



Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 56 „Hofstelle Oldenbüttel“
mit örtlicher Bauvorschrift

Gemeinde Hambergen

- Entwurf -

(Stand: 05.08.2025)

Inhaltsverzeichnis

1.	PLANAUFSTELLUNG	4
2.	PLANUNTERLAGE.....	4
3.	GELTUNGSBEREICH	4
4.	STAND DER RÄUMLICHEN PLANUNG / PLANUNGSVORGABEN	4
4.1	Raumordnerische Vorgaben	4
4.2	Vorbereitende Bauleitplanung	10
4.3	Verbindliche Bauleitplanung	11
4.4	Regionales Zentren- und Einzelhandelskonzept Region Bremen	11
4.5	Einzelhandelsgutachten.....	13
5.	STÄDTEBAULICHE SITUATION	14
6.	PLANUNGSANLASS / PLANUNGSZIELE	15
7.	INHALT DES BEBAUUNGSPLANES.....	15
7.1	Art der baulichen Nutzung	15
7.2	Maß der baulichen Nutzung.....	17
7.3	Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen	17
7.4	Flächenübersicht.....	17
7.5	Örtliche Bauvorschrift.....	17
8.	PLANUNGSRELEVANTE BELANGE.....	18
8.1	Umwelt- und Naturschutz sowie Landschaftspflege	18
8.2	Oberflächenwasserbewirtschaftung / -entwässerung.....	18
8.3	Ver- und Entsorgung.....	18
8.4	Landwirtschaft / Wirtschaft / Tourismus	18
8.5	Forstwirtschaft.....	18
8.6	Verkehrliche Erschließung / ÖPNV.....	18
9.	UMWELTBERICHT.....	19
9.1	Einleitung	19
9.1.1	Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplans	19
9.1.2	Ziele des Umweltschutzes	19
9.1.2.1	Landschaftsrahmenplan	20
9.1.2.2	Landschaftsplan	20
9.1.3	Schutzgebiete und -objekte	20
9.1.4	Berücksichtigung der Ziele des Umweltschutzes	22
9.2	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen	22
9.2.1	Zustand von Umwelt, Natur und Landschaft	22
	a) Menschen	24
	b) Fläche	24
	c) Pflanzen und Tiere.....	25
	d) Boden.....	25
	e) Wasser.....	26
	f) Klima / Luft.....	26
	g) Landschaftsbild.....	27
	h) Biologische Vielfalt.....	28
	i) Sonstige Sach- und Kulturgüter.....	28
	j) Schutzgebiete und -objekte	28

	k) Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	28
9.2.2	Zusammenfassende Darstellung	29
9.2.3	Besonderer Artenschutz	29
9.2.4	Prognose der Umweltentwicklung bei Nichtdurchführung der Planung	30
9.2.5	Prognose der Umweltentwicklung bei Durchführung der Planung	30
9.2.5.1	Darstellung der grundlegenden vorhabenbezogenen Auswirkungen.....	30
9.2.5.2	Voraussichtliche schutzgutbezogene Beeinträchtigungen	30
	a) Menschen	30
	b) Fläche	30
	c) Pflanzen und Tiere.....	31
	d) Boden.....	31
	e) Wasser.....	31
	f) Klima / Luft.....	31
	g) Landschaftsbild.....	31
	h) Biologische Vielfalt.....	32
	i) Sonstige Sach- und Kulturgüter.....	32
	j) Schutzgebiete- und -objekte	32
	k) Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	32
9.2.5.3	Zusammenfassende Darstellung	33
9.2.6	Eingriffsbilanz.....	33
9.2.6.1	Rechtliche Grundlagen	33
9.2.6.2	Darlegung von Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung	35
9.2.6.3	Ermittlung des Kompensationsbedarfs	35
9.2.7	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	35
9.2.8	Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 j BauGB) .	36
9.3	Zusätzliche Angaben	36
9.3.1	Wichtigste Merkmale der verwendeten Untersuchungsverfahren	36
9.3.2	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen	36
9.3.3	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	36
9.3.4	Referenzliste der verwendeten Quellen.....	37
9.4	Nachrichtliche Hinweise.....	37
Anhang I:	Gutachterliche Stellungnahme „Prüfung der Vermutungsregel § 11 Abs. 3 BauNVO, Einzelhandelsnutzung auf der Hofstelle Armbrust, Freißenbütteler Straße 2, 27729 Hambergen“ (bulwiengesa AG, Hamburg, 28. Juni 2021)	
Anhang II:	Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Heimelberg“ (Nr. OHZ 12) (Landkreis Osterholz)	

PLANAUFSTELLUNG

Auf Grund der §§ 1 Abs. 3 und 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Hambergen in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 56 „Hofstelle Oldenbüttel“, mit örtlicher Bauvorschrift, beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht.

2. PLANUNTERLAGE

Die Planzeichnung ist unter Verwendung einer vom Katasteramt Osterholz, Osterholz-Scharmbeck, zur Verfügung gestellten Kartengrundlage im Maßstab 1 : 1.000 erstellt worden.

3. GELTUNGSBEREICH

Das ca. 2.290 m² große Plangebiet liegt südlich des Hauptortes Hambergen im Ortsteil Oldenbüttel und hier zwischen der Bahnstrecke Bremen – Bremerhaven (östlich) und der Freißenbütteler Straße (westlich). Es handelt sich um einen Teil der Hofstelle Freißenbütteler Straße Nr. 2.

Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung, die räumliche Lage des Plangebietes der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen.

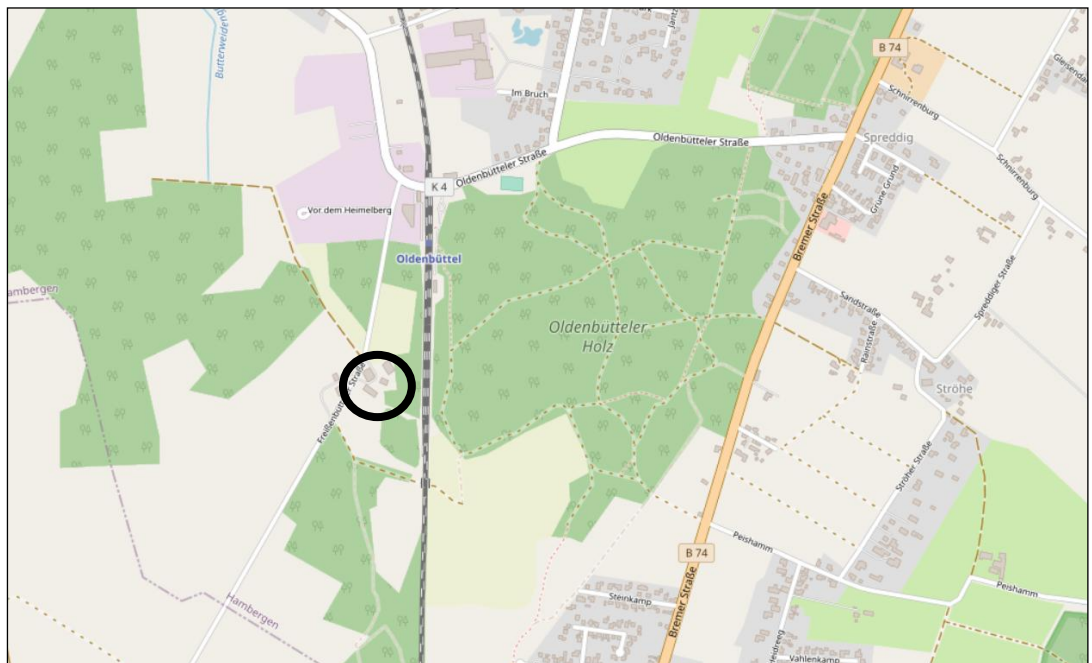


Abb. 1: Räumliche Lage des Plangebietes (schwarz umrandet markiert), Quelle: NIBIS Kartenserver

4. STAND DER RÄUMLICHEN PLANUNG / PLANUNGSVORGABEN

4.1 Raumordnerische Vorgaben

Gemäß § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Ziele der Raumordnung sind im **Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP)** aus dem Jahr 2012, in seiner aktuellen Fassung aus dem Jahr 2022, formuliert und werden im **Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Osterholz 2011 (RROP)** konkretisiert. Nachfolgend wird auf die für den Planungsbereich und das Planungsziel relevanten Ziele und Grundsätze eingegangen. Während für die Bauleitplanung

an die **Ziele** (nachfolgend in **Fett-** und *Kursiv*schrift) der Raumordnung eine Anpassungspflicht besteht, sind *Grundsätze* (nur *Kursiv*schrift) und sonstige Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen.

Im Folgenden sind die für die vorliegende Planung relevanten Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung aufgeführt.

In der zeichnerischen Darstellung des aktuellen **Landes-Raumordnungsprogramms** werden für das Plangebiet keine planerischen Zielsetzungen getroffen.

Das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen enthält folgende raumordnerische Grundsätze und Zielvorgaben zur Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes sowie zur Entwicklung der Siedlungsstruktur, die für die vorliegende Planung relevant sind:

1.1 Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes

„In Niedersachsen und seinen Teilräumen soll eine nachhaltige Entwicklung die Voraussetzung für umweltgerechten Wohlstand auch für kommende Generationen schaffen“ (LROP 1.1 - 01).

„Die ländlichen Regionen sollen sowohl mit ihren gewerblich-industriellen Strukturen als auch als Lebens-, Wirtschafts- und Naturräume mit eigenem Profil erhalten und so weiterentwickelt werden, dass sie zur Innovationsfähigkeit und internationalen Wettbewerbsfähigkeit der niedersächsischen Wirtschaft dauerhaft einen wesentlichen Beitrag leisten können. [...]

Die Entwicklung der ländlichen Regionen soll darüber hinaus gefördert werden, um

- insbesondere kleinen und mittleren Unternehmen ein geeignetes Umfeld bieten zu können,
- die Produktions- und Arbeitsbedingungen in der Land- und Forstwirtschaft zu verbessern und deren Wettbewerbsfähigkeit zu stärken, [...].“ (LROP 1.1 - 07).

2.1 Entwicklung der Siedlungsstruktur

„In der Siedlungsstruktur sollen gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild, die Lebensweise und Identität der Bevölkerung prägende Strukturen sowie siedlungsnahe Freiräume erhalten und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse weiterentwickelt werden“ (LROP 2.1 – 01).

2.3 Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels

„**Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind nur zulässig, wenn sie den Anforderungen der Ziffern 03 bis 10 entsprechen**“ (LROP 2.3 - 02).

Durch die gutachterliche Stellungnahme „Prüfung der Vermutungsregel § 11 Abs. 3 BauNVO, Einzelhandelsnutzung auf der Hofstelle Armbrust, Freißenbütteler Straße 2, 27729 Hambergen“ (bulwiengesa AG, Hamburg, 28. Juni 2021) konnte der Nachweis erbracht werden, dass es sich im vorliegenden Fall nicht um ein Einzelhandelsgroßprojekt handelt, sondern eine „atypische Fallgestaltung“ gegeben ist, vgl. Kapitel 4.5 sowie das Gutachten im Anhang. Damit ist die vorliegende Bauleitplanung mit dem Ziel der Landesplanung vereinbar.

3.1.1 Elemente und Funktionen des landesweiten Freiraumverbundes, Bodenschutz

Mit der Änderung des LROP am 7. September 2022 wurde eine neue Nummer **05** als Grundsatz der Raumordnung eingeführt, die folgendes beinhaltet: „Die Neuversiegelung von Flächen soll landesweit bis zum Ablauf des Jahres 2030 auf unter 3 ha pro Tag und danach weiter reduziert werden.“ Mit diesem Grundsatz soll die Innenentwicklung weiter gestärkt und der Schutz des Außenbereichs vor Überbauung sowie die Aktivierung von Brachflächen und Konversionsflächen vorangetrieben werden. Da im vorliegenden Planungsfall ausschließlich eine Bestandsabsicherung erfolgt und keine neuen Flächen versiegelt werden, ist die Planung mit diesem Grundsatz vereinbar.

3.2.1 Landwirtschaft, Forstwirtschaft, Fischerei

„Die Landwirtschaft soll in allen Landesteilen als raumbedeutsamer und die Kulturlandschaft prägender Wirtschaftszweig erhalten und in ihrer sozio-ökonomischen Funktion gesichert werden.“

Die Wettbewerbsfähigkeit der Landwirtschaft soll gestärkt werden, wobei ökonomische und ökologische Belange in Einklang gebracht werden sollen. [...]

Die Landwirtschaft soll bei der Umstellung, Neuausrichtung und Diversifizierung unterstützt werden, damit so Arbeitsplätze gesichert oder neu geschaffen werden“ (LROP 3.2.1 - 01).

Mit der vorliegenden Planung, die die Sicherung und Entwicklung einer hofstellenaffinen Einzelhandelsstruktur zum Ziel hat, die aufgrund des Sortiments nicht mehr über den § 35 BauGB genehmigungsfähig ist, wird den vorstehenden landesplanerischen Vorgaben Rechnung getragen.

Im zeichnerischen Teil des **Regionalen Raumordnungsprogramms des Landkreises Osterholz**, welches am 27.10.2011 in Kraft getreten ist, ist der nördlich des Plangebietes gelegenen Ortschaft Hambergen, als Hauptort der gleichnamigen Samtgemeinde, die Funktion eines *Grundzentrums* (RROP 2.1 - 01) zugewiesen.

Die Hofstelle – und damit auch das Plangebiet – ist als *Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft* (3.7.1 - 03) ausgewiesen, das sich südlich und westlich bis zu den dort gelegenen Waldflächen (*Vorbehaltsgebiet Wald*, RROP 3.7.2 - 02) erstreckt.

Die Darstellung wird überlagert von einem *Vorranggebiet Natur und Landschaft* (3.5.2 - 02) sowie einem *Vorbehaltsgebiet Erholung* (3.9 - 07). Die östlich verlaufende Bahnlinie ist als *Vorranggebiet Haupteisenbahnstrecke* (4.1.2 - 03) gekennzeichnet und der ca. 550 m nördlich gelegene Park- and Ride-Parkplatz am Bahnhof Oldenbüttel als *Vorranggebiet Park & Ride* (4.1.2 - 06). Eine innerhalb des Straßenraumes der Freißenbütteler Straße verlaufende Leitung ist als *Vorranggebiet Kabeltrasse* (4.1.5 - 02) dargestellt, siehe nachfolgende Abbildung.

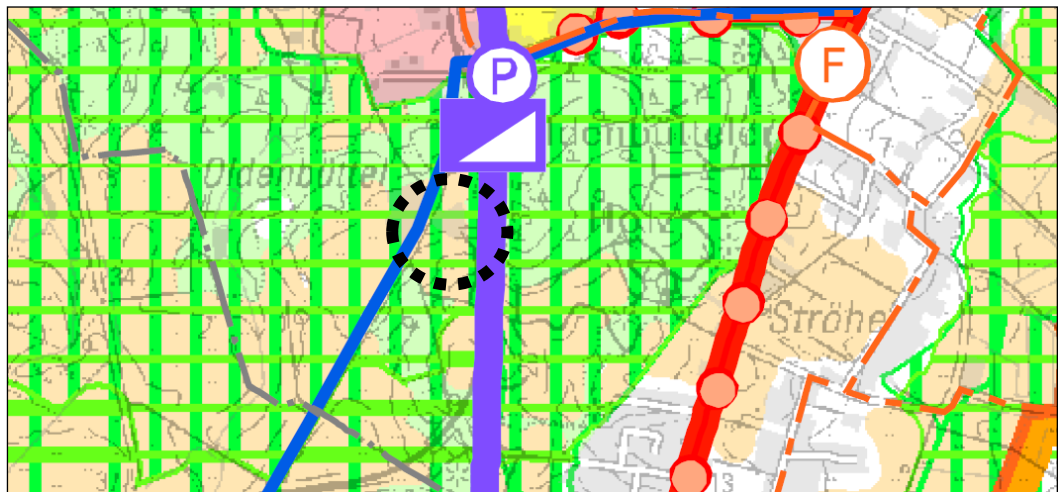


Abb. 2: Ausschnitt aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm 2011 (Lage der Hofstelle mit gestricheltem Kreis gekennzeichnet, Quelle: Landkreis Osterholz)

Dem Textteil des RROP sind die nachfolgenden Aussagen zu entnehmen, die für die vorliegende Planung von Bedeutung sind. Dabei sind Ziele **fett** gekennzeichnet, Grundsätze *kursiv*.

2.1 - 01 Grundzentrum

„Der Zentrale Ort in der Stadt Osterholz-Scharmbeck ist Mittelzentrum. Die Zentralen Orte in der Samtgemeinde Hambergen und in den Gemeinden Grasberg, Lilienthal, Ritterhude, Schwanewede und Worpswede werden als Grundzentren festgelegt.“

- ⇒ Mit der vorliegenden Bauleitplanung wird das Grundzentrum Hambergen in seiner Funktion gestärkt, da im Plangebiet landwirtschaftsaffine Sortimentsbereiche angeboten werden, die im Hauptort selbst nicht in dieser Form vertrieben werden.

3.5.2 - 02 Vorranggebiet Natur und Landschaft

„In den Vorranggebieten Natur und Landschaft und Grünlandbewirtschaftung, -pflege und -entwicklung sind raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen nur zulässig, soweit sie mit den Schutzzwecken bzw. Zielsetzungen der den Gebieten zugrunde liegenden naturschutzrechtlichen Festlegungen und -fachlichen Programmen und Plänen vereinbar sind. Unberührt bleiben die landwirtschaftliche Flächenbewirtschaftung im Rahmen der guten fachlichen Praxis sowie die ordnungsgemäße Forstwirtschaft, soweit nicht durch besondere naturschutzrechtliche oder andere öffentlich-rechtliche Vorschriften oder Verträge Einschränkungen erfolgen.“

- ⇒ Im vorliegenden Fall ist fachliche Grundlage für die Ausweisung die Lage in einem „Gebiet mit regional seltenen Böden“ gemäß dem Landschaftsrahmenplan. Bei dem Plangebiet handelt es sich um den Teilbereich einer landwirtschaftlich genutzten Hofstelle, der sowohl Gebäude, als auch versiegelte Flächen aufweist. Dementsprechend kommen im Plangebiet ausschließlich Böden vor, die deutlich durch diese Nutzungen überprägt sind. Damit ist kein Konflikt mit dem vorstehenden Ziel der Raumordnung gegeben.

3.7 Landwirtschaft, Forstwirtschaft, Fischerei

3.7.1 – 01 *„Die Landwirtschaft soll als raumbedeutsamer und die Kulturlandschaft besonders prägender Wirtschaftszweig unter Berücksichtigung ihrer Funktion zur Ernährung und Versorgung der Bevölkerung im Kreisgebiet und darüber hinaus in ihrer wichtigen sozio-ökonomischen Funktion für die Entwicklung des ländlichen Raumes erhalten und gestärkt werden. Dies gilt sowohl für konventionell als auch für ökologisch wirtschaftende Betriebe.*

Die Wettbewerbsfähigkeit der Landwirtschaft soll verbessert werden, wobei ökonomische und ökologische Belange in Einklang gebracht werden sollen. Bewirtschaftungsformen, durch die die Landwirtschaft eine besondere Funktion für den Naturhaushalt, die Landschaftspflege, die Erholung und die Gestaltung und Erhaltung der ländlichen Räume hat, sollen erhalten und weiterentwickelt werden.

Die Landwirtschaft soll bei der Umstellung, Neuausrichtung und Diversifizierung unterstützt werden, damit Arbeitsplätze gesichert oder neu geschaffen werden.“

3.7.1 - 02 *„Aufgrund ihrer wichtigen sozialen, ökonomischen und ökologischen Bedeutung für den ländlichen Raum sollen auch die regionstypischen landwirtschaftlichen Familienbetriebe gesichert werden.“*

- ⇒ Mit der vorliegenden Planung soll eine dorftypische Einzelhandelsstruktur gesichert und in eng definierten Grenzen weiterentwickelt werden. Hierbei handelt es sich u. a. um den Hofladen des landwirtschaftlichen Haupterwerbsbetriebes, dessen Warenangebot sich inzwischen nicht mehr nur auf selbstproduzierte Produkte erstreckt. Im Zusammenspiel mit dem traditionellen Hofcafé im Haupthaus hat sich die Hofstelle inzwischen zu einem regional bedeutsamen touristischen Anziehungspunkt insbesondere in den Sommermonaten entwickelt. Dem allgemeinen Trend („Land-Leben“ / „Land-Lust“) folgend ist damit auch die Nachfrage nach Produkten für die Garten- und Freiraumgestaltung gestiegen, die sowohl Pflanzen, als auch Dekorationsartikel für den Innen- und Außenbereich umfasst. Zudem musste das Angebot an Lebensmitteln auch auf zugekaufte Produkte erweitert werden, um der großen Nachfrage Rechnung tragen zu können, siehe auch Kapitel 6 „Planungsanlass / Planungsziele“. Aufgrund dieses Sortiments ist die Verkaufsfläche nicht mehr über den § 35 BauGB genehmigungsfähig. Mit der

Bauleitplanung soll daher dieser Einkommenszweig (Diversifizierung) bauplanungsrechtlich abgesichert und in moderatem Rahmen entwickelt werden. Da es sich bei dem landwirtschaftlichen Haupterwerbsbetrieb um einen seit Generationen in der Familie geführten Betrieb handelt, entspricht die vorliegende Planung in hohem Maße den vorstehenden Grundsätzen.

Das Plangebiet grenzt im Osten unmittelbar an ein Vorbehaltsgebiet Wald, wobei die Bestandsbebauung (Torfschuppen, halboffene Scheune) bis unter die Kronenbereiche ragen. Diesbezüglich wird auf die Ausführungen im Kapitel 8.5 „Forstwirtschaft“ verwiesen.

3.7.1 - 03 Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft

„Bereiche,

- die aufgrund einer hohen natürlichen Ertragskraft für eine landwirtschaftliche Nutzung besonders geeignet sind,
- in denen die Landwirtschaft die räumlichen Bedingungen für eine hohe wirtschaftliche Leistungs- und Wettbewerbsfähigkeit vorfindet,
- in denen die Landwirtschaft das Erscheinungsbild der Kulturlandschaft besonders prägt oder
- in denen die Landwirtschaft einen besonders positiven Einfluss auf Arten und Lebensgemeinschaften hat,

sollen für die Landwirtschaft besonders gesichert und bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen besonders berücksichtigt werden. Sie werden dazu als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft festgelegt.

In den Vorbehaltsgebieten Landwirtschaft sind die landwirtschaftlichen Belange bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen besonders zu berücksichtigen. Maßgeblich sind dabei die ihrer fachlichen Ausweisung zugrunde liegenden Kriterien.“

⇒ Mit der vorliegenden Bauleitplanung werden keine Anbauflächen aus der Nutzung genommen, vielmehr wird ein bereits baulich genutzter Teil einer Hofstelle zur Stärkung der Wirtschaftskraft des Betriebs bauplanungsrechtlich abgesichert. Dem Grundsatz der Raumordnung wird damit entsprochen.

3.9 Landschaftsgebundene Erholung und Tourismus

3.9 - 01 „Die Voraussetzungen für eine landschaftsgebundene Erholung in Natur und Landschaft, d.h. sowohl die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie die Ruhe und Luftreinheit der Erholungslandschaft als auch deren Erschließung und Ausstattung mit Erholungseinrichtungen, sollen gesichert und erforderlichenfalls verbessert werden.“

3.9 - 02 „Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Erholungslandschaft sollen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere durch Landschaftsschutzgebiete und konsequente Anwendung der Eingriffsregelung bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zur Vermeidung und ggf. zum Ausgleich von Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes gesichert werden.“

3.9 - 04 „Erschließung und Ausstattung mit Erholungseinrichtungen sollen bedarfsgerecht und so erfolgen, dass weder Vielfalt, Eigenart und Schönheit und Ruhe der Erholungslandschaft noch besondere Werte des Naturhaushaltes beeinträchtigt werden. [...]“

⇒ Die vorliegende Bauleitplanung trägt den vorstehenden Grundsätzen Rechnung, da ein bereits baulich genutzter Teil einer Hofstelle zur Stärkung der Wirtschaftskraft des Betriebes bauplanungsrechtlich abgesichert werden soll, vgl. auch den vorstehenden Punkt 3.7 (Landwirtschaft, Forstwirtschaft, Fischerei). Auch die Lage innerhalb des

Landschaftsschutzgebietes „Heimelberg“ wird zu keinen negativen Auswirkungen führen, da die Planung sich innerhalb der Bestandssituation der Hofstelle bewegt und die Einrichtung hauptsächlich in den Sommermonaten von Ausflüglern aufgesucht wird, die das Plangebiet zudem überwiegend mit Fahrrädern anfahren. Den vorstehenden Grundsätzen der Raumordnung wird insgesamt damit entsprochen.

3.9 - 07 Vorbehaltsgebiet Erholung

„In Vorbehaltsgebieten Erholung soll bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen der besonderen Funktion der Gebiete besonderes Gewicht beigemessen werden.“

⇒ Wie bereits vorstehend ausgeführt, wird die Bedeutung des *Vorbehaltsgebietes* mit der vorliegenden Bauleitplanung einerseits gestärkt, indem ein tradierter Naherholungspunkt bauplanungsrechtlich abgesichert wird. Da keine unbebauten Flächen in Anspruch genommen werden, wird andererseits der Freiraum des *Vorbehaltsgebietes* unangetastet gelassen.

Die angrenzenden Vorrang- und Vorbehaltsgebiete erfahren durch die vorliegende Planung keine Beeinträchtigung, werden teilweise in ihrer Bedeutung und Funktion sogar noch gestärkt, z. B. *Vorranggebiet Haupteisenbahnstrecke, Vorranggebiet Park & Ride.*

Weiterhin ist am 01.09.2021 zum Zwecke des Hochwasserschutzes die **Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz** (BRPHV) in Kraft getreten. In dieser sind Ziele (Z) und Grundsätze (G) der Raumordnung enthalten, die nun zusätzlich zu den Regelungen des LROP und RROP als Grundsätze berücksichtigt bzw. als Ziele beachtet werden müssen. Folgende Inhalte sind für die vorliegende Planung relevant:

„1. Hochwasserrisikomanagement

1.1 (Z) Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung sind die Risiken von Hochwassern nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten zu prüfen; dies betrifft neben der Wahrscheinlichkeit des Eintritts eines Hochwasserereignisses und seinem räumlichen und zeitlichen Ausmaß auch die Wassertiefe und die Fließgeschwindigkeit. Ferner sind die unterschiedlichen Empfindlichkeiten und Schutzwürdigkeiten der einzelnen Raumnutzungen und Raumfunktionen in die Prüfung von Hochwasserrisiken einzubeziehen.“

⇒ Das Plangebiet befindet sich außerhalb von festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebieten. Das nächstgelegene Überschwemmungsgebiet der Beek und Hamme liegt östlich, ca. 2 km entfernt, in der Teufelsmoorniederung.

Das Plangebiet liegt zudem außerhalb des Küstenbereichs der Weser und damit entsprechend den Umweltkarten Niedersachsen auch außerhalb eines Gebiet, welches bei äußerst seltenen extremen Ereignissen im Küstengebiet (HQ Extrem) überflutet werden könnte.

Damit ist der Eintritt eines Hochwasserereignisses nicht zu erwarten und es besteht kein Zielkonflikt.

„1.2.1 (Z) Die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse durch oberirdische Gewässer, durch Starkregen oder durch in Küstengebiete eindringendes Meerwasser sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten vorausschauend zu prüfen.“

⇒ Auswirkungen durch den Klimawandel sind ebenfalls nicht zu erwarten, da davon auszugehen ist, dass sickerfähige Böden vorliegen, so dass es auch bei Starkregenereignissen nicht zu Überflutungen kommt. Relevante Vorfluter sind in einer Entfernung von ca. 2,3 km westlich des Plangebietes mit dem Giehler Bach anzutreffen, der dort auf

ca. 16,0 m NHN verläuft. Östlich befindet sich in einer Entfernung von ca. 2,0 km die Beeke, die auf ca. 12,5 m NHN verläuft. Aufgrund der Höhenlage des Plangebietes (ca. 36 m NHN) sind keine Auswirkungen durch Überflutungen der Gewässer zu befürchten.

Auswirkungen durch den Klimawandel sind eher als gering einzustufen, da kein Überflutungsrisiko aufgrund äußerer Faktoren besteht. Es besteht lediglich ein allgemeines Risiko durch Starkregenereignisse.

Aus den vorstehenden Ausführungen wird deutlich, dass die vorliegende Bauleitplanung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar ist.

4.2 Vorbereitende Bauleitplanung

Im geltenden **Flächennutzungsplan** der Samtgemeinde Hambergen ist der Bereich der Hofstelle (gestrichelte schwarze Linie) überwiegend als *Fläche für die Landwirtschaft* dargestellt, lediglich im Osten ist in Richtung Bahnlinie eine *Fläche für Wald* gekennzeichnet, siehe nachfolgenden Auszug aus der digitalen Fassung des Intranets. Auch die umgebenden Flächen weisen diese Darstellungen auf, ausgenommen der östlich gelegenen Bahnstrecke, die als *Fläche für Bahnanlagen* gekennzeichnet ist.

Westlich der Bahnstrecke erstreckt sich das Landschaftsschutzgebiet OHZ Nr. 12 „Heimelberg“, welches im Jahr 1980 rechtskräftig wurde. Damit liegt auch die Hofstelle randlich innerhalb des insgesamt 770 ha großen Landschaftsschutzgebietes.



Abb. 3: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (Hofstelle gekennzeichnet, Quelle: Samtgemeinde Hambergen)

Die derzeitigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes entsprechen nicht mehr der Planungsabsicht der (Samt-)Gemeinde, stattdessen soll hier ein *Sondergebiet „Hofladen“* entwickelt werden. Parallel zur Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes erfolgt durch die Samtgemeinde Hambergen daher die 29. Flächennutzungsplanänderung, die die Darstellung einer *Sonderbaufläche „Hofladen“* beinhaltet, siehe nachfolgende Abbildung. Die weiteren Flächen der landwirtschaftlichen Hofstellen verbleiben damit in der *Fläche für die Landwirtschaft*, da der gegebene Privilegierungsstatbestand für ihre Entwicklung vollständig ausreicht.

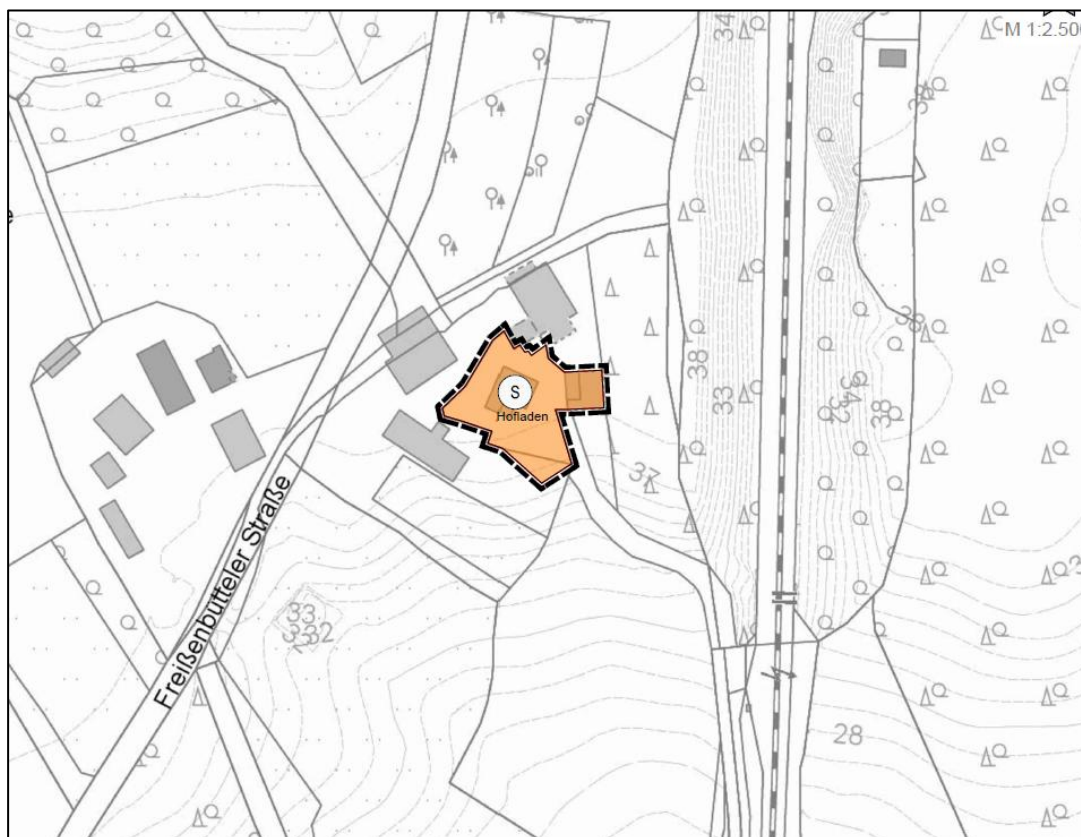


Abb. 4: Ausschnitt aus der 29. Änderung des Flächennutzungsplanes (Quelle: Samtgemeinde Hambergen)

Die erforderliche Übereinstimmung zwischen vorbereitender und verbindlicher Bauleitplanung ist damit sichergestellt.

4.3 Verbindliche Bauleitplanung

Es existieren weder für das Plangebiet noch für die umgebenden Bereiche Bebauungspläne.

4.4 Regionales Zentren- und Einzelhandelskonzept Region Bremen

Am 4. Dezember 2013 wurde der „Raumplanerische Vertrag“ zum *Regionalen Zentren- und Einzelhandelskonzept für die Region Bremen (RZEHK)* von 23 Gemeinden, zwei Landkreisen und den Ländern Niedersachsen und Bremen sowie dem Kommunalverbund Niedersachsen/Bremen e. V. unterzeichnet. „Mit diesem raumplanerischen Vertrag verfolgen die Vertragspartner die Zielsetzung, sich über die Einzelhandelssteuerung und Ansiedlungsregeln für alle Einzelhandelsgroßprojekte und Nahversorgungsprojekte über 800 qm Verkaufsflächen der Region Bremen zu verständigen. Dabei bleibt jedoch die kommunale Planungshoheit als Wesensbestandteil der Selbstverwaltungsgarantie im Sinne der Letztverantwortlichkeit der Gemeinden für die Bauleitplanung unangetastet“ (Raumordnerischer Vertrag, Seite 2).

Entsprechend § 1 Abs. 1 ist Ziel des Vertrages „die Erhaltung, Entwicklung und Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB und der hierzu ergangenen ober- und höchstrichterlichen Rechtsprechung in den Städten und Gemeinden der gesamten Region Bremen, auch im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung der Gemeinden, sowie die Förderung ausgeglichener regionaler Versorgungsstrukturen“.

Gemäß § 1 Abs. 2 sind „Gegenstand des Vertrags [...] daher gemeinsame Festlegungen von raumplanerischen Zielsetzungen zur Steuerung der großflächigen Einzelhandelsentwicklung

sowie Regelungen zur interkommunalen und raumordnerischen Abstimmung und Beurteilung von Einzelhandelsgroßprojekten und Nahversorgungsprojekten über 800 qm Verkaufsfläche in der Region Bremen“.

Weiterhin verpflichten sich die Städte und Gemeinden in diesem Vertrag (§ 3) spätestens bei der Ansiedlung eines Einzelhandelsgroßprojekts oder eines Nahversorgungsprojekts über 800 qm Verkaufsfläche *kommunale Einzelhandelskonzepte* zu erarbeiten und mit den Nachbarkommunen abzustimmen. Dem Glossar zum RZEHK sind für die genannten Projekte folgende Definitionen zu entnehmen:

Einzelhandelsgroßprojekt: „Der Begriff „Einzelhandelsgroßprojekt“ umfasst Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO sowie Agglomerationen verschiedener Einzelhandelsbetriebe auch unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit (über 800 qm Verkaufsfläche), die in der Gesamtbetrachtung raumbedeutsame Auswirkungen wie ein Einkaufszentrum oder ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb hervorrufen können“.

Nahversorgungsprojekt über 800 qm Verkaufsfläche: „Nahversorgungsprojekte über 800 qm Verkaufsfläche umfassen großflächige Einzelhandelsvorhaben mit ausschließlich nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten, wenn sie nach Art, Lage oder Umfang nur unwesentliche Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO haben können“.

Mit der vorliegenden Bauleitplanung wird ein *Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Hofladen“* gemäß § 11 Absatz 1 BauNVO festgesetzt. Obwohl es sich um eine Einzelhandelsnutzung mit einer Verkaufsfläche von über 800 m² handelt, ist eine Festsetzung als *Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“* gemäß § 11 Absatz 3 BauNVO nicht erforderlich, da das Vorhaben nur unwesentliche Auswirkungen auf die „Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung“ hat. Im Kapitel 4.1 „Raumordnerische Vorgaben“ wurde die Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung bereits dargelegt, so dass an dieser Stelle auf die Ausführungen verwiesen wird.

Als zu prüfende Auswirkungen werden in § 11 Abs. 3 BauNVO benannt: „insbesondere schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich der in Satz 1 bezeichneten Betriebe, auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden, auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt“.

Dazu wie folgt:

Zu prüfende Auswirkungen	Prüfergebnis
Schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes ¹	Es handelt sich um einen bestehenden Hofladen, der eine planungsrechtliche Absicherung erfahren soll und von dem keine schädlichen Umweltauswirkungen ausgehen. Siehe auch Umweltbericht Kapitel 9.2.5.
Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung	Keine, da vorhandene Anlagen und Einrichtungen genutzt werden.
Auswirkungen auf den Verkehr	Keine, da aufgrund der Bestandsituation das Verkehrsaufkommen sich nicht verändern wird. Zudem ist die Erschließung bereits im Bestand gesichert.
Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich	Keine, da ein Hofladen sowohl hinsichtlich des Warenangebotes als auch der saisonalen Ausrichtung eine Sonderstellung einnimmt. Eine Konkurrenz zu Versorgern im zentralen Siedlungsgebiet ist daher

¹ § 3 Abs. 1 BImSchG: „Schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne dieses Gesetzes sind Immissionen, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen.“

Zu prüfende Auswirkungen	Prüfergebnis
	nicht gegeben, vgl. auch Kapitel 4.5 Einzelhandelsgutachten.
Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden	Siehe vorstehende Bewertung.
Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild	Keine, siehe Umweltbericht Kapitel 9.2.5.
Auswirkungen auf den Naturhaushalt	Keine, siehe Umweltbericht Kapitel 9.2.5.

Im Ergebnis ist nachweislich eine Festsetzung gemäß § 11 Absatz 3 BauNVO nicht erforderlich.

In § 4 Abs. 1 des „Raumplanerischen Vertrages“ zum *Regionalen Zentren- und Einzelhandelskonzept für die Region Bremen* wird weiterhin folgendes vereinbart: „Die Städte und Gemeinden verpflichten sich, neue Einzelhandelsgroßprojekte und Nahversorgungsprojekte über 800 qm Verkaufsfläche im Rahmen des IMAGE-Moderationsverfahrens regional abzustimmen“. Wie vorstehend ausgeführt, beinhaltet die vorliegende Bauleitplanung keines der genannten Projekte, so dass ein IMAGE-Moderationsverfahren nicht erforderlich ist.

4.5 Einzelhandelsgutachten

Zur Beurteilung der Fragestellung, ob mit dem vorliegenden Planvorhaben nicht nur unwesentliche Auswirkungen „auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden“ entsprechend § 11 Abs. 3 BauNVO verbunden sind, wurde durch die bulwiengesa AG eine gutachterliche Stellungnahme² eingeholt. Sowohl aufgrund der im Bebauungsplan festgesetzten Grundflächen (= Geschoßfläche; hier GRZ 0,8) von rechnerisch über 1.200 m², als auch der zulässigen Verkaufsfläche von **insgesamt** 1.950 m² wurden mögliche Auswirkungen auf

- a) die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche und
- b) auf die Versorgung der Bevölkerung

untersucht (vgl. Seite 4 des Gutachtens).

Aufgrund der Lage der Hofstelle außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches der Ortschaft Hambergen, vgl. Kapitel 4.1 „Raumordnerische Vorgaben“, ist das geplante Vorhaben nur zulässig, wenn der Nachweis erbracht wird, dass es sich um eine sogenannte „atypische Fallgestaltung“ handelt, d. h. der Betrieb nicht als großflächiger Einzelhandelsbetrieb (Einzelhandelsgroßprojekt) im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO zu klassifizieren ist.

Im Ergebnis trifft das Gutachten folgende Aussagen:

- „Bereits der erwartete Handelsumsatz von rd. 0,33 Mio. Euro p. a., welcher einem kleinflächigen marktüblichen Fachgeschäft entspricht, schließt mehr als "unwesentliche" Auswirkungen auf die Ziele der Landes- und Raumordnung eigentlich bereits aus“ (Seite 10).
- „Hinsichtlich der Sortimentscharakteristik entfallen innerhalb des Hofladens rd. 80 qm auf Lebensmittel und etwas mehr als 50 qm auf Innendekoration / Haushaltswaren / Glas / Porzellan / Keramik ("HHWGPK"). Diese Sortimente gelten in Hambergen als zentrenrelevant und stehen somit zumindest prinzipiell im Wettbewerb zum Einzelhandel in umgebenden zentralen Versorgungsbereichen, welche sich im Ortskern Hambergen sowie in der Innenstadt Osterholz-Scharmbeck befinden. Lebensmittel dienen zudem grundsätzlich der wohnortnahen Nahversorgung. Die jährlichen Umsätze in diesen Sortimente entsprechen jedoch mit ca. 0,05 bzw. 0,03 Mio. Euro dem eines Kiosks bzw. denen nachgeordneter Randsortimente“ (Seite 11).

² Gutachterliche Stellungnahme „Prüfung der Vermutungsregel § 11 Abs. 3 BauNVO, Einzelhandelsnutzung auf der Hofstelle Armbrust, Freißenbütteler Straße 2, 27729 Hambergen“ (bulwiengesa AG, Hamburg, 28. Juni 2021)

- „Lebensmittel werden im Hofladen nicht in der Breite eines Betriebes der Nahversorgung geführt, sondern beschränken sich auf ausgewählte, selbst erzeugte oder von Kleinerzeugern der Region stammende Produkte.[...] Der Kauf hat Ergänzungs- und nicht Versorgungscharakter und erfolgt häufig auch als Mitbringsel oder Geschenk. Gleiches gilt auch für die Dekorationsartikel im Hofladen“ (Seite 11).
- „Im Freilandbereich werden ausschließlich witterungsunempfindliche und somit nicht zentrenrelevante Gartenartikel sowie in der Gartensaison auch ein ausgewähltes Sortiment an Freilandpflanzen eines regionalen Anbaubetriebes verkauft. Einen Schwerpunkt bilden hier neben Blumen und Stauden kunstgewerbliche Gegenstände der Gartendekoration, für die sich das Unternehmen in der Region einen gewissen Ruf erarbeitet hat“ (Seite 11).
- „Die begrenzte Kundenzahl, eine sehr niedrige Gesamt-Auslastung (< 200 Euro/qm) sowie ein recht niedriger durchschnittlicher Einkaufsbon (ca. 13-17 Euro/Besucher) sprechen im Zusammenhang mit dem weit überwiegend nicht zentrenrelevanten Sortiment nicht für die Charakteristik eines großflächigen Betriebes, insbesondere nicht der eines Lebensmittel-Nahversorgers. Die Spiegelung des Umsatzes am örtlichen Nachfragevolumen der Haushalte in der Samtgemeinde Hambergen bestätigt die sehr geringe Markteinflussnahme des Betriebes“ (Seite 11).

Für das ladenhandelsrelevante Nachfragevolumen der relevanten Warengruppen

- Nahrungs- und Genussmittel,
- Haushaltswaren (HHW) / Glas-, Porzellan und Keramik (GPK)
- Pflanzen/Gartenbedarf

errechnet der Gutachter für Lebensmittel und HHW/GPK eine „marginale Kaufkraftbindung von 0,1 -1,6 % in der SG Hambergen und zumindest spürbare ca. 10 % für Pflanzen und Gartenartikel“ (Seite 13).

„Damit bestehen im vorliegenden Fall klare Belege für eine betrieblich bedingte atypische Fallgestaltung. Im Ergebnis ist der Einzelhandelsbetrieb auch auf der derzeit betriebenen Gesamtverkaufsfläche von ca. 1.937 qm nicht ansatzweise geeignet, mehr als nur unwesentliche Auswirkungen auf Ziele der Landes- und Raumordnung auszulösen“ (Seite 13).

„Die Regelvermutung des § 11 Abs. 3 BauNVO kann damit als ausgeräumt gelten. Der Betrieb unterliegt somit aus Gutachtersicht nicht den Zielen für großflächige Einzelhandelsvorhaben gem. Kap. 2.3 LROP“ (Seite 14).

Basierend auf diesem Ergebnis ist einerseits die Verträglichkeit der Planung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung nachgewiesen und es bedarf andererseits nicht der Festsetzung eines Sondergebietes für einen „Großflächigen Einzelhandelsbetrieb“ entsprechend § 11 Abs. 3 BauNVO.

Allerdings ist es erforderlich, sowohl die zulässigen Sortimente, als auch die Obergrenzen der zulässigen Verkaufsflächen entsprechend dem Untersuchungsgegenstand (siehe Seite 10 des Gutachtens) im Bebauungsplan zu fixieren.

5. STÄDTEBAULICHE SITUATION

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen Teilbereich einer landwirtschaftlichen Hofstelle. Konkret stehen im Plangebiet zwei Gebäude, bei denen es sich um einen ehemaligen Stall und einen Torfschuppen handelt. Diese dienen inzwischen als Teil des Hofladens dem Verkauf von Waren des landwirtschaftlichen Betriebes, wie selbstgemachte Fruchtaufstriche, Likör und Säfte aus Himbeeren und Blaubeeren, Honig, Eiern, eingelegtem Obst und Gemüse, gehäkelte Topflappen, Socken, gebastelte Karten, Wurstwaren sowie weiteren Produkten, z. B. Öl und Essig, Senf, Dressing, Dips, Gewürzen, Tee, Kaffee, Dekorationsartikel, Vasen, Übertöpfe, Handtücher, Schürzen, Bänder und Kerzen.

Da es sich bei den Gebäuden um die tradierte Bebauung der Hofstelle handelt, zeigt sich die typische Baugestaltung. So handelt es sich bei dem westlichen Gebäude um einen

Fachwerkbau mit Sattelwalmdach, der teilweise noch von einer Pflasterung aus Feldsteinen umgeben ist. Das östliche Gebäude, der ehemalige Torfschuppen, ist dagegen ein Holzgebäude mit Satteldach und roter Tonpfanneneindeckung. Westlich vor diesem Gebäude steht noch ein kleiner offener Holzunterstand, in dem ebenfalls Waren ausgestellt werden. An den historischen Teil des Torfschuppens wurde im Laufe der Jahre ein Unterstand für Maschinen angefügt, der inzwischen vollständig geschlossen ist.

Zwischen dem ehemaligen Stall und dem Torfschuppen verläuft ein mit Schotter befestigter Weg, der von der Hofstelle aus nach Süden auf die dortigen Grünlandflächen führt.

Auf den umgebenden Freiflächen der Gebäude werden Pflanzentöpfe, Gartenaccessoires, Blumen und Pflanzen aber auch Kränze und Gestecke angeboten. Hierfür befindet sich eine mit Naturstein und Betonsteinpflaster befestigte Fläche westlich und südlich des ehemaligen Stallgebäudes. Ein mit Kieswegen und Mulchflächen gestalteter Ausstellungsbereich für Gartenaccessoires befindet sich östlich des Stallgebäudes. Hier stockt auch der einzige Baum im Plangebiet, bei dem es sich um eine Weide handelt.

An das Plangebiet schließt sich nach Osten ein zur Hofstelle gehörender Waldbestand an, der überwiegend aus Nadelgehölzen besteht. Bei den weiteren angrenzenden Flächen handelt es sich dagegen um versiegelte Bereiche der landwirtschaftlichen Hofstelle.

6. PLANUNGSANLASS / PLANUNGSZIELE

Auf der Hofstelle Oldenbüttel wurde neben der Landwirtschaft schon durch die Eltern des aktuellen Eigentümers ein Hofcafé betrieben. Dieses Angebot wurde durch einen ebenfalls genehmigten Hofladen ergänzt, so dass sich die Hofstelle in den letzten Jahren zu einem attraktiven Anlaufpunkt für Freizeit- und Erholungssuchende entwickelt hat. Insbesondere in den Sommermonaten wird sowohl das Café als auch der Hofladen von Tagestouristen besucht, wobei sich der Einzugsbereich bis zur Kreisstadt Osterholz-Scharmbeck erstreckt.

Zwischenzeitlich bietet der Hofladen aufgrund von Kundennachfragen auch Artikel, die nicht mehr auf der Hofstelle selbst produziert werden. Zudem werden durch die vergrößerte Angebotspalette diese Waren nicht mehr nur innerhalb des dafür genehmigten ehemaligen Stallgebäudes (das westliche Gebäude im Plangebiet) angeboten, sondern auch in dem östlich gelegenen ehemaligen Torfschuppen sowie auf den die Gebäude umgebenden Freiflächen.

Anlass für die Durchführung der vorliegenden Bauleitplanung ist die bauordnungsrechtliche Problematik, dass in dem genehmigten Hofladen aufgrund der großen Nachfrage inzwischen Produkte verkauft werden, die nicht mehr ausschließlich selbst auf der Hofstelle hergestellt werden. Zudem dienen inzwischen auch die den Hofladen umgebenden Flächen als Ausstellungsbereich für Pflanzen und Gartendekoration und sind damit als Verkaufsfläche anzusehen. Eine Genehmigung dieser über einen Hofladen hinausgehenden erweiterten Sortimente ist allerdings auf Grundlage des § 35 BauGB als eine durch die landwirtschaftliche Hauptnutzung „mitgezogene“ Nutzung nicht zulässig. Eine Vermarktung nicht nur selbst erzeugter landwirtschaftlicher Naturprodukte ist daher laut Aussage des zuständigen Bauordnungsamtes als Gewerbe zu bewerten.

Dementsprechend bedarf es der Änderung des Flächennutzungsplanes und der Aufstellung eines Bebauungsplanes, um die planungsrechtliche Voraussetzung für eine Genehmigung des Warensortimentes zu schaffen.

7. INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

7.1 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung richtet sich grundsätzlich nach den Vorgaben des „Kataloges“ der Baunutzungsverordnung (BauNVO). So werden in den § 4 bis 9 BauNVO konkret definierte Baugebiete gelistet, die abgestimmt auf das Planungsziel verwendet werden

können. Die §§ 10 und 11 der BauNVO ergänzen diese Baugebietsvorgaben, um für solche Fälle, in denen die geplante Nutzungsabsicht nicht den §§ 4 bis 9 BauNVO zuzuordnen ist. Im vorliegenden Bauleitplanverfahren wird von dieser Möglichkeit Gebrauch gemacht, da es sich um ein ausgesprochen kleines Plangebiet handelt, in dem nur eine Nutzung und diese sehr detailliert festgeschrieben werden soll.

Die Festsetzung eines Sondergebietes erfolgt gem. § 11 BauNVO als sogenanntes „*Sonstiges Sondergebiet*“. Entsprechend Absatz 1 sind als sonstige Sondergebiete „*solche Gebiete darzustellen und festzusetzen, die sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 wesentlich unterscheiden*“.

Weitere Vorgaben sind dem Absatz 2 wie folgt zu entnehmen:

„Für sonstige Sondergebiete sind die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung darzustellen und festzusetzen. Als sonstige Sondergebiete kommen insbesondere in Betracht

- Gebiete für den Fremdenverkehr, wie Kurgelände und Gebiete für die Fremdenbeherbergung, auch mit einer Mischung von Fremdenbeherbergung oder Ferienwohnen einerseits sowie Dauerwohnen andererseits,
- Ladengebiete,
[...].“

Da im konkreten Planungsfall eine Mischung aus touristischer Nutzung, Fremdenverkehr und Ladengebiet / Ladengeschäft gegeben ist, wird ein *Sonstiges Sondergebiet* mit der Zweckbestimmung „*Hofladen*“ festgesetzt. In den Kapiteln 4.4 (Regionales Zentren- und Einzelhandelskonzept Region Bremen) und 4.5 (Einzelhandelsgutachten) wurde bereits differenziert dargelegt, dass eine Festsetzung als großflächiger Einzelhandelsbetrieb entsprechend § 11 Abs. 3 BauNVO nicht erforderlich ist.

Mittels einer textlichen Festsetzung wird das *Sonstige Sondergebiet* mit der Zweckbestimmung „*Hofladen*“ **betreffend die zulässigen Sortimente und Obergrenzen der Verkaufsflächen** die wie folgt verbindlich geregelt:

„Das Sondergebiet „*Hofladen*“ dient der Ansiedlung **einer** Einrichtung zum Verkauf von landwirtschaftlichen Produkten, Nahrungs- und Genussmitteln, Haushaltswaren, Glas, Porzellan und Keramik, Pflanzen und Gartenbedarf. Die insgesamt zulässige Verkaufsfläche beträgt maximal 1.950 m²

Zulässig sind folgende Sortimente:

- *Nahversorgungsrelevant: Nahrungs- und Genussmittel, wie z. B: Fruchtaufstriche, Liköre, Honig, Eier, Obst, Gemüse und Säfte, Wurstwaren, Öl und Essig, Senf, Dressings, Dips und Saucen, Gewürze, Tee und Kaffee*
- *Zentrenrelevant: Haushaltswaren, Glas, Porzellan und Keramik, einschließlich Kunstgewerbe, Bastel- und Geschenkartikel*
- *Nicht zentrenrelevant: Pflanzen und Gartenbedarf, einschließlich Gartengeräte und Gartenaccessoires*

Die Obergrenzen für die Verkaufsflächen werden wie folgt festgelegt:

- | | |
|-----------------------------------------------------|----------------------------|
| • <i>Lebensmittel (Hofladen):</i> | <i>80 m²</i> |
| • <i>Haushaltswaren / Glas, Porzellan, Keramik:</i> | <i>53 m²</i> |
| • <i>Pflanzen:</i> | <i>800 m²</i> |
| • <i>Gartendekoration / Gartenbedarf:</i> | <i>1.004 m²</i> |

Der Anteil der nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente wird insgesamt auf eine Verkaufsfläche von 200 m² beschränkt.

Diese Regelungen wurden mit dem Einzelhandelsgutachter abgestimmt, um die „atypische Fallgestaltung“ eines Einzelhandelsbetriebes mit großer Verkaufsfläche festzuschreiben, bei

dem es sich aber nicht um einen „großflächigen Einzelhandelsbetrieb“ im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO handelt.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Bebauungsplan durch ein absolutes Maß für die *Grundfläche baulicher Anlagen*, eine ergänzende *Grundflächenzahl (GRZ)* und die maximal zulässige *Höhe baulicher Anlagen* bestimmt.

Abgestellt auf den baulichen Hochbaubestand und damit die überbaubaren Grundstücksflächen beträgt die maximal zulässige **Grundfläche baulicher Anlagen (GR)** 745 m². Ergänzend regelt eine **Grundflächenzahl (GRZ)** von 0,8 bis zu welchem Maß die GR durch die Grundflächen von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen mit ihren Zufahrten sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche überschritten werden darf. Aufgrund der Tatsache, dass es sich bei dem Plangebiet um einen Teil einer landwirtschaftlichen Hofstelle handelt, ist bereits im tradierten Bestand eine hochgradige Versiegelung vorhanden. Dementsprechend wird eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt.

Eine weitere Überschreitung dieser Grundfläche darf gemäß § 19 BauNVO nicht mehr erfolgen, da mit der GRZ von 0,8 die sogenannte „Kappungsgrenze“ erreicht ist. Da einerseits Flächen nur mit wasserdurchlässigen Materialien, wie z. B. Schotter und Natursteinpflaster, versiegelt sind und andererseits in den Rindenmulch belegten Ausstellungsflächen keine Versiegelungen vorhanden ist, ist die festgesetzte GRZ ausreichend.

Um im Falle von erforderlichen werdenden Ersatzbauten eine Höhenbeschränkung der Gebäude verbindlich zu regeln, wird die maximal zulässige **Höhe baulicher Anlagen** auf 8,80 m begrenzt. Als Bezugshöhe wird in der Planzeichnung ein Höhenpunkt durch einen fest verorteten „Nagel“ verbindlich bestimmt. Dieser ist als absoluter Ausgangswert mit 0,0 m anzusetzen, so dass von hier aus gemessen die in der Planzeichnung festgesetzten Gebäudehöhen zu rechnen sind. Mit dieser Festsetzung wird auch den Anforderungen an den Schutz des Landschaftsbildes Rechnung getragen.

7.3 Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen

Es wird eine **offene Bauweise** festgesetzt, innerhalb der die Gebäude nur als *Einzelhäuser* zulässig sind. Zudem sind sie entsprechend den Vorgaben der Baunutzungsverordnung mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Mit dieser Festsetzung wird die Bestandssituation abgedeckt.

Die **überbaubare Grundstücksfläche** wird in der Planzeichnung durch die zeichnerische Festsetzung von *Baugrenzen* definiert. Die Festsetzung der **Baugrenzen** erfolgt unter der Zielsetzung, die vorhandenen Gebäude in ihrem Bestand zu sichern und die Lage der Verkaufsfächen, als Teil der Hauptnutzung, festzulegen. Bedingt durch die historische Bestandssituation ist es insbesondere für das östliche Gebäude dabei nicht möglich, Abstände zu den Kronentraufenbereichen der östlich stockenden Bestandsbäume einzuhalten.

7.4 Flächenübersicht

Die Größe des Sondergebietes ist mit dem Geltungsbereich identisch und besitzt demnach eine Fläche von 2.290 m².

7.5 Örtliche Bauvorschrift

Aufgrund der Lage innerhalb des Landschaftsschutzgebiete erfolgt auf Grundlage der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) eine Festsetzung, derzufolge beleuchtete Werbeanlagen mit greller Signalwirkung und / oder pulsierenden Lichteffekten unzulässig sind. Bestandteil der örtlichen Bauvorschrift ist auch eine Regelung betreffend die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten im Falle eines Verstoßes gegen diese Bauvorschrift.

8. PLANUNGSRELEVANTE BELANGE

8.1 Umwelt- und Naturschutz sowie Landschaftspflege

Mit der vorliegenden Bauleitplanung soll einerseits die Art der baulichen Nutzung geregelt und andererseits die bauliche Bestandssituation festgeschrieben werden.

Aufgrund dieser Planungsziele hat die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ergeben, dass keine nachteiligen Auswirkungen auf die betrachteten elf Schutzgüter festzustellen sind. Dementsprechend sind auch keine Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

8.2 Oberflächenwasserbewirtschaftung / -entwässerung

Entsprechend den Bestimmungen des Niedersächsischen Wassergesetzes sind die Grundstückseigentümer für die Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers verantwortlich, sofern die Gemeinde nicht den Anschluss an einen öffentlichen Kanal vorschreibt oder nachbarliche Belange berührt werden. Aufgrund der anstehenden sandigen Böden erfolgt die Entwässerung bereits im Bestand durch Versickerung. Dies wird auch weiterhin praktiziert.

Die Belange der Wasserwirtschaft werden durch die vorliegende Bauleitplanung insgesamt nicht negativ berührt.

8.3 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist als Teil der Hofstelle bereits an die zentralen Ver- und Entsorgungseinrichtungen von Gemeinde, Samtgemeinde und Landkreis bzw. der sonst zuständigen Ver- und Entsorgungsträgern angeschlossen.

8.4 Landwirtschaft / Wirtschaft / Tourismus

Die Belange der Landwirtschaft werden durch die vorliegende Planung positiv berührt, da ein Hofladen erweitert und das Warenangebot auf die Wünsche der Kunden abgestellt werden kann. Damit wird für den Betrieb ein „wirtschaftliches Standbein“ abgesichert. Dies hat auch positive Auswirkungen auf die Belange der Wirtschaft und des Tourismus, da es sich bei dem „Hof Oldenbüttel“ um einen in der Region bekannten touristischen Anlaufpunkt handelt.

8.5 Forstwirtschaft

Östlich schließt sich an den Geltungsbereich eine Waldfläche an, die sich ebenfalls im Eigentum des landwirtschaftlichen Betriebes befindet. Zu Waldflächen sind üblicherweise Abstände von 100 m, mindestens aber einer Baumknicklänge einzuhalten. Dies ist in der vorliegenden Planung aufgrund der Bestandsituation nicht möglich. Da es sich um ein über Jahrzehnte gewachsenes „Miteinander“ handelt, welches typisch für den ländlichen Raum ist und die Planung lediglich die bauliche Bestandssituation festschreibt, um die Nutzung als Hofladen genehmigen zu können, wird hierhin kein Konflikt gesehen.

Die Belange der Forstwirtschaft werden daher nicht negativ berührt.

8.6 Verkehrliche Erschließung / ÖPNV

Da es sich bei dem vorliegenden Bebauungsplan um einen Teil einer landwirtschaftlichen Hofstelle handelt und diese über zwei Zufahrten an die Freißenbütteler Straße angeschlossen ist, ist auch die Erschließung des Plangebietes gesichert.

Stellplätze für die Kraftfahrzeuge und Fahrräder der Kunden sind auf der Hofstelle in ausreichendem Maße vorhanden. Zudem bietet die Hofstelle ausreichend Platz, so dass neben Müllfahrzeugen auch Feuerwehr und Krankenwagen das Plangebiet sehr gut erreichen können.

In ca. 800 m nördlicher Entfernung befindet sich der Bahnhof Oldenbüttel, der eine Anbindung an Bremen und Bremerhaven gestattet.

Des Weiteren befindet sich beim Bahnhof auch die Haltestelle Hambergen / Bahnhof Oldenbüttel, die eine Weiterfahrt mit den Linien 680 und 686 nach Bremen und in das weitere Gebiet der Samtgemeinde ermöglicht.

9. UMWELTBERICHT

9.1 Einleitung

9.1.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplans

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 56 „Hofstelle Oldenbüttel“ sehen die einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen die Beachtung der Belange von Natur und Landschaft, dokumentiert durch einen Umweltbericht gemäß § 2 Absatz 4 und § 2a BauGB (BauGB, 2021) vor. Damit soll sichergestellt werden, dass das für eine Beurteilung der Belange des Umweltschutzes notwendige Abwägungsmaterial in einem ausreichenden Detaillierungsgrad zur Verfügung steht. Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt eine Änderung des Flächennutzungsplanes. Auch auf dieser Planungsebene ist die Durchführung einer Umweltprüfung und die Erarbeitung eines Umweltberichtes erforderlich. Da die Geltungsbereiche deckungsgleich sind, wird der Umweltbericht so ausgearbeitet, dass er sowohl für den Bebauungsplan, als auch die Änderung des Flächennutzungsplanes verwendet werden kann.

Die vorliegende Bauleitplanung behandelt einen Landschaftsausschnitt in der Gemeinde Hambergen im Landkreis Osterholz. Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Oldenbüttel, die südwestlich des zentralen Ortes Hambergen liegt. Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen Teil einer landwirtschaftlichen Hofstelle, der mit zwei älteren Gebäuden (ehemaliger Stall und Torfschuppen mit Anbau) bebaut ist und umfangreiche Versiegelungen aufweist. Östlich angrenzend stockt ein zur Hofstelle gehörender Waldbestand, der überwiegend aus Nadelgehölzen (Fichten und Lärchen) gebildet wird.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Hofstelle, die ihrerseits über zwei Zufahrten an die Oldenbütteler Straße angeschlossen ist.

Ziel der Bauleitplanung ist es, die planungsrechtliche Grundlage für eine Absicherung des bestehenden Hofladens zu schaffen, da inzwischen ein Warensortiment angeboten wird, welches nicht mehr nur auf der Hofstelle produziert wird. Dementsprechend wird im Bebauungsplan ein *Sondergebiet „Hofladen“* festgesetzt und entsprechend der Bestandssituation eine maximal zulässige Versiegelung von 0,8. Ergänzend wird die maximal zulässige Höhe der Gebäude mit 8,80 m geregelt, um im Falle von erforderlichen Ersatzbauten auch aufgrund der Lage innerhalb des Landschaftsschutzgebietes OHZ Nr. 12 *„Heimelberg“* einen verbindlichen Rahmen zu schaffen.

Im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt lediglich die Darstellung einer *Sonderbaufläche „Hofladen“*.

Die differenzierten Regelungen sind den Planzeichnungen und Begründungen der jeweiligen Bauleitpläne zu entnehmen.

Aus vorstehenden Ausführungen wird deutlich, dass es vorliegend nicht um die Ausweitung des Gebäudebestandes oder des Versiegelungsgrades geht, sondern lediglich für die Art der baulichen Nutzung (Verkaufsstätte) ein gesetzlicher Rahmen geschaffen werden soll. Die Frage, ob für den Gebäudebestand, bzw. versiegelte Flächen, Genehmigungen vorliegen, lässt sich auch nach Einsichtnahme in die Bauakten des Landkreises durch die Gemeinde aufgrund des Alters der Hofstelle nicht abschließend klären. Dementsprechend geht die Gemeinde davon aus, dass es sich im Plangebiet um einen genehmigten baulichen Bestand handelt.

9.1.2 Ziele des Umweltschutzes

Die grundlegenden Ziele des Umweltschutzes werden in diversen Fachgesetzen³ dargelegt.

³ Bundesnaturschutzgesetz, Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz, Wasserhaushaltsgesetz, Niedersächsisches Wassergesetz, Bundes-Immissionsschutzgesetz einschließlich seiner ergänzenden Technischen Anleitungen und Verordnungen, Bundeswaldgesetz, Niedersächsisches Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung etc.

In dem hier betrachteten Landschaftsausschnitt finden die oben genannten Fachgesetze eine Konkretisierung in folgenden Plänen:

9.1.2.1 Landschaftsrahmenplan

Der Landschaftsrahmenplan (LRP) für den Landkreis Osterholz (Naturschutzbehörde, 2001) stammt aus dem Jahr 2001. Für das Gebiet der Bauleitplanung trifft er folgende Aussagen:

Tab. 1: Aussagen des LRP Osterholz zum Plangebiet

<p>Für Arten und Lebensgemeinschaften wichtige Bereiche</p>	<p>Für das Plangebiet werden keine Aussagen getroffen. Die Grenze der Naturräume 3 (<i>Osterholz-Scharmbecker Lehmeest</i>, östlich gelegen) und 4 (<i>Garlstedter Sandgeest</i>, westlich gelegen) verläuft in Südwest-Nordostrichtung durch das Plangebiet.</p> <p><u>Angrenzende Bereiche:</u> Nördlich des Plangebiets liegt in einem Abstand von ca. 125 m ein <i>Wald > 3 ha</i>. Diesem wird die <i>Kategorie B</i> der Schutzwürdigkeit zugeordnet, so dass er als <i>wichtiger Bereich mit regionaler, möglicherweise landesweiter Bedeutung</i> zu bewerten ist.</p> <p>Südlich ist in einem Abstand von ca. 175 m ein weiterer <i>Wald > 3 ha</i> verzeichnet, der allerdings der <i>Kategorie C</i> der Schutzwürdigkeit zugeordnet ist. Damit ist er als <i>wichtiger Bereich mit regionaler Bedeutung</i> eingestuft.</p> <p>Östlich, jenseits der Bahnstrecke befindet sich ebenfalls ein <i>Wald > 3 ha</i>. Diesem ist hinsichtlich der Schutzwürdigkeit die <i>Kategorie A</i> zugeordnet, so dass er als <i>wichtiger Bereich landesweiter Bedeutung</i> zu bewerten ist.</p>
<p>Für Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft wichtige Bereiche</p>	<p>Das Plangebiet liegt ebenso wie die gesamte Hofstelle innerhalb eines <i>wichtigen Bereiches der Kategorie C</i>, d. h. mit einer <i>bedeutenden Qualität</i> des Landschaftsbildes. Konkret handelt es sich um den Bereich 3.2/10 „<i>Geestrand bei Oldenbüttel</i>“. Für diesen ist zudem eine <i>Bedeutung für die Erholungsvorsorge aufgrund der Nähe zu Siedlungsschwerpunkten gegeben</i>. Dem Textteil ist ergänzend der Status „<i>LSG</i>“ zu entnehmen.</p> <p><u>Angrenzende Bereiche:</u> Der vorstehende Bereich erstreckt sich weiter in alle Himmelsrichtungen, wobei im Osten die Bahnstrecke die Grenze bildet und im Nordwesten die Freißenbütteler Straße.</p>
<p>Für Boden, Wasser, Klima / Luft wichtige Bereiche</p>	<p>Von Nordwest nach Südost verläuft durch das Plangebiet ein <i>Bereich mit regional seltenen Böden</i>, angegeben ist der Bodentyp <i>Gley-Pseudogley</i>.</p> <p>Zudem liegt das Plangebiet am nördlichen Rand eines <i>Potentiellen Vorsorgegebietes für die Trinkwassergewinnung gemäß Landesraumordnungsprogramm 1994</i>, das sich großflächig weiter nach Westen und Süden erstreckt.</p> <p><u>Angrenzende Bereiche:</u> Die umliegenden Flächen werden als <i>Bereich mit Bedeutung für die Grundwassererneuerung (Grundwasserneubildungsrate über 200 mm/a)</i> dargestellt.</p>
<p>Entwicklungs- und Maßnahmenkarte</p>	<p>Das Plangebiet liegt innerhalb eines <i>Landschaftsschutzgebietes über 3 ha</i>. Es handelt sich um das LSG Nr. 12 „<i>Heimelberg</i>“. Weitergehende Ziel und / oder Maßnahmen werden nicht benannt.</p> <p><u>Angrenzende Bereiche:</u> Auch die umgebenden Flächen liegen innerhalb des Landschaftsschutzgebietes Nr. 12.</p>

9.1.2.2 Landschaftsplan

Für das Gebiet der Gemeinde Hambergen wurde noch kein Landschaftsplan erstellt. Daher können diesbezüglich keine Aussagen getroffen werden.

9.1.3 Schutzgebiete und -objekte

Das Plangebiet liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes OHZ Nr. 12 „*Heimelberg*“, welches mit seiner Bekanntmachung im Amtsblatt des Regierungsbezirkes Lüneburg am 29. Februar 1980 im Kraft trat (Osterholz, 1980).

Entsprechend § 1 Abs. 2 der Schutzgebietsverordnung ist „*Schutzzweck [...] insbesondere die Erhaltung der natürlichen Eigenart der Landschaft und ihres Erholungswertes*“.

In § 3 der Verordnung werden folgende für die Planung relevanten „Verbote“ benannt

„(1) *In dem in § 1 genannten Landschaftsschutzgebiet ist es verboten, die Landschaft zu verunstalten, die Natur zu schädigen oder den Naturgenuss zu beeinträchtigen.*

(2) *Verboten ist insbesondere*

a) *die Ruhe der Natur durch Lärm oder auf andere Weise zu stören,*

[...]

e) außerhalb der öffentlichen Straßen, Wege und Plätze Kraftfahrzeuge zu fahren oder abzustellen, soweit der Verkehr nicht den Anliegern oder der Land- oder Forstwirtschaft dient,

[...].

- (3) In besonders begründeten Fällen können Ausnahmen von diesen Verboten durch den Landkreis Osterholz als untere Naturschutzbehörde zugelassen werden. Eine solche Ausnahmegenehmigung kann unter Bedingungen und Auflagen erteilt werden, die der Abwendung oder einem Ausgleich der in Abs. 1 genannten Schädigungen dienen. Sie ersetzt nicht eine etwa nach sonstigen Vorschriften erforderlichen Genehmigung.“

§ 4 der Verordnung beinhaltet die „Zulässigkeitserklärung“, d. h. es wird geregelt, welche Maßnahmen innerhalb des Landschaftsschutzgebietes einer vorherigen Zustimmung des Landkreises Osterholz bedürfen. Nachfolgend werden die für die Planung relevanten Passagen wiedergegeben:

- „(1) Mit Ausnahme der in § 5 näher bezeichneten Maßnahmen bedürfen im Landschaftsschutzgebiet der vorherigen Zustimmung des Landkreises Osterholz als untere Naturschutzbehörde folgende Vorhaben:

a) die Errichtung oder die wesentliche Veränderung von baulichen Anlagen,

b) die Errichtung von Einfriedungen oder Absperrungen, soweit sie nicht im Rahmen der land- und forstwirtschaftlichen Nutzung erforderlich sind,

c) die Errichtung industrieller oder gewerblicher Betriebe einschließlich ihrer Lagerungs-, Verlade- und Transporteinrichtungen,

[...]

g) das Anbringen von Werbeeinrichtungen, Bild- und Schrifttafeln oder Beschriftungen, soweit sie sich nicht auf den Landschaftsschutz oder Verkehr beziehen oder Wohn- oder Gewerbebezeichnungen an den Wohn- oder Betriebsstätten darstellen,

[...].

- (2) Die Zustimmung darf nur versagt werden, wenn das Vorhaben geeignet ist, eine der in § 2 Abs. 1⁴ genannten schädigenden Wirkungen hervorzurufen. Sie kann unter Bedingungen und Auflagen erteilt werden, die der Abwendung oder dem Ausgleich der in § 2, Abs. 1 genannten Schädigungen dienen.

- (3) Die Zustimmung ersetzt nicht eine nach sonstigen Vorschriften erforderliche Genehmigung.“

Ergänzend regelt der § 5 „Freistellungen“, dass die nachfolgenden planungsrelevanten Vorhaben / Maßnahmen keinen Beschränkungen auf Grund der Landschaftsschutzgebietsverordnung unterliegen:

- „1. die bisherige Nutzung sowie eine Nutzung, auf deren Ausübung beim Inkrafttreten dieser Verordnung ein durch besonderen Verwaltungsakt begründeten Rechtsanspruch bestand,
2. die land- und forstwirtschaftliche Nutzung und Bewirtschaftung von Grundstücken durch Voll- und Zuerwerbsbetriebe einschließlich einer Änderung des Kulturartenverhältnisses im Rahmen einer landwirtschaftlichen und forstwirtschaftlichen Bewirtschaftung sowie die gärtnerische Nutzung der im Schutzgebiet gelegenen Hausgärten.

Ausgenommen von der Genehmigungsfreiheit ist allein der Wechsel von forstwirtschaftlicher zu landwirtschaftlicher Nutzung und umgekehrt,

⁴ Der § 2 Abs. 1 der Verordnung lautet wie folgt: „§ 2 Geltungsbereich, (1) Das Landschaftsschutzgebiet hat eine Größe von rd. 770 ha.“ Anm. Instara: Vermutlich sollte der Bezug zu § 3 „Verbote“ und hier dem Absatz 1 hergestellt werden, der wie folgt lautet: „In dem in § 1 genannten Landschaftsschutzgebiet ist es verboten, die Landschaft zu verunstalten, die Natur zu schädigen oder den Naturgenuss zu beeinträchtigen.“

3. *der Umbau, die Erweiterung, der Wiederaufbau aller im Schutzgebiet gelegenen Hofstellen bzw. Gebäude, soweit sie ordnungsgemäß genehmigt sind,*
[...],
6. *der motorisierte Anliegerverkehr,*
[...].“

Bei dem Plangebiet handelt es sich um zwei ehemalige Wirtschaftsgebäude sowie Wirtschaft- und Freiflächen der landwirtschaftlichen Hofstelle. Diese sind bereits in der Preussischen Landesaufnahme um 1900 verzeichnet, so dass bezogen auf die Bausubstanz von einem genehmigten Bestand auszugehen ist. Gleiches gilt für die versiegelten Freiflächen, bei denen es sich um die typischen landwirtschaftlichen Hofflächen handelt, wobei sogar um das westliche Gebäude herum (ehemaliger Stall) noch historisches Feldsteinpflaster vorhanden ist. Damit handelt es sich um einen Bestand an baulichen Anlagen, der als genehmigt zu klassifizieren ist. Mit der vorliegenden Planung soll allerdings für eine vormals im Rahmen der Landwirtschaft zulässige Einzelhandelsnutzung (Hofladen) nunmehr die Grundlage für eine Genehmigung als gewerblicher Betrieb (vgl. Kapitel 6 Planungsanlass / Planungsziele) geschaffen werden. Damit im Zusammenhang soll eine Nutzungsänderung für den ehemaligen Torfschuppen und die Zulassung von weiteren Freiflächen zur Darbietung von Waren erfolgen. Daher ist es erforderlich, durch die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Osterholz eine Zustimmung entsprechend § 4 zu erwirken. Da es sich bei dem Plangebiet um einen zentral innerhalb der Hofstelle liegenden „Ausschnitt“ handelt, der nach Osten durch einen Waldbestand abgeschirmt ist, ergeben sich keine nachteiligen Auswirkungen. Insbesondere führt die vorliegende Planung nicht dazu „die Landschaft zu verunstalten, die Natur zu schädigen oder den Naturgenuss zu beeinträchtigen“ (§ 3 Abs. 1 LSG-VO).

Auch auf das Verkehrsaufkommen wird sich die Planung nicht auswirken, da mit dem langjährig betriebenen Hofcafé ein tradierter touristischer Anziehungspunkt vorhanden ist. Der ergänzende Verkauf von Waren in dem Hofladenbereich wird dabei erfahrungsgemäß nur einen untergeordneten Teil einnehmen. Zudem fokussiert sich der Betrieb auf die Sommermonate, und hier die Wochenenden und Ferien, in denen er überwiegend durch Fahrradfahrer aufgesucht wird.

Weitere Europäische Schutzgebiete, Naturschutzgebiete oder geschützten Landschaftsbestandteile sind im Plangebiet nicht zu verzeichnen.

9.1.4 Berücksichtigung der Ziele des Umweltschutzes

Die vorstehenden Ziele und die Umweltbelange wurden in der Planung bereits dadurch berücksichtigt, dass es sich um einen bereits in Nutzung befindlichen Teil einer landwirtschaftlichen Hofstelle handelt. Um zu dokumentieren, wie die vorgenannten allgemeinen wie besonderen Ziele des Umwelt- und Naturschutzes beachtet wurden, wird im Folgenden eine differenzierte Betrachtung des Plangebietes durchgeführt.

Grundsätzlich ist im vorliegenden Planungsfall jedoch festzuhalten, dass die Inanspruchnahme von bereits anthropogen genutzten Flächen eher zu nur geringen Konflikten zwischen den Zielen von Natur- und Umweltschutz sowie städtebaulichen Belangen führen wird.

9.2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

9.2.1 Zustand von Umwelt, Natur und Landschaft

Die Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Zustandes von Umwelt, Natur und Landschaft berücksichtigt die Schutzgüter des Natur- und Umweltschutzes gemäß den Vorgaben des § 1 Abs. 6 Nr. 7 Baugesetzbuch (BauGB). Der Umweltbericht selbst basiert auf der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB.

Beschreibung

Zentrale Datengrundlage für die folgende Beschreibung des Plangebietes bildet eine Auswertung der im Plangebiet vorkommenden Biotoptypen, welche im Mai 2020 durchgeführt wurde.

Hierzu wurde der Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen (von Drachenfels, Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen, 2021) angewandt. Die Wahl der Datengrundlage „Biotoptypen“ basiert auf der Annahme, dass diese zu einem hohen Grad geeignet sind, den Zustand von Natur und Landschaft abzubilden und ist gängige Praxis im Sinne der §§ 1 Abs. 6 Nr. 7 i. V. m. der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB.

Entsprechend oben zitierten Vorgaben des Baugesetzbuches erfolgt die Berücksichtigung der „Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege“ auf Grund der Betrachtung so genannter „Schutzgüter“.

Folgende Schutzgüter des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB werden im Rahmen des vorliegenden Umweltberichts berücksichtigt:

- *Menschen*
- *Fläche*
- *Pflanzen und Tiere*
- *Boden*
- *Wasser*
- *Klima / Luft*
- *Landschaftsbild*
- *Biologische Vielfalt*
- *Sonstige Sach- und Kulturgüter*
- *Schutzgebiete und -objekte*
- *Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern.*

In Abhängigkeit von dem jeweils betrachteten Schutzgut wurden die Daten der Biotoptypenkartierung von denen weiterer Quellen, zum Beispiel Aussagen zuständiger Stellen, ergänzt.

Bewertung

An die Beschreibung der einzelnen Schutzgüter schließt sich deren Bewertung an. Um diese Bewertung, inklusive dabei angelegter Maßstäbe transparent zu gestalten, werden in Niedersachsen, wie auch in anderen Bundesländern, in der Regel genormte Bewertungs- und Kompensationsmodelle angewandt. Hier ist das so genannte Breuer-Modell von 1994 in seiner aktuellen Version aus dem Jahr 2006 (Breuer, 2006) verwendet worden.

Für das Schutzgut *Pflanzen und Tiere* sieht das Modell eine Bewertung in einer 5-stufigen Werteskala (I-V) vor, für die Schutzgüter *Boden*, *Klima / Luft* sowie *Landschaftsbild* in einer 3-stufigen Werteskala (1-3).⁵

⁵ Das Breuer-Modell von 1994 sieht eine Bewertung der Schutzgüter mit den Wertstufen 1 – 2 – 3 vor, wobei die Wertstufe 1 für den höchsten, "besten" Wert, die Wertstufe 3 für den niedrigsten, "schlechtesten" Wert steht.

In der aktuellen Fassung des Breuer-Modells erfolgt die Bewertung des Schutzgutes "Pflanzen und Tiere" nun durch die Wertstufen I-V; die weiteren der dort behandelten Schutzgüter erfahren weiterhin eine Einordnung in Wertstufen von 1-3.

Als zweite Änderung gegenüber der Ursprungsversion steht in der aktuellen Version die Wertstufe I nun für den niedrigsten, "schlechtesten", die Wertstufe V bzw. 3 für den höchsten, "besten" Wert.

Die Bewertung der in diesem Umweltbericht behandelten Schutzgüter folgt der aktuellen Systematik.

Analog zu den letztgenannten Schutzgütern werden auch die weiteren hier behandelten Schutzgüter *Menschen, Fläche, Wasser, Biologische Vielfalt, Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern* und *Schutzgüter / besonders geschützte Biotope* zur besseren Vergleichbarkeit in einer 3-stufigen Werteskala (1-3) bewertet. Hierbei gilt:

Tab. 2: Wertstufen nach BREUER (2006)

Wertstufe V/3:	Schutzgüter von besonderer Bedeutung (⇒ besonders gute / wertvolle Ausprägungen)
Wertstufe IV:	Schutzgüter von besonderer bis allgemeiner Bedeutung
Wertstufe III/2:	Schutzgüter von allgemeiner Bedeutung
Wertstufe II:	Schutzgüter von allgemeiner bis geringer Bedeutung
Wertstufe I/1:	Schutzgüter von geringer Bedeutung (⇒ schlechte / wenig wertvolle Ausprägungen)

Die Ergebnisse der summarischen Bewertung der Schutzgüter werden im folgenden Text mit einem vorangestellten ⇒ markiert.

a) **Menschen**

Die Flächen des Plangebiets befinden sich in landwirtschaftlicher Einzelhandelsnutzung und dienen damit als Arbeitsstandort. So werden die zwei im Plangebiet stehenden Gebäude als Hofladen genutzt und die sie umgebenden Freiflächen dienen als Ausstellungsbereiche für Pflanzen und Gartendekorationsartikel.

Das Plangebiet hat zusammen mit dem ebenfalls auf der Hofstelle befindlichen Hofcafé eine große lokale und sogar regionale Bedeutung als Ausflugsort. Damit verbunden ist auch eine besondere soziale Funktion. Ebenso besitzt das Plangebiet eine besondere Bedeutung für die menschliche Gesundheit, die Erholung und das Wohlbefinden, da regionale, ökologische Waren erworben werden können. Damit ist das Plangebiet für die menschliche Erholung sehr gut geeignet.

Im Plangebiet sind zudem mit den historischen Gebäuden sowie den teilweise gepflasterten Feldsteinbereichen ortsprägende, markante Strukturen, die das Heimatgefühl der lokalen Bevölkerung prägen, vorhanden.

⇒ Werden Parameter wie Bedeutung als Arbeitsstandort, Bedeutung für Erholung und Gesundheit sowie Bedeutung als ortsprägende Struktur im Sinne von Heimat zu Grunde gelegt, kann dem Gebiet in der Summe eine besondere Bedeutung (Wertstufe 3) für den Menschen zugewiesen werden.

b) **Fläche**

Unter dem Schutzgut *Fläche* ist im Sinne des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB der Aspekt des flächensparenden Bauens zu verstehen. Dabei steht der qualitative Flächenbegriff stärker im Vordergrund als der quantitative, der im Umweltbericht schwerpunktmäßig unter dem Schutzgut *Boden* zu beurteilen ist.

Das Plangebiet besitzt eine Flächengröße von ca. 2.290 m² und weist eine langjährige Versiegelung in einer Größenordnung von 2.090 m² auf. Lediglich für ca. 200 m² ist aufgrund von älteren Luftbildern (GoogleEarth 2000) ein Rasenbereich zu verzeichnen, wobei dieser nach Aussage der Eigentümer zum temporären Abstellen von Maschinen und Geräten genutzt wurde. Damit ist auch in diesen Bereichen nicht davon auszugehen, dass es sich um unbelastete Flächen handelt.

⇒ Das Plangebiet besitzt aufgrund seiner hohen Versiegelung eine geringe Bedeutung (Wertstufe 1) für das Schutzgut *Fläche*.

c) Pflanzen und Tiere

Die folgende Beschreibung der Bedeutung des untersuchten Raums als Lebensstätte für Pflanzen und Tiere basiert auf einer Biotoptypenkartierung, welche im Mai 2021 vorgenommen wurde. Ergänzend wird auf ein Luftbild aus GoogleEarth aus dem Jahr 2000 zurückgegriffen, da die südlich des Stalles vorhandenen Ausstellungsflächen in den letzten Jahren ohne eine Genehmigung entstanden sind.

Die Klassifizierung der Biotoptypen folgt der Systematik von Drachenfels (von Drachenfels, Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen, 2021) und basiert im Wesentlichen auf dem Kriterium „Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere“. Daneben finden die Kriterien „Gefährdung“, „Seltenheit“ sowie „Naturnähe“ Eingang in die Bewertung. Dieser liegt ebenfalls die Systematik von Drachenfels zu Grunde (von Drachenfels, Einstufung der Biotoptypen in Niedersachsen, 2017).

Ländlich geprägtes Dorfgebiet/Gehöft (ODL)

Der Biotoptyp wird gekennzeichnet durch einen hohen Versiegelungsgrad, der aus zwei historischen Gebäuden (Stall und Torfschuppen) sowie umfangreichen Versiegelungen besteht. Bei den Flächenversiegelungen handelt es sich um einen geschotterten, mittig durch das Plangebiet verlaufenden landwirtschaftlichen Weg, um historisches Feldsteinpflaster, welches vor allem nördlich, westlich und östlich des Stallgebäudes anzutreffen ist, sowie Flächen mit Betonverbundpflaster als Bestandteil der Nutzflächen der Hofstelle. Diese Bereiche besitzen nur eine stark eingeschränkte Bedeutung als Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Allenfalls auf den Flächen, die dem Verkauf von Pflanzen dienen, können Insekten ggf. Nahrung finden.

Auf dem vorgenannten Luftbild ist südlich des Stallgebäudes ein ca. 200 m² großer Rasenbereich verzeichnet, der nach Aussage der Eigentümer regelmäßig gemäht und zum temporären Abstellen von Maschinen und Geräten genutzt wurde. Damit besitzt auch diese Fläche nur eine eingeschränkte Bedeutung als Lebensraum für Tiere und Pflanzen.

⇒ Dem Biotoptyp *Ländlich geprägtes Dorfgebiet/Gehöft* (ODL) kommt im Ergebnis eine geringe bis allgemeine Bedeutung (Wertstufe II) zu.

d) Boden

Der Geltungsbereich der vorliegenden Bauleitplanung zählt zu der naturräumlichen Region der *Stader Geest* und wird der atlantisch biogeografischen Region zugeordnet (Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz, 2021). Das Plangebiet gehört der naturräumlichen Haupteinheit der *Wesermünder Geest* an, befindet sich innerhalb der naturräumlichen Einheit der *Osterholz-Scharmbecker Lehmeest* und ist der naturräumlichen Untereinheit des *Osterholz-Scharmbecker Geest* zugehörig, die als grundwasserferne ebene bis wellige Geest charakterisiert wird (Naturschutzbehörde, 2001).

Das Plangebiet befindet sich im Übergangsbereich zwischen Lauenburger Ton- und Beckablagerungen, die durch Ton, Schluff und schluffigen Sand geprägt sind, sowie einem Bereich mit glazifluviatilen Ablagerungen, in dem als bodenbildendes Material Sand und Kies vorkommen. Aus dem sandig-kiesigen Ausgangsmaterial haben sich hier im Laufe der Zeit Podsole entwickelt, während in dem überwiegenden Teil des Plangebietes bindige Bodeneigenschaften hinzukommen, die zu der Entwicklung von mittleren Pseudogley-Podsolen führten. Grundsätzlich ist für Podsolböden eine sehr hohe Nitratauswaschungsgefahr sowie eine hohe Winderosionsgefahr zu verzeichnen, während Pseudogleye durch eine geringe Winderosionsgefahr gekennzeichnet sind und durch einen „Stauhorizont“ eine verminderte Durchlässigkeit des Bodens für Wasser und Nährstoffe zeigen.

Folgende Daten zu den im Geltungsbereich der Bauleitplanung befindlichen Böden lassen sich dem Kartenserver des Niedersächsischen Bodeninformationssystems (Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), 2021) entnehmen:

Tab. 3: Naturbürtige Eckdaten zu den im Geltungsbereich der Bauleitplanung befindlichen Böden

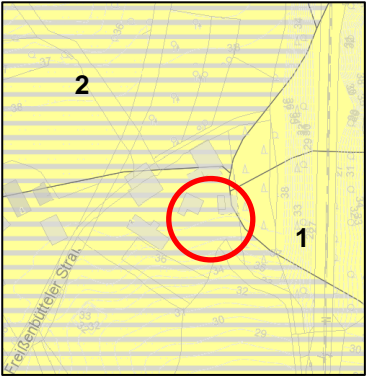
Bodentyp 1	Mittlerer Podsol	
Bodenlandschaft	Fluviatile und glazifluviatile Ablagerungen	
Bodengroßlandschaft	Geestplatten und Endmoränen	
Bodenregion	Geest	
Bodentyp 2	Mittlerer Pseudogley-Podsol	
Bodenlandschaft	Lehmgebiete	
Bodengroßlandschaft	Geestplatten und Endmoränen	
Bodenregion	Geest	

Abb. 5: Bodentypen des Plangebietes

Aufgrund der langjährigen Nutzung des Plangebietes als Hofstandort und vor allem den damit verbundenen Versiegelungen und Bodenverdichtungen ist nicht davon auszugehen, dass noch unveränderte Bodenstandorte im Plangebiet vorhanden sind.

⇒ Dem Schutzgut *Boden* kommt damit insgesamt nur eine geringe Bedeutung (Wertstufe 1) zu.

e) Wasser

Das Schutzgut Wasser ist zu differenzieren in Grund- und Oberflächenwasser. Im Geltungsbereich der Bauleitplanung befinden sich keine Oberflächengewässer.

Hinsichtlich der Bedeutung eines Gebietes für das Grundwasser ist der Boden mit seinen Eigenschaften, seiner Nutzung sowie seiner gegenwärtigen Bedeutung als Teil eines Gebietes zur Bildung und/ oder Nutzung von Grundwasser für die menschliche Nutzung ausschlaggebend. Das Plangebiet ist grundwasserfern und besitzt aufgrund der bindigen Bodeneigenschaften nur eine geringe natürliche Sickerfähigkeit. Hinzu kommt der hohe Anteil an Versiegelungen, so dass davon auszugehen ist, dass das Plangebiet auch keine besondere Bedeutung für die Speisung des Grundwassers besitzt.

⇒ Dem Schutzgut *Wasser* wird für das Plangebiet eine geringe Bedeutung (Wertstufe 1) beigemessen.

f) Klima / Luft

Das Plangebiet wird klimatisch der maritim-subkontinentalen Flachlandregion zugeordnet, welche durch mittelfeuchtes Klima und eine mittlere Vegetationsperiode gekennzeichnet ist. Charakteristisch sind im mittleren Bereich liegende Werte der Jahrestemperaturschwankungen und der durchschnittlichen Lufttemperatur (8,5 °C) sowie ein mittlerer Wasserüberschuss in der klimatischen Wasserbilanz bei einem geringen Defizit im Sommerhalbjahr. Im Vergleich zu ausgesprochen binnenländlichen Regionen weist das Norddeutsche Flachland, als im weiteren Sinne küstennahe Region, einen erhöhten Luftaustausch auf. In diesen Gebieten ist hinsichtlich der Qualität der örtlichen Luft von einer weitestgehenden Schadstofffreiheit auszugehen.

Als Vorbelastung bezogen auf das Schutzgut Luft sind die Schadstoffimmissionen des Verkehrs auf der westlich an das Plangebiet angrenzenden Freißenbütteler Straße zu nennen.

Aufgrund der gegebenen Windgeschwindigkeiten und der wenigen Fahrverkehre ist dennoch von einer geringen Belastung auszugehen. Auch die östlich vom Plangebiet gelegene Bahnstrecke Bremen-Bremerhaven hält mit einem Abstand von etwa 70 m zum Plangebiet und dem davor liegenden Waldbereich einen ausreichenden Abstand, so dass hier keine Belastungen auf das Schutzgut Klima / Luft gegeben sind. Etwa 520 m nördlich des Plangebiets verläuft die Ohlenstedter Straße (K 4), welche nach Osten in die Bundesstraße 74 mündet. Aufgrund der geringen Verkehrsstärke ist auch hier nicht davon auszugehen, dass erhöhten Lärm- oder Luftschadstoffemissionen im Plangebiet vorhanden sind.

Im Plangebiet selbst sind durch den hohen Versiegelungsgrad mikroklimatische Auswirkungen zu erwarten, da sich diese Flächen in den Sommermonaten stärker erwärmen und daher einen höheren Temperaturgang zeigen als unversiegelte Bereiche. Durch die umgebenden Waldflächen, die über ihre Verdunstungsleistung zu einer Abkühlung beitragen, kann dies allerdings wieder ausgeglichen werden.

⇒ Zusammenfassend ist dem Schutzgut *Klima / Luft* für den Geltungsbereich der vorliegenden Planung eine allgemeine Bedeutung (Wertstufe 2) zuzuweisen.

g) **Landschaftsbild**

Das Landschaftsbild umfasst die sinnlich wahrnehmbaren Erscheinungen einer Landschaft. Neben visuellen Reizen sind dies vor allem akustische und olfaktorische. Das Erscheinungsbild des besiedelten Bereiches ist als Ortsbild Teil des Landschaftsbildes. Landschaftsbildrelevant sind insbesondere alle naturraumtypischen Erscheinungen von Oberflächenausprägung, Vegetation, Nutzung und Bebauung.

Die Vorgehensweise bei der Bewertung des Schutzgutes Landschaft orientiert sich an der Methodik von Köhler & Preiß (2000) zur Landschaftsbildbewertung. Die Einstufung der Bedeutung des Schutzgutes Landschaft erfolgt in Anlehnung an diese Methodik anhand der Kriterien:

- Natürlichkeit
- Vielfalt
- Historische Kontinuität
- Freiheit von Beeinträchtigungen

Das Kriterium Natürlichkeit bezieht sich auf die Erlebbarkeit von naturraumtypischen Tierpopulationen, Geräuschen und Gerüchen sowie auf die Erlebbarkeit einer natürlichen Eigenentwicklung der Landschaft.

Die Vielfalt des Landschaftsbildes ergibt sich aus dem Wechsel von Strukturen und Elementen, die für den jeweiligen Ausschnitt von Natur und Landschaft nach Art und Ausprägung landschaftsbildrelevant und naturraumtypisch sind.

Durch das Kriterium Historische Kontinuität wird angegeben, in welchem Umfang ein Landschaftsbild noch Naturraumtypisches wiedergibt bzw. inwieweit es schon nivelliert ist. So weisen z. B. Naturlandschaften und alte Kulturlandschaften eine hohe historische Kontinuität auf.

Weiterhin ist bei der Bewertung des Landschaftsbildes von Bedeutung, in welchem Maße eine Freiheit von Beeinträchtigungen besteht. Als Vorbelastungen sind jegliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch das Vorkommen störend wirkender Objekte, Geräusche und Gerüche, die für den jeweiligen Naturraum nicht typisch sind, zu berücksichtigen. Hierzu zählen zum Beispiel große Straßen, Siedlungsränder mit moderner Bebauung ohne Eingrünung, Hochspannungsleitungen und Windenergieanlagen.

Diese Kriterien sind immer bezogen auf die Eigenart des Untersuchungsraums zu beurteilen. Die naturräumliche Eigenart ist bei der Landschaftsbildbewertung als Maßstab für die genannten Kriterien anzuwenden.

Kriterium Natürlichkeit

Naturraumtypische Tierpopulationen, Geräusche und Gerüche sowie ein Erleben der natürlichen Eigenentwicklung der Landschaft ist im Plangebiet nicht möglich, da es Teil einer landwirtschaftlichen Hofstelle ist.

Kriterium Vielfalt

Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades und der anthropogenen Nutzung ist keine naturraumtypische Vielfalt erkennbar.

Kriterium Historische Kontinuität

Das Plangebiet ist als Teil einer Hofstellensituation historischer Bestandteil der Landschaft. Die Materialien der Gebäude und teilweise auch noch Pflasterungen zeigen zudem traditionelle Farben, Formen und Materialien. Die derzeitige Erscheinung des Plangebietes entspricht der im Jahr 1900 angefertigten Preussischen Landesaufnahme. Insbesondere ist der am östlichen Plangebietsrand vorhandene Waldbestand bereits in diesem Kartenwerk verzeichnet.

Kriterium Freiheit von Beeinträchtigungen

Der Bereich der vorliegenden Bauleitplanung ist mit Gebäuden bebaut, die sich allerdings nicht störend auf das Landschaftsbild auswirken, da sie zentral innerhalb der Hofstelle stehen. Sonstige störende Geräusche, Gerüche oder Objekte sind nicht vorhanden.

⇒ Unter der Berücksichtigung der Kriterien für die Bewertung des Schutzguts *Landschaftsbild* ist diesem zusammenfassend eine allgemeine Bedeutung (Wertstufe 2) beizumessen.

h) Biologische Vielfalt

Kennzeichnend für das geplante Gebiet ist das Vorkommen nur eines Lebensraumtyps.

⇒ Zusammenfassend kommt dem Plangebiet in Bezug auf das Schutzgut *Biologische Vielfalt* eine geringe Bedeutung (Wertstufe 1) zu.

i) Sonstige Sach- und Kulturgüter

⇒ Bedeutende Sach- und Kulturgüter sind von der Planung nicht betroffen. Damit bleibt dieses Schutzgut in der weiteren Betrachtung ohne Belang.

j) Schutzgebiete und -objekte

Das Plangebiet liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes OHZ Nr. 12 „*Heimelberg*“.

Weitere Schutzgebiete und -objekte im Sinne des Naturschutzrechts sind im Plangebiet nicht vorhanden.

⇒ Das Schutzgut *Schutzgebiete und -objekte* besitzt damit eine besonderer Bedeutung (Wertstufe 2).

k) Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Bedeutende Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, die wesentlich über das Maß der Bedeutung der einzelnen Güter hinausgehen, können im vorliegenden Landschaftsausschnitt nicht erkannt werden.

⇒ Damit bleibt das Schutzgut *Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern* in der weiteren Betrachtung ohne Belang.

9.2.2 Zusammenfassende Darstellung

Tab. 4 : Wertstufenindizierte Zusammenfassung der betrachteten Schutzgüter von Natur und Landschaft

Schutzgut	Bewerteter Bereich	Wertstufe*
Menschen	Gesamtgebiet	3
Fläche	Unversiegelte Abstellfläche (Rasen)	1
	Versiegelte Flächen	1
Pflanzen und Tiere	Ländliches geprägtes Dorfgebiet / Gehöft (ODL)	II
Boden	Gesamtgebiet	1
Wasser	Gesamtgebiet	1
Klima / Luft	Gesamtgebiet	2
Landschaftsbild	Gesamtgebiet	2
Biologische Vielfalt	Gesamtgebiet	1
Sonstige Sach- und Kulturgüter	Gesamtgebiet	ohne Belang
Schutzgebiete und -objekte	Gesamtgebiet im LSG	2
Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	Gesamtgebiet	ohne Belang

*Wertstufe V/3: Schutzgüter von besonderer Bedeutung
 Wertstufe IV: Schutzgüter von bes. – allg. Bedeutg.
 Wertstufe III/2: Schutzgüter von allgemeiner Bedeutg.
 Regenerations- ++ Biototyp kaum oder nicht regenerierbar (> 150 Jahre Regenerationszeit)
 Wertstufe II: Schutzgüter von allg. - geringer Bedeutg.
 Wertstufe I/1: Schutzgüter von geringer Bedeutung
 + Biototypen nach Zerstörung schwer regenerierbar (-150 Jahre Regenerationszeit)

9.2.3 Besonderer Artenschutz

Im Plangebiet kann durch den Bestand der ehemaligen landwirtschaftlichen Gebäude, welche durch zahlreiche Öffnungen in den Fassaden gekennzeichnet sind, das Vorkommen von Vögeln und Fledermäusen als „wahrscheinlich“ angenommen werden. Demgegenüber bieten die Freibereiche ein kaum geeignetes Habitat als Lebensstätte. Da mit der vorliegenden Planung der bauliche Bestand abgesichert werden soll, und hier insbesondere die traditionelle / historische Bebauung als Teil des Verkaufskonzeptes, ist nicht von einer Beseitigung von Lebensstätten auszugehen.

Ungeachtet dessen wird an dieser Stelle ausdrücklich auf die auch unabhängig von der vorliegenden Bauleitplanung zu berücksichtigenden Anforderungen des § 44 BNatSchG verwiesen, die als Nachrichtliche Hinweise auch Bestandteil der Planzeichnung des Bebauungsplanes sind.

Gemäß den Bestimmungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten:

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen, zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Den Anforderungen des besonderen Artenschutzes wird damit ausreichend Rechnung getragen, Verbotstatbestände sind auf Ebene der Bauleitplanung nicht feststellbar.

9.2.4 **Prognose der Umweltentwicklung bei Nichtdurchführung der Planung**

Eine Nichtdurchführung der Planung hätte einen unveränderten baulichen Bestand zur Folge, lediglich in dem Bereich, wo anstelle der Rasenfläche inzwischen ein Ausstellungsbereich für Gartendekoration angelegt wurde, würde ein Rückbau erfolgen.

Kundenverkehr würde weiterhin stattfinden, da auch weiterhin im Rahmen der bestehenden Genehmigung des Hofladens Waren angeboten werden würden. Der ehemalige Torfschuppen würde wieder einer landwirtschaftlichen Nutzung, beispielsweise als Lager, zugeführt werden.

9.2.5 **Prognose der Umweltentwicklung bei Durchführung der Planung**

Da die Bauleitplanung im Wesentlichen die planungsrechtliche Voraussetzung dafür schafft, eine vormals landwirtschaftliche Einzelhandelsnutzung in eine gewerbliche Einzelhandelsnutzung zu wandeln, wird es bei Durchführung der Planung zu keinen relevanten Auswirkungen kommen. Auch die Inanspruchnahme einer Grasfläche, die vormals zum Abstellen von landwirtschaftlichen Maschinen genutzt wurde, durch eine Ausstellungsfläche für Gartenartikel, die mit Kieswegen und Mulchflächen gestaltet ist, wird zu keinen relevanten Umweltauswirkungen führen.

9.2.5.1 **Darstellung der grundlegenden vorhabenbezogenen Auswirkungen**

Baubedingte Beeinträchtigungen

Baubedingte Beeinträchtigungen sind mit der Planung nicht verbunden, vgl. vorstehendes Kapitel.

Anlagenbedingte Beeinträchtigungen

Anlagenbedingte Beeinträchtigungen sind mit der Planung nicht verbunden (vgl. Kapitel 9.2.5).

Betriebsbedingte Beeinträchtigungen

Betriebsbedingte Beeinträchtigungen sind mit der Planung nicht verbunden (vgl. Kapitel 9.2.5).

Eventuell wird es zu einem erhöhten Aufkommen an Kundenverkehren kommen, wobei dieses sich auf die Sommermonate beschränken wird und auch im Zusammenhang mit dem benachbarten Hofcafé gesehen werden muss.

Der Abfall wird in für diese Gewerbeart üblichen Menge und Zusammensetzung entstehen, dies ist allerdings mit der Bestandssituation identisch. Auch der Abtransport und die Entsorgung sind über einen lokalen Abfallentsorger im Bestand bereits vorhanden.

Durch die Planung ergeben sich keine kumulativen Auswirkungen mit Vorhaben benachbarter Plangebiete. Allerdings gewinnt die Hofstelle mit ihrem Hofcafé an Bedeutung für Freizeit und Tourismus.

9.2.5.2 **Voraussichtliche schutzgutbezogene Beeinträchtigungen**

a) **Menschen**

Da die Nutzung des Plangebietes unverändert fortgeführt wird, ändert sich die Bedeutung des Plangebietes nicht.

⇒ Dem Schutzgut *Mensch* wird weiterhin eine große Bedeutung (Wertstufe 3) zuteil.

b) **Fläche**

Im Sinne des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB ist der Flächenverbrauch auf kommunaler Ebene für bauliche Nutzungen, insbesondere für Siedlung und Verkehr, deutlich zu senken. Zu berücksichtigen sind hier vor allem Möglichkeiten der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung und anderer Maßnahmen zur Innenentwicklung sowie die Begrenzung von Bodenversiegelungen auf

das unbedingt erforderliche Maß. Die vorliegende Bauleitplanung trägt in hohem Maße diesen Anforderungen Rechnung.

Lediglich auf der aus dem Luftbild 2000 (GoogleEarth) ersichtlichen ca. 200 m² großen Grasfläche kommt es zu Veränderungen. Allerdings handelt es sich um eine Fläche, die entsprechend den Angaben der Eigentümer langjährig zum temporären Abstellen von landwirtschaftlichen Maschinen und Geräten genutzt wurde und damit ebenfalls eine Vorbelastung aufweist. Da an ihrer Stelle nunmehr eine Ausstellungsfläche für Gartenaccessoires getreten ist, die Kieswege und unbefestigte Mulchflächen aufweist, ist keine Veränderung der Situation zu konstatieren.

⇒ Dem Schutzgut *Fläche* kommt weiterhin lediglich eine geringe Bedeutung (Wertstufe 1) zu.

c) Pflanzen und Tiere

Ländlich geprägtes Dorfgebiet/Gehöft (ODL)

Da die Flächen weitestgehend unverändert beibehalten werden und nur die vormalige landwirtschaftliche Einzelhandelsnutzung als nunmehr „gewerblich“ genehmigt werden soll, ergeben sich keine Auswirkungen auf den Biototyp.

⇒ Dem Schutzgut *Pflanzen und Tiere* kommt weiterhin geringe bis allgemeine Bedeutung (Wertstufe II) zu.

d) Boden

Aufgrund der Tatsache, dass das vorliegende Plangebiet in überwiegend hohem Maße versiegelt ist, ergeben sich keine Veränderungen. Allenfalls für die aus dem Luftbild 2000 (GoogleEarth) ersichtliche ca. 200 m² große Grasfläche kommt es zu Veränderungen. Allerdings handelt es sich um eine Fläche, die entsprechend den Angaben der Eigentümer langjährig zum temporären Abstellen von landwirtschaftlichen Maschinen und Geräten genutzt wurde. Setzt man für diese Vorbelastung einen Anteil von 50 % an, so sind 100 m² in der Ausgangssituation als „versiegelt“ anzusehen. An die Stelle der Grasfläche ist eine Ausstellungsfläche für Gartenaccessoires getreten, die nunmehr Kieswege und unbefestigte Mulchflächen aufweist. Nach Inaugenscheinnahme ist der Anteil beider Flächen zu ungefähr gleichen Flächenanteilen vertreten, so dass sich die als „versiegelt“ anzusetzende Ausgangssituation nicht verändert hat.

⇒ Dem Schutzgut *Boden* kommt weiterhin lediglich eine geringe Bedeutung (Wertstufe 1) zu.

e) Wasser

Da, wie zum Schutzgut Boden ausgeführt, sich der Versiegelungsgrad nicht verändert, ergeben sich auch keine Auswirkungen auf das Grundwasser. Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vertreten.

⇒ Dem Schutzgut *Wasser* wird auch zukünftig eine geringe Bedeutung (Wertstufe 1) beigemessen.

f) Klima / Luft

Durch die Umsetzung der Planung ergeben sich keine Auswirkungen auf das Klima und die Luftqualität.

⇒ Für das Schutzgut *Klima / Luft* besteht auch weiterhin eine allgemeine Bedeutung (Wertstufe 2).

g) Landschaftsbild

Da die Bebauung und Versiegelung der Flächen weitestgehend unverändert beibehalten werden und nur die vormalige landwirtschaftliche Einzelhandelsnutzung als nunmehr „gewerblich“ genehmigt werden soll, ergeben sich keine Auswirkungen auf das Landschaftsbild.

⇒ Unter der Berücksichtigung der Kriterien für die Bewertung des Schutzgutes *Landschaftsbild* ist diesem auch zukünftig eine allgemeine Bedeutung (Wertstufe 2) zuzuweisen.

h) Biologische Vielfalt

Die biologische Vielfalt bleibt ebenfalls unverändert.

⇒ Die *Biologische Vielfalt* ist im Plangebiet weiterhin von geringer Bedeutung (Wertstufe 1).

i) Sonstige Sach- und Kulturgüter

⇒ Bedeutende Sach- und Kulturgüter sind von der Planung nicht betroffen. Damit bleibt dieses Schutzgut auch in der weiteren Betrachtung ohne Belang.

j) Schutzgebiete- und -objekte

Durch die Lage des Plangebiets innerhalb des Landschaftsschutzgebiets OHZ Nr. 12 „*Heimelberg*“ sind die Anforderungen der Schutzgebietsverordnung zu berücksichtigen. Auf die Ausführungen dazu im Kapitel 9.1.3 „Schutzgebiete und -objekte“ wird verwiesen. Dementsprechend ist nicht ersichtlich, dass sich durch die vorliegende Planung nachteilige Auswirkungen auf die Ziele des Landschaftsschutzgebietes ergeben.

Weitere Schutzgebiete und -objekte im Sinne des Naturschutzrechts sind im Plangebiet nicht vorhanden.

⇒ Das Schutzgut *Schutzgebiete- und Objekte* behält seine besondere Bedeutung (Wertstufe 2).

k) Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern bleibt ebenfalls unverändert.

⇒ Damit bleibt das Schutzgut *Wechselwirkungen* zwischen den Schutzgütern auch in der weiteren Betrachtung ohne Belang.

9.2.5.3 Zusammenfassende Darstellung

Tab. 5: Wertstufenindizierte Zusammenfassung der zu erwartenden Auswirkungen auf die Schutzgüter von Natur und Landschaft

Schutzgut	Bewerteter Bereich	Bedeutung*	
		vorher	nachher
Menschen	Gesamtgebiet	3	3
Fläche	Unversiegelte Abstellfläche (Rasen)	1	1
	Versiegelte Flächen	1	1
Pflanzen und Tiere	<i>Ländliche geprägtes Dorfgebiet / Gehöft (ODL)</i>	II	II
Boden	Gesamtgebiet	1	1
Wasser	Gesamtgebiet	1	1
Klima / Luft	Gesamtgebiet	2	2
Landschaftsbild	Gesamtgebiet	2	2
Biologische Vielfalt	Gesamtgebiet	1	1
Sonstige Sach- und Kulturgüter	Gesamtgebiet	ohne Belang	ohne Belang
Schutzgebiete und -objekte	Gesamtgebiet im LSG	2	2
Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	Gesamtgebiet	ohne Belang	ohne Belang

* Wertstufe V/3: Schutzgüter von besonderer Bedeutung Wertstufe II: Schutzgüter von allg. - geringer Bedeutg.
 Wertstufe IV: Schutzgüter von bes. – allg. Bedeutg. Wertstufe I/1: Schutzgüter von geringer Bedeutung
 Wertstufe III/2: Schutzgüter von allgemeiner Bedeutg.

Regenerations- ++ Biototyp kaum oder nicht regenerierbar (> 150 Jahre Regenerationszeit) + Biotypen nach Zerstörung schwer regenerierbar (-150 Jahre Regenerationszeit)

Kompensationserheblich beeinträchtigte Schutzgüter/bewertete Bereiche (s. u.) sind im **Fettdruck** dargestellt.

9.2.6 Eingriffsbilanz

9.2.6.1 Rechtliche Grundlagen

Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind von den Gemeinden bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen. Dies kommt im BauGB durch folgende Vorgaben zum Ausdruck:

- Nach § 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.
- § 1 Abs. 6 Satz 1 Nr. 7 BauGB weist darauf hin, dass bei der Bauleitplanung die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen sind.
- In § 1a Abs. 3 BauGB wird weiter ausgeführt, dass die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in der Abwägung zu berücksichtigen sind (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz). Dabei sind die Schutzgüter *Pflanzen und Tiere, Boden, Wasser, Klima / Luft, Landschaftsbild, die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern* sowie die *Biologische Vielfalt* zu betrachten.

Damit soll sichergestellt werden, dass das für eine Beurteilung der Belange des Umweltschutzes notwendige Abwägungsmaterial in einem ausreichenden Detaillierungsgrad zur Verfügung steht.

Von der Gemeinde ist weiterhin abwägend⁶ darüber zu befinden, ob / in welchem Umfang nachteilige Folgen für Natur und Landschaft durch Darstellungen und Festsetzungen über Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren sind.

Durch § 1a Abs. 3 Satz 3 sowie § 200a BauGB wird deutlich gemacht, dass ein unmittelbarer räumlicher Zusammenhang zwischen Eingriff und Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit dies mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist. Der Ausgleich kann somit auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs erfolgen.

Die Gemeinde ist im Übrigen nicht gehalten, die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen ausschließlich durch Plandarstellungen und -festsetzungen im Bauleitplan „abzusichern“. § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB sieht vielmehr ausdrücklich vor, dass anstelle von entsprechenden Planinhalten auch vertragliche Regelungen gemäß § 11 BauGB - d. h. städtebauliche Verträge über die Durchführung von Maßnahmen, die auf einen Ausgleich abzielen - oder sonstige Maßnahmen zum Ausgleich getroffen werden können.

Letztendlich wird durch den § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB klargestellt, dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist, sofern die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Die Entscheidung hinsichtlich der Kompensationserheblichkeit einer „Veränderung der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen“ (§ 14 Abs. 1 BNatSchG) sowie die Bemessung eines potentiellen Kompensationsumfangs richtet sich nach den „Naturschutzfachlichen Hinweisen zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (Breuer, 2006).

Grundprinzip der Eingriffsregelung ist es, den Zustand eines betrachteten Gebietes vor und nach dem (geplanten) Vorhaben zu bewerten und gegenüberzustellen. Dies macht es möglich, den zu erwartenden „Wertverlust“ zu ermitteln.

Im Weiteren gelten die folgenden Regeln:

- Die Ermittlung und Bewertung anzunehmender Eingriffe erfolgt schutzgutbezogen.
- Erheblich beeinträchtigbar im Sinne der Eingriffsregelung des § 14 BNatSchG sind Schutzgüter ab einer „allgemeinen Bedeutung“ (Wertstufe III / 2), die Schutzgüter *Landschaftsbild* und *Biologische Vielfalt* ab einer „besonderen Bedeutung“ (Wertstufe 3).
- Von einer erheblichen und damit kompensationspflichtigen Beeinträchtigung ist auszugehen, wenn im Rahmen der durch den Bebauungsplan ermöglichten Vorhaben die Abwertung des jeweils betrachteten Schutzgutes um wenigstens eine Wertstufe möglich erscheint bzw. anzunehmen ist.
- Ausnahmen von dieser Regel ergeben sich insbesondere durch solche Beeinträchtigungen, die aufgrund ihrer kleinräumigen Wirkung keine Auswirkungen auf den Wert des Schutzgutes in einem deutlich über das Weichbild des Vorhabengebietes hinausreichenden Wirkraum erwarten lassen (v. a. Schutzgut *Wasser* und Schutzgut *Klima / Luft*).
- Biotoptypen der Wertstufe III sind in einem Verhältnis von 1 : 1 auszugleichen. Sind Biotoptypen der Wertstufen V und IV im vom Eingriff betroffenen Raum in der entsprechenden Ausprägung mittelfristig (bis 25 Jahre) nicht wiederherstellbar, vergrößert sich der

⁶ In diese Abwägung sind nicht nur die Vorteile für Natur und Landschaft, sondern auch die ggf. nachteilig berührten Belange einzustellen. Die dabei gebotene Ausrichtung auch der Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen an dem vom Abwägungsgebot erfassten Grundsatz der Verhältnismäßigkeit hat das BVerwG dadurch umschrieben, dass Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen unterbleiben können, wenn sie "auch und gerade mit Blick auf § 1 Abs. 3, 5 und 6 BauGB unverhältnismäßige Opfer fordern" (BVerwG, Beschluss vom 31.01.1997, Fußnote 5).

Das OVG NW hat mit dem Urteil vom 28. Juni 1995 (7a D 44/94 NE) klargestellt, dass Bebauungspläne, die von einer "...strikten, keiner Abwägung unterliegenden Pflicht zur möglichst vollständigen Vermeidung und zum vollen Ausgleich bzw. zur vollen ersatzweisen Kompensation der eingriffsbedingten Beeinträchtigungen ..." ausgehen, an einem materiellen Mangel leiden, der zur Ungültigkeit der Satzung führt, da die Erfordernisse des Abwägungsgebotes bzw. die zu beachtenden normativen Vorgaben des § 8a BNatSchG verkannt werden.

Flächenbedarf auf das Verhältnis 1 : 2 bei schwer regenerierbaren Biotopen (25 bis 150 Jahre Regenerationszeit) und auf das Verhältnis von 1 : 3 bzw. bei kaum oder nicht regenerierbaren Biotopen (mehr als 150 Jahre Regenerationszeit).

- Bei erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden beträgt das Verhältnis zwischen versiegelter Fläche und Kompensationsfläche 1 : 1 bei Böden mit „besonderer Bedeutung“ und 1 : 0,5 bei den „übrigen Böden“, unabhängig von dem Grad der Versiegelung.
- Erhebliche Beeinträchtigungen am Schutzgut Boden sind einzeln auszugleichen. Die übrigen erheblich beeinträchtigten Schutzgüter dürfen zusammen ausgeglichen werden.
- Schutzverordnungen, wie z. B. Besonders Geschütztes Biotop, Naturschutzgebiet, führen als Rechtsnorm nicht kausal zu einer Andersbehandlung gegenüber nicht entsprechend geschützten Gebieten / Landschaftselementen.
- In Bezug auf (Einzel-)Bäume sieht das Modell von Breuer (2006) den Verzicht auf Wertstufen vor. Hier ist ein Ausgleich durch art- und anzahlgleiche Neupflanzungen zu erbringen.

9.2.6.2 Darlegung von Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung

Die Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen stellt den ersten Schritt zur Anwendung der Eingriffsregelung dar. Entsprechend § 15 BNatSchG ist „der Verursacher eines Eingriffs [...] zu verpflichten, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen“.

In der vorliegenden Bauleitplanung werden folgende Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt bzw. sind berücksichtigt worden:

- Beibehaltung des Hofladens auf einem bereits langjährig genutzten Standort, der innerhalb einer tradierten landwirtschaftlichen Hofstelle liegt. Damit wird eine Neuinanspruchnahme von Boden vermieden sowie schonend und sparsam mit Grund und Boden umgegangen.
- Festsetzung der Baugrenzen in enger Anlehnung an den baulichen Bestand (Hochbau und Verkaufsflächen).
- Abstimmung des zulässigen Maßes auf das erforderliche Maß und damit erstmalig verbindliche Regelung des Versiegelungsrades.
- Beschränkung der maximalen Höhe baulicher Anlagen auf eine Maß von 8,80 m. Damit sollen Eingriffe in das Landschaftsbild (und damit auch nachteilige Auswirkungen auf das Landschaftsschutzgebiet) im Falle von erforderlichen Ersatzbauten vermieden werden.

9.2.6.3 Ermittlung des Kompensationsbedarfs

Wie in den vorherigen Kapiteln ermittelt wurde, sind alle elf betrachteten Schutzgüter nicht von erheblichen Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes, d. h. von Eingriffen im Sinne des Gesetzes, betroffen.

Dementsprechend sind keine Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

9.2.7 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Als anderweitige Planungsmöglichkeiten kommen grundsätzlich sowohl ein Verzicht auf die gesamte Planung bzw. auf Teile der durch die Planung beabsichtigten Vorhaben als auch andere Vorhabenstandorte in Frage.

Ein Verzicht auf das Vorhaben hätte zur Folge, dass der Hofladen nur in einem von der landwirtschaftlichen Nutzung mitgezogenen Rahmen zulässig wäre. Damit würden einerseits dem Betrieb Einnahmenquellen verloren gehen und andererseits der Gemeinde ein wichtiger lokaler bzw. regionaler Freizeit- und Erholungsort. Da nachweislich die rein bauordnungsrechtliche Änderung der zu genehmigenden Art der baulichen Nutzung zu keinen Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild führt, sind alternative Planungsmöglichkeiten nicht zielführend.

9.2.8 **Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 j BauGB)**

Da es sich bei der vorliegenden Planung um die Festschreibung einer Bestandssituation handelt, ergeben sich keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7j BauGB durch die vorliegende Planung.

9.3 **Zusätzliche Angaben**

9.3.1 **Wichtigste Merkmale der verwendeten Untersuchungsverfahren**

Zur Bestandsaufnahme der Biotoptypen wurde der Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen (von Drachenfels, Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen, 2021) verwendet. Die Erfassung der Biotoptypen wurde am 12. Mai 2021 durchgeführt.

Hinsichtlich der Schutzgüter *Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaftsbild* und *Biologische Vielfalt* wurde auf allgemein zugängliche Planwerke, insbesondere den Landschaftsrahmenplan des Landkreises Osterholz sowie den Kartenserver des Niedersächsischen Bodeninformationssystems (Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), 2021) und den Umweltkarten Niedersachsens (Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz, 2021) zurückgegriffen.

Vor dem Hintergrund, dass lediglich allgemein weit verbreitete und überwiegend intensiv genutzte Biotoptypen erfasst wurden, wird davon ausgegangen, dass die derzeitige Situation von Natur und Landschaft hinreichend genau dargestellt und bewertet werden kann.

Die Bewertung des derzeitigen Zustandes und die Ermittlung der möglichen erheblichen Beeinträchtigungen richtet sich nach den „Naturschutzfachlichen Hinweisen zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (Breuer, 2006).

Bei der Zusammenstellung der dem Umweltbericht zu Grunde gelegten Angaben sind keine Probleme aufgetreten.

9.3.2 **Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen**

Die Überwachung der Plan-Umsetzung betreffend die erheblichen Umweltauswirkungen entsprechend den Anforderungen des § 4c BauGB erfolgt durch die Gemeinde. Zu diesem Zweck erfolgt zwei Jahre nach Rechtskraft des Bebauungsplanes durch die Gemeinde eine Begehung, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und geeignete Abhilfemaßnahmen ergreifen zu können. Sollten im Zuge dieser Begehung unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen festgestellt werden, erfolgen weitere Begehungen in einem 5-jährigen Turnus.

Sollten keine unvorhergesehenen nachteiligen Auswirkungen festgestellt werden, so werden weitere Begehungen lediglich bedarfsorientiert durchgeführt.

Zusätzlich wird in Bezug auf zum Zeitpunkt der Planaufstellung nicht absehbare erhebliche Auswirkungen auf die bestehenden Überwachungssysteme der Fachbehörden und deren Informationsverpflichtung nach § 4 Abs. 3 BauGB zurückgegriffen.

9.3.3 **Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

Anlass für die vorliegende Bauleitplanung ist die bauordnungsrechtliche Problematik, dass in dem genehmigten Hofladen aufgrund der großen Nachfrage inzwischen Produkte verkauft werden, die nicht mehr ausschließlich selbst auf der Hofstelle hergestellt werden. Zudem dienen inzwischen auch die den Hofladen umgebenden Flächen als Ausstellungsbereich für Pflanzen und Gartendekoration und sind damit als Verkaufsfläche anzusehen. Eine Genehmigung dieser, über einen Hofladen hinausgehenden erweiterten Sortimente, ist allerdings auf Grundlage des § 35 BauGB, als eine durch die landwirtschaftliche Hauptnutzung „mitgezogene“ Nutzung, nicht zulässig. Eine Vermarktung nicht nur selbst erzeugter landwirtschaftlicher Naturprodukte ist daher laut Aussage des zuständigen Bauordnungsamtes als Gewerbe zu bewerten. Dementsprechend soll mit der vorliegenden Bauleitplanung einerseits die Art der

baulichen Nutzung geregelt und andererseits die bauliche Bestandssituation festgeschrieben werden.

Aufgrund dieser Planungsziele hat die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ergeben, dass keine nachteiligen Auswirkungen auf die betrachteten elf Schutzgüter festzustellen sind. Dementsprechend sind auch keine Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

9.3.4 Referenzliste der verwendeten Quellen

BauGB. (20. Juli 2022). Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353) geändert worden ist.

Breuer, W. (Januar 2006). Ergänzung "Naturschutzfachliche Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung". In *Beiträge zur Eingriffsregelung V* (Bd. Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen, S. 72). Hannover: Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz.

Köhler, B., & Preiß, A. (Januar 2000). Erfassung und Bewertung des Landschaftsbildes - Grundlagen und Methoden zur Bearbeitung des Schutzguts »Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft« in der Planung. (Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen, Hrsg.) *Erfassung und Bewertung des Landschaftsbildes*, S. 3-60.

Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG). (2021). *NIBIS® Kartenserver*. Abgerufen im April 2021 von <http://nibis.lbeg.de/cardomap3>

Landschaftsrahmenplan. (Hrsg.). (Dezember 2001). Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Osterholz 2000. Osterholz-Scharmbeck, Niedersachsen, Deutschland.

Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz. (2021). *Umweltkarten Niedersachsen*. Hannover. Abgerufen am 12. 05. 2021

Norddeutsches Klimabüro. (2017). *Norddeutscher Klimaatlas*. (I. Dr. Meinke, Hrsg.) Abgerufen am 01. 08 2017 von <http://www.norddeutscher-klimaatlas.de>

Landschaftsschutzgebietsverordnung. (29. April 1980). Landkreis Osterholz, Landschaftsschutzgebietsverordnung zum LSG Nr. 12 "Heimelberg" (29.04.1980).

von Drachenfels, O. (November 2017). Einstufung der Biotoptypen in Niedersachsen, Juni 2012 (Korrigierte Fassung 21.11.2017). (Naturschutz und Landschaftspflege in Niedersachsen, Hrsg.) *Informationsdienst Naturschutz Niedersachs 32, Nr. 1 (1/12), Heft 1*.

von Drachenfels, O. (3 2021). Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter besonderer Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinie, Stand März 2021. (Naturschutz und Landschaftspflege in Niedersachsen, Hrsg.)

9.4 Nachrichtliche Hinweise

Bodendenkmalpflege

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen.

Landschaftsschutzgebiet Osterholz Nr. 12 „Heimelberg“,

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes Osterholz Nr. 12 „Heimelberg“. Auf die sich daraus ergebenden Auflagen (vgl. Landschaftsschutzgebietsverordnung) wird hingewiesen.

Besonderer Artenschutz

Gemäß den Bestimmungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten:

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen, zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Altablagerungen / Altlasten

Gemäß Altlastenverzeichnis des Landkreises Osterholz sind im Planungsgebiet Altablagerungen und Altlasten nicht bekannt. Sollten im Zuge von Baumaßnahmen Müllablagerungen, Altablagerungen bzw. Altstandorte (kontaminierte Betriebsflächen) oder sonstige Boden- bzw. Grundwasserverunreinigungen festgestellt werden, ist der Landkreis Osterholz als Untere Bodenschutzbehörde sofort zu benachrichtigen.

Militärische Altlasten

Für das Plangebiet wurde keine Luftbildauswertung zur militärischen Altlastenerkundung durchgeführt.

Sollten bei den anstehenden Erdarbeiten Kampfmittel, wie z. B. Granaten, Panzerfäuste oder Minen, gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.

Die Begründung wurde gemäß § 9 Abs. 8 BauGB zusammen mit dem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB im Auftrag der Gemeinde Hambergen ausgearbeitet:

Bremen, den 05.08.2025

instara
Institut für Stadt- und Raumplanung GmbH
Vahrer Straße 180 28309 Bremen

Hambergen, den

.....
(Schünemann)
Bürgermeisterin

Verfahrenshinweise:

1. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand am Form einer öffentlichen Informationsveranstaltung statt.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom bis
3. Die Begründung einschließlich Umweltbericht haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom bis zusammen mit der Planzeichnung öffentlich ausgelegen.

Hambergen, den

.....
(Schünemann)
Bürgermeisterin

Anhang I: Gutachterliche Stellungnahme „Prüfung der Vermutungsregel § 11 Abs. 3 BauNVO, Einzelhandelsnutzung auf der Hofstelle Armbrust, Freußenbütteler Straße 2, 27729 Hambergen“ (bulwiengesa AG, Hamburg, 28. Juni 2021)

Anhang II: Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Heimelberg“ (Nr. OHZ 12) (Landkreis Osterholz)