

bulwiengesa AG • Moorfuhrweg 13 • 22301 Hamburg

Firma Atizar
Frau Nina Armbrust
Herr Armbrust
Freißenbütteler Straße 2
27729 Hambergen

NinaArmbrust@web.de

Hamburg, 28. Juni 2021

Analyse zur Prüfung der Vermutungsregel des § 11 Abs. 3 BauNVO

Sehr geehrte Frau Armbrust,
sehr geehrter Herr Armbrust,

anbei übersenden wir Ihnen unser an die neuen Aufmaße der Fa. INSTARA angepasstes Gutachten für 1.937 qm Gssamt-VKF wie am vergangenen Mittwoch vorangekündigt. Entsprechend sind die Zielumsätze angehoben worden.

Das Gesamtergebnis bleibt unberührt.

Mit freundlichen Grüßen

bulwiengesa AG



Andreas Gustafsson
Bereichsleiter

Anlage: Aktualisierte Stellungnahme

Gutachterliche Stellungnahme

Prüfung der Vermutungsregel § 11Abs. 3 BauNVO
Einzelhandelsnutzungen auf der Hofstelle Armbrust
Freißenbütteler Straße 2, 27729 Hambergen

erstellt für
Firma Atizar, 27729 Hambergen

Hamburg, 28. Juni 2021
(P2103-7461)

1 Ausgangslage und Untersuchungsanlass

Auf der historischen sogenannten Hofstelle Armbrust, Freißenbütteler Straße 2 in 27729 Hambergen werden neben verbliebenen Erträgen aus landwirtschaftlichen Nutzungen zunehmend Erträge aus Einzelhandelstätigkeit und Gastronomie erwirtschaftet. Diese haben die ursprüngliche landwirtschaftliche Nutzung, die im Übrigen auch weiterhin besteht, mittlerweile majorisiert.

Das in seinen Ursprüngen bis zu 400 Jahre alte Anwesen liegt im bisher unbeplanten Außenbereich südlich der Ortslage Hambergen, Ortsteil Oldenbüttel. Zur Absicherung der o. g. Tätigkeiten soll eine reguläre Überplanung vorgenommen werden. Das vorgesehene Plangebiet schließt dabei nicht das gesamte Anwesen ein, sondern beschränkt sich auf den für Verkaufszwecke genutzten Teil der Hofstelle mit den zugehörigen Baukörpern und den zugeordneten Freilandverkaufsflächen mit rd. 2.300 qm GF.

Ein Aufmaß der für den Verkauf genutzten Flächen innerhalb und außerhalb von Gebäuden durch das Planungsbüro INSTARA, Bremen, ergab eine Gesamtsumme von rd. 1.900 qm Verkaufsfläche (VKF).

Lt. § 11 Abs. 3 BauNVO gelten Einzelhandelsbetriebe mit mehr als 800 qm VKF¹ bzw. 1.200 qm Bruttogeschossfläche (BGF) grundsätzlich als "großflächig" und sind nur in dafür vorgesehenen Sondergebieten oder in Kerngebieten zulässig². Das Merkmal der "Großflächigkeit" bestimmt einen Verkaufsfächenschwellwert, bei dessen Überschreiten Einzelhandelsbetrieben regelmäßig mehr als "nur unwesentliche" Auswirkungen auf Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung unterstellt wird.

§ 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO zählt hierzu beispielhaft folgende Auswirkungen auf:

- a) Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden
- b) Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung
- c) Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung
- d) Auswirkungen auf den Verkehr
- e) schädliche Umwelteinwirkungen
- f) Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild und
- g) Auswirkungen auf den Naturhaushalt

¹ Vgl. BVerwG 4C10.04 vom 24.11.2005

² § 11 BauNVO gekürzt im Wortlaut:

(1) Als sonstige Sondergebiete sind solche Gebiete darzustellen und festzusetzen, die sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 wesentlich unterscheiden.

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

(...)

Gebiete für Einkaufszentren und großflächige Handelsbetriebe,

(...)

(3)

¹1. Einkaufszentren,

2. großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können,

3. sonstige großflächige Handelsbetriebe, die im Hinblick auf den Verkauf an letzte Verbraucher und auf die Auswirkungen den in Nummer 2 bezeichneten Einzelhandelsbetrieben vergleichbar sind,

sind außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. ²Auswirkungen im Sinne des Satzes 1 Nr. 2 und 3 sind 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. ³Auswirkungen im Sinne des Satzes 2 sind bei Betrieben nach Satz 1 Nr. 2 und 3 in der Regel anzunehmen, wenn die Geschosfläche 1200 m² überschreitet. ⁴Die Regel des Satzes 3 gilt nicht, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, daß Auswirkungen bereits bei weniger als 1200 m² Geschosfläche vorliegen oder bei mehr als 1.200 m² Geschosfläche nicht vorliegen; dabei sind in bezug auf die in Satz 2 bezeichneten Auswirkungen insbesondere die Gliederung und Größe der Gemeinde und ihrer Ortsteile, die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und das Warenangebot des Betriebs zu berücksichtigen.

Großflächige Einzelhandelsbetriebe werden jedoch nur dann von § 11 Abs. 3 BauNVO erfasst, wenn sie nach Art, Lage oder Umfang im konkreten Fall nicht nur unwesentliche Auswirkungen auf die Verwirklichung der o. g. Schutzgüter haben können. Gemäß Vermutungsregel des § 11 Abs. 3 BauNVO sind derartige "Fernwirkungen" in der Regel anzunehmen, wenn die Geschossfläche eines großflächigen Betriebes 1.200 qm bzw. die Verkaufsfläche 800 qm überschreitet.

Die Regelvermutung des § 11 Abs. 3 gilt jedoch nicht, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass Auswirkungen bereits bei weniger als 1.200 qm BGF/800 qm VKF vorliegen oder umgekehrt bei mehr als 1.200 qm BGF/800 qm VKF noch nicht vorliegen. Die Darlegungslast für derartige sogenannte "atypische Fallgestaltungen" und somit die Widerlegung der Vermutungsregel im konkreten Einzelfall liegen im ersten Fall beim Plangeber bzw. der Bauordnungsbehörde und im zweiten Fall beim jeweiligen Vorhabenträger.

Im Fokus stehen bei großflächigen Einzelhandelsbetrieben vor allem die vorgenannten Auswirkungen auf a) umgebende zentrale Versorgungsbereiche (gewachsene Ortskerne und innerstädtische Geschäftszentren) sowie b) die Versorgung der Bevölkerung.

Mögliche Auswirkungen werden üblicherweise wie folgt operationalisiert:

a) Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche:

Als Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Standortgemeinde oder in umgebenden Gemeinden werden v. a. Beeinträchtigungen der Funktionen des Hauptzentrums oder auch nachgeordneter Sub- und Nahversorgungszentren operationalisiert. Ihre Aufgabe besteht darin, die Versorgung definierter Teilräume (Stadtteil/Stadtgebiet/Umland) mit einem darauf abgestimmten Spektrum an Waren des kurz-, mittel- oder langfristigen Bedarfs ausreichend und funktionsgemäß sicherzustellen. Eine Verdrängung von standort- und funktionsprägenden Ankerbetrieben, eine Einschränkung der Reichweite, der Frequentierung und der Versorgungsfunktion sowie der Verlust wichtiger Angebote sind Ausdruck beeinträchtigender Auswirkungen durch großflächige Einzelhandelsbetriebe.

Liegt der Einzelhandelsbetrieb selbst innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches, kann dies als Ausdruck einer städtebaulichen Atypik durchaus die Regelvermutung des § 11. Abs. 3 in diesem Punkt ausräumen. Allerdings können gleichwohl Auswirkungen auf die Funktion und Entwicklung umgebender zentraler Versorgungsbereiche die Vermutungsregel weiterhin bestätigen. Sie sind daher im Rahmen einer entsprechenden Prüfung ebenfalls ins Kalkül zu nehmen.

Gegen das Eintreten mehr als nur unwesentlicher Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche spricht ferner, wenn der Einzelhandelsbetrieb im Wesentlichen Sortimente anbietet, die in seinem Einflussbereich als nicht zentrenrelevant klassifiziert sind: Sie sind in diesem Fall in den umgebenden Stadt- und Ortskernen nicht oder nicht standortprägend vertreten. In derartigen Fällen kann eine sogenannte "betriebliche Atypik" die Vermutungsregel in diesem Punkt widerlegen.

Vom Planvorhaben ausgehender Wettbewerbsdruck richtet sich dann nicht gegen zentrale Standorte bzw. nicht gegen sogenannte "städtebaulich integrierte Standorte" im Sinne des LROP 2017.

b) Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung:

Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung können dadurch eintreten, wenn Umsatzleistung und Kaufkraftbindung des in Rede stehenden Handelsbetriebes so hoch sind, dass durch dessen Verdrängungseffekte irreversible Geschäftsaufgaben von Wettbewerbern in zentralen Versorgungsbereichen oder in Wohngebieten eine ausreichende wohnungsnahe Versorgung der Bevöl-

kerung – insbesondere mit nahversorgungsrelevanten Gütern des Periodischen Bedarfs (v. a. Lebensmittel und Drogerieartikeln, auch als "nahversorgungsrelevante Sortimente" bezeichnet) – gefährdet oder beeinträchtigt wird. Die Vermutungsregel kann in diesem Punkt widerlegt werden, wenn das Vorhaben hinsichtlich Betriebstypik und/oder seiner Sortimentsgestaltung nicht der Nahversorgung der Bevölkerung dient.

Auswirkungen auf den Verkehr können eintreten, wenn durch ein Vorhaben ein hohes Zielkundenaufkommen durch pkw-gestützte Kundenverkehre erwarten werden – was regelmäßig auch mit einer hohen Umsatzerwartung und/oder einer erhöhten Reichweite und Kaufkraftbindung einhergeht. Eine hohe Umsatzerwartung mit entsprechendem Warenumschlag erzeugt zudem intensive Anlieferverkehre, welche in Verbindung mit einem erhöhten Pkw-Zielkundenaufkommen auch eine erhöhte Umweltbelastung nach sich ziehen können. Größere bauliche Eingriffe nebst einer erhöhten Bodenversiegelung (großformatige Fachmarktbaukörper nebst weitläufiger Stellplatzflächen) können Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt nach sich ziehen. Üblicherweise stehen bei Einzelhandelsvorhaben die unter a) und b) genannten Auswirkungen im Fokus.

>> Ziele des LROP Niedersachsen für großflächige Einzelhandelsvorhaben

Das Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen 2017 (LROP 2017) führt in Kap. 2.3. "Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels" verbindliche raumordnerische Zielsetzungen für die Entwicklung großflächiger Einzelhandelsvorhaben auf. Die Funktions- und Entwicklungsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche und die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung sind im LROP 2017 durch das Beeinträchtigungsverbot (Kap. 2.3 Ziff. 08) geschützt:

"Ausgeglichene Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung, die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung dürfen durch neue Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden (Beeinträchtigungsverbot)".

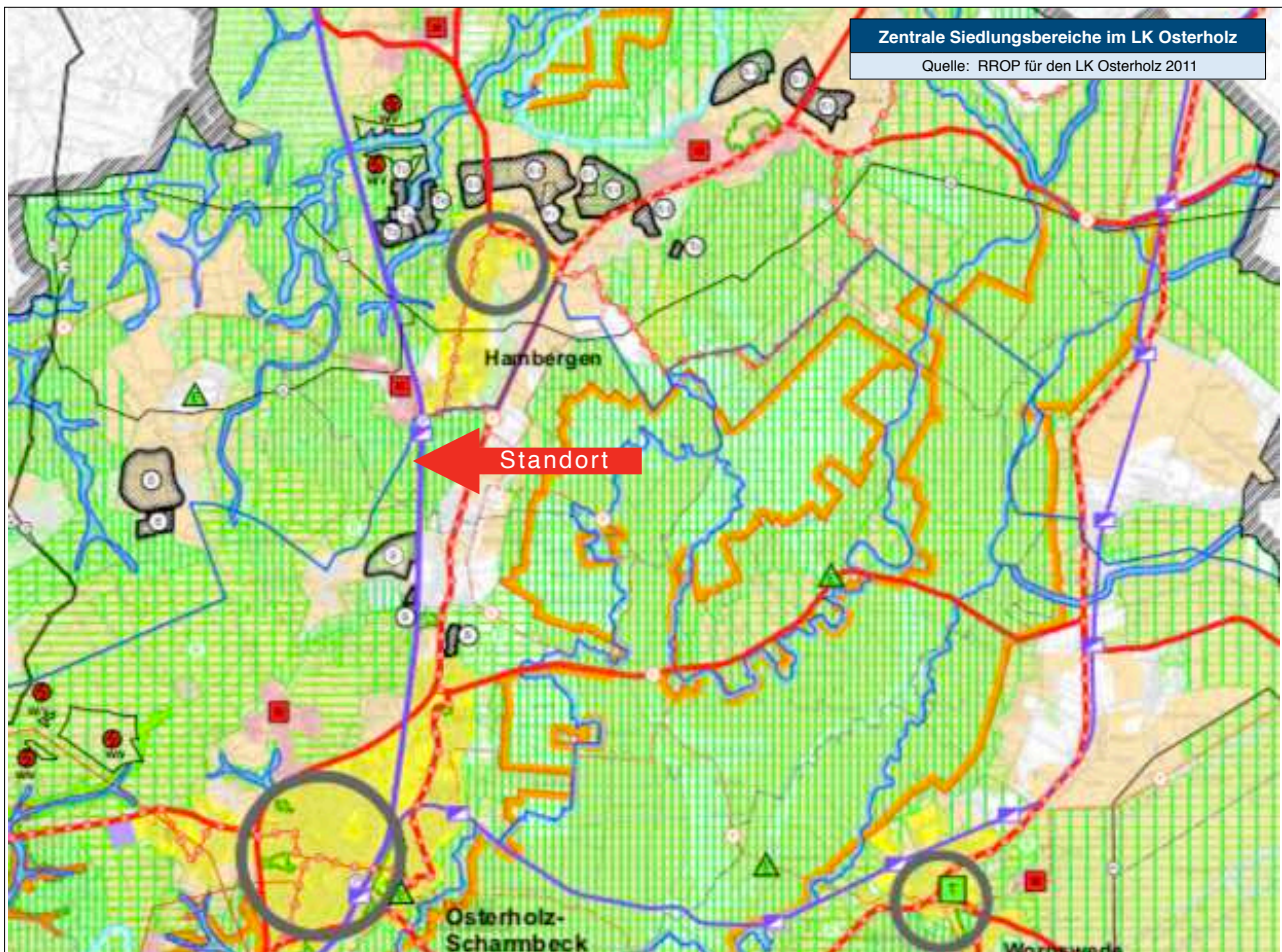
Auch eine soweit als möglich noch verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des Aperiodischen, d. h. des mittel- und langfristigen Bedarfs, kann durch eine übermäßige Angebotskonzentration an einem Standort durchaus gefährdet werden. Das LROP Niedersachsen stellt mit seinem Beeinträchtigungsverbot daher abweichend von anderen Bundesländern zusätzlich auch die Versorgungsfunktion Zentraler Orte unter Schutz.

Das Konzentrationsgebot (Kap. 2.3 Ziff. 04) verweist großflächige Einzelhandelsvorhaben in die sogenannte "zentralen Siedlungsgebiete" (ZSB) der Zentralen Orte:

"Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind nur innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des jeweiligen Zentralen Ortes zulässig (Konzentrationsgebot)".

Das geltende Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) für den Landkreis Osterholz aus 2011 zeigt in der Kartendarstellung die Ausdehnung der zentralen Siedlungsgebiete (s. Auszug, ZSB mit gelber Hinterlegung). Für das Grundzentrum Hambergen ist der ZSB ausgehend vom Bahnhof Oldenbüttel entlang der Bahnhofstraße nordostwärts bis in die gewachsene Ortslage Hambergen festgelegt.

Die an der Freußenbütteler westlich der Bahntrasse gelegene Hofstelle Armbrust (s. Pfeil) befindet sich weit außerhalb des zentralen Siedlungsbereiches; dem Konzentrationsgebot kann dort grundsätzlich nicht entsprochen werden. Die planerische Ausweisung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen ist dort demzufolge nicht möglich.



Allerdings bindet das LROP seine Ziele für "großflächigen Einzelhandel" an den § 11 Abs. 3 BauNVO - Vgl. LROP Kap. 2.3 Ziff. 02):

"Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind nur zulässig, wenn sie den Anforderungen der Ziffern 03 bis 10 entsprechen. Als Einzelhandelsgroßprojekte gelten Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe gemäß § 11 Abs. 3 Nrn. 1 bis 3 der Baunutzungsverordnung einschließlich Hersteller-Direktverkaufszentren. (...)"

Auch die Einzelhandelsnutzungen auf der Hofstelle Armbrust unterliegen nur dann den Zielen des Kap. 2.3 LROP, wenn sie als großflächig im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO gelten.

Am gegebenen Standort ist für die vorgesehene Dimensionierung der Nachweis einer atypischen Fallgestaltung zu erbringen, wonach von dem Vorhaben nach Art, Lage oder Umfang „nicht mehr als unwesentliche“ Auswirkungen auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung ausgehen und die Vermutungsregel des § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO im vorliegenden Einzelfall nicht einschlägig wäre.

2 Hofstelle Armbrust

>> Lage

Die mit mehreren Gebäuden bebaute Hofstelle Armbrust an der Freußenbütteler Straße 2 liegt im unbeplanten Außenbereich der Gemeinde Hambergen, etwa 400 m südwestlich des Bahnhofes Oldenbüttel sowie etwa 2.000 m nordöstlich der Ortslage Freußenbüttel, die bereits zur Stadt Osterholz-Scharmbeck gehört. Das näherungsweise trapezförmige Grundstück umfasst rd. 33.100 qm, davon sollen rd. 2.300 qm überplant werden. Es grenzt im Westen an die Freußenbütteler Straße (die als Privatstraße enthalten ist) und im Osten an die Hauptbahntrasse Bremen - Bremerhaven. Nördlich und südlich sowie im Umfeld schließen Naturland und landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Auf der Westseite der Freußenbütteler Straße liegt vis a vis eine weitere Hofstelle. Beide Hofstellen blicken auf eine gemeinsame 400-jährige Geschichte zurück.



>> Verkehrliche Anbindung

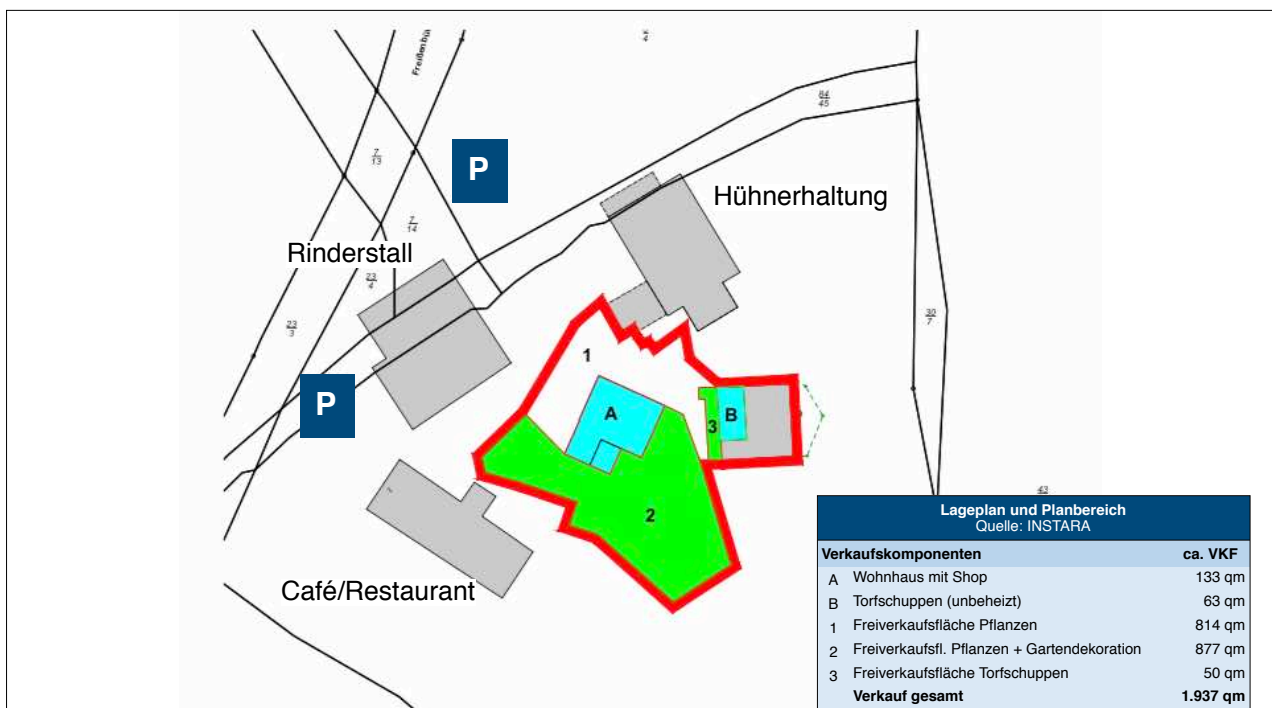
Die Freußenbütteler Straße/Oldenbütteler Weg ist ein schwach frequentierte und eingeschränkt 2-streifig ausgebaute Ortsverbindungsstraße zwischen den Ortschaften Freußenberg (eingemeindet nach Osterholz-Scharmbeck) und Oldenbüttel (zu Hambergen) ohne überörtliche Bedeutung in bestenfalls mäßigem Erhaltungszustand. Verknüpfungen mit regionalen Verkehrsträgern (hier: B 74 Bremen - Osterholz-Scharmbeck - Bremervörde) bestehen nur in großer Distanz östlich der Ortslagen Oldenbüttel und Freußenbüttel. Insoweit besitzt der Standort keine nennenswerte Verkehrsgunst und bedarf der gezielten Anfahrt. Gesonderte Geh-/Radwege sind nicht vorhanden und auf Grund des schwachen Verkehrs nicht notwendig.

Fuß- und Radkunden gibt es in geringer Zahl aus den umgebenden Ortschaften sowie für Zielbesucher nach ca. 15-20 Minuten Fußweg vom Bf. Oldenbüttel. Hierbei handelt es sich weit überwiegend um Ausflügler auf Rad- oder Wandertour in der Region, die auf dem Hof einkehren.

>> Bebauung

Die Hofstelle ist mit überwiegend historischen landwirtschaftlichen Gebäuden im regionalen Baustil bebaut. Zwei bewohnbare Bauernhäuser enthalten in den Erdgeschossen einen Gastronomiebetrieb mit Außenterrasse und den Hofladen. Ein vormaliger Torfschuppen wurde als Verkaufsraum hergerichtet, wird jedoch – da nicht isoliert und unbeheizt – nur saisonal betrieben. Weitere Nebengebäude dienen als Stallungen und der Lager-/Vorratshaltung. Teile des Grundstückes werden weiterhin auch als Weidefläche genutzt. Weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen sind verpachtet.

Der Hof kann etwa 30-40 unbefestigte/unmarkierte Kunden-Stellplätze in den Zugängen zum Restaurant und zum Hofladen zur Verfügung stellen.



>> Wirtschaftliche Nutzung

Bereits die Eltern des aktuellen Eigentümers eröffneten auf der Hofstelle den Gastronomiebetrieb. Er wurde später durch den ebenfalls genehmigten Hofladen ergänzt. In der Kombination entwickelte sich der Hof als Ausflugsziel für Freizeit- und Erholungssuchende der näheren Umgebung. Überörtlich bekannt wurde er durch Berichterstattung im Regionalfernsehen.

Zwischenzeitlich bietet der Hofladen nicht mehr nur selbstproduzierte Artikel, sondern auch Waren regionaler Erzeuger an. Zudem wird der Verkauf nicht mehr nur innerhalb des dafür genehmigten Gebäudes (siehe Baukörper „A“ im Übersichtsplan) abgehalten, sondern auch in dem hierfür hergerichteten östlich benachbarten ehemaligen Torfschuppen (Baukörper „B“) sowie auf den die Gebäude umgebenden Freiflächen (Übersichtsplan Nr. 1-3). Hierbei handelt es sich um vormalige Hof- und Lagerflächen sowie um den früheren Bauerngarten.

Nur der für Verkaufszwecke genutzte Teil des Hofes mit etwa 2.300 qm GF soll überplant werden. Neben dem Zweck der planungsrechtlichen Ordnung dient die enge Planabgrenzung zudem dazu, den für Verkaufszwecke genutzten Bereich auf den erreichten Umfang zu beschränken, jedoch auch zu sichern.



Hofansicht von Osten



Stellplatz und Hofladen



Gartendekoration im Garten/Hofraum



Pflanzenmarkt im Hofraum



Mastrinderstall



Hühnerhaltung mit Freilauf

Der Gesamtumsatz der Hofstelle wird in naher Zukunft (Orientierungswerte auf Basis Jahreswerte 2019 vor Ausbruch der Covid-19-Pandemie) auf rd. 0,73 Mio. Euro p. a.³ geschätzt, davon rd.

- rd. 0,15 Mio. Euro (21 %) aus landwirtschaftlicher Tätigkeit (v. a. Rindermast),
- rd. 0,25 Mio. Euro (34 %) aus dem Café/Restaurant
- rd. 0,33 Mio. Euro (45 %) aus dem Einzelhandelsverkauf im Planbereich.

Letztgenannte Komponente ist Gegenstand der Prüfung der Vermutungsregel § 11 Abs. 3 BauNVO. Der Betrieb ist durch den Ausflugsverkehr im Café/Restaurant (ohne Abendgastronomie) sowie die Freilandverkaufsflächen stark saisonal geprägt. Spitzen ergeben sich im Frühjahr u. a. durch den Pflanzenverkauf und in den Sommermonaten. Der Herbst wird durch eine Sonderveranstaltung im November abgeschlossen; im Anschluss daran werden die Freiflächen geräumt. Je nach Witterung ruht der Einzelhandelsverkauf auf den Freiflächen bis Ende März; lediglich der Hofladen wird ganzjährig betrieben.

Über das Jahr hinweg empfängt der Hof etwa 45.000 - 50.000 Besucher, davon rd. 20.000-25.000 im Einzelhandelsteil und knapp 20.000 im Gastronomiebereich. Im Mittel entspricht dies 150-200 Besuchern je Öffnungstag. Im Sommer verdoppelt sich die Zahl zuweilen; im Winterhalbjahr reduziert sie sich entsprechend.

Das Unternehmen wird weiterhin als Familienbetrieb geführt. Mitarbeiter werden überwiegend in Teilzeit und saisonal beschäftigt bzw. rekrutieren sich aus mithelfenden Familienangehörigen.

3 Prüfung der Vermutungsregel des § 11 Abs. 3 BauNVO

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. Der Betrieb kann trotz niedriger Auslastung wirtschaftlich geführt werden, weil sich die Bestandsgebäude im Eigentum befinden und teilweise auch Wohnzwecken dienen, mithin keine marktüblichen Mietbelastungen zu tragen sind, und ferner der weitaus größte Teil der Verkaufsfläche als Freilandverkaufsfläche betrieben wird. Letztere sind sehr umfassend ausgewiesen und nehmen faktisch den gesamten Außenbereich ein (s. Karte), die jedoch derzeit nicht vollständig für Warenpräsentation und Verkaufszwecke genutzt werden, sondern auch Verkehrswege und Grünflächen enthalten.

Hofstelle Armbrust, Struktur der Einzelhandelsnutzung						
Verkauf, Sortimente	Zentrenrelevanz*)	Verkaufsort	ca. VKF	Umsatz p. a. (Mio. EUR)	in v. H.	Auslastung EUR/qm
Lebensmittel ("Hofladen")	zr	Shop	80 qm	0,05	15	625
Haushaltswaren/GPK	zr	Shop	53 qm	0,03	9	566
Pflanzen	nzr	Freilandverkaufsfläche	800 qm	0,10	30	125
Gartendekoration/Gartenbedarf	nzr	Freiland/Torfschuppen	1.004 qm	0,15	45	149
Gesamt Verkauf			1.937 qm	0,33	100	170

*) Ressource: Regionales Zentren- und Einzelhandelskonzept (RZEHK) 2013/2014, Anlage A Regionale Sortimentsliste
 zr = zentrenrelevant; nzr = nicht zentrenrelevant

Lediglich ca. 133 qm von ca. 1.937 qm Gesamt-Verkaufsfläche im Hofladen sind umbaute und beheizte Verkaufsfläche. Weitere ca. 63 qm im früheren Torfschuppen sind unbeheizt. Das Gros der Verkaufsfläche (ca. 1.741 qm bzw. 91 % der Gesamt-VKF) wird als saisonale Freiland-Verkaufsfläche betrieben.

³ Gastronomie- und Handelsumsatz sind Bruttowerte

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 zentrenrelevant⁴ 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. 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:

- Selbstgemachte Fruchtaufstriche, Likör aus Früchten, Honig aus eigener Imkerei, Eier aus eigener Hühnerhaltung, eingelegtes Obst und Gemüse, Fruchtsäfte, Wurstwaren, Öl Senf und Essig, Dressing und Dips, Gewürze sowie Tee und Kaffee

Der Kauf hat Ergänzungs- und nicht Versorgungscharakter und erfolgt häufig auch als Mitbringsel oder Geschenk. Gleiches gilt auch für die Dekorationsartikel im Hofladen. Angeboten werden:

- Vasen, Übertöpfe, selbst gefertigte Heimtextilien und Geschenkkarten, Zierbänder und Kerzen

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. Angeboten werden:

- Pflanzgefäße, Gartenaccessoires, Blumen und Pflanzen, Kränze und Gestecke

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.

Berechnet ist das ladenhandelsrelevante Nachfragevolumen der relevanten Warengruppen

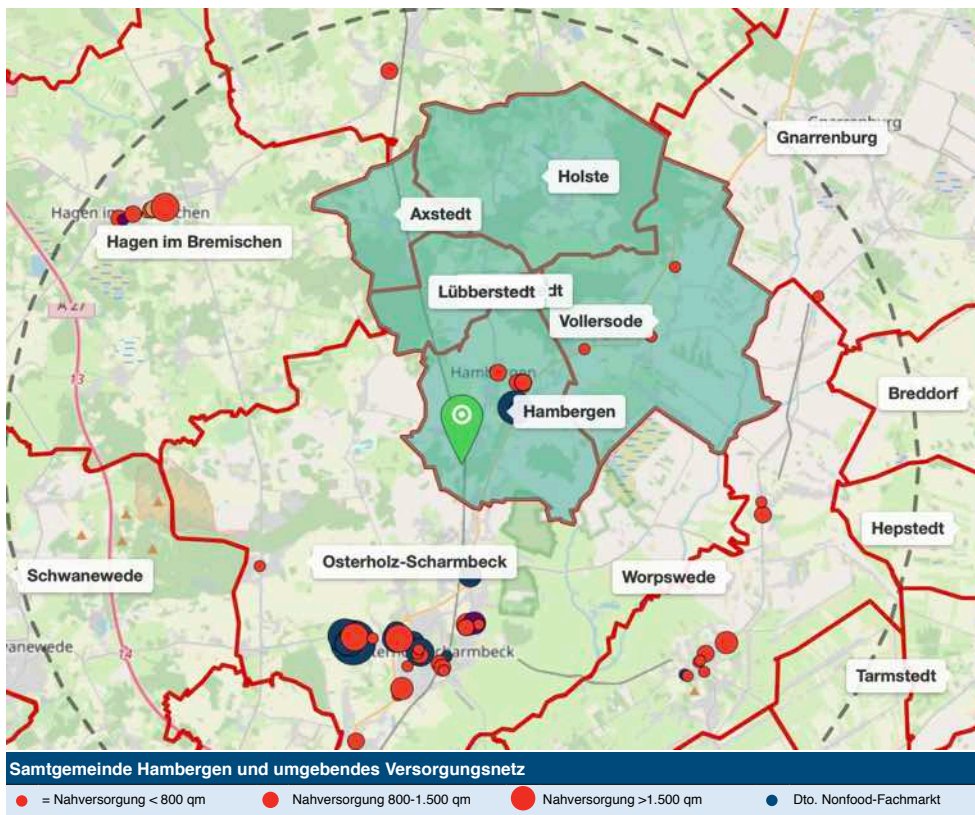
- Nahrungs- und Genussmittel,
- Haushaltswaren/GPK
- Pflanzen/Gartenbedarf

jeweils unter Berücksichtigung des lokalen Kaufkraftniveaus (Index in der SG Hambergen 90 %, somit 10 % niedriger als im Bundesdurchschnitt) und der sortimentsspezifischen Einkommenselastizität⁵.

⁴ Für Hambergen ist kein lokales Einzelhandelskonzept bekannt. In der Region gilt in diesem Fall als Leitkatalog der Sortimentskatalog im Anhang (Anlage 1) des Regionalen Zentren- und Einzelhandelskonzeptes aus 2013 /2014, dem auch Hambergen beigetreten ist.

⁵ Konsumrelevante Ausgaben reagieren nicht linear (=1) , sondern unterschiedlich elastisch auf Änderungen des Einkommensniveaus. Werte <1 stehen für eine unterproportionale Reaktion auf Einkommensveränderungen und >1 vice versa für eine überproportionale Reaktion der Verbräuchsausgaben an Einkommensänderungen.

Der Kerneinzugsbereich beschränkt sich auf die SG Hambergen sowie nachrangiger auf die benachbarte Kreisstadt Osterholz-Scharmbeck; Ausflügler stammen aus der Region und auch aus Bremen. Insgesamt beträgt das ladenhandelsrelevante Nachfragevolumen in der SG Hambergen mit insgesamt etwa 11.800 Einwohnern rd. 72,2 Mio. Euro p. a. Knapp 44 % davon entfallen auf Lebensmittel (30,8 Mio. Euro p. a.) Wesentlich niedriger sind die Nachfragevolumina für HHW/GPK (knapp 1 Mio. Euro p. a.) und Pflanzen/Gartenbedarf (um 0,8 Mio. Euro p. a.), deren Märkte insoweit wesentlich enger gefasst sind.



Samtgemeinde Hambergen: Verbrauchsausgaben und Ausgabenvolumina p. a. 2019/2020 Vorhabenrelevante Sortimente						
	Sortimente	Einwohner 31.12.2019	Kaufkraft-in- dex (D = 100)	Verbr.- Ausgaben* Euro/Ew.	Ausg.- Volumen Tsd. Euro.	Ver- teilung %
1	Lebensmittel	11.805	90,0	2.609	30.796	42,6
2	Haushaltswaren/GPK	11.805	90,0	81	958	1,3
3	Pflanzen und Gartenbedarf	11.805	90,0	71	837	1,2
4	Alle übrigen Handelssortimente (nicht vorhabenrelevant)	11.805	90,0	3.357	39.625	54,9
Ladenrelevantes Nachfragevolumen in der SG Hambergen		11.805		6.117	72.217	100,0
Ø VA Lebensmittel Deutschland		2.662	€/Ew. p. a.		Elastizität:	0,20
Ø VA HHW/GPK Deutschland		98	€/Ew. p. a.		Elastizität:	1,72
Ø VA Pflanzen/Garten Deutschland		76	€/Ew. p. a.		Elastizität:	0,67
Ø VA Alle übrigen Sortimente		3.885	€/Ew. p. a.		Elastizität:	1,36

Quelle: Berechnungen bulwiengesa, konsumrelevante Kaufkraftkennziffer (KKZ) MB-Research, Nürnberg
*Anpassung an das Kaufkraftniveau gewichtet mit warengruppenspezifischer Ausgabenelastizität

Überschlägig stammen knapp 40 % der Einkaufskunden aus der SG Hambergen; weitere 30–40 % dürften aus Osterholz-Scharmbeck stammen und 20–30 % aus Bremen und der weiteren Region. Die Reichweite des Gartensortimentes ist dabei zumindest hinsichtlich der Zielkunden etwas größer als die der Lebensmittel.

Dies vorweggeschickt, errechnet sich 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.

Hofstelle Armbrust: Kaufkraftbindung in der SG Hambergen					
Sortimente	Umsatz p. a. Mio. EUR	... davon mit Kunden aus Hambergen in v. H. Mio. EUR		Nachfragevolumen in der SG Hambergen Mio. EUR KKB in v. H.	
Lebensmittel ("Hofladen")	0,05	50	0,03	30,80	0,1
Innendekoration	0,03	50	0,02	0,96	1,6
Pflanzen und Gartenbedarf	0,25	33	0,08	0,84	9,9
Gesamt Verkauf	0,33	37	0,12	32,59	0,4

Pflanzen und Gartenartikel sind allerdings in der gesamten Region nicht zentrenrelevant.

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. Insbesondere bestehen keine nennenswerten Auswirkungen

- auf die Funktions- und Entwicklungsfähigkeit regionaler zentraler Versorgungsbereiche sowie
- der umgebenden Zentralen Orte;
- auf die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung im Einflussbereich;
- auf den Verkehr und die infrastrukturelle Ausstattung;
- auf das Ort- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt.

Das bestehende und über viele Jahre eingewachsene Hofensemble fügt sich organisch in die umgebende landwirtschaftlich geprägte Kulturlandschaft ein. Es bestehen keine großformatigen Fachmarktbauten.

Umsatzleistung, Frequentierung, Markteinflussnahme und insoweit auch das induzierte Verkehrsaufkommen entsprechen der eines marktüblichen Fachgeschäftes und nicht der eines typischen großflächigen Fachmarktes. Das Vorhaben stützt sich zudem weit überwiegend auf nicht zentrenrelevante Kernsortimente, die grundsätzlich weder im Wettbewerb zur Nahversorgung der Bevölkerung noch zum Kernangebot der zentralen Versorgungskerne stehen.

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.

bulwiengesa AG
Dipl.-Kfm. Andreas Gustafsson
Hamburg, 28.6.2021