schiffdorfer Kunden des ALDI-Marktes aus, da sie zukünftig die K58 nicht mehr überqueren müssen. Möglicherweise entfallen auch einige Einkaufsfahrten mit dem Pkw. Die Verlagerung hat somit positive Auswirkungen durch die Verkürzung der Wege und durch die Reduzierung des mit dem Straßenverkehr verbundenen Unfallrisikos.

5.3 Belange der Landwirtschaft

(1) Mit der Realisierung des geplanten Vorhabens wird das Intensivgrünland der landwirtschaftlichen Nutzung dauerhaft entzogen. Dagegen wird mit der Verlagerung des ALDI-Marktes den veränderten Ansprüchen der Bevölkerung an Warenangebote, Warenpräsentation, Einkaufskomfort und nicht zuletzt an die Aufenthaltsqualitäten der städtebaulichen Räume entsprochen. Besonders vorteilhaft für die Schiffdorfer Kunden von ALDI ist, dass sie zukünftig die K58 nicht mehr überqueren müssen. Möglicherweise entfallen dadurch sogar einige Einkaufsfahrten mit dem Pkw.

(2) Das Flurstück Nr. 15/8 hat eine Gesamtfläche von 0,7 ha und davon 0,59 ha Intensivgrünland (GI). Der Boden ist aufgrund stauender Bodenschichten (zeitweise Staunässe) nur eingeschränkt als Grünland nutzbar. Die landwirtschaftlich nutzbare Fläche ist somit verhältnismäßig gering, in ihrer Nutzungsart an diesem Standort isoliert und ist zudem verhältnismäßig weit von aktiven landwirtschaftlichen Betriebsstellen entfernt. Es handelt sich somit um eine kleine und nur unwirtschaftlich zu bewirtschaftende Fläche. Demgegenüber steht das hohe Nutzungspotenzial in Zusammenhang mit dem geplanten ALDI-Markt.

(3) Die bisherige Eigentümerin der Fläche, eine Erbengemeinschaft, betreibt selbst keine Landwirtschaft und hat sich wegen des geringen landwirtschaftlichen Ertragspotenzials zum Verkauf der Fläche entschlossen. Mit der baulichen Entwicklung erhöht sich der Grundwert der Fläche erheblich. Ein wirtschaftlicher Verlust entsteht der Erbengemeinschaft also nicht und es werden nur Flächen in einem unbedingt erforderlichen Maß in Anspruch genommen. Bestehende landwirtschaftliche Betriebe werden durch die Realisierung des geplanten Vorhabens in ihrer Entwicklung nicht behindert.

(4) Die Entwicklung entspricht den gesetzlichen Bestimmungen des § 1a (2) Satz 4 BauGB, gemäß dem die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen begründet werden soll; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können. In diesem Fall handelt es sich zwar nicht um eine Baulücke im eigentlichen Sinne aber aufgrund der unmittelbaren Lage an der K58 und am Siedlungsrand von Schiffdorf liegen durchaus vergleichbare Voraussetzungen vor.

5.4 Lärmschutz

(1) Die Belieferung des geplanten Aldi-Marktes soll zwar hauptsächlich im Tageszeitraum von 06:00 bis 22:00 Uhr erfolgen, aber auch während des Nachtzeitraumes von 22:00 bis 06:00 Uhr bleiben regelmäßige Anlieferungen unvermeidbar. Um dabei sicherzustellen, dass die Immissionsrichtwerte der technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) an den nächstgelegenen schutzbedürftigen Bebauungen nicht überschritten werden, wurde ein schalltechnisches Gutachten in Auftrag gegeben, das unter der Projekt-Nr. 15-013-GT-01 durch das Ingenieurbüro T&H Ingenieure GmbH (Bremen) erstellt und mit Stand vom 22.06.2015 vorgelegt worden ist. Das Gutachten ist als Anlage 7 im Rathaus der Gemeinde Schiffdorf einsehbar.

(2) Die ersten Berechnungen der Gutachter hatten ergeben, dass Anlieferungen mit dem Lkw nachts von 22:00 Uhr bis 06:00 Uhr ohne zusätzliche Lärmschutzmaßnahmen im Bereich der geplanten Anlieferungszone zu einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte führen würden. Es wurden folgenden Schallquellen berücksichtigt: Besucherverkehr, Lieferverkehr, Kühlaggregate, Abholung von Altpapier, Ladetätigkeiten mit Rollcontainern, Einkaufswagen (EKW)-Sammelstelle, Sprinter-Anlieferung, Wärmeverbundanlagen für Kühltchnik, Abluft Backraum und Schneckenverdichter für Altpapier.

(3) Zwar befinden sich in unmittelbarer Nachbarschaft keine sensiblen Nutzungen, aber in der weiteren Umgebung wurden insgesamt 5 Immissionsorte (IO 1 bis IO 5) in die Untersuchung einbezogen:

- IO 1 - Schiffdorf - Zum Feldkamp 14 (Feuerwehrgebäude);
- IO 2 - Schiffdorf - Am Fernsehturm 2 (Gewerbegebiet / GE);
- IO 3 - Schiffdorf - Im Gewerbepark 10 (Gewerbegebiet / GE);
- IO 4 - Bremerhaven - Veerenholzstraße 63 (Allg. Wohngebiet / WA);
- IO 5 - Schiffdorf - Eschring 21 (Allgemeines Wohngebiet / WA).

Den Berechnungen wurden folgende Immissionsrichtwerte zu Grunde gelegt:

- | | |
|--------------------|----------------------------------|
| a) Immissionsorte: | b) Immissionsrichtwerte: |
| - IO 1 bis IO 3 | 65 dB(A) tags / 50 dB(A) nachts; |
| - IO 4 und IO 5 | 55 dB(A) tags / 40 dB(A) nachts. |

(4) Zur Gewährleistung eines ausreichenden Schallschutzes empfehlen die Gutachter die Anlieferzone unter Verwendung von Standard-Sandwichenelementen aus Polystyrol zwischen Stahlblechen oder aus 1 bis 2 mm starken Stahltrapezblechen mit bewerteten Schalldämm-Maßen von mindestens $R_w \geq 25$ dB einzuhausen. Zur Reduzierung von Schallreflexionen sollte mindestens die Decke der Einhausung mit einem schallabsorbierenden Material, wie z.B. Rockfon Facett, beschichtet werden. Die Einhausung sollte eine Länge von ca. 8 m aufweisen und kann auf ihrer östlichen Seite offen bleiben. Eine massive Bauweise wird nicht für erforderlich gehalten

(5) Unter Berücksichtigung der o.g. Lärmschutzmaßnahmen hatten die schalltechnischen Berechnungen folgende Ergebnisse:

Tagsüber werden die Immissionsrichtwerte an allen Immissionsorten um mindestens 10 dB unterschritten.

Nachts werden die Immissionsrichtwerte an allen Immissionsorten ebenfalls unterschritten, und zwar:

- am IO 1 - Unterschreitung um 1 dB;
- am IO 2 - Unterschreitung um 6 dB; (mindestens);
- am IO 3 - Unterschreitung um 6 dB; (mindestens);
- am IO 4 - Unterschreitung um 10 dB; (mindestens);
- am IO 5 - Unterschreitung um 4 dB.

(6) Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass mit den o.g. Maßnahmen der Betrieb des geplanten Aldi-Marktes den Anforderungen der TA Lärm nachkommt und aus schalltechnischen Gesichtspunkten genehmigungsfähig ist.

6 Sonstiges

6.1 Erschließung / Ver- und Entsorgung

- **Trinkwasser**

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser erfolgt durch den Anschluss an die zentralen Versorgungseinrichtungen, die im öffentlichen Straßenraum (Zum Feldkamp) vorhanden sind. Der Anschluss des Plangebietes an die öffentliche Trinkwasserversorgung obliegt dem Wasserverband Wesermünde mit Sitz in 27624 Geestland. Für Wasserabnahmen, die über das übliche Maß der Trinkwasserversorgung hinausgehen, können vom Wasserverband keine Garantien gegeben werden bzw. sind gesondert mit dem Verband zu vereinbaren.

- **Löschwasser**

Feuerlöschwasser wird den Verbandsmitgliedern, gemäß Satzung des Verbandes, in der Menge zur Verfügung gestellt, wie es die vorhandene Wasserversorgungsanlage mengen- und druckmäßig zulässt. Um eine ausreichende Versorgung mit Löschwasser sicherstellen zu können, sind nach bisherigen Erkenntnissen aus dem Verfahren zum Edeka-Markt mindestens 3.200 l/min. erforderlich. Die weiteren Einzelheiten sind noch mit der Feuerwehr abzustimmen.

- **Schmutzwasser**

Im Bereich des nördlich angrenzenden Wirtschaftsweges liegt neben einem Regenwasserkanal auch bereits ein Schmutzwasserkanal mit einer Pumpstation an der Nordwestecke des Plangebietes. Das in der Erweiterungsfläche anfallende Schmutzwasser kann/soll in diesen Schmutzwasserkanal eingeleitet, in Richtung des Pumpwerkes weitergeleitet und von dort der Kläranlage der Gemeinde Schiffdorf zugeführt werden.

- **Niederschlagswasser**

Aufgrund der im Erweiterungsbereich vorliegenden Bodenstruktur ist eine Versickerung des Niederschlagswassers innerhalb des Plangebietes nicht möglich. Das anfallende Regenwasser kann/soll daher zunächst innerhalb der Fläche des geplanten Aldi-Marktes in Rigolen zurückgehalten, dann verzögert in den im nördlich angrenzenden Wirtschaftsweg bereits vorhandenen Regenwasserkanal eingeleitet und letztlich dem im Westen liegenden Regenrückhaltebecken (RRB) zugeführt werden.

- **Müllabfuhr**

Die Müllabfuhr in Schiffdorf und für das Plangebiet ist durch ein privates Entsorgungsunternehmen gewährleistet.

- **Sonstige technische Versorgung**

Zur technischen Erschließung des Gebietes gehört u.a. die Versorgung mit Energie und mit Post- und Telekommunikationseinrichtungen. Dies wird ausschließlich über die vorhandenen Netze privater Medienträger (EWE und Deutsche Telekom AG) erfolgen. Die Datenübertragungsrate für das Internet ist für diesen Standort nicht bekannt.

6.2 Umsetzung der Planung

- **Kosten**

Die Kosten für die Planung, für die Realisierung und für die externen Kompensationsmaßnahmen werden vom Vorhabenträger getragen. Außer den Kosten für den eigenen Verwaltungsaufwand fallen bei der Gemeinde Schiffdorf voraussichtlich keine Kosten an. Näheres regelt der Durchführungs- und Erschließungsvertrag, der mit dem Vorhabenträger noch abzuschließen ist.

- **Bodenordnung**

Für das Flurstück Nr. 15/8, das für die Realisierung des geplanten ALDI-Marktes erforderlich ist, liegen dem Vorhabenträger bereits verbindliche Vorverträge zum Grunderwerb vor. Maßnahmen zur Bodenordnung sind nicht erforderlich.



Umweltbericht (Teil II)

1 Einleitung

1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele der Planung

(1) Mit der vorliegenden Planung entspricht die Gemeinde Schiffdorf den veränderten Ansprüchen der Bevölkerung an Warenangebote, Warenpräsentation, Einkaufskonfort und nicht zuletzt an die Aufenthaltsqualitäten der städtebaulichen Räume. Unter anderem benötigen die Supermärkte zukünftig breitere Gänge zwischen den Regalen, eine gesteigerte Diversifikation der Waren, räumlich attraktive Standorte und insgesamt ein verbessertes Erscheinungsbild, auch im Bereich der Kundenparkplätze.

(2) Der derzeitige Standort des ALDI-Marktes südlich an der Sellstedter Straße (K58) im „Gewerbegebiet Schiffdorf“ entspricht den o. g. Anforderungen aus heutiger Sicht nicht oder nicht mehr. Aus diesem Grunde hat sich die Geschäftsleitung von ALDI zu einer Standortveränderung/-verbesserung entschlossen und dazu ein nahegelegenes Grundstück nördlich an der K58 neben dem dort vorhandenen Edeka-Markt mit dem Ziel erworben, dort ein neues Marktgebäude mit einer attraktiveren Ambiente zu errichten. Damit soll vor allem den Interessen und Bedürfnissen der Bürger von Schiffdorf als Kunden des Discounters entsprochen werden.

(3) Für die Realisierung des geplanten Vorhabens muss der wirksame B-Plan Nr. 66 „SO-Gebiet Zum Feldkamp“ geändert und erweitert sowie der Flächennutzungsplan parallel dazu ebenfalls geändert werden. Zur verkehrlichen Erschließung soll ein zwischen der Feuerwehr und dem Edeka-Markt vorhandener Feldweg teilweise ausgebaut werden. Eine direkte Zufahrt zur K58 wird nicht zugelassen, aber zum Edeka-Parkplatz soll eine Überfahrt für Pkw und ein Überweg für Fußgänger entstehen. Die Errichtung des Markt-Gebäudes und des Parkplatzes soll sich im Wesentlichen auf das Intensivgrünland (GI) beschränken. Die das Grundstück einfassenden Gehölze und Wallhecken sollen weitestgehend erhalten bleiben, auch wenn ein gewisser Rückschnitt der Hecken, die Durchfahrt von dem nördlich gelegenen Feldweg und der Verlust einer Eiche unvermeidbar ist.

(4) Zur Einbindung in die Landschaft und zur Verbesserung des Landschaftsbildes sollen vorhandene Gehölze ergänzt sowie neue Hecken und Bäume angepflanzt werden. Die überplante Fläche, einschließlich eines Teils des Feldweges, hat eine Größe von ca. 0,83 ha. Unter Berücksichtigung der bisher wirksamen und beizubehaltenden Grundflächenzahl GRZ 0,8 ergibt sich eine maximal zulässige Versiegelung bisher unversiegelter Flächen von ca. 0,66 ha für das geplante Vorhaben.

(5) Das bisherige Marktgebäude südlich der K58 soll zukünftig nicht mehr als Standort für den großflächigen Lebensmittel-Einzelhandel genutzt werden. Dies soll durch eine entsprechende bauleitplanerische Änderung des dort bestehenden B-Planes Nr. 26 „Gewerbegebiet Schiffdorf“ sichergestellt werden.

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

(1) Grundsätzlich gelten die Bestimmungen der allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie dem Baugesetzbuch, den Naturschutzgesetzen, dem Bundes-Bodenschutzgesetz und den Wassergesetzen. Darüber hinaus finden die Ziele und Darstellungen des Regionalen Raumordnungsprogrammes (RROP) des Landkreises Cuxhaven und des Landschaftsrahmenplanes (LRP) des Landkreises Cuxhaven Beachtung.

(2) Die Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) ist als eine Verordnung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) als ein „einschlägiges Fachgesetz“ anzusehen. Nach dieser Verordnung werden Maßnahmen erforderlich, wenn Immissionsgrenzwerte in Folge des geplanten Vorhabens überschritten werden. Zu solchen Überschreitungen kann es in Zusammenhang mit Anlieferungen im Nachtzeitraum kommen (s. Kap. 5.4 und Gutachten / Anlage 7).

1.3 Rechtsgrundlagen

Für diesen Bauleitplan gelten folgende gesetzliche Grundlagen:

1. Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung v. 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414); zuletzt geändert durch Gesetz v. 20.11.2014 (BGBl. I, S. 1748).
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i.d.F. v. 23.01.1990 (BGBl. I S. 132); zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes v. 11.06.2013 (BGBl. I, S.1548).
3. Niedersächsische Bauordnung (NBauO) i.d.F. v. 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46).
4. Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) i.d.F. v. 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576); zuletzt geändert durch Gesetz v. 31.10.2013 (Nds. GVBl. S. 258).
5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV) i.d.F. v. 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58 / BGBl. III 213-1-6); zuletzt geändert durch Art. 2 zur Förd. des Klimaschutzes bei der Entwickl. in den Städten und Gemeinden v. 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).

1.4 Darstellungen des Flächennutzungsplanes (FNP)

(1) Gemäß der geplanten Erweiterung des Standortes zur Entwicklung des großflächigen Einzelhandels nördlich an der K58 und der dementsprechend erforderlichen 2. Änderung des vorhabenbezogenen B-Planes Nr. 66 „SO-Gebiet Zum Feldkamp“ wird auch im Flächennutzungsplan das nördlich der K58 dargestellte Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel „SO Handel“ um die Fläche des Erweiterungsbereiches erweitert. Der südliche Teil der Darstellung für „Flächen für Sport- und Spielanlagen“ entfällt damit.

(2) Außerdem enthält die 63. FNP-Änderung eine Kennzeichnung der für das geplante Vorhaben erforderlichen Zufahrt zur Straße Zum Feldkamp als „unverbindliche Vorbemerkung“ und einen Hinweis zum Umgang mit archäologischen Bodenfunden, die bei den Erdarbeiten unerwartet gefunden werden könnten.

2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung

2.1.1 Schutzgut Mensch

Beschreibung: Die unmittelbare Umgebung ist unbewohnt. Das nächstgelegene Wohngebiet befindet sich nördlich in einer Entfernung von ca. 220 m. Im Westen befindet sich ein ausgedehntes Areal mit einem großen Regenrückhaltebecken (RRB); im Norden schließen Ackerflächen an, im Nordosten befindet sich die Feuerwehr mit einer Hausmeisterwohnung; im Osten grenzt das Plangebiet direkt an den Edeka-Markt; im Süden befindet sich die stark befahrene Sellstedter Straße (K58) und unmittelbar anschließend das Gewerbegebiet Schiffdorf. Der in ostwestlicher Richtung verlaufende Feldweg am nördlichen Rand des Plangebietes dient als Zufahrt für die Landwirtschaft, für das Regenrückhaltebecken (RRB), für das Plangebiet und in seinem östlichen Abschnitt auch für die Feuerwehr. Außerdem dient der Feldweg als fußläufige Verbindung zu den westlich in Bremerhaven liegenden Wohngebieten, auch wenn die Bedeutung dieser Verbindung gering ist. Mit dem geplanten Vorhaben muss der Feldweg zwischen dem geplanten ALDI-Markt und der Straße Zum Feldkamp ausgebaut und befestigt werden. Gemäß Ausbauplanung soll ein separates Gehweg entstehen, von der Fahrbahn durch ein Hochbord getrennt. Anlieferungen im Nachtzeitraum von 22:00 bis 06:00 Uhr sind unvermeidbar und machen Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Dazu soll der Anlieferungsbereich entsprechend den Empfehlungen eines Gutachtens (s. Unterkapitel Nr. 5.4 und Anlage 7) eingehaust werden.

Auswirkungen: Der geplante befestigte Gehweg stellt für Fußgänger und Radfahrer eine Verbesserung dar. Gleichzeitig entsteht aufgrund des Kfz-Verkehrs ein gewisses Unfallrisiko, das jedoch in einem für Gemeindestraßen typischen Rahmen bleibt und nicht erheblich ist. Vorteilhaft für die Schiffdorfer Kunden von ALDI ist, dass sie zukünftig die K58 nicht mehr überqueren müssen. Möglicherweise entfallen dadurch sogar einige Einkaufsfahrten mit dem Pkw. Anlieferungen während der Nacht würden ohne Lärmschutzmaßnahmen zu einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm führen. Durch die geplante und im B-Plan festgesetzte Einhausung des Anlieferungsbereiches werden die Immissionsrichtwerte unterschritten.

Ergebnis: Das geplante Vorhaben hat keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch. Die Schiffdorfer Kunden von ALDI müssen die K58 künftig nicht mehr überqueren. Die Qualität der fußläufigen Verbindung zu den Wohngebieten in Bremerhaven wird verbessert. Mit der Einhausung des Anlieferungsbereiches ist ein ausreichender Lärmschutz gewährleistet.

2.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Beschreibung: (1) Das Plangebiet besteht überwiegend aus einer landwirtschaftlich genutzten Grünfläche (Intensivgrünland - GI) und wird im Westen von einer Gehölzfläche im Norden und einer Wallhecke begrenzt, wobei zumindest die Wallhecke als Landschaftsbestandteil gem. § 29 BNatSchG besonders geschützt ist. Der östliche Rand des Plangebietes wird durch eine noch junge Hecke gebildet, die im Zusammenhang mit dem Edeka-Marktes einerseits mit standortheimischen Baumarten und andererseits ausschließlich mit standortfremden Sträuchern (Niedrige Purpurbeere) bepflanzt worden ist. Im Süden grenzt das Plangebiet als Grünland ohne Gehölzstrukturen direkt an den Straßenraum der K58. Die dort vorhandenen Bäume stehen im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche.

(2) Mit der Realisierung des Vorhabens erfolgt eine Umwandlung von einem artenarmen Intensivgrünland in eine überwiegend bebaute und versiegelte Fläche. Die bestehenden Hecken bleiben teilweise erhalten und werden durch neu anzupflanzende Bäume und Sträucher ergänzt. Einige sehr breite Strauchflächen (überwiegend Brombeeren) werden zurückgeschnitten und die Wallhecke im Norden muss auf einem Teilstück von ca. 24 m Länge zu Gunsten der geplanten Zufahrt gerodet werden. In einem Teilstück des Feldweges muss die Wallhecke, soweit sie sich in den Graben hinein entwickelt hat, zurückgeschnitten werden.

(3) Auch eine einzelne große Eiche im Bereich der Wallhecke muss gefällt werden. Im Übrigen werden die Gehölze, insbesondere die Großgehölze, nicht beeinträchtigt. Für die geplanten beiden Überfahrten zum Edeka-Parkplatz muss auch die jüngere Hecke im Osten zumindest auf einer Breite von jeweils ca. 8 m (für eine Überfahrt) teilweise gerodet werden. Dagegen soll die bisher offene Fläche am südlichen Rand mit einer Hecke bepflanzt werden, ähnlich wie die abschirmende Heckenstruktur vor dem Edeka-Markt, jedoch mit standortheimischen Sträuchern.

(4) Hinsichtlich der Tierwelt hat das Gelände bei den Ortsbegehungen im März und im August 2014 einen wenig belebten Eindruck gemacht, gleichwohl ist trotz der unmittelbaren Nähe der K58 und des Gewerbegebietes Schiffdorf eine für bebaute Siedlungsränder typische Besiedelung durch Insekten, Kerbtiere, Kleinsäuger, Vögel etc. und diverse Arten von Bodenlebewesen anzunehmen. Aufgrund der vorhandenen älteren Laubbäume (überwiegend Eichen) wird noch im Laufe des Verfahrens die Ergebnisse einer fachgutachterlichen Untersuchung dieser Gehölze hinsichtlich des möglichen Vorkommens von besonders geschützten Arten erwartet. Nach vorläufiger Auskunft des Gutachters konnten jedoch keine besonders streng geschützte Arten festgestellt werden.

Auswirkungen: Mit der Umsetzung des geplanten Vorhabens gehen Teile der vorhandenen Gehölze und der Wallhecke verloren. Eine einzelne große Eiche muss gefällt werden. Die umfangreichen Brombeersträucher werden zurückgeschnitten. Zugleich werden die Gehölzstrukturen teilweise ergänzt und teilweise artenreicher gestaltet. Der Gesamtumfang der Gehölzstrukturen wird sich dadurch insgesamt etwas verringern. Ebenfalls erheblich ist der Eingriff in den Lebensraum vor allem von Bodenlebewesen aufgrund einer Bodenversiegelung von bis zu 80 % des bisher unversiegelten Bodens (= ca. 0,67 ha). Besonders geschützte Arten werden jedoch nicht gefährdet.

Ergebnis: Mit der Umsetzung des geplanten Vorhabens werden die Lebensbedingungen für Pflanzen und Tiere eingeschränkt. Eine gesetzlich geschützte Wallhecke wird teilweise gerodet. Der Verlust an Gehölzen kann nur in einem geringen Umfang durch die Neuanpflanzung von Bäumen und Sträuchern innerhalb des Plangebietes kompensiert werden. Der Verlust des Lebensraumes für die im Untersuchungsraum lebenden Tierarten ist erheblich und kann nicht im Plangebiet kompensiert werden.

2.1.3 Schutzgut Boden

Beschreibung: Der Naturboden im Plangebiet ist aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung und der Lage in diesem dicht besiedelten Bereich bereits vollständig anthropogen überformt. Diese Überformung ist als Vorbelastung zu beurteilen. In seiner Struktur ist der Boden wahrscheinlich wenig belastet und entspricht dem eines typischen artenarmen Intensivgrünlandes. Einträge von Düngemitteln und Pestiziden sind wahrscheinlich nur in geringem Maße erfolgt. Ein Bodengutachten liegt aber nicht vor. Gemäß Landschaftsrahmenplan (LRP) des Landkreises Cuxhaven liegt als Bodentyp Plaggenesch (Bodenkennzahl 125.4) vor. Die Grundwasserneubildungsrate wird im LRP als hoch angegeben, aber tatsächlich ist eine Versickerung in diesem Bereich aufgrund stauender Bodenschichten fast vollständig ausgeschlossen. Diese Annahme korrespondiert auch mit dem hohen Wasserstand des Regenrückhaltebeckens im Westen. Da es sich bei Plaggenesch um eine verhältnismäßig seltene Bodenart handelt wird der Bestandwert für das Intensivgrünland (GI) mit 1,2 WP/ha angesetzt.

Auswirkungen: Mit der Realisierung des geplanten Vorhabens wird eine Bodenversiegelung von bis zu 80 % des bisher unversiegelten Bodens erfolgen.

Ergebnis: Der Umfang der Bodenversiegelung von bisher unversiegeltem Grünland (GI) ist mit ca. 0,67 ha erheblich.

2.1.4 Schutzgut Wasser

Beschreibung: Grundsätzlich kann jede Bodenversiegelung zu einer Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung führen. Im Bereich des Plangebietes ist jedoch die Versickerungsfähigkeit des Bodens aufgrund stauender Bodenschichten von vornherein nahezu ausgeschlossen. Das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser muss deshalb abgeleitet und dem nahegelegenen Regenrückhaltebecken (RRB) im Westen zugeleitet werden.

Auswirkungen: Das Niederschlagswasser kann nicht auf dem Grundstück zur Versickerung gebracht werden. Das anfallende Wasser muss in das nahegelegene Regenrückhaltebecken eingeleitet werden. Grundsätzlich verbleibt das anfallende Niederschlagswasser aber im engeren Bereich.

Ergebnis: Die Folgen für die Grundwasserneubildung sind wegen der stauender Bodenschichten unerheblich.

2.1.5 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Beschreibung: Das Landschaftsbild wird wesentlich durch die bebauten Siedlungsbereiche, insbesondere durch das Gewerbegebiet, die K58 und den bereits vorhandenen Edeka-Markt geprägt und ist somit erheblich vorbelastet. Ein intakter Landschaftsraum liegt nicht vor. Auch das im Westen liegende Regenrückhaltebecken ist deutlich als landsuntypisches Element erkennbar. Mit der Umsetzung der Planung rückt der bebaute Siedlungsbereich aber weiter in bisher unbebaute Bereiche hinein. Dabei wird sich die geplante Bebauung aber in das Orts-/Landschaftsbild einfügen, mit der Chance auf Verbesserungen. Gegenüber der offenen Landschaft im Norden und im Westen bleibt die abschirmende Wirkung der vorhandenen Gehölze erhalten. Der bebaute Siedlungsbereich schiebt sich weiter in die offene Landschaft hinein.

Auswirkungen: Dem bereits erheblich vorbelasteten Bereich wird ein weiteres landschaftsuntypisches Element hinzugefügt. Eine wirksame Abschirmung gegenüber der K58 durch höhere Gehölze ist aber nicht erforderlich. Die Grenze zwischen bebauter Siedlung und offener Landschaft verschiebt sich.

Ergebnis: Die bestehenden Beeinträchtigungen der vorbelasteten Landschaft werden durch das geplante Vorhaben nur wenig erheblich verstärkt.

2.1.6 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Beschreibung: Es werden keine Kultur- oder Sachgüter durch die Planung beeinträchtigt.

2.1.7 Schutzgut Klima

Beschreibung: Aufgrund der erhöhten Bodenversiegelung und dem Verlust an bodendeckenden Pflanzen wird das Klima nur kleinräumig und nur geringfügig verändert. Das kann nicht verhindert werden und ist aufgrund des Luftaustausches mit der unmittelbar angrenzenden offenen Landschaft und dem nahegelegenen sehr großen Regenrückhaltebecken nicht erforderlich.

Auswirkungen: Keine

Ergebnis: Die Realisierung der Planung wird keine nennenswerten Auswirkungen auf das Klima in diesem Bereich haben.

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 können also ein stark vernetztes komplexes Wirkungsgefüge betreffen.

(2) Im Plangebiet führt die Nutzungsänderung von einer artenarmen intensiven Grünlandnutzung zu einer gewerblich geprägten Siedlungsentwicklung. Die unvermeidliche Neuversiegelung ist erheblich und wirkt sich vor allem auf die Schutzgüter Boden, Pflanzen und Tiere aus. Insbesondere sind die im und am Boden lebenden Arten und Lebensgemeinschaften betroffen. Die Populationsdichte wird abnehmen. Besonders geschützte Arten sind jedoch nicht betroffen. Durch die Bebauung und Versiegelung wird sich das lokale Kleinklima geringfügig verändern. Für die Grundwasserneubildung sind keine nennenswerten Veränderungen zu berücksichtigen. Im Ergebnis kann ausgeschlossen werden, dass sich eine Verstärkung von erheblichen Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen im Plangebiet ergeben könnte.

2.1.9 Zusammengefasste Umweltauswirkungen

(1) Die mit der Realisierung des Vorhabens verbundenen Umweltauswirkungen liegen vor allem in der Versiegelung des zuvor unversiegelten Bodens und damit in der Beeinträchtigung des Lebensraumes von im und am Boden lebenden Tieren und deren Lebensgemeinschaften. Das Landschaftsbild wird aufgrund der erheblichen Vorbelastung nur unwesentlich verändert. Die Verschiebung im Verhältnis Siedlung-Landschaft bleibt aufgrund der erheblichen Vorbelastung wenig erheblich.

(2) Für das Grundwasser ergeben sich aufgrund der vorhandenen stauenden Bodenschichten keine erheblich nachteiligen Konsequenzen. Der Oberflächenwasserabfluss wird zwar verändert, das Wasser bleibt aber nach einer verzögerten Weiterleitung zum benachbarten Regenrückhaltebecken im engeren Bereich des Plangebietes. Kultur- und Sachgüter sind nicht betroffen. Das Kleinklima wird nur kleinräumig und nur unerheblich verändert.

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

Schutzgut	Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Mensch	• Immissionsbelastungen allgemein	-
	• Neugliederung der Struktur des Erholungsraumes	-
Pflanzen und Tiere	• Beeinträchtigung des Lebensraumes und des Nahrungsangebotes für die im und am Boden lebenden Tiere	••
Boden	• Beeinträchtigung der Bodenfunktion (Grundwasser, Oberflächenwasserretention)	•
	• Verlust von Bodenfunktionen durch Versiegelung, Bodenbewegung und Verdichtung	••
Wasser	• Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate	-
	• Beschleunigung des Wasserabflusses	•
	• Verlust an Oberflächenwasserretention	-
Luft und Klima	• Veränderung des örtlichen Kleinklimas aufgrund der umfangreichen versiegelten Flächen	-
Landschaft	• Neustrukturierung des Landschaftsbildes mit Chancen zur Aufwertung	•
Kultur- und Sachgüter	• Beeinträchtigung von vorhandenen Leitungen	-
Wechselwirkungen	• Verschiebung von Wechselverhältnissen	-
••• sehr erheblich / •• erheblich / • wenig erheblich / - nicht erheblich		

3 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes

3.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Die Realisierung der Planung führt zu einer verbesserten Attraktivität des ALDI-Marktes. Insbesondere müssen die Schiffdorfer Kunden die K58 zukünftig nicht mehr überqueren. Die Versorgung der Wohnbevölkerung von Schiffdorf wird verbessert. Eine landwirtschaftlich wenig ertragreiche Grünlandfläche wird durch die geplante Nutzung aufgewertet. Dies führt gleichzeitig zu einer erheblichen Versiegelung des Bodens und damit zur einer erheblichen Beeinträchtigung des Lebensraumes von in und am Boden lebenden Tieren und deren Lebensgemeinschaften. Die Gehölzbestände werden teilweise reduziert. Verluste können in einem geringem Umfang durch neue Anpflanzungen innerhalb des Plangebietes kompensiert werden. Der Charakter des Ortsbildes an der K58 wird sich von einer stark gewerblich geprägten Nutzung etwas mehr zu einem durch ein breites Nahversorgungsangebot geprägtes Erscheinungsbild verschieben. Der Bereich nimmt dadurch auch in seiner allgemeinen Attraktivität zu.

3.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne die Realisierung des geplanten Vorhabens würde das Gelände voraussichtlich weiterhin als Intensivgrünland genutzt werden. Die im und am Boden lebenden Tiere und deren Lebensgemeinschaften blieben unverändert. ALDI müsste andere Standortalternativen untersuchen und sich möglicherweise für einen weniger gut geeigneten Standort entscheiden müssen.



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

4.1 Grundsätzliches

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

(2) Die textliche Bilanzierung im Beitrag zur Eingriffsregelung stellt klar, dass durch die Nutzungsänderung vor allem ein erheblicher Eingriff in die Schutzgüter Boden und den insbesondere im und am Boden lebenden Tiere entstehen wird, der innerhalb des Plangebietes weder kompensiert noch weiter minimiert werden kann. Dagegen kann der Verlust an Bäumen und vor allem an Sträuchern durch die Neuanpflanzung von Gehölzen innerhalb des Plangebietes zumindest zu einem geringen Teil kompensiert werden. Insgesamt entsteht ein Kompensationsdefizit von 82 % (= 0,793 Wertpunkte/ha / s. Anlage 3), das im Rahmen von externen Kompensationsmaßnahmen zu begleichen ist.

(3) Durch die geplante Einhausung des Anlieferungsbereiches wird sichergestellt, dass die Immissionsrichtwerte für die umliegenden Wohnnutzungen auch bei Anlieferungen im Nachtzeitraum eingehalten bzw. unterschritten werden.

4.2 Allgemeine umweltbezogene Zielvorstellungen

Aus der Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile ergeben sich hinsichtlich der umweltbezogenen Zielvorstellungen Anforderungen aufgrund der nachteiligen Auswirkungen für die Gehölzbestände und für das Landschaftsbild.

4.2.1 Schutzgut Landschaft

(1) Der geplante ALDI-Markt soll gegenüber der offenen Landschaft im Norden und im Westen abgeschirmt werden. Die bestehenden Gehölze sollen dazu ergänzt und das Grünvolumen nach Möglichkeit verdichtet werden. Entlang der K58 soll die Gestaltung des Grenzbereiches mit der Freifläche des benachbarten Edeka-Marktes korrespondieren und die Stellplätze sollen wirksam abgeschirmt werden.

(2) Mit diesen Maßnahmen soll der Bereich angemessen städtebaulich geordnet und gestaltet werden. Die bestehenden Beeinträchtigungen des Ortsbildes sollen nicht verstärkt, sondern nach Möglichkeit abgeschwächt oder verbessert werden. Insgesamt soll das Erscheinungsbild verbessert werden.

4.2.2 Unvermeidbare Beeinträchtigungen

Mit der Realisierung des geplanten Vorhabens sind die Versiegelung von bisher unversiegeltem Boden sowie Eingriffe in die vorhandenen Gehölzstrukturen unvermeidbar. Die unvermeidlichen Eingriffe werden jedoch minimiert und bleiben auf das unbedingt erforderliche Maß beschränkt.

4.3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um die gezielte Standortverlagerung/-verbesserung eines großflächigen SB-Marktes zu Gunsten der einheimischen Kundschaft von Schiffdorf und auch zur Erhaltung der Konkurrenzfähigkeit des betroffenen Unternehmens. Dabei bleibt der Markt in der Nähe seines bisherigen Standortes im „Gewerbegebiet Schiffdorf“. Auch wenn das für den geplanten Umzug ausgewählte Grundstück bisher unbebaut ist, so ist es aufgrund der unmittelbaren Lage an der K58 neben dem „SO-Gebiet Zum Feldkamp“ und dem „Gewerbegebiet Schiffdorf“ für eine gewerbliche Entwicklung prädestiniert, insbesondere für den großflächigen Lebensmittel-Einzelhandel aufgrund der für die Öffentlichkeit gut sichtbaren exponierten Lage an der K58. Einen vergleichbar gut geeigneten Standort für das geplante Vorhaben gibt es nicht.

5 Zusätzliche Angaben

5.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Zur Beurteilung der Planung aus der Sicht von Natur und Landschaft wurde eine Bilanzierung auf Grundlage des Kompensationsmodells des Landkreises Osnabrück („Osnabrücker Modell“) vorgenommen.

5.2 Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)

Die Umsetzung der geplanten Gehölzpflanzungen wird von der Gemeinde Schiffdorf überwacht.

5.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

(1) Mit der Realisierung des geplanten Vorhabens wird es zu erheblichen Eingriffen in den Boden und in die Gehölzbestände kommen. Insgesamt können bis zu 0,67 ha bisher unversiegeltem Boden zukünftig versiegelt werden. Die vorhandenen Hecken müssen teilweise gerodet werden. Eine große Eiche kann nicht erhalten werden.

(2) Durch die Bodenversiegelung und den Verlust an Gehölzen wird der Lebensraum für zahlreiche Bodenlebewesen und andere Tierarten wie Kleinsäuger, Vögel, Insekten, Kerbtiere etc. eingeschränkt. Die Nahrungs- und Habitatangebote werden stark reduziert. Besonders zu schützende Tierarten sind durch das geplante Vorhaben nicht gefährdet. Betroffen sind jedoch nur Arten, die üblicherweise in Randbereichen von Siedlungsräumen vorkommen.

(3) Für das Landschaftsbild wirkt sich das Vorhaben aufgrund der erheblichen Vorbelastung der umfangreichen gewerblichen Nutzungen und der Kreisstraße nur geringfügig aus. Das Vorhaben entspricht zwar dem Ortsbild, aber die bebaute Siedlung wird sich weiter in die offene Landschaft hineinschieben.

(4) Vorteilhaft wirkt sich das Vorhaben vor allem für die Schiffdorfer Kunden des ALDI-Marktes aus, da sie zukünftig die K58 nicht mehr überqueren müssen. Möglicherweise entfällt damit auch die eine oder andere Einkaufsfahrt mit dem Pkw. Insgesamt werden durch die Umsiedlung des ALDI-Marktes die grundzentralen Versorgungsstrukturen der Gemeinde Schiffdorf verbessert.

(5) Das ermittelte Kopensationsdefizit von von 82 % (= 0,793 Wertpunkte/ha) ist im Rahmen von externen Kompensationsmaßnahmen vom Vorhabenträger auszugleichen. Der Verlust der Eiche ist entsprechend der Baumschutzsatzung der Gemeinde Schiffdorf zu ersetzen.

6 Sonstiges

Verfassererklärung

Die 63. Änderung des Flächenutzungsplanes für den Teilbereich „SO-Gebiet Zum Feldkamp“ wurde ausgearbeitet von:

Planungsbüro Dierk Brockmüller
Städteplaner Architekt Hamburg
www.brockplan.de

Hamburg, den 08.10.2015

gez. Brockmüller

.....
(Dipl.-Ing. Dierk Brockmüller)

Anerkannt

Gemeinde Schiffdorf

(L.S.)

gez. Wirth

Schiffdorf, den ~~08.~~^{09.*}10.2015

.....
(Der Bürgermeister)
(Klaus Wirth)

* Korrektur des Ausfertigungsdatums gem. Verfügung des Landkreises Cuxhaven vom 08.01.2016 (Az.: 61.20/01.12-64).

(L.S.)

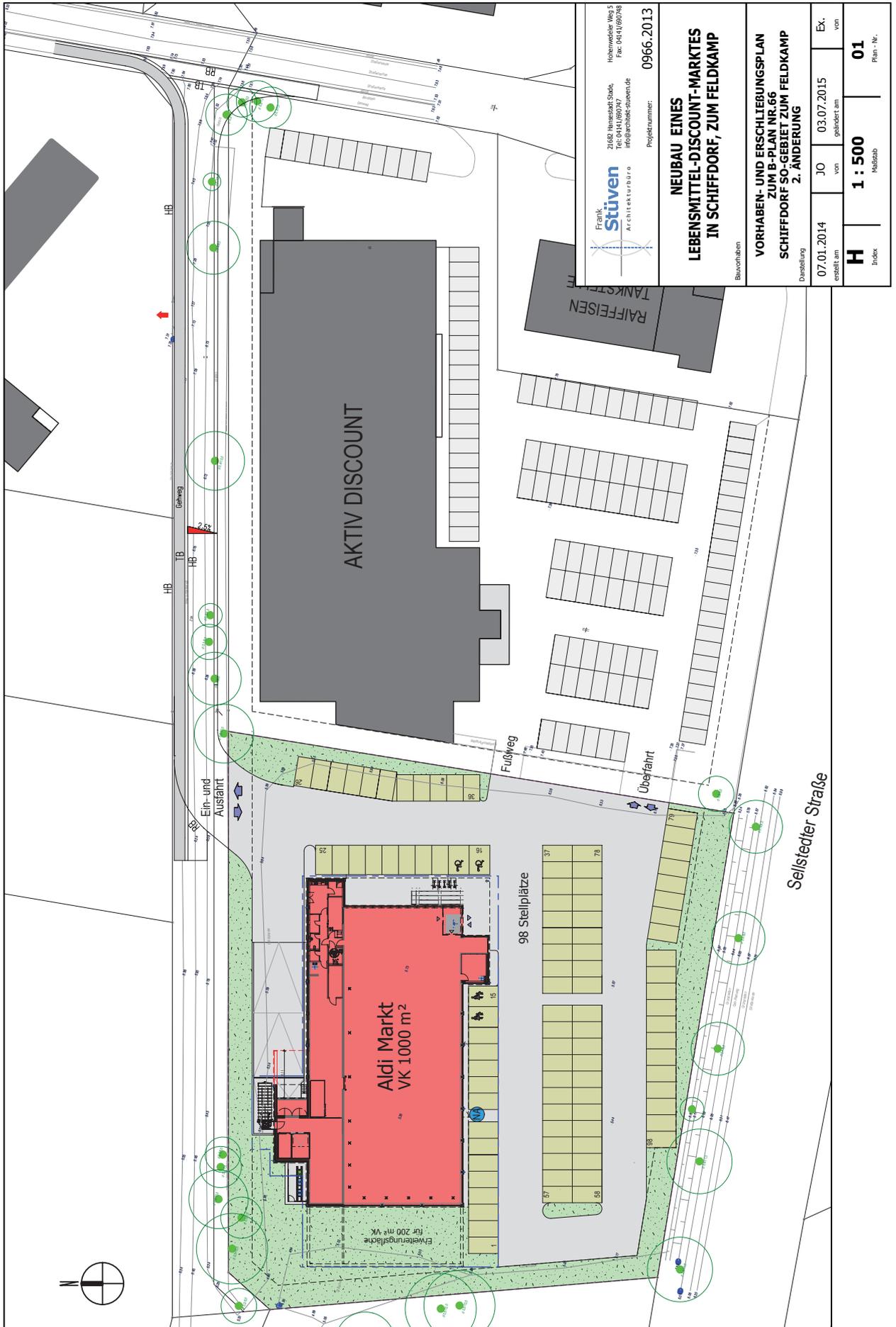
gez. Wirth

Schiffdorf, den 18.01.2016

.....
Wirth

Anhang

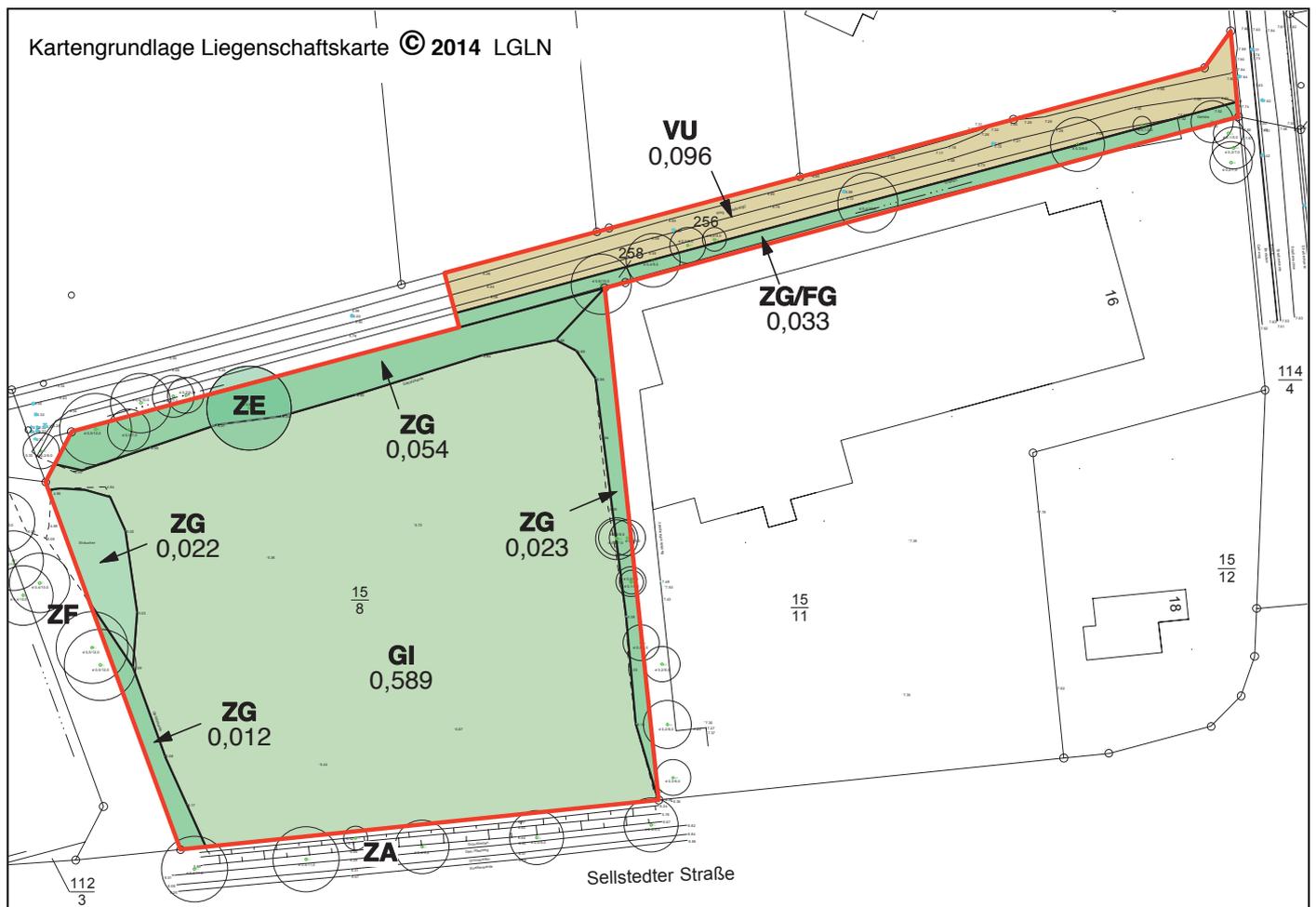
Vorhaben- und Erschließungsplan (unmaßstäblich verkleinert)



 Frank Stüven Architektur Büro Helmwälder Weg 5 31068 Hainrodt-Stein Tel. 05171/387016 info@architektue-stueven.de	Projektnummer: 0966.2013	
	NEUBAU EINES LEBENSMITTEL-DISCOUNT-MARKTES IN SCHIFFDORF, ZUM FELDKAMP	
Bauvorhaben		
VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLAN ZUM B-PLAN NR.66 SCHIFFDORF SO-GEBIET ZUM FELDKAMP 2. ÄNDERUNG		
Darstellung		
07.01.2014	JO	03.07.2015
erstellt am	von	geändert am
H	1 : 500	01
Index	Maßstab	Plan - Nr.



Biotoptypenkartierung (unmaßstäblich verkleinert)



GEHÖLZBESTÄNDE (unbesiedelter Bereich)

- ZF** Feldgehölz
- ZG** Hecke
- ZA** Baumreihe, Allee, Baumgruppe
- ZE** Einzelbaum

GEHÖLZBESTÄNDE MIT GEWÄSSER

- ZG/FG** Hecke mit Graben (trocken)

LANDWIRTSCHAFTLICHE NUTZFLÄCHEN

- GI** Intensiv- /Dauergrünland

GEWÄSSER

- ZG/FG** Hecke mit Graben (trocken)

VERKEHRSWEGE

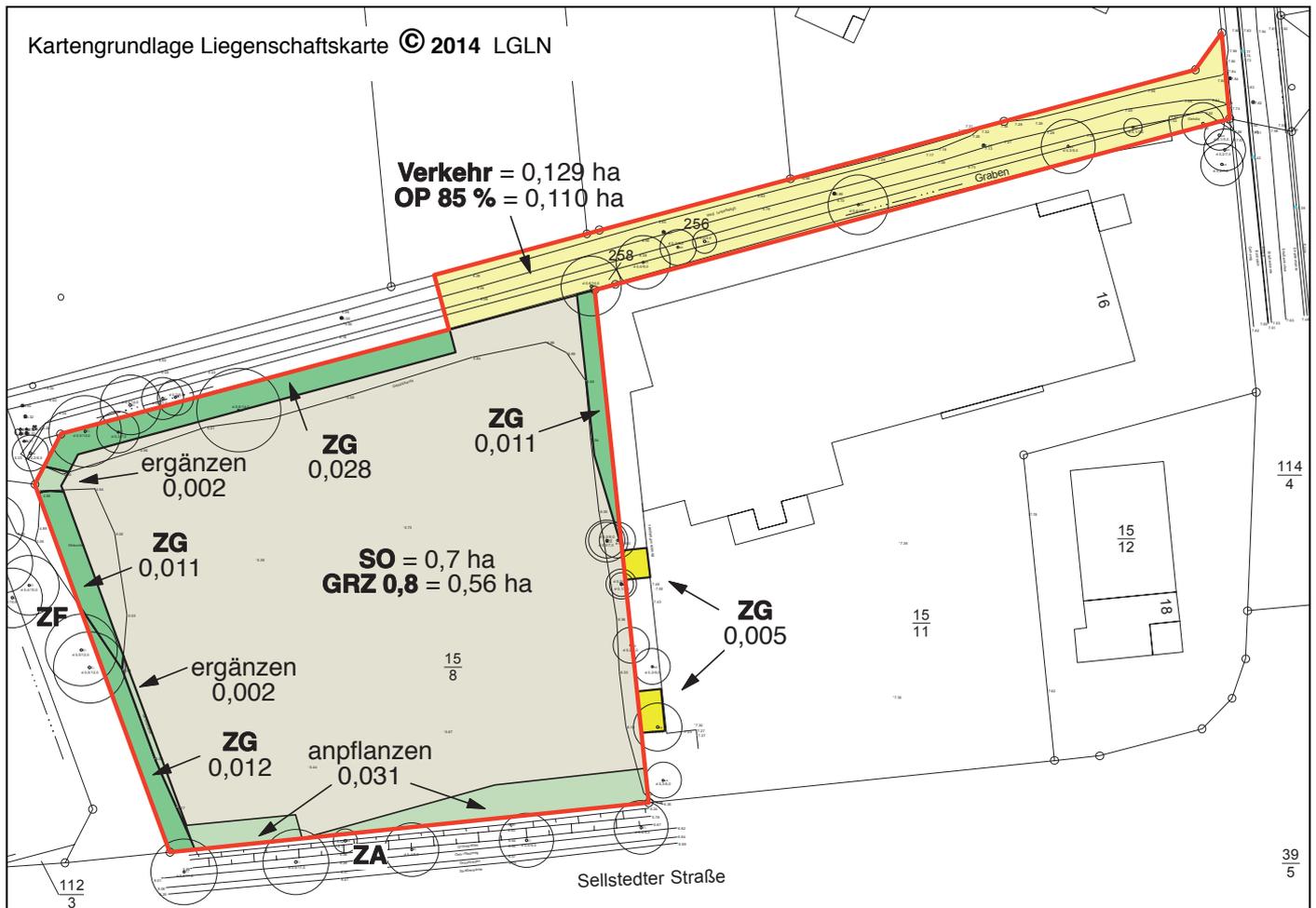
- VU** Unbefestigter Weg

- Umgrenzung des Untersuchungsbereiches

Der Untersuchungsraum beschränkt sich im Wesentlichen auf die Erweiterungsfläche einschließlich eines Teils des erforderlichen Feldweges, soweit dieser für den Ausbau der Zufahrt erforderlich ist. Zusätzlich ist die Grenzbeplantzung (Hecke) des Edeka-Parkplatzes einbezogen worden, da hier Eingriffe aufgrund der geplanten Überfahrt und eines Überweges vorgesehen sind. Abgesehen von diesen Überwegen ergeben sich durch die Erweiterung des B-Planes keine Eingriffssachverhalte für das bebaute Grundstück.

Die festgestellten Hecken und Gehölze weisen sehr unterschiedliche Zusammensetzungen und Qualitäten auf. So kann das Feldgehölz im Westen bereits als Vorstufe zum Wald eingestuft werden. Die dem Feldgehölz vorgelagerten Hecken weisen nur zum Teil eine typische Artenvielfalt auf und bestehen im übrigen ausschließlich aus Brombeersträuchern. An der nördlichen Grenze des Untersuchungsraumes steht eine ausgewachsene Wallhecke mit großen Laubbäumen, die im Nordosten in eine jüngere Hecke übergeht, die zur Eingrünung des bereits bebauten Grundstückes dient und den alten Graben mittlerweile überwuchert hat. Die noch junge Hecke im Osten am Edeka-Parkplatz war zur Abschirmung gepflanzt worden und besteht aus unterschiedlichen standortheimischen Laubbäumen und aus standortfremden monokulturellen Sträuchern, die wahrscheinlich wegen ihrer bodenbedeckenden Qualität verwendet wurden.

Eingriff-Ausgleich-Ermittlung (unmaßstäblich verkleinert)



Biotoptypen	Teilflächen ha	Flächen gesamt	Wertfaktor WF/ha	Wert WP/ha	Wert gesamt
Kontrollwerte Bestand		0,835			
		0,834			0,973
1 Intensivgrünland (GI) - Bodentyp Plaggensch	0,589		1,2	0,707	
2 Feldweg unbefestigt (VU)	0,096		0,6	0,058	
3 Hecke am Feldweg mit Graben (ZG / FG)	0,033		1,3	0,043	
4 Feldgehölz im Westen (ZF)	0,012		1,5	0,018	
5 Sträucher vorgelagert (Brombeeren)	0,022		1,3	0,029	
6 Wallhecke im Norden (ZG)	0,054		1,5	0,081	
7 Hecke im Osten (Parkplatzbepflanzung) (ZG)	0,023		1,3	0,030	
8 Heckenabschnitte auf Edeka-Grundstück (ZG)	0,005		1,3	0,007	
Planung					
Bauflächen / SO Großflächiger Einzelhandel		0,834			0,180
1 - SO GRZ 0,8 - bebaut versiegelbar 80 %	0,560		0,0	0,000	
1 - SO Grün 20 % abzgl. Gehölze	0,044		0,7	0,031	
2 - Verkehrsfläche versiegelt 85 %	0,110		0,0	0,000	
3 - Verkehrsbegleitgrün 15 % ohne Gehölze	0,019		0,7	0,014	
4 - Feldgehölz im Westen	0,012		1,5	0,018	
5 - Hecken erhalten (Brombeersträucher)	0,011		1,3	0,015	
6 - Hecken erhalten - Wallhecke im Norden	0,028		1,5	0,042	
7 - Hecken im Osten	0,010		1,3	0,013	
8 Heckenabschnitte auf Edeka-Grundstück (ZG)	0,005		0,0	0,000	
9 - Hecken anpflanzen im Westen	0,004		1,3	0,006	
10 - Hecken anpflanzen im Süden	0,031		1,3	0,041	
Kompensationsdefizit					0,793
					82 %

Zusätzlicher Kompensationsbedarf aufgrund von Eingriffen in den Baumbestand

Verlust einer großen Eiche mit einem Stammdurchmesser von 0,6 m

Kompensationsverhältnis: 2 Bäume gleicher Art mit einem Stammumfang von mind. 20 cm in einer Höhe von 1 m (gemäß Baumschutzsatzung der Gemeinde Schiffdorf)

Anlage 4 - Berechnung der Vollversorgung



Industrie- und Handelskammer
Stade für den Elbe-Weser-Raum

Berechnung der Vollversorgung für Schiffdorf

Berechnung der wesentlichen Wettbewerber zur Beurteilung des Vorhabens für den Grundbedarf (Food + Nonfood I)

Markt	Verkaufs- fläche in qm	Raum- leistung in Euro	Umsatz in Mio. Euro	Davon Umsatzanteil Food + Non- food I in %	Umsatz Food + Nonfood I in Mio. Euro
Real,- SB-Warenhaus, Neuenfelder Weg 5	7.340	4.230	3,1	79,8	2,5
Netto Markt im Fachmarktzentrum, Neuenfelder Weg 2	690	4.050	2,8	92,4	2,6
Getränkeprofi im Fachmarktzentrum, Neuenfelder Weg 2	400	1.600	0,6	-	0,6
Lidl, Neuenfelder Weg 9	800	6.950	5,6	92,4	5,2
Aldi Markt, Jahnstr. 17	750	5.670	4,3	92,4	4,0
Ideal Supermarkt, Zum Feldkamp 16	1.938	4.190	8,1	93,3	7,6
Aldi-Markt, Am Fernsehturm 2a	800	5.670	4,5	92,4	4,2
Zwischensumme vor Erweiterung	12.718	-	29,0	-	26,7
Erweiterung auf 1.000 qm	1.000	5.670	5,7	92,4	5,3
Erweiterung auf 1.200 qm	1.200	5.670	6,8	92,4	6,3
./. Bestand	- 800	-	- 4,5	-	- 4,2
Gesamtsumme nach Erweiterung auf 1.000 qm	12.918		30,2		27,8
Gesamtsumme nach Erweiterung auf 1.200 qm	13.118		31,3		28,8

Einwohner im Einzugsgebiet (Gemeinde Schiffdorf)	Verbrauchsausgaben pro Kopf in Euro (Food + Nonfood I) Gemeinde Schiffdorf (gesamter Grundbedarf ohne Apotheke), nach GfK, 2014	Kaufkraftpotenzial in der Gemeinde in Mio. Euro
14.014	2.743	38,4

Vollversorgung Schiffdorf (Food + Nonfood I)

Vor Erweiterung

$$26,7 : 38,4 \times 100 = 69,5 \% \text{ ohne Kleinanbieter}$$

Nach Erweiterung auf 1.000 qm

$$27,8 : 38,4 \times 100 = 72,4 \% \text{ ohne Kleinanbieter}$$

Nach Erweiterung auf 1.200 qm

$$28,8 : 38,4 \times 100 = 75,0 \% \text{ ohne Kleinanbieter}$$