

instara

Bebauungsplan Nr. 56 „Hofstelle Oldenbüttel“ Gemeinde Hambergen

Entscheidungsvorschläge zu den vorgebrachten Anregungen
und Hinweisen

- Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB / Scoping)
Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB)
- Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)
Erneute öffentliche Auslegung (§ 4a Abs. 3 BauGB)

(Proj.-Nr. 27729-217 / Stand: 05.08.2025)

Anregungen und Hinweise

Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

KEINE ANREGUNGEN UND HINWEISE

- Gemeinde Worpswede
- EWE NETZ GmbH
- Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr
- ExxonMobil Production Deutschland GmbH
- Landwirtschaftskammer Niedersachsen
- Handwerkskammer Braunschweig-Lüneburg-Stade
- Landkreis Cuxhaven

ANREGUNGEN UND HINWEISE

1. TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

1.1 Landkreis Osterholz

(Stellungnahme vom 21.02.2023)

1. Belange der Raumordnung

Zur Änderung des Flächennutzungsplans und zum Bebauungsplan

Großflächiger Einzelhandel

Anlass für die vorliegende Bauleitplanung ist gem. Kapitel 6 der Begründungen die planerische Absicherung des Bestandes von Einzelhandels-einrichtungen. Gem. Entwurf des Bebauungsplans beträgt die zulässige Verkaufsfläche insgesamt maximal 1.950 m². Damit gilt das Vorhaben als großflächig. Hierzu verweise ich zunächst auf die den großflächigen Einzelhandel betreffenden Ziele der Raumordnung (vgl. Landes-Raumordnungsprogramm (LROP), Kap. 2.3 sowie Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) Kap. 2.2). Demnach wären insbesondere das Integrationsgebot, das Konzentrationsgebot, das Beeinträchtigungsverbot, das Abstimmungsgebot und das Kongruenzgebot zu beachten. Der Begriff Einzelhandelsgroßprojekt im Sinne der Raumordnung bezieht sich dabei jedoch auf großflächige Einzelhandelsbetriebe gem. § 11 Abs. 3 Nr. 1 bis 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) (vgl. Begründung des LROP zu Kap. 2.3).

Die nebenstehenden einleitenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Anregungen und Hinweise

Hierzu enthalten die Planunterlagen bereits eine gutachterliche Stellungnahme der Bulwiengesa AG, die der Frage nachgeht, inwieweit § 11 Abs. 3 der BauNVO hier greift. Dabei betrachtet der Gutachter den heutigen Betrieb und heutigen Bestand an Einzelhandelseinrichtungen, wie er sich vor Ort darstellt. Auf dieser Basis kommt er zu dem Ergebnis, dass die Vermutungsregel nach § 11 Abs. 3 der BauNVO nicht greift und es sich folglich nicht um großflächigen Einzelhandel im Sinne der Raumordnung handelt.

In der Bauleitplanung kommt es nun darauf an, die Annahmen des Gutachters durch geeignete Festsetzungen zu fixieren, sodass auch zukünftig, auch im Falle eines Betreiberwechsels, Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 der BauNVO nicht entstehen können.

Der bisherige Entwurf des Bebauungsplans wird dem nicht gerecht. So erlaubt er derzeit beispielsweise „Gartenbedarf“ auf einer Verkaufsfläche bis 1.950 m². Allein die Sortimentsbezeichnung Gartenbedarf ermöglicht neben Pflanzen ein breites Angebot, wie z.B. Gartenmöbel, Gartenhölzer, Rasenmäher und andere Gartengeräte, Gartenleuchten, Gartenbewässerung, Pflanzenschutz und Düngemittel, Gartendeko etc.

Das Beispiel zeigt, dass der derzeitige Entwurf ein Vorhaben ermöglicht, das zwar derzeit nicht beabsichtigt ist, vermutlich jedoch Auswirkungen i.S.d. § 11 Abs. 3 BauNVO haben kann. Zu beurteilen ist jedoch nicht die derzeitige Intention zur Aufstellung des Bebauungsplanes, sondern vielmehr das, was ein Bebauungsplan ermöglichen könnte.

Aus Sicht der Raumordnung bestehen daher gegen den derzeitigen Entwurf des Bebauungsplans erhebliche Bedenken.

Ich bitte daher, die Festsetzungen im Bebauungsplan so zu treffen, dass Ausgestaltungen des Vorhabens, die nicht Gegenstand der gutachterlichen Stellungnahme sind, auch nicht zulässig werden. Ansonsten wäre davon auszugehen, dass das Vorhaben doch Auswirkungen i.S.d. § 11 Abs. 3 BauNVO verursacht und es Zielen der Raumordnung widersprechen würde. In diesem Zusammenhang rege ich an zu prüfen, ob ein vorhabenbezogener Bebauungsplan ggf. besser geeignet wäre.

Vorranggebiet Natur und Landschaft

Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

Den nebenstehenden Bedenken wird dahingehend Rechnung getragen, als dass nunmehr nicht nur die Sortimente, sondern auch die Obergrenzen der Verkaufsflächen entsprechend den gutachterlichen Aussagen auf Seite 10 des Gutachtens wie folgt in der textlichen Festsetzung geregelt werden:

„Die Obergrenzen für die Verkaufsflächen werden wie folgt festgelegt:

- Lebensmittel (Hofladen): 80 m²
- Haushaltswaren / Glas, Porzellan, Keramik: 53 m²
- Pflanzen: 800 m²
- Gartendekoration / Gartenbedarf: 1.004 m²“

Die Begründung wird entsprechend ergänzt.

Siehe vorstehenden Ausführungen, die Bedenken werden damit ausgeräumt.

Anregungen und Hinweise

Das Plangebiet befindet sich in einem Vorranggebiet Natur und Landschaft gem. RROP. (vgl. RROP 2011, Kap. 3.5.2-02). In entsprechenden Vorranggebieten sind raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen nur zulässig, soweit sie mit den Schutzzwecken bzw. Zielsetzungen der den Gebieten zugrundeliegenden naturschutzrechtlichen Festlegungen und —fachlichen Programmen und Plänen vereinbar sind. Fachliche Grundlage im vorliegenden Fall ist die Lage in einem Gebiet mit regional seltenen Böden gem. Landschaftsrahmenplan (s.a. Begründung zum RROP S. 124 sowie Karte 3.5.2 - 4). Ich rege an, dies in die Prüfung zur Vereinbarkeit mit dem Vorranggebiet Natur und Landschaft einzustellen (vgl. Vorentwurf der Begründungen zu den Bauleitplänen, S. 6f).

Vorbehaltsgebiete

Das Plangebiet liegt in einem Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft und in einem Vorbehaltsgebiet Erholung gem. RROP: Hierauf geht der Vorentwurf der Begründungen bereits ein. Das Plangebiet grenzt im Osten allerdings auch unmittelbar an ein Vorbehaltsgebiet Wald. Derzeit reicht an dieser Stelle eine an den Torfschuppen angebaute halboffene Scheune bis an den Waldrand heran. Die Äste des angrenzenden Baumbestandes ragen bereits über diese Scheune herüber und in das östliche Baufenster hinein. Ich rege daher an, auch den angrenzenden Wald in die Abwägung einzustellen und einen ausreichenden Abstand einzuhalten. Dabei sollten einerseits Aspekte zum Schutz des Waldes und andererseits Aspekte zum Schutz der im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungen berücksichtigt werden.

Landes-Raumordnungsprogramm

Die Kapitel 4.1 der Begründungen thematisieren die Festlegungen des Landes-Raumordnungsprogramms (LROP). Ich weise darauf hin, dass das neue Landes-Raumordnungsprogramm 2022 seit dem 19.09.2022 rechtskräftig ist. Ich bitte, das neue LROP heranzuziehen.

Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz

Ich weise darauf hin, dass auch Ziele der Raumordnung auf Bundesebene gem. § 1 Abs. 4 BauGB in der Bauleitplanung zu beachten sind und verweise diesbezüglich auf den „Länderübergreifenden Raum-

Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

Der Anregung wird gefolgt und die Begründung um entsprechende Aussagen ergänzt. Da es sich bei dem Plangebiet um den Teilbereich einer landwirtschaftlich genutzten Hofstelle, der sowohl Gebäude, als auch versiegelte Flächen aufweist, ist kein Zielkonflikt erkennbar, da die Böden deutlich überprägt sind.

In dem Kapitel 8.5. „Forstwirtschaft“ sind bereits Aussagen zu dem „gewachsenen Miteinander“ von Wald und Bebauung, dem üblicherweise einzuhaltenden Waldabstand und den Eigentumsverhältnissen enthalten.

Entsprechen der nebenstehenden Anregung wird ein Verweis auf diese Ausführungen in das Kapitel „Raumordnerische Vorgaben“ aufgenommen.

Dem Hinweis wird Rechnung getragen und die Begründung geändert / ergänzt, Auswirkungen auf die Planung ergeben sich nicht.

Dem Hinweis wird Rechnung getragen und die Begründung ergänzt, Auswirkungen auf die Planung ergeben sich nicht.

Anregungen und Hinweise

ordnungsplan für den Hochwasserschutz" in der Fassung vom 19.08.2021. Ich bitte, entsprechende Ziele der Raumordnung zu beachten und Grundsätze der Raumordnung zu berücksichtigen. Ich rege an, die Begründungen entsprechend zu ergänzen.

2. Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Zur Änderung des Flächennutzungsplans und zum Bebauungsplan

Das Plangebiet liegt im Landschaftsschutzgebiet OHZ 12 „Heimelberg". In dem Landschaftsschutzgebiet ist es u.a. verboten, die Landschaft zu verunstalten, die Natur zu schädigen oder den Naturgenuss zu beeinträchtigen. Die Errichtung oder die wesentliche Veränderung von baulichen Anlagen im Landschaftsschutzgebiet bedarf meiner Zustimmung als untere Naturschutzbehörde.

Dabei wird zu berücksichtigen sein, dass die gemäß Bebauungsplan zulässigen baulichen Anlagen im Wesentlichen bereits vorhanden und Teil der Hofstelle sind. Die Fläche der Außenverkaufsfläche wurde vor Nutzung als solche bereits intensiv als Lager- und Rangierfläche genutzt.

Für eine abschließende Prüfung benötige ich jedoch eine Bilanzierung der derzeit genehmigten bebauten, befestigten und sonstigen versiegelten Flächen und der künftig zulässigen bebauten, befestigten und sonstigen versiegelten Flächen inklusive der zulässigen Überschreitung durch Nebenanlagen.

Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

Die ebenstehenden Ausführungen sind zutreffend und werden zur Kenntnis genommen.

Die ebenstehenden Ausführungen sind zutreffend und werden zur Kenntnis genommen.

Entsprechend § 2 Abs. 4 BauGB wird „für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a [...] eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden; die Anlage 1 zu diesem Gesetzbuch ist anzuwenden. Die Gemeinde legt dazu für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist.“

Weiter wird in der Anlage 1 unter dem Punkt 1 a) folgendes ausgeführt: „Eine Einleitung mit folgenden Angaben: a) Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans, einschließlich einer Beschreibung der Festsetzungen des Plans mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben“.

Dementsprechend wird im Umweltbericht ausgeführt, dass es sich bei dem Plangebiet „um einen Teil einer landwirtschaftlichen Hofstelle, der mit zwei älteren Gebäuden (ehemaliger Stall und Torfschuppen mit Anbau) bebaut ist und umfangreiche Versiegelungen aufweist, handelt“ (Seite 19). Diese Aussage wird durch die nebenstehende Stellungnahme des Landkreises bestätigt.

Weiter enthalten sowohl die Begründung, als auch der Umweltbericht die Aussage, dass Planungsziel „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“ (Seite 19). Aus diesen 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. Zuständige Behörde, um dies zu verifizieren, wäre insofern auch der Landkreis selbst als Bauordnungsamt. Eine diesbezügliche Stellungnahme des Fachamtes, derzufolge Teile nicht genehmigt sind, liegt allerdings nicht vor. Sollte dies jedoch der Fall sein, müsste von dort, losgelöst von der vorliegenden Bauleitplanung, ein entsprechendes Ordnungswidrigkeitenverfahren eingeleitet werden, in dem dann auch die entsprechenden Kompensationsmaßnahmen festzulegen wären.

Betreffend die Bewertung der durch den Bebauungsplan verursachten Umweltauswirkungen ist dem Umweltbericht auf Seite 24 zum Schutzgut Fläche folgendes zu entnehmen: „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.“

Auch dem Kapitel zum Schutzgut Boden ist bereits die Aussage zu entnehmen, dass „aufgrund der langjährigen Nutzung des Plangebietes als Hofstandort und vor allem den damit verbundenen Versiegelungen und

Ich rege an, diese Bilanzierung den Planunterlagen beizufügen, damit ich dies im nächsten Beteiligungsschritt näher prüfen kann. Ich rege an, diese Bilanzierung auch für die Anwendung der Eingriffsregelung zu verwenden.

3. Belange der Abfallwirtschaft und des Bodenschutzes

Zum Bebauungsplan:

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, bitte ich, mich als Untere Bodenschutzbehörde sofort zu benachrichtigen (Ansprechpartner: Herr Harfst, E-Mail: holger.harfst@landkreis-osterholz.de, Tel.: 04791 — 930 3274).

*Bodenverdichtungen [...] nicht davon auszugehen [ist], dass noch unveränderte Bodenstandorte im Plangebiet vorhanden sind** (Seite 26).

Diese Einschätzung wird – wie bereits angemerkt – nebenstehend auch durch die untere Naturschutzbehörde des Landkreises geteilt.

Damit liegt nach Ansicht der Gemeinde eine sachgerechte Bewertung der durch die vorliegende Bauleitplanung verursachten Umweltauswirkungen vor, die im Rahmen der Eingriffsregelung zu dem Ergebnis führt, dass „*alle elf betrachteten Schutzgüter nicht von erheblichen Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes, d. h. von Eingriffen im Sinne des Gesetzes, betroffen [sind]*“ (Seite 35).

Der nebenstehenden Anregung, den Umweltbericht um eine Bilanzierung betreffend die „*derzeit genehmigten bebauten, befestigten und sonstigen versiegelten Flächen und der künftig zulässigen bebauten, befestigten und sonstigen versiegelten Flächen inklusive der zulässigen Überschreitung durch Nebenanlagen*“, die auch für die Anwendung der Eingriffsregelung verwendet werden soll, wird daher nicht gefolgt. Der Umweltbericht wird allerdings um Aussagen betreffend die verwendete Datenbasis für die Ermittlung der Umweltauswirkungen ergänzt.

Der Anregung wird mit Bezug auf die vorstehenden Ausführungen nicht gefolgt.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Altablagerungen und Altlasten bekannt sind.

Ein Nachrichtlicher Hinweis auf die Meldepflicht wird in die Planunterlagen aufgenommen.

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

(Stellungnahme vom 19.01.2023)

Vielen Dank für die Beteiligung an dem o.e. Verfahren zur Schaffung von planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Verkaufsflächen des Hofladens in Hambergen-Oldenbüttel.

Zur Beurteilung der Planung zieht die IHK Stade für den Elbe-Weser-Raum neben den Interessen ihrer Mitglieder insbesondere die Bestimmungen des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der Verordnung über das Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen 2017 (LROP) samt Arbeitshilfe von 2017 sowie des RROP Landkreis Osterholz heran. Weiterhin liegen uns das Regionale Zentren- und Einzelhandelskonzept für die Region Bremen sowie die gutachterliche Analyse zur Prüfung der Vermutungsregel der bulwiengesa vor.

Diese Analyse kommt zum Schluss, dass eine betriebliche Atypik vorliegt und damit die Anforderungen für großflächige Einzelhandelsvorhaben nach § 11 (3) BauNVO nicht greifen. Entsprechend der Arbeitshilfe zum LROP kann ich der Einschätzung bzw. dem verwendeten Begriff einer Atypik im Kontext der vorliegenden Planung nicht folgen. Für das Vorkommen einer Atypik gibt die Arbeitshilfe unter 2.5. folgende Bewertung vor:

„Wegen der mit Einzelhandel einhergehenden Auswirkungen auf die Versorgungsfunktionen der Zentralen Orte, auf Verkehrsaufkommen, Umweltbeeinträchtigungen und Flächenerfordernissen für andere Nutzungen werden die Anwendungsfälle für atypische Vorhaben sehr begrenzt sein. Die Rechtsprechung erkennt an, dass sich eine solche Atypik beispielsweise aus einer besonderen Betriebsweise, einer besonders gelagerten Sortimentsstruktur oder besonderen standörtlichen Bedingungen eines Vorhabens ergeben kann. Erforderlich sind dabei immer Umstände, die das konkrete Vorhaben von denjenigen „Standardfaktoren“ unterscheidet, die bereits bei der Planung aufgearbeitet wurden. Je differenzierter ein Regelungswerk in Bezug auf Vorhabentypen und Standortmöglichkeiten ist, umso seltener sind die eventuellen atypischen Anwendungsfälle, die nur unwesentliche Auswirkungen auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung haben können. Im Rahmen

Die nebenstehenden allgemeinen Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Bezogen auf die nebenstehenden Ausführungen wurde durch den Einzelhandels-Gutachter folgendes mitgeteilt:

„Die betriebliche Atypik ergibt sich aus dem Umstand, dass das Vorhaben hinsichtlich des Sortimentes (Lebensmittel im Hofladen sind hier untergeordnet) und des auf dem Gros der Verkaufsfläche witterungs- und saisonabhängigen Betriebes keine Umsatzleistungen und somit Auswirkungen entfalten kann, die im Sinne der Vermutungsregel des § 11 Abs. 3 BauNVO mehr als „unwesentlich“ ausfallen. Dabei ist es unerheblich, ob diese Betriebsform in der jeweiligen Region als „typisch“ gelten kann oder nicht, zumal sie als zusätzliches Nischenangebot nicht das Versorgungsverhalten der Bevölkerung prägt. Hinsichtlich der Deckung der Nahversorgung verhält sich die Bevölkerung im Umkreis nicht wesentlich anders, als die Haushalte in anderen Regionen auch“ (E-Mail Andreas Gustafsson vom 06.03.2024).

Die nebenstehenden Hinweise sind insofern nicht zutreffend.

Anregungen und Hinweise

der vergangenen LROP-Fortschreibungen wurden sämtliche zum jeweiligen Planungszeitpunkt bekannten und verbreiteten Vorhabentypen, Sortimente und Standortkonstellationen mit betrachtet. Insbesondere im Hinblick auf Lebensmittel und Drogeriewaren wurden die Ansiedlungsmöglichkeiten im LROP 2017 nochmals erheblich erweitert. Marktübliche „Standardvorhaben“ können insofern unter raumordnerischen Gesichtspunkten in aller Regel keine atypischen Vorhaben sein.“

Da es sich bei der Hofstelle um einen marktüblichen Betrieb im ländlichen Raum handelt, kann ich bei dem Vorhaben keine Atypik erkennen.

Gleichwohl stimme ich den gutachterlichen Aussagen zu, dass es sich um ein nicht raumbedeutsames Vorhaben handelt. Dazu führt die Arbeitshilfe folgendes aus:

„Die Baunutzungsverordnung konkretisiert in § 11 Abs. 3 Satz 2 diese möglichen Auswirkungen: Es können schädliche Umweltauswirkungen im Sinne des § 3 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sein, Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich von geplanten Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächigen Handelsbetrieben, auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden, auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt.“

Etwaige Bedenken auf Basis dieser Faktoren, die eine Raumbedeutbarkeit i.S.d. Raumordnung nach sich ziehen könnten, wurden in der gutachterlichen Stellungnahme ausgeräumt. Insbesondere die marginalen zusätzlichen Umsätze in den zentrenrelevanten Sortimenten und die im Übrigen größtenteils nicht-zentrenrelevante Sortimentsstruktur tragen dazu bei, dass das Vorhaben — in der aktuell geplanten Dimension — keine schädlichen Auswirkungen auf Umwelt, Infrastruktur oder angrenzende zentrale Versorgungsbereiche hat/haben wird. **Insofern ist das Vorhaben nicht als großflächiges Einzelhandelsvorhaben nach § 11 (3) BauNVO zu bewerten und die Nichteinhaltung des Integrations- und Konzentrationsgebotes stehen einer planungsrechtlichen Sicherung und geringfügigen Weiterentwicklung des Betriebes im Sinne eines „dynamischen Bestandsschutzes“ nicht entgegen.**

Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die IHK mit den nebenstehenden Ausführungen den gutachterlichen Ergebnissen zustimmt und die Planung daher mit den raumordnerischen Vorgaben vereinbar ist.

Anregungen und Hinweise

Gleichwohl wäre es geboten, die zentrenrelevanten Sortimente im Sinne des LROP auf 10% der Gesamtverkaufsfläche zu beschränken, um insbesondere den Unternehmen im Bereich Nahrungsmittel und Haushaltsartikel (beide gemäß Sortimentsliste des RZEHK als zentrenrelevant eingestuft) im Ortskern von Hambergen perspektivisch keine Konkurrenz zu machen. Dazu wäre im Teil B die Verkaufsfläche der zentrenrelevanten Sortimente von derzeit 200 qm auf 195 qm zu reduzieren.

Weiterhin möchte ich anregen zu überprüfen, ob aufgrund des Detaillierungsgrades der Planung und der offensichtlich auf den Betrieb der Hofstelle ausgerichteten Festsetzungen, ein vorhabenbezogener Bebauungsplan nicht sinnvoller wäre. Dies könnte auch eine optimalere Perspektive und mehr Planungssicherheit für die Hofstelle eröffnen, zumal eine grundsätzliche Angebotsplanung mit dem Bebauungsplan offenbar nicht verfolgt wird.

Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

Aktuell stellen die Festsetzungen darauf ab, dass von der Gesamtverkaufsfläche von 1.950 m² „*der Anteil der nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente [...] insgesamt auf eine Verkaufsfläche von 200 m² beschränkt*“ wird. Dies entspricht dem Grunde nach den nebenstehend benannten 10 %, wobei das „rechnerische Mehr“ von 5 m² (= 10,26 %) verschwindend gering ist und damit auch nach Abstimmung mit dem Einzelhandels-Gutachter (E-Mail Andreas Gustafsson vom 07.03.2024) nicht zu Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche führen wird. Wie nachfolgend weiter ausgeführt, werden die textlichen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung um sortimentsbezogene Obergrenzen für die Verkaufsflächen ergänzt, so dass über diesen Weg die nebenstehenden Bedenken ausgeräumt werden.

Der Anregung, einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen wird nicht gefolgt. Allerdings werden die Festsetzungen so modifiziert, dass nunmehr auf die Zulässigkeit eines Betriebes abgestellt wird und die auf Seite 10 des Einzelhandelsgutachtens benannten Sortimente mit den Obergrenzen ihrer Verkaufsflächen verbindlich festgesetzt werden. Entsprechend der einschlägigen Rechtsprechung entspricht damit der „gebietsbezogene“ Bebauungsplan einem „vorhabenbezogenen Bebauungsplan“.

Die Festsetzungen lauten nunmehr wie folgt (Ergänzungen und ~~Streichungen~~ in rot):

„1. Art der baulichen Nutzung

Das Sondergebiet "Hofladen" dient der Ansiedlung einer ~~von~~ 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*

Anregungen und Hinweise

Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

Schließlich möchte wir anregen, ein kommunales Einzelhandelskonzept für die gesamte Samtgemeinde Hambergen zu erwägen. Ein Einzelhandelskonzept kann (im Vergleich z.B. zum regionalen, grob gefassteren RZEHK) ortsspezifisch auf die Entwicklung des Handels im Gemeindegebiet eingehen, auch Sondersituationen, wie an der Hofstelle, berücksichtigen und damit sowohl den lokalen Unternehmen als auch der Gemeinde Planungs- und Investitionssicherheit geben. Damit müsste nicht jede Ansiedlung/Erweiterung als raumordnerisch detailliert betrachteter Einzelfall entschieden werden. Die gutachterliche Stellungnahme von bulwiengesa wäre für solch ein Konzept bereits eine gute Basis.

Für weitere Abstimmungen stehe ich gerne zur Verfügung und bitte um eine Beteiligung bei den nächsten Verfahrensschritten.

1.3 Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH

(Stellungnahme vom 18.01.2023)

Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 12.12.2022.

- *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:

- *Lebensmittel (Hofladen): 80 m²*
- *Haushaltswaren / Glas, Porzellan, Keramik: 53 m²*
- *Pflanzen: 800 m²*
- *Gartendekoration / Gartenbedarf: 1.004 m²*

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

Weiterhin zulässig sind sonstige untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die der Hauptnutzung dienen.“

Damit wird den Anregungen Rechnung getragen.

Angesichts der Tatsache, dass vorliegend lediglich ein atypischer Einzelhandelsstandort im Außenbereich planungsrechtlich geregelt werden soll, sieht die (Samt-)Gemeinde kein Erfordernis ein kommunales Einzelhandelskonzept aufzustellen.

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Der Bitte wird entsprochen und die IHK in der anstehenden öffentlichen Auslegung beteiligt.

Anregungen und Hinweise

Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant.

1.4 Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie

(Stellungnahme vom 16.01.2023)

In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange geben wir zum o.g. Vorhaben folgende Hinweise:

Hinweise

Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen erfolgen, verweisen wir für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den NIBIS® Kartenserver. Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht. Geotechnische Baugrunderkundungen/-untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen.

Ob im Vorhabensgebiet eine Erlaubnis gem. § 7 BBergG oder eine Bewilligung gem. § 8 BBergG erteilt und/oder ein Bergwerkseigentum gem. §§ 9 und 149 BBergG verliehen bzw. aufrechterhalten wurde, können Sie dem NIBIS® Kartenserver entnehmen. Wir bitten Sie, den dort genannten Berechtigungsinhaber ggf. am Verfahren zu beteiligen. Rückfragen zu diesem Thema richten Sie bitte direkt an markscheide-rei@lbeg.niedersachsen.de.

Informationen über möglicherweise vorhandene Salzabbaugerechtigkeiten finden Sie unter www.lbeg.niedersachsen.de/Bergbau/Bergbauberechtigungen/Alte_Rechte.

In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange haben wir keine weiteren Hinweise oder Anregungen.

Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

Es wird zur Kenntnis genommen, dass sich keine Telekommunikationsanlagen im Plangebiet befinden und auch keine Neuanlage geplant ist.

Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Eine Überprüfung des NIBIS-Kartenservers am 08.01.2024 ergab, dass für den Bereich des Plangebietes keine Erlaubnis gem. § 7 BBergG vorliegt oder eine Bewilligung gem. § 8 BBergG erteilt und/oder ein Bergwerkseigentum gem. §§ 9 und 149 BBergG verliehen bzw. aufrechterhalten wurde.

Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Eine Überprüfung des NIBIS-Kartenservers am 08.01.2024 ergab, dass für den Bereich des Plangebietes Salzabbaugerechtigkeiten vorliegen.

Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Anregungen und Hinweise

Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

Die vorliegende Stellungnahme hat das Ziel, mögliche Konflikte gegenüber den raumplanerischen Belangen etc. ableiten und vorausschauend berücksichtigen zu können. Die Stellungnahme wurde auf Basis des aktuellen Kenntnisstandes erstellt. Die verfügbare Datengrundlage ist weder als parzellenscharf zu interpretieren noch erhebt sie Anspruch auf Vollständigkeit. Die Stellungnahme ersetzt nicht etwaige nach weiteren Rechtsvorschriften und Normen erforderliche Genehmigungen, Erlaubnisse, Bewilligungen oder objektbezogene Untersuchungen.

1.5 Gasunie Deutschland Transport Services GmbH

(Stellungnahme vom 15.12.2022)

Wir bestätigen den Eingang Ihrer im Anhang befindlichen Plananfrage.

Nach eingehender Prüfung können wir Ihnen hierzu mitteilen, dass Erdgastransportleitungen, Kabel und Stationen der von Gasunie Deutschland vertretenen Unternehmen von Ihrem Planungsvorhaben nicht betroffen sind.

Wichtiger Hinweis in eigener Sache: Bitte stellen Sie zukünftig Ihre an uns gerichteten Plananfragen möglichst nur noch über das webbasierte Auskunftsportal BIL ein -> <https://portalbil-leitungsauskunft.de>

BIL ist das erste bundesweite Informationssystem zur Leitungsrecherche. Webbasiert und auf einem völlig digitalen Prozess erhalten Sie durch wenige Klicks für Sie kostenlos und transparent Informationen zu Leitungsverläufen von derzeit mehr als 115 Betreibern, die fast alle Fern- und Transportleitungen im gesamten Bundesgebiet vertreten. BIL wurde von der Gas-, Öl- und Chemieindustrie gegründet und verfolgt keine kommerziellen Interessen. Einzig und allein die Steigerung der Sicherheit der erdverlegten Anlagen ist das gemeinsam erklärte Ziel von BIL.

Zur Information erhalten Sie im Anhang einen Flyer, aus dem Sie weitere Informationen zu BIL entnehmen können. Helfen Sie uns das webbasierte Informationsangebot zu Leitungsverläufen weiter zu verbessern, indem Sie das Portal nutzen und somit zu einer höheren Akzeptanz beitragen, sodass sich zukünftig möglichst viele Betreiber erdverlegter Anlagen durch BIL vertreten lassen.

Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Der nebenstehende Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Anregungen und Hinweise

Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

in Informationsblatt zur Datenschutz-Grundverordnung finden Sie unter www.gasunie.de/downloads -> Filter Datenschutz.

1.6 Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Cuxhaven

(Stellungnahme vom 14.12.2022)

Die von Ihnen vorgelegten Planungen habe ich zur Kenntnis genommen.

Durch die Planungen werden die von mir zu betrachtenden Belange des Immissionsschutzes nicht berührt.

Eine weitere Beteiligung ist nicht erforderlich.

Ich bitte um Übersendung des in Kraft getretenen Planes

1.7 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) - Regionaldirektion Hameln-Hannover - Dezernat 5 – Kampfmittelbeseitigungsdienst

(Stellungnahme vom 13.12.2022)

Sie haben das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln - Hannover (Dezernat 5 - Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD)) als Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Baugesetzbuch (BauGB) beteiligt. Meine Ausführungen hierzu entnehmen Sie bitte der zweiten Seite; diese Stellungnahme ergeht kostenfrei.

Sofern in meinen anliegenden Ausführungen eine weitere Gefahrenerforschung empfohlen wird, mache ich darauf aufmerksam, dass die Gemeinden als Behörden der Gefahrenabwehr auch für die Maßnahmen der Gefahrenerforschung zuständig sind.

Eine Maßnahme der Gefahrenerforschung kann eine historische Erkundung sein, bei der alliierte Kriegsluftbilder für die Ermittlung von Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunition ausgewertet werden (Luftbildauswertung). Der KBD hat nicht die Aufgabe, alliierte Luftbilder zu Zwecken der Bauleitplanung oder des Bauordnungsrechts kostenfrei auszuwerten. Die Luftbildauswertung ist vielmehr gem. § 6 Niedersächsisches Umweltinformationsgesetz (NUIG) in Verbindung mit § 2 Abs. 3

Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Die Bitte wird berücksichtigt und nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens eine Abschrift der Planunterlagen zur Verfügung gestellt.

Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Es wird zur Kenntnis genommen, dass ein allgemeiner Verdacht auf Kampfmittel besteht. Ein entsprechender Nachrichtlicher Hinweis wird in die Planunterlagen aufgenommen.

Anregungen und Hinweise

Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

Niedersächsisches Verwaltungskostengesetz (NVwKostG) auch für Behörden kostenpflichtig.

Die Bearbeitungszeit für Luftbildauswertungen beträgt derzeit beim KBD ca. 16 Wochen ab Antragstellung. Da diese Zeitspanne zwischen Erteilung einer Baugenehmigung und dem Baubeginn erfahrungsgemäß nicht verfügbar ist, empfehlen wir den Kommunen eine rechtzeitige Antragstellung.

Sofern eine solche kostenpflichtige Luftbildauswertung durchgeführt werden soll, bitte ich um entsprechende schriftliche Auftragserteilung unter Verwendung des Antragsformulars und der Rahmenbedingungen, die Sie über folgenden Link abrufen können: <http://www.lgln.niedersachsen.de/startseite/kampfmittelbeseitigung/luftbildauswertung/kampfmittelbeseitigungsdienst-niedersachsen-163427.html>

Für die Planfläche liegen dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Niedersachsen die folgenden Erkenntnisse vor (siehe beigefügte Kartenunterlage):

Empfehlung: Luftbildauswertung

Fläche A

Luftbilder: Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden nicht vollständig ausgewertet.

Luftbildauswertung: Es wurde keine Luftbildauswertung durchgeführt.

Sondierung: Es wurde keine Sondierung durchgeführt.

Räumung: Die Fläche wurde nicht geräumt.

Belastung: Es besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel.

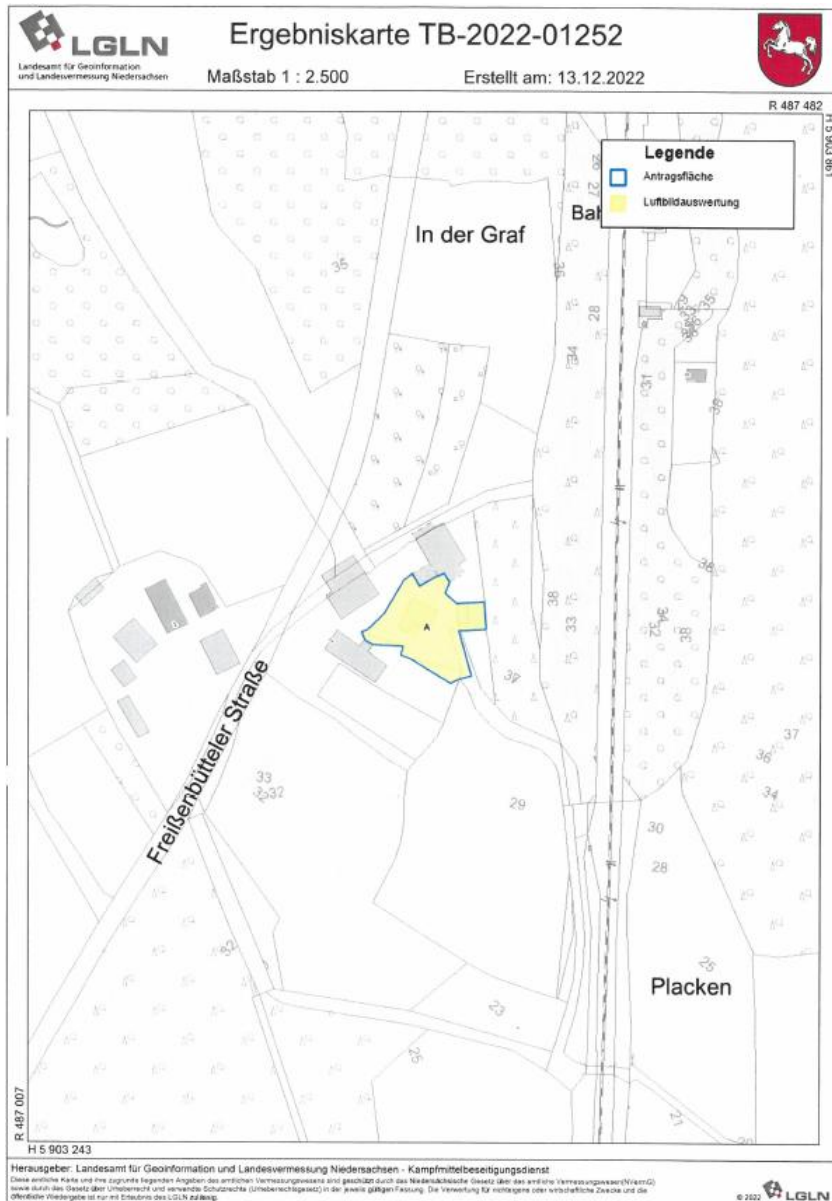
In der vorstehenden Empfehlung sind die Erkenntnisse aus der Zeit vor der Einführung des Kampfmittelinformationssystems Niedersachsen (KISNi), dem 11.06.2018, nicht eingeflossen, da sie nicht dem Qualitätsstand von KISNi entsprechen. Sie können natürlich trotzdem von den Kommunen in eigener Zuständigkeit berücksichtigt werden.

Bitte senden Sie uns, nach Übernahme unserer Stellungnahme, zur Arbeitserleichterung keine weiteren Schreiben in dieser Angelegenheit zu.

Die nebenstehende Bitte wird berücksichtigt.

Anregungen und Hinweise

Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung



Anregungen und Hinweise

Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

1.8 Deutsche Telekom Technik GmbH

(Stellungnahme vom 04.01.2023)

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Durch die o. a. Planung werden die Belange der Telekom zurzeit nicht berührt.

Bei Planungsänderungen bitten wir uns erneut zu beteiligen.

2. ÖFFENTLICHKEIT / BÜRGER

2.1 Samtgemeinde Hambergen Bauservice

(Stellungnahme vom 23.01.2023)

In dem im Betreff genannten Bauleitplanverfahren ist hier in der Zeit der Veröffentlichung im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) keine Einsichtnahme erfolgt, Hinweise, Anregungen oder Stellungnahmen sind nicht abgegeben worden.

Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Der nebenstehenden Anregung wird dahingehend gefolgt, dass die Deutsche Telekom Technik GmbH am weiteren Verfahren zur vorliegenden Flächennutzungsplanänderung beteiligt wird.

Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Ausgearbeitet: Bremen, den 05.08.2025

instara

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