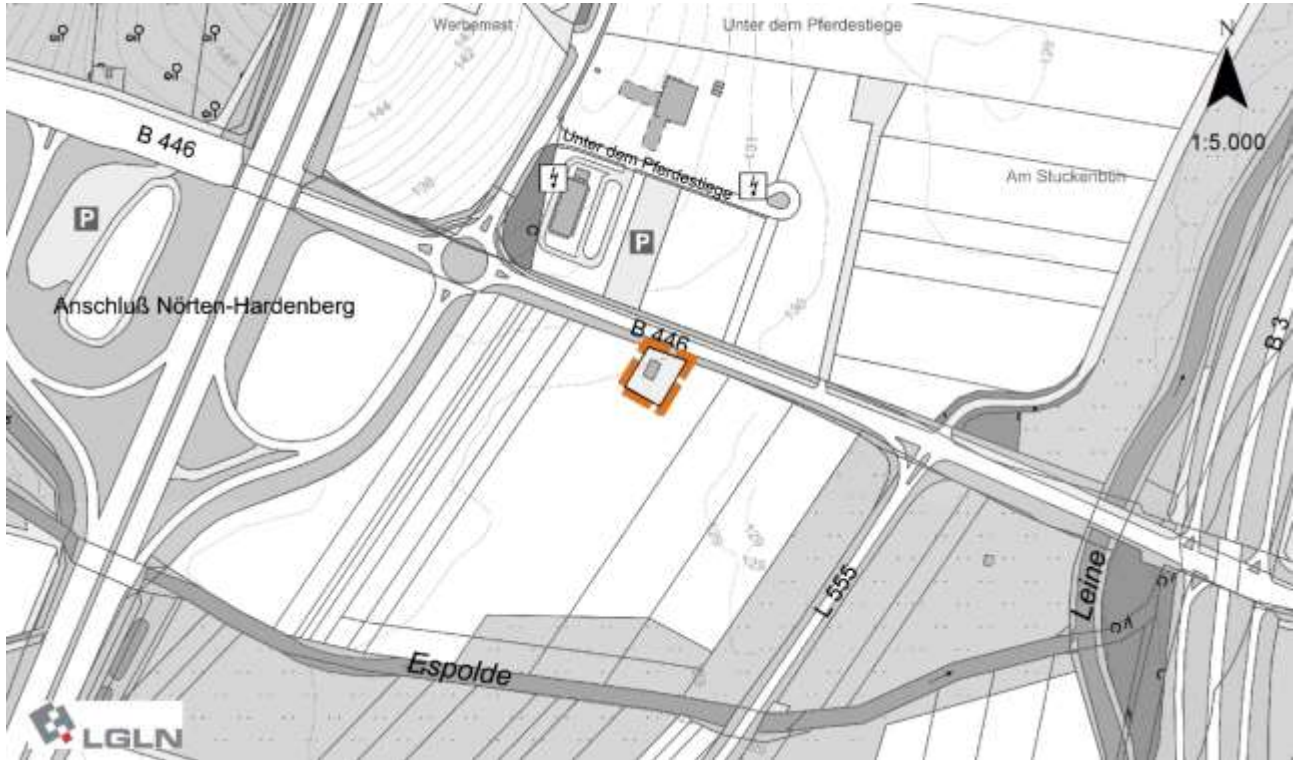


Flecken Nörten-Hardenberg

Bebauungsplan Nr. 25 „Sondergebiet Hofladen“



Begründung Entwurf

Stand: 03.09.2024

Betreuung:

.....
(Unterschrift)



stadtplanung umweltplanung consulting gmbh

473 BP Begründung 2-c.docx

IMPRESSUM:

Projekt:

Bebauungsplan Nr. 25
„Sondergebiet Hofladen“,

Projektnummer:

473 BP Begründung 2-c.docx

Kommune:

Flecken Nörten-Hardenberg
Burgstraße 2
37176 Nörten-Hardenberg

Auftragnehmer:



stadtplanung umweltplanung consulting gmbh

Häuserstraße 1
37154 Northeim

Mitarbeiter:

Dipl.-Ing. Stadtplaner Wolfgang Pehle.

INHALTSVERZEICHNIS

1	Vorbemerkungen	1
1.1	Rechtsgrundlagen	1
1.2	Verfahren	1
1.3	Indikatives Entwurfsverständnis	2
2	Hintergrund der Planung	2
2.1	Planungsanlass	2
2.2	Planungserfordernis	2
2.3	Beschreibung des Plangebietes	3
2.3.1	Beschreibung Status Quo	3
2.4	Ziele und Zwecke der Planung	4
3	Planerische und rechtliche Ausgangslage	4
3.1	Landesraumordnungsprogramm	4
3.2	Regionales Raumordnungsprogramm	5
3.3	Flächennutzungsplan	7
3.4	Benachbarte Bebauungspläne	10
3.5	Innenentwicklungspotentiale / Nachverdichtung	11
3.6	Konzepte	11
3.6.1	Gewerbeflächenentwicklungskonzept des Landkreises Northeim	11
3.6.2	Regionales Einzelhandelskonzept Südniedersachsen	12
3.7	Gutachten	12
4	Prüfung von Planungsalternativen	13
4.1	Räumliche Alternativen	13
4.2	Nullvariante	13
5	Vorhaben	13
6	Festsetzungen	15
6.1	Art der baulichen Nutzung	15
6.2	Maß der baulichen Nutzung	16
6.2.1	Höhe baulicher Anlagen	16
6.2.2	Zulässige Grundfläche	16
6.3	Überbaubare Grundstücksfläche	17
6.4	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	17



6.4.1	Oberflächenentwässerung (M)	17
6.4.2	Erhaltung des Laubgehölzes (E)	18
6.5	Sonstige Planzeichen	18
6.5.1	Flächen für Stellplätze	18
7	Nachrichtliche Übernahmen	18
7.1	Überschwemmungsgebiet	18
7.2	Bauverbotszone (BVZ)	20
8	Örtliche Bauvorschriften	21
8.1	Geltungsbereich	22
8.2	Dachform und -neigung	22
8.3	Dachfarbe und -material	22
8.4	Ordnungswidrigkeit	22
9	Auswirkung der Planung auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung	23
9.1	Siedlungsentwicklung	23
9.2	Orts- und Landschaftsbild	23
9.3	Verkehr und Mobilität	24
9.4	Ver- und Entsorgung des Gebietes	24
9.5	Immissionsschutz	24
9.6	Landwirtschaft	25
9.7	Wasserwirtschaft und Hochwasserschutz	25
9.8	Versorgungsstrukturen	27
10	Auswirkungen der Planung in Bezug auf Boden, Natur und Landschaft	27
10.1	Umweltbericht	27
11	Hinweise	28
11.1	Bauzeitenregelung/Artenschutz	28
11.2	Untergrund des Plangebietes	29
11.3	Kampfmittelverdacht	29
12	Städtebauliche Werte, Kosten	30

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1	Luftbild mit Kennzeichnung des Plangebietes (Quelle: NIBIS Kartenserver)	3
Abbildung 2	Plangebiet (nördlicher Teil) mit Blick auf Feldscheune (eigene Aufnahme)	4



Abbildung 3	Ausschnitt der zeichnerischen Darstellung des RROP 2006	5
Abbildung 4	Ausschnitt der zeichnerischen Darstellung des Entwurfes des RROP 2022	6
Abbildung 5	Darstellung der Urfassung des Flächennutzungsplanes	8
Abbildung 6	Darstellung der 27. Änderung des Flächennutzungsplanes	9
Abbildung 7	Voraussichtliche Darstellung der 33. Änderung des Flächennutzungsplanes	10
Abbildung 8	Überschwemmungsgebiete (Quelle: Umweltarten des Landkreises Northeim)	19
Abbildung 9	Grundriss mit Anbau (Quelle: Ingenieurbüro Holst) (Nicht genordet)	14
Abbildung 10	Ostansicht des Vorhabens (Quelle: Ingenieurbüro Holst)	15
Abbildung 11	Nordansicht des Vorhabens (Quelle: Ingenieurbüro Holst)	15

TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1	Flächenbilanz	30
-----------	---------------	----

ANLAGEN

- HGN BERATUNGSGESELLSCHAFT MBH: Hydraulisches Gutachten zum Antrag auf wasserrechtliche Genehmigung nach § 78 (2) WHG des Bauvorhabens „Hofladen“ in Nörten-Hardenberg, Braunschweig Oktober 2022
- UMWELTPLANUNG LICHTENBORN: Faunistische Untersuchung im Bereich des geplanten Gewerbe/Sondergebietes an der Abfahrt der BAB A7, Nörten-Hardenberg, Hardeggen Juni 2016



1 Vorbemerkungen

1.1 Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 25 „Sondergebiet Hofladen“ sind

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176),
- die Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),
- die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12.12.2023 (Nds. GVBl. S. 289).

1.2 Verfahren

Der Verwaltungsausschuss des Flecken Nörten-Hardenberg hat in seiner Sitzung am 06.12.2022 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 25 „Sondergebiet Hofladen“ und die 33. Änderung des Flächennutzungsplanes gefasst. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB ortsüblich bekanntgemacht worden.

Die frühzeitige Beteiligung des Vorentwurfs des Bebauungsplanes Nr. 25 „Sondergebiet Hofladen“ gemäß § 3 (1) BauGB wurde nach vorheriger Bekanntmachung am 05.04.2023 vom 17.04.2023 bis einschließlich 22.05.2023 durchgeführt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 14.04.2023 gemäß § 4 (1) und § 2 (2) BauGB beteiligt.

Der Verwaltungsausschuss des Flecken Nörten-Hardenberg hat in seiner Sitzung am __.__.____ dem Entwurf des o.g. Bebauungsplanes einschließlich der Entwurfsbegründung zugestimmt und dessen Veröffentlichung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen.

Die Veröffentlichung des Entwurfs des Bebauungsplanes Nr. 25 "Sondergebiet Hofladen", gemäß § 3 (2) BauGB wurde nach vorheriger Bekanntmachung am __.__.____ vom __.__.____ bis einschließlich __.__.____ durchgeführt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom __.__.____ gemäß § 4 (2) und § 2 (2) BauGB beteiligt.



Der Rat des Flecken Nörten-Hardenberg hat in seiner Sitzung am _____. den Bebauungsplan Nr. 25 "Sondergebiet Hofladen", nach Prüfung der nach §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB vorgebrachten Anregungen als Satzung sowie die Begründung nebst Umweltbericht beschlossen.

1.3 Indikatives Entwurfsverständnis

Die Begründung bezieht sich auf den vorliegenden Planentwurf. In ihr wird unter anderem auf die vom Flecken angestrebten städtebaulichen Entwicklungen eingegangen. Auch wenn hierin zunächst nur eine Absicht zum Ausdruck gebracht wird, die sich aufgrund weiterer Hinweise im Rahmen der Beteiligung von Öffentlichkeit und Behörden noch ändern kann, wird bei der Begründung allein aus Gründen der Praktikabilität die Form des Indikativs verwendet.

2 Hintergrund der Planung

2.1 Planungsanlass

Südlich der B 446 zwischen Nörten-Hardenberg und Lütgenrode befindet sich eine landwirtschaftlich genutzte Scheune. Deren Umfeld wird bereits seit längerer Zeit für die Direktvermarktung von Produkten eines landwirtschaftlichen Betriebes genutzt. Nun soll diese Nutzung weiter qualifiziert werden, indem die Scheune zu einem Hofladen umgenutzt und im rückwärtigen Bereich zusätzlich Raum für Sozial-, Sanitär-, Kühl- und Vorbereitungsräume bereitgestellt werden sollen.

2.2 Planungserfordernis

Kommunen haben gemäß § 1 (3) BauGB Bauleitpläne aufzustellen bzw. zu ändern, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Die betroffene Fläche liegt im planungsrechtlichen Außenbereich. Sie ist im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Zur Baurechtssetzung sind die Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung eines Bebauungsplanes im Normalverfahren nach Europarecht (EAG-Bau) erforderlich.

Durch die 33. Änderung des Flächennutzungsplanes wird in diesem Bereich landwirtschaftliche Fläche zu Sonderbaufläche geändert. Die Änderung des Flächennutzungsplanes läuft als sogenanntes Parallelverfahren. Der Bebauungsplan wird die Flächendarstellung dann konkretisieren und ein Sondergebiet festsetzen. Somit kann nach Abschluss des Verfahrens das Entwicklungsgebot gewährleistet werden.

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen im Regelverfahren ist gem. § 2 Abs.4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nummer 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen und im Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten.



Neben der Umweltprüfung wird auch die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz gem. § 1a Abs. 3 BauGB erforderlich. In ihr sollen die Eingriffsintensität der geplanten Nutzung und der Bestandsnutzung gegenübergestellt werden. Eine Bilanzierung entscheidet über Art und Umfang der Ausgleichsmaßnahmen.

2.3 Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt südlich der B 446 zwischen Nörten-Hardenberg und Lütgenrode.

Das Plangebiet ist eine Teilfläche des Flurstücks 121/10 in der Flur 15 der Gemarkung Nörten-Hardenberg. Die Umgrenzung richtet sich nach den im Bauantrag angegebenen erforderliche zu überplanende Fläche. Das Plangebiet ist zwischen 35 m (Norden) bis 29 m (Süden) von der westlichen Flurstücksgrenze entfernt und ist in der Nord-Süd-Ausrichtung etwa 40 m lang.

Im Süden, Osten und Westen verbleiben die restlichen Flächen des selbigen Flurstücks 121/10 in landwirtschaftlicher Nutzung. Im Westen grenzt das Flurstück 15/15 der Bundesstraße 446 an das Plangebiet an. Das Plangebiet liegt gemäß Nibis-Kartenserver des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie auf etwa 130 m über Normal Höhe Null (ü. NHN) und ist nahezu eben.

2.3.1 Beschreibung Status Quo



Abbildung 1 Luftbild mit Kennzeichnung des Plangebietes (Quelle: NIBIS Kartenserver)

Im Plangebiet befindet sich derzeit eine Feldscheune sowie 2 kleine Nebenanlagen. Letztere beiden werden für die Auslage und den Verkauf regional erzeugter Produkte genutzt. Die Fläche zwischen Feldscheune und Bundesstraße ist größtenteils gepflastert. Ein entlang der Bundesstraße verlaufender Entwässerungsgraben ist in diesem Bereich verrohrt. Die gepflasterte Fläche wird auch als Stellplatz für Kunden genutzt. Der Bereich unmittelbar hinter der Feldscheune wird zum Abstellen landwirtschaftlichen Materials und Geräts genutzt.



Abbildung 2 Plangebiet (nördlicher Teil) mit Blick auf Feldscheune (eigene Aufnahme)

2.4 Ziele und Zwecke der Planung

Ein Vorhabenträger beabsichtigt eine Feldscheune für den Hofladenverkauf zu nutzen und entsprechend baulich herzurichten und zu ergänzen. Der Flecken unterstützt das Vorhaben und stellt für eine geordnete städtebauliche Entwicklung den Bebauungsplan Nr. 25 „Sondergebiet Hofladen“ auf und führt die 33. Änderung des Flächennutzungsplanes durch.

Die Umweltbelange sollen besonders geprüft und im Umweltbericht dokumentiert werden.

Die durch den Eingriff hervorgerufenen Auswirkungen sollen im Sinne der Eingriffsregelung ausgeglichen werden und durch entsprechende Kompensationsmaßnahmen kompensiert werden.

Die Bebauung soll sich unter Wahrung der landschaftlichen und naturräumlichen Belange schonend entwickeln. Besonders die Belange des Hochwasserschutzes sollen berücksichtigt werden.

In dem Bauleitplanverfahren sollen alle öffentlichen und privaten Belange einbezogen werden. Ziel ist es, eventuell vorhandene, unterschiedliche Nutzungsansprüche zu harmonisieren, Vorgaben für eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu machen.

3 Planerische und rechtliche Ausgangslage

3.1 Landesraumordnungsprogramm

Das Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) ist der Raumordnungsplan für das Land Niedersachsen. Das LROP basiert auf einer Verordnung aus dem Jahre 1994, wurde seitdem mehrfach aktualisiert, im Jahr 2008 neu bekannt gemacht und zuletzt 2022 geändert.

3.2 Regionales Raumordnungsprogramm

Gemäß § 1 (4) BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Aussagen des regionalen Raumordnungsprogramms des Landkreises Northeim (RROP) 2006 in Form von Zielen und Grundsätzen der Raumordnung vorhanden, die sich aus dem Landesraumordnungsprogramm des Landes Niedersachsen ableiten.

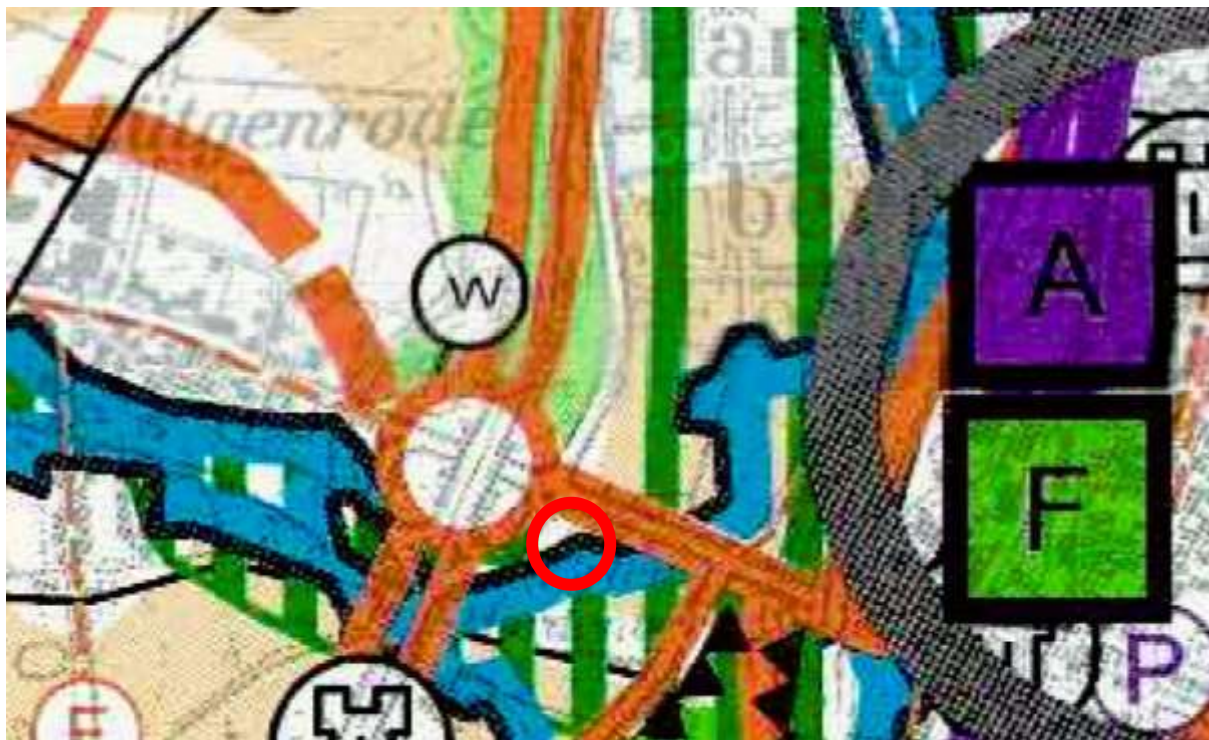


Abbildung 3 Ausschnitt der zeichnerischen Darstellung des RROP 2006

Darüber hinaus sind für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Aussagen des Entwurfes des Regionalen Raumordnungsprogramms des Landkreises Northeim (RROP 2022) vorhanden, die sich aus dem Landesraumordnungsprogramm¹ des Landes Niedersachsen (Neubekanntmachung) ableiten. Die Aussagen des Entwurfes des RROP 2023 sind als Grundsätze der Planung in der gemeindlichen Abwägung zu berücksichtigen.

¹ Das Landesraumordnungsprogramm befindet sich derzeit ebenfalls in Neuaufstellung und liegt als Entwurf (Stand Dez. 2021 vor)

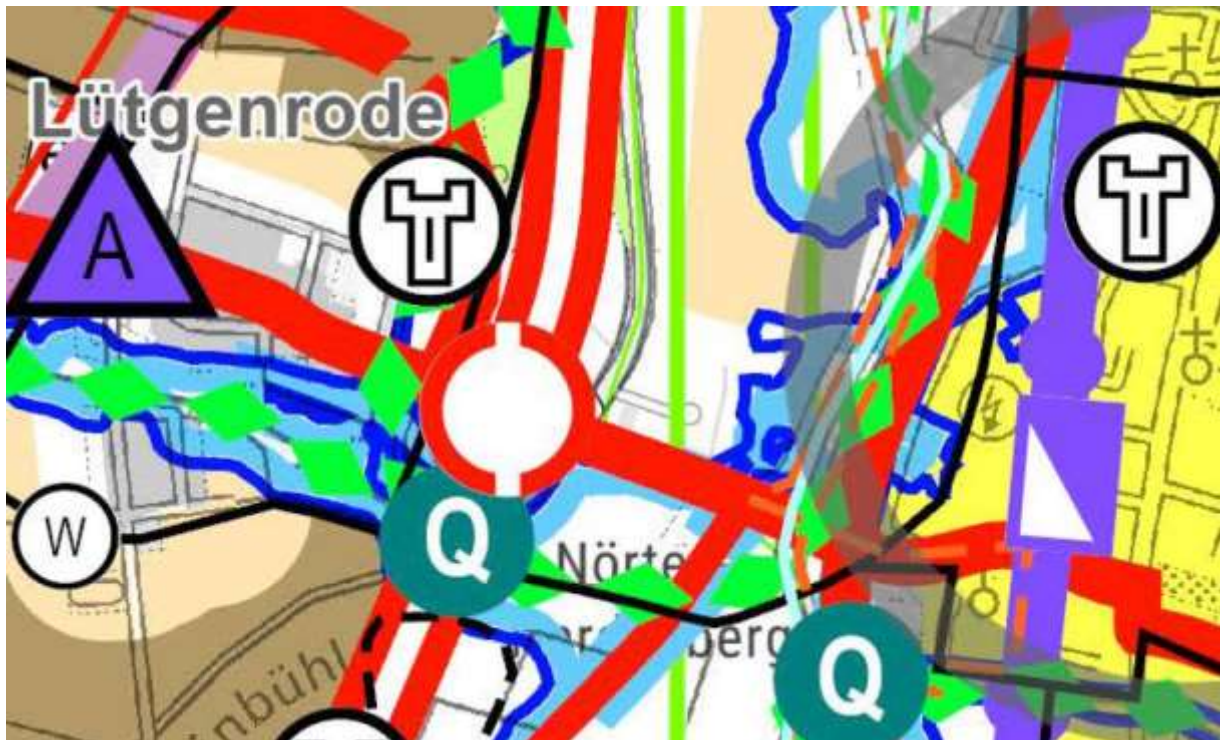


Abbildung 4 Ausschnitt der zeichnerischen Darstellung des Entwurfes des RROP 2023

Nörten-Hardenberg hat als Grundzentrum die Schwerpunktaufgaben für die Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten als Entlastungs- und Ergänzungsfunktionen gegenüber den Mittelzentren. Darüber hinaus hat Nörten Hardenberg noch die besondere Entwicklungsaufgaben „Erholung“ und „Fremdenverkehr“.

Außerdem ist Nörten-Hardenberg Standort mit Schwerpunktaufgaben für die Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten. In ihnen ist zur Verwirklichung des Gewerbeflächenentwicklungskonzeptes 2003 des Landkreises Northeim durch Bereitstellung von Flächen für die Bestandsentwicklung von Industrie- und Gewerbe bzw. für Industrie- und Gewerbeansiedlung sowie durch geeignete Maßnahmen zur Verbesserung der Verkehrsverhältnisse, der wirtschaftsnahen Infrastruktur und der beruflichen Aus- und Fortbildung für ein entsprechend umfangreiches, möglichst vielfältiges Angebot an Arbeitsplätzen zu sorgen.

Das Plangebiet liegt an einer Hauptverkehrsstraße von überregionaler Bedeutung (D 3.6.3) und im Umfeld eines Vorranggebietes für Natur und Landschaft (D 1.8 / D 2.1) sowie eines Vorranggebietes für Hochwasserschutz (D 3.9.3). Zudem liegt es im Umfeld eines Vorsorgegebietes für die Landwirtschaft, aufgrund hohen natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotenzials (D2.2 08 / D3.2.02).

Zur Verbesserung der Grundlagen für regionalbedeutsame Standortentscheidungen von Einzelhandelsprojekten hat der Landkreis Northeim mit seinen Nachbarkreisen und dem Oberzentrum Göttingen (im Regionalverband Südniedersachsen) ein regional abgestimmtes Regionales Einzelhandelskonzept erstellt (Siehe. Kapitel 3.6.2). Die Städte und Gemeinden im Landkreis Northeim sollen der regionalen Einzelhandelskooperation beitreten. Die in dem Konzept genannten Fehlentwicklungen im Bereich des Landkreises Northeim sollen bei zukünftigen Entscheidungen vermieden werden.

Im Entwurf des Regionalen Raumordnungsprogrammes entfallen die landwirtschaftlichen Festlegungen des Umfeldes des Plangebietes. Das Vorranggebiet Hochwasserschutz ist dort übernommen (3.2.4 21(1)). Auch das Vorranggebiet Hauptverkehrsstraße ist dort festgelegt (4.1.3 04-05). Ferner ist linienhaft im Süden ein Vorranggebiet Natur und Landschaft (3.1.2 11 (1) festgelegt.

Die Planung bezieht sich auf die Fläche entlang der raumordnerisch festgelegten K446. Auf ihren Fortbestand werden durch die Planung keine negativen Auswirkungen erwartet.

Hinsichtlich der landwirtschaftlichen Belange ist zu berücksichtigen, dass die Fläche des Plangebietes derzeit nicht direkt für die agrarische Produktion genutzt wird bzw. durch die jetzige Nutzung der Scheune als Maschinenunterstand und Verkaufsstand nicht für die agrarische Produktion zur Verfügung steht. Die durch den Bebauungsplan künftig zulässige Nutzung hat somit keine nennenswerten negativen Auswirkungen auf die agrarische Bodennutzung.

Um die Belange des Hochwasserschutzes zu berücksichtigen, ist ein Gutachten (siehe Kapitel 9.7) erstellt, das mögliche Auswirkungen des Vorhabens (siehe Kapitel 5) untersucht und wasserrechtliche Hinweise für die Erstellung des Bebauungsplanes liefert.

Insgesamt werden unter Beachtung nachstehender Kapitel keine negativen Auswirkungen auf die raumordnerischen Belange erwartet.

3.3 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan des Flecken Nörten-Hardenberg weist das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft entlang einer nördlich angrenzenden Verkehrsstraße (B446) aus. Die Flächen in westlicher, südlicher und östlicher Richtung sind ebenfalls als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.





Abbildung 5 Darstellung der Urfassung des Flächennutzungsplanes

Nördlich der B442 sind seit der 27. Änderung des Flächennutzungsplanes gewerbliche Bauflächen dargestellt. Jenseits dieser dargestellten Flächen für die Landwirtschaft schließt sich dann die Ortslage von Nörten-Hardenberg zunächst mit gewerblichen und danach mit gemischten Bauflächen an.



Abbildung 6 Darstellung der 27. Änderung des Flächennutzungsplanes

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Da dies aufgrund des derzeit wirksamen Flächennutzungsplanes nicht möglich ist, werden das Bebauungsplanverfahren und das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans parallel durchgeführt.

Die 33. Änderung des Flächennutzungsplanes des Flecken Nörten-Hardenberg überplant die Fläche der Landwirtschaft zugunsten einer Sonderbaufläche. Der Bebauungsplan konkretisiert diese Darstellung durch die Festsetzung eines „Sondergebietes Hofladen“. In beiden Bauleitplänen wird das Überschwemmungsgebiet nachrichtlich übernommen. Damit wird das Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB erfüllt.

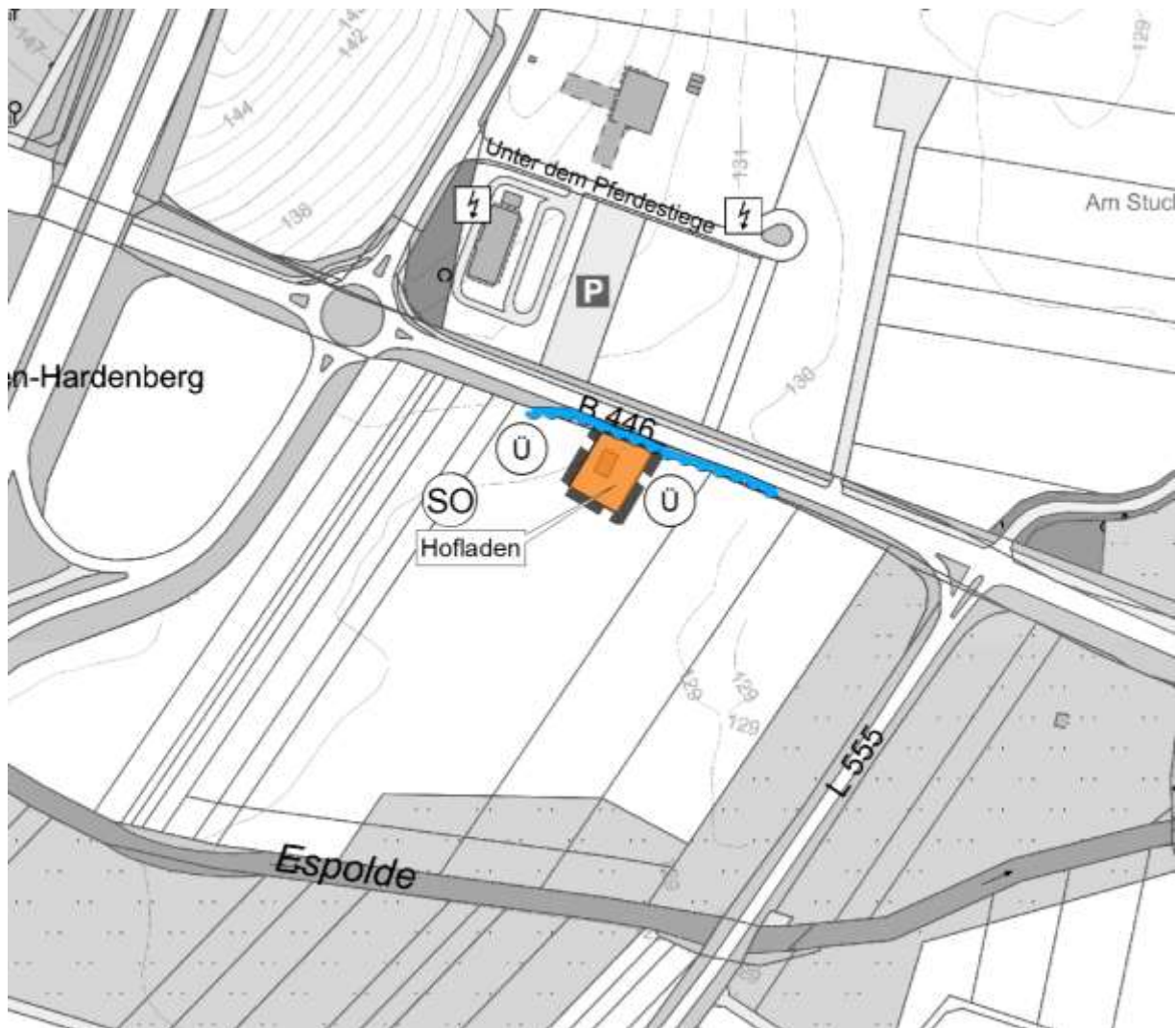


Abbildung 7 Voraussichtliche Darstellung der 33. Änderung des Flächennutzungsplanes

3.4 Benachbarte Bebauungspläne

Das Umfeld des Plangebietes ist vorwiegend von dem Außenbereich zuzuordnenden landwirtschaftlichen Flächen umgeben. Die B446 trennt das Plangebiet vom direkt nördlich gelegenen Bebauungsplan Nr. 23 „Gewerbepark Leinetal“. Der Bebauungsplan umfasst den Kreisverkehrsplatz an der Schnittstelle der Abfahrt der A7 mit der B446 und der K 420. Im Nordwesten ist ein kleines Gewerbegebiet mit ca. 900m² Fläche für einen Werbepylon zur A7 festgesetzt.

Der überwiegende Teil des Bebauungsplanes befindet sich jedoch auf der Nordostseite des Kreisverkehrs, zwischen B 442 und K 420. Die Gewerbeflächen werden durch eine Stichstraße von der K 420 erschlossen, an dessen Ende eine Wendeanlage vorgesehen ist. Die Festsetzungen für die Gewerbegebiete sieht eine Grundflächenzahl von 0,8 vor. Die Gebäude dürfen dabei höchstens zweigeschossig und höchstens 12 m hoch werden.

Diese Flächen sind fast vollständig mit einer Fläche für Pflanzfestsetzungen eingerahmt. Diese wird lediglich im Süden zugunsten einer mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten (GFL)

zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belastender Fläche unterbrochen. Diese GFL-Fläche verbindet das Ende der Stichstraße mit der B 446.

Die zulässigen Nutzungen im Gewerbegebiet. Dort sind allgemein zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke

Ausnahmsweise sind dort ausschließlich Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zulässig.

Lediglich auf der Teilfläche GE2 sind darüber hinaus folgende Einzelhandelsbetriebe zulässig:

- Tankstellen zugeordnete Verkaufsstätten mit einer Verkaufsfläche von insgesamt max. 800m² sowie
- Verkaufsstätten für die Vermarktung regional erzeugter Produkte mit einer Verkaufsfläche von insgesamt max. 800m²

Zudem wurden örtliche Bauvorschriften zu Werbeanlagen erlassen.

3.5 Innenentwicklungspotentiale / Nachverdichtung

Es handelt sich um die Nachnutzung eines bereits bestehenden Gebäudes, das bereits teilweise dem Verkauf regional erzeugter Produkte dient. Im Vordergrund der Planung stehen daher nicht die unmittelbar baulichen Auswirkungen der Planung, sondern die Zulässigkeit der Nutzung innerhalb der sowieso größtenteils bestehenden Anlagen des Inhabers. Die bauliche Erweiterung beschränkt sich dabei auf ein erforderliches Maß. Die angestrebte Entwicklung wird daher als vertretbar angesehen.

3.6 Konzepte

3.6.1 Gewerbeflächenentwicklungskonzept des Landkreises Northeim

Das Gewerbeflächenentwicklungskonzept des Landkreises Northeim wurde im Jahr 2003 unter Beteiligung des Flecken Nörten-Hardenberg und weiterer Kommunen entwickelt. Das Konzept setzt allgemeine Entwicklungsziele für die Gewerbeflächenentwicklung im Landkreis Northeim fest. Es sollen u.a. Voraussetzungen geschaffen werden, um künftig auf Anfragen sowohl zur Bestandsentwicklung als auch zu Ansiedlungen mit einem bedarfsgerechten Angebot reagieren zu können. Außerdem soll darüber hinaus, eine marktorientierte und an den wirtschaftlichen Kernkompetenzen der Region ausgerichtete Neuakquisition betrieben werden. Eine Gewerbeflächenentwicklung soll sich stärker als bisher an der Entwicklungsachse Autobahn BAB7 / Bundesstraße B3 orientieren. Die Gebiete sollen nächstmöglich zu einem der vorhandenen Autobahnanschlüsse liegen. Eine Lage so nahe wie möglich am Oberzentrum Göttingen wird dabei als vorteilhaft beurteilt.



3.6.2 Regionales Einzelhandelskonzept Südniedersachsen

Das regionale Einzelhandelskonzept Südniedersachsen wurde im Jahr 2004 unter Beteiligung des Flecken Nörten-Hardenberg und 30 weiterer Kommunen und Städte sowie dreier Landkreise entwickelt. Das Konzept formuliert allgemeine Leitziele für die Einzelhandelsentwicklung in Südniedersachsen.

Leitziel 1 ist die Sicherung und Entwicklung leistungsfähiger Innenstädte. Ortszentren und Haupteinkaufslagen sollen Orte für Lebensqualität, Multifunktionalität und Angebotsvielfalt sein und Entwicklungsspielräume sind daher nachhaltig abzusichern. So soll die Einzelhandelsentwicklung auf diese Bereiche ausgerichtet sein und gegenüber Entwicklungen auf nicht-integrierten Standorten gesichert werden. Damit soll nicht ausgeschlossen werden, dass es dort Angebote geben darf, die das Angebot in zentralen Lagen ergänzen. Dabei soll auf kommunaler Ebene einer Zersplitterung der Standorte entgegengewirkt werden.

Leitziel 2 ist die Entwicklung des großflächigen Einzelhandels. Dieser soll vornehmlich in Lagen etabliert werden, die einen räumlich funktionalen Zusammenhang mit den zentralen Einkaufs- und Dienstleistungsbereichen integrierter Standorte haben. Fachmarktzentren und Fachmarkttagglomerationen in nicht-integrierten Lagen genießen Bestandsschutz. Arrondierungen zum Zwecke der Bestandssicherung sind zu akzeptieren, sofern sie regionalverträglich sind und keine zentrenrelevanten Sortimente umfassen. Nahversorgungsrelevante Sortimente sollen vorrangig an integrierten Einzelhandelslagen angesiedelt werden. Bei Geschäftsaufgaben in nicht-integrierten Standortlagen soll bauleitplanerisch Vorsorge getroffen werden, um Innenstädte und integrierte Standortlagen zu stärken.

Leitziel 3 ist die Verbesserung der Nahversorgung. Integrierte Standorte sollen bei der Standortwahl für neue Vorhaben Vorrang vor Randlagen haben, um die Funktionsfähigkeit und die damit verbundene Lebensqualität zu sichern. So soll das bestehende Versorgungsnetz erhalten und entwickelt werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird ein bereits bestehender Standort der Nahversorgung in nicht integrierter Lage gesichert. Dabei handelt es sich um einen Hofladen, der in einer bestehenden Feldscheune untergebracht werden soll. Auf Grund dieser Besonderheit wird auf die übrigen Nahversorgungsstrukturen des Fleckens und der benachbarten Kommunen keine negativen Auswirkungen erwartet.

3.7 Gutachten

Das Plangebiet liegt im vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet. Die Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich in Bauleitplänen ist gem. § 78 (2) WHG in der Regel nicht zulässig. Eine Ausnahme ist gemäß Absatz 2 unter bestimmten Umständen möglich. Zu diesem Zweck ist ein hydraulisches Gutachten durch einen externen Sachverständigen erstellt. Dieses wird in Kapitel 9.7 thematisiert. Die Ergebnisse werden in der weiteren Bauleitplanung berücksichtigt.



4 Prüfung von Planungsalternativen

4.1 Räumliche Alternativen

Der Flecken Nörten-Hardenberg unterstützt den Entwicklungswunsch eines Investors unter Bezugnahme der wirtschaftlichen Entwicklung des Flecken Nörten-Hardenbergs. Derzeit wird das Plangebiet bereits zu Verkaufszwecken agrarischer Produkte durch den Vorhabenträger genutzt. Eine Nutzungsgenehmigung lag dem Investor bereits vor. Ebenso eine Genehmigung für die Zufahrt von der Bundesstraße und die Anlage von Stellplätzen. Die für den geplanten Hofladen vorgesehene neue Verkaufsfläche ist in der bereits bestehenden Scheune vorgesehen. Die Fläche ist insgesamt bereits durch die Verkaufsnutzung geprägt. Sie ist zwischen Straße und Gebäude bereits versiegelt. Lediglich ein Anbau für Sozialräume und Arbeitsräume werden in geringem Umfang neu hinzukommen.

Angesichts der vorhandenen Bausubstanz und einer entsprechenden baulichen Prägung des Umfeldes, kommen auch unter Berücksichtigung wirtschaftlicher Aspekte für den Investor keine räumlichen Alternativen in Frage.

4.2 Nullvariante

Bei Nichtdurchführung der Planung wäre eine Umnutzung der Scheune als Hofladen nicht möglich. In diesem Falle, könnte der Betreiber seine bisherige Nutzung fortführen, ohne den Betrieb hinsichtlich der Nutzung der Feldscheune als Hofladen weiterzuentwickeln. Dies setzt natürlich den Fortbestand der bisherigen Genehmigungen voraus.

Eine wirtschaftliche Weiterentwicklung des Betreibers wäre nur an anderer Stelle denkbar, sodass der bisher bereits geprägte Standort für diese Nutzung aufgegeben werden müsste. Dies ist zum einen eine wirtschaftliche Zusatzbelastung für den Investor, zum anderen würde der Standort u.U. ungenutzt bzw. untergenutzt bleiben, während eine andere Fläche zwecks Nutzung als Hofladen beansprucht würde.

5 Vorhaben

Die vorhandene Feldscheune soll zu einem Hofladen umgenutzt werden. Es sollen dort regionale und eigene landwirtschaftliche Produkte der 1., 2. und 3. Verarbeitungsstufe veräußert werden. Zur ersten Verarbeitungsstufe zählen bspw. Feldfrüchte, Eier, Wildfleisch sowie deren weitere Verarbeitungsstufen (Marmelade, Nudeln, Wildwurst usw.). Eine weitere Verarbeitungsstufe wäre bspw. ein Kuchen, der die Marmelade der vorherigen Verarbeitungsstufe enthält. Außerdem soll dort ein Stehcafé entstehen. Es soll z. B. Kaffee aus der Kaffeerösterei Fredelsloh und selbst gebackener Kuchen angeboten werden. Im Vorbereitungsraum werden z. B. Erdbeeren und Eier portioniert, Produktgefäße beschriftet usw..



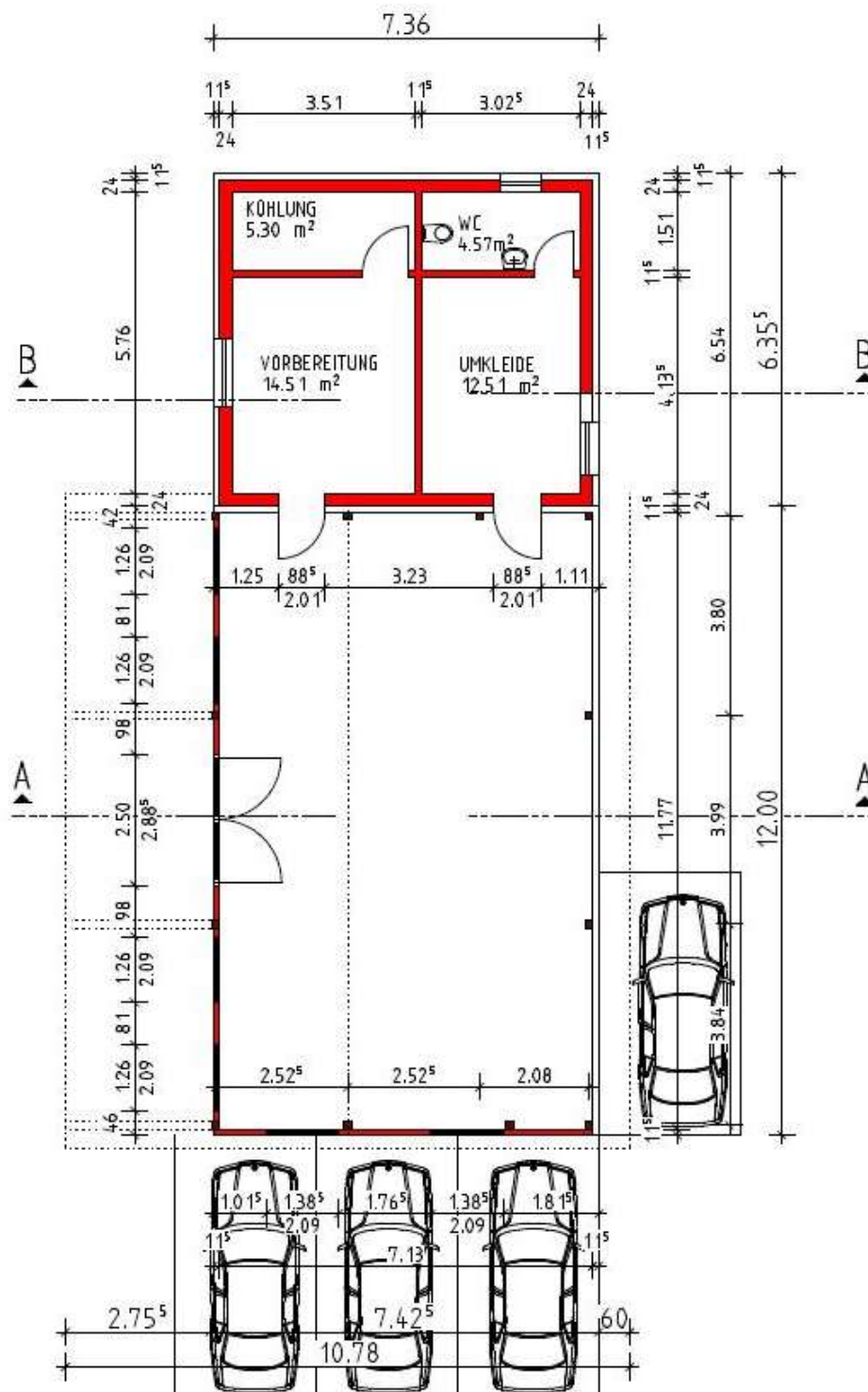


Abbildung 8 Grundriss mit Anbau (Quelle: Ingenieurbüro Holst) (Nicht genordet)

Um diesen Hofladen betreiben zu können, sind Auflagen des Arbeitsschutzes zu berücksichtigen. So sind ein WC mit Handwaschbecken, ein Umkleide- und Pausenraum zu schaffen, in dem auch Büroarbeit erfolgen kann. Weiterhin ist ein Kühlraum für Frischprodukte erforderlich. Diesen Platz bietet die vorhandene Scheune nicht. So sind diese Räumlichkeiten außerhalb mittels eines Anbaus bereit zu stellen. Die Feldscheune soll so saniert/ modernisiert

werden, dass das vorhandene Fachwerk auf der Nord- und Ostseite freigelegt wird und die Gefache mit einem rustikalen roten Klinker ausgemauert werden. Die Fenster und die Eingangstür werden als Holzfenster mit echten Sprossen hergestellt. Der Fußboden erhält einen Natursteinbelag. Bei der Alternative des Anbaus soll dieser mit einer Fassade aus demselben Klinker versehen werden. Zugehörige Stellplätze für Mitarbeiter und Kundschaft sind ebenfalls vorgesehen.



Abbildung 9 Ostansicht des Vorhabens (Quelle: Ingenieurbüro Holst)



Abbildung 10 Nordansicht des Vorhabens (Quelle: Ingenieurbüro Holst)

Für eine entsprechende Bau- und Nutzungsgenehmigung ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes und die Änderung des Flächennutzungsplanes vorgesehen.

6 Festsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung

Das Gebiet wird gemäß der beabsichtigten Entwicklung und der Darstellung im Flächennutzungsplan als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Hofladen“ gemäß § 11 BauNVO festgesetzt.

Im Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Hofladen sind zulässig:

Einzelhandelsbetriebe mit Verkauf regionaler Produkte der ersten bis dritten Verarbeitungsstufe sowie zugehörige Nebenräume.

Zu den zugehörigen Nebenräumen zählen insbesondere:

- Räume zur Vorbereitung und Verarbeitung der zu verkaufenden Ware
- Lager- und Kühlräume
- Personalräume wie bspw. Umkleiden, Pausenräume und Sanitärräume
- Räume für Verwaltung

Außerdem sind Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO und erforderliche Stellplätze im Sinne von §12 BauNVO zulässig.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die maximale Höhe baulicher Anlagen und die überbaubare Grundfläche bestimmt.

6.2.1 Höhe baulicher Anlagen

Um ein behutsames Einfügen in das Orts- und Landschaftsbild zu erreichen, wird die Gebäudehöhe als Oberkante (OK) im Plangebiet durch die Festsetzung der maximalen Höhe der baulichen Anlagen gesteuert.

Unterer Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen ist der Rohfußboden des untersten Geschosses. Der Fußbodenaufbau bleibt also bei der Höhe unberücksichtigt. Es gilt das lichte Maß zwischen Bodenplatte und Dachoberkante.

Oberer Bezugspunkt (Oberkante) ist der höchste Punkt des Daches, wie z.B. der First bei einem geneigten Dach. Geringfügige Überschreitungen der Höhe durch technisch notwendige Gebäudeteile, wie Schornstein oder Aufbauten zur Gewinnung solare Thermoenergie (Photovoltaik etc.) können zugelassen werden.

6.2.2 Zulässige Grundfläche

Es wird eine maximal überbaubare Grundfläche definiert. Die Flächengröße orientiert sich an den bestehenden und geplanten Strukturen im Plangebiet.

Die Grundfläche für das Sondergebiet Hofladen entspricht der Maße des Bestandsgebäude (88 m²) und des geplanten Anbaus (47m²). Ein geringer Zuschlag wurde noch für etwaig notwendig werdende Erweiterungen und Ergänzungen des baulichen Bestandes (insbesondere für technische Nebenanlagen) hinzugezogen. Somit beträgt die gesamte zulässige Grundfläche 160 m².

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind Stellplätze mit Ihren Zufahrten nicht mitzurechnen. Hintergrund ist, dass diese Anlagen im Bestand vorhanden sind und zunächst davon ausgegangen werden kann, dass es zu keiner Erweiterung der Stellplatzanlage kommen wird.



Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 (4) Satz 1 Nr. 2 und 3 BauNVO aufgeführten Anlagen ist unzulässig. Wie oben bereits erläutert wurde, ist die Grundfläche etwas größer gefasst, als dies für die Hauptnutzung erforderlich wäre. Insofern sind die sonstigen Nebenanlagen in der Grundfläche berücksichtigt.

Mit dieser Festsetzung wird sichergestellt, dass das geplante Vorhaben realisiert werden kann und zugleich der Eingriff im Plangebiet auf das Nötigste beschränkt bleibt.

6.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche ist mittel Baugrenzen festgesetzt. Die Baugrenzen orientieren sich am Bestandsgebäude und dem geplanten Anbau.

Mit der textlichen Festsetzung Ziffer 3 wird festgelegt, dass Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO innerhalb der Bauverbotszone unzulässig sind, sofern sie nicht im Hauptgebäude integriert sind. Anlagen die im Bauwuch, also den Abstandsflächen zu Nachbargrundstücken gemäß Niedersächsischer Bauordnung zulässig wären, sind ausschließlich innerhalb der Baugrenzen bzw. der Umgrenzung für von Flächen für Stellplätze mit Ihren Zufahrten zulässig. Zum einen soll vermieden werden, dass innerhalb der Bauverbotszone bauliche Anlagen im Übermaß errichtet werden. Zum anderen soll auf dem Grundstück, dass auch zukünftig als Solitär an der Bundesstraße steht, eine klare Ordnung und Gliederung der Nutzung, dazu beitragen den Eingriff in das Landschaftsbild zu minimieren.

Außerdem wird mit dieser Festsetzung das vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiet gewürdigt. Zusätzlich zu den in Kapitel 7.1 beschriebenen Maßgaben, soll so verhindert werden, dass durch bauliche Anlagen Retentionsraumverlust eintritt.

6.4 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

6.4.1 Oberflächenentwässerung (M)

Sofern das von den Baugrundstücken abfließende Oberflächenwasser nicht auf den Baugrundstücken versickert wird, darf es nur gedrosselt in das öffentliche Regenwasserkanalnetz eingeleitet werden. Der Abfluss ist durch geeignete technische Vorrichtungen auf eine Größe von 10 l/s*ha Grundstücksfläche zu begrenzen.

Durch eine von baulichen Anlagen bedingte Bodenversiegelung wird die Oberflächenentwässerung beeinträchtigt. Um insbesondere Hochwasserschäden einschließlich Schäden durch Starkregen zu vermeiden und zu verringern, wurden diese baulich-technischen Maßnahmen definiert.

Im Zuge des Klimawandels sind auch vermehrte Extremwetterereignisse zu erwarten. Insbesondere deswegen sollte sich die örtliche Versickerungsleistung nicht reduzieren. Anfallendes Niederschlagswasser sollte möglichst vor Ort versickert werden. Die Maßnahme ist hier von



besonderer Bedeutung, da es sich um ein vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet handelt und die Überschwemmungsgefahr dementsprechend nicht verschärft werden soll.

6.4.2 Erhaltung des Laubgehölzes (E)

Das in der Planzeichnung gekennzeichnete Laubgehölz ist dauerhaft zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.

Es handelt sich um ein vitales, üppiges Laubgehölz, welches siedlungsökologische Funktionen erfüllt und somit als erhaltenswert eingestuft wird. Im Allgemeinen sind derartige Gehölze für die Fauna, das Lokalklima sowie das Landschafts- bzw. Ortsbild von Vorteil. Das Gehölz ist nicht durch die Planung betroffen und dauerhaft zu erhalten. Bei Verlust des Gehölzes ist eine entsprechende Ersatzpflanzung vorzunehmen.

6.5 Sonstige Planzeichen

6.5.1 Flächen für Stellplätze

Mittels der Linie für Umgrenzung von Flächen für Stellplätze wird definiert, wo außerhalb der Baugrenzen Stellplätze zugelassen werden können. Die Umgrenzung richtet sich nach den Flächen zwischen Bundesstraße und Hauptgebäude, die bereits durch eine Pflasterung versiegelt sind. Sie wird aber nach Osten erweitert, um zu ermöglichen bei Bedarf eine Verlagerung der Stellplätze aus der Bauverbotszone zu ermöglichen.

Innerhalb der Fläche sind auch die Zu- und Ausfahrten zu realisieren. Die Einhaltung der zulässigen Grundfläche (Kapitel 6.2.2) ist zu beachten.

7 Nachrichtliche Übernahmen

7.1 Überschwemmungsgebiet

Das Plangebiet liegt in einem vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet. Die Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) und insbesondere des § 78 WHG sind zu beachten.

Das vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiet ist nachrichtlich durch die Umgrenzung von Flächen für den Hochwasserschutz in die Planzeichnung übernommen. Innerhalb des Überschwemmungsgebietes sind die Vorhaben im Rahmen der Baugenehmigung mit der unteren Wasserschutzbehörde abzustimmen.

Der Verlauf des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes ist in Abbildung 11 zu sehen. Dieser Bereich ist als hellblaue Fläche markiert. In Dunkelblau ist ebenfalls das Verordnete Überschwemmungsgebiet dargestellt. Dieses liegt außerhalb des Plangebietes.



Das Vorhaben liegt gemäß der vom Land Niedersachsen über den Umweltkartenserver Niedersachsen bereitgestellten Daten innerhalb des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiets, aber außerhalb des verordneten Überschwemmungsgebiets wobei sowohl das verordnete als auch das vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiet einen rechtsverbindlichen Charakter aufweisen. Das verordnete Überschwemmungsgebiet beruht auf langjährigen Beobachtungen wohingegen das vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiet das Ergebnis eindimensionaler Berechnungen von 2012 darstellt.



Abbildung 11 Überschwemmungsgebiete (Quelle: Umweltarten des Landkreises Northeim)

Im Bebauungsplan werden entsprechende Festsetzungen getroffen, die dem Erhalt des Hochwasserschutzes bzw. des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes dienen. Zum einen wird die überbaubare Fläche auf das vorhandene Gebäude begrenzt und lediglich die südliche Erweiterung ermöglicht. Für diese Fläche bedarf es laut Gutachter, den Retentionsraumverlust durch Geländeabsenkung auszugleichen. Zum anderen wird bestimmt, dass Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO, Garagen und bauliche Anlagen mit denen das Gelände unterbaut wird ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind.

Stellplätze mit ihren Zufahrten sind zulässig sofern sie innerhalb der dafür vorgesehenen Umgrenzung liegen, die vorhandenen Geländehöhen nicht überschreiten (Höhengleich) und in wasserdurchlässiger Form errichtet werden.

Die für die Baumaßnahme erforderliche Wasserrechtliche Genehmigung wird vom Vorhabenträger beantragt.

7.2 Bauverbotszone (BVZ)

Das Plangebiet liegt teilweise innerhalb der Bauverbotszone der Bundesstraße 446. Die Bestimmungen des Bundesfernstraßengesetzes (FStrG) und Insbesondere des § 9 FStrG sind zu beachten.

Die Bauverbotszone der B446 ist nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Sie schließt alle Flächen in einer Entfernung bis 20 m zur Fahrbahnkante ein. Innerhalb der Bauverbotszone sind die Vorhaben im Rahmen der Baugenehmigung mit der zuständigen Straßenbaubehörde abzustimmen.



Abbildung 12: Lageplan Bauverbotszone (Quelle: eigene Darstellung)

Im Rahmen einer behördlichen Vorabstimmung wurden folgende Rahmenbedingungen dargelegt:



Im Lageplan sind die Verkehrszahlen auf der Bundesstraße B446 (DTV 17.600 Kfz/Tag, SV 1.100 LKW/Tag) aufgeführt, außerdem ist der Einfahrtsbereich (Bestand) und Schleppkurven eine LKW's (7,5 t) dargestellt.

Der vordere Baukörper stellt die vorhandene Scheune dar. Der rückwärtige, straßenabgewandte Baukörper beinhaltet die Erweiterung des Vorhabens. Es ist also kein Neubau innerhalb der BVZ (Bauverbotszone) geplant. Zur Bundesstraße orientiert sind bis zu 4 Stellplätze vorgesehen. Alternativ können diese Stellplätze auch auf die Ostseite des Vorhabens gerückt werden, um zu vermeiden, dass Rangiervorgänge Auswirkungen auf den fließenden Verkehr der Bundesstraße haben.

Der Vorhabenträger rechnet nicht mit einer wesentlichen Zunahme des Kundenverkehrs. Eine fußläufige Anbindung des Grundstückes ist nicht vorgesehen, da das Projekt nur auf einen motorisierten Kundenverkehr ausgerichtet ist.

Zu der E-Mail vom 25.05.2023 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung:

Sichtdreiecke: Werden freigehalten

Einmündung: Der vorhandene Zufahrtsbereich ist 30 m breit. Ein Ausbau ist nicht erforderlich, da die Fläche bereits in Abstimmung mit dem NLStbV erstellt wurde und ausreichend Spielraum für das Bemessungsfahrzeug (LKW bis 7,5 t) enthält

Schleppkurven: siehe beigefügten Lageplan

Ein- und Ausfahrt: siehe Lageplan

Parkstände: siehe Lageplan; Hinweis eine Anordnung der Stellplätze im Osten außerhalb der BVZ ist möglich

Fußgänger und Radfahrer: Das Projekt ist auf motorisierten Kundenverkehr ausgerichtet. Fußgänger und Radfahrer sind keine Zielgruppen der Vorhabenträgers

Bauverbotszone: Neubauten erfolgen jenseits der BVZ, Stellplätze können auch außerhalb der BVZ angeordnet werden, sonstige bauliche Veränderungen im Bereich der BVZ sind nicht geplant

Werbeschilder: Die in der E-Mail formulierten Bedingungen können vom Vorhabenträger eingehalten werden

Kundenverkehr: Es wird mit keiner signifikanten Zunahme des Kundenverkehrs gerechnet. Radfahrer und Fußgänger sind keine Zielgruppe des Hofladens

Fahrzeugklassen: Es sind nur Personenkraftwagen und Lieferverkehr LKW bis 2,8 t zu erwarten

8 Örtliche Bauvorschriften

Das Plangebiet befindet sich im Außenbereich und somit in der freien Landschaft. Historisch wurde im südniedersächsischen Raum landwirtschaftliche Betriebsgebäude wie Scheunen und Ställe mit Satteldach ausgeführt. Üblich im hiesigen Raum ist zu dem eine rote bis



braune Dachdeckung aus Ziegeln. Das vorhandene Gebäude, welches umgenutzt werden soll, entspricht diesem raumtypischen Charakter eines landwirtschaftlichen Gebäudes. Um die Auswirkungen der Bauleitplanung auf das Orts- und Landschaftsbild zu minimieren werden daher örtliche Bauvorschriften zu Dachform und Neigung sowie zu Dachmaterial und Farbe festgesetzt.

8.1 Geltungsbereich

Die örtlichen Bauvorschriften gelten im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 25 „Sondergebiet Hofladen“.

8.2 Dachform und -neigung

Nörten-Hardenberg und die nähere Umgebung des Plangebiets sind durch Dachformen der historischen Bebauung gestaltet.

Grundsätzlich sind nur Satteldächer ab einer Dachneigung von 22 Grad zulässig. Das vorhandene Gebäude hat eine Dachneigung von ca. 42 Grad. An diese Form soll sich auch mögliche Anbauten orientieren.

Die obigen Regelungen gelten allerdings nicht für untergeordnete Gebäudeteile, Wintergärten, Garagen, Carports und Nebenanlagen.

8.3 Dachfarbe und -material

In der gewachsenen Ortslage sind rote bis rotbraune Ziegeldächer vorherrschend. In Anpassung an die Ortstypik gilt folgende Regelung:

Für geneigte Dächer sind nur Dachsteinen und Dachziegeln zulässig. Als Farbtöne für Dachsteinen und Dachziegeln sind Braun- und Rottöne zulässig.

Grundsätzlich wird die Nutzung von Solardachziegeln nicht ausgeschlossen. Selbstverständlich ist der Einbau von Dachflächenfenstern und Sonnenenergieanlagen ebenfalls zulässig.

Diese Regelungen gelten wiederum nicht für untergeordnete Gebäudeteile, wie z. B. Windfänge, Wintergärten, Garagen und Carports sowie sonstige Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO.

8.4 Ordnungswidrigkeit

Bei Nichtbeachtung der örtlichen Bauvorschriften liegt gemäß § 80 (3) NBauO eine Ordnungswidrigkeit vor. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 (5) NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden. Da, nach der Novellierung der Bauordnung nicht mehr alle Bauvorhaben baugenehmigungspflichtig sind, kommt den Bauherren, den Entwurfsverfassern und den Bauunternehmen eine besondere Verantwortung für die Beachtung der örtlichen Bauvorschriften zu.



9 Auswirkung der Planung auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung

9.1 Siedlungsentwicklung

Das Plangebiet befindet sich außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, etwa mittig zwischen Lütgenrode (Westen) und Nörten-Hardenberg (Osten).

Nördlich grenzt die B446 an das Plangebiet, die das Plangebiet vom Gewerbepark Leinetal an der Autobahnauffahrt zur A7 trennt. Unmittelbar westlich, östlich und südlich grenzt landwirtschaftliche Fläche an das Plangebiet an.

Das Plangebiet ist bereits durch eine Feldscheune bebaut und zwischen Feldscheune und Bundesstraße gepflastert. Durch eine Erweiterung der baulichen Anlagen, wird dieser Standort in moderatem Umfang erweitert und seiner bisherigen Nutzung zum Verkauf regionaler Produkte erhalten.

Aufgrund der Bestandsbebauung, der bisherigen Nutzung zum Verkauf regionaler Produkte, einer moderaten baulichen Erweiterung und der geringen Größe des Plangebietes, werden keine typischen Zersiedelungstendenzen, im Sinne eine Neuinanspruchnahme von Siedlungsraum durch das angestrebte Vorhaben hervorgerufen.

Im Bebauungsplan bestehen Möglichkeiten zur Regelung hinsichtlich dieser Aspekte.

9.2 Orts- und Landschaftsbild

Das Plangebiet ist von allen Seiten einsehbar, hat jedoch keine direkten Bezüge zu den umliegenden Ortschaften. Der Nahbereich vom Plangebiet ist im Westen durch die Bebauungen, die der Autobahn zugehörig sind, sowie im Norden durch den gegenüberliegenden Gewerbepark Leinetal geprägt. Dieser wird sich aufgrund seiner vorgesehenen Nutzungen als gewerbliche Baufläche wahrscheinlich mit großmaßstäblicheren Gebäuden entwickelt als die im Plangebiet vorhandene Feldscheune.

Das Plangebiet liegt in der Senke des Leinetals, einem überwiegend unbebauten Landschaftsraum zwischen der B3 und der A7. Das Plangebiet liegt an der westlichen Ortseinfahrtsstraße von Nörten-Hardenberg, aus Richtung Autobahn kommend.

Es ist in der Ausführung vorgesehen, die bisherige bauliche Ausprägung des Gebäudes zu berücksichtigen. So ist durch den Vorhabenträger teilweise eine Klinkerfassade an der Feldscheune vorgesehen.

Der Anbau wird sich in das Gesamtbild einfügen. Die Nebenanlage ist niedriger als das Hauptgebäude und ordnen sich diesem unter, sodass die Auswirkungen als unwesentlich eingeschätzt werden. Aufgrund der geringen Größe und der Vorprägung der Umgebung durch den Gewerbepark Leinetal sowie durch die Verkehrsachsen, werden keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild hervorgerufen.



Außerdem werden im Bebauungsplan örtliche Bauvorschriften zur Würdigung und zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes festgesetzt.

9.3 Verkehr und Mobilität

Das Plangebiet liegt an der B446, die das Plangebiet nach Westen u.a. mit der A7 verbindet und nach Osten mit der B3 bei Nörten-Hardenberg verbindet. Eine Erschließung des Plangebietes erfolgt direkt über die B446. Es sind Stellplätze für Kunden und Mitarbeiter im Plangebiet vorgesehen. Eine Nutzungsgenehmigung für eine Zufahrt liegt dem Vorhabenträger bereits vor. Zusätzliche Verkehre werden durch das Vorhaben nicht erwartet, bzw. werden als vernachlässigbar eingestuft, da es sich wahrscheinlich größtenteils um Kundenverkehre handelt, die sowieso die Strecke an der B446 zum Pendeln nutzen.

Ein direkter Anschluss an den ÖPNV besteht nicht und wird auch nicht angestrebt. Angesichts des Nutzungskonzeptes, werden ohnehin vorbeifahrende PKW als Kundenstamm vorgesehen.

Im Bebauungsplan werden Regelungen hinsichtlich der Anordnung von Stellplatzflächen sowie für Ein- und Ausfahrten getroffen, die sich an der Bestandssituation orientieren.

Daher wird davon ausgegangen, dass keine negativen Auswirkungen durch das Vorhaben zu erwarten sind.

9.4 Ver- und Entsorgung des Gebietes

Das Plangebiet kann an die notwendigen Leitungen für Strom, Trinkwasser, Regen- und Schmutzwasser angeschlossen werden.

Die Sicherstellung und Umsetzung der leitungsgebundenen Ver- und Entsorgung des Plangebietes obliegt dem Vorhabenträger. Sie ist nach dem Stand der Technik in Abstimmung mit den Ver- und Entsorgungsträger im Rahmen der Tiefbau- und Ausführungsphase zu vollziehen.

Derzeit ist durch den Vorhabenträger ein Anschluss an den Abwasserkanal in den Flächen der B446 vorgesehen. Das Regenwasser soll im Plangebiet versickert werden. Die Feldscheune ist bereits jetzt an das Strom- und Frischwassernetz angeschlossen.

Über die Bundesstraße kann das Plangebiet durch Müllfahrzeuge angefahren werden.

9.5 Immissionsschutz

Das Plangebiet liegt in exponierter Lage zur B446 und in der Nähe zur A7 und zur B3. Somit ist mit Verkehrslärmeinwirkungen auf das Plangebiet zu rechnen. Es werden sich keine besonders schützenswerte Nutzungen im Plangebiet entwickeln.

Von den im Umfeld vorhandenen landwirtschaftlichen Flächen können insbesondere während der Erntezeit Staub- und Geruchsemissionen ausgehen. Dies wird jedoch als ortsüblich



angesehen und angesichts der Nutzung als Hofladen zum Verkauf regionaler Produkte als hinnehmbar eingestuft.

Viehhaltungsbetriebe sind im Umfeld des Plangebietes nicht bekannt.

Durch die zukünftige Nutzung werden keine schädlichen Emissionen ausgelöst.

9.6 Landwirtschaft

Im Plangebiet befindet sich eine Feldscheune, die als Unterstand für landwirtschaftliches Gerät genutzt wird. Bereits jetzt sind innerhalb des Plangebietes Verkaufsstände für regionale Produkte vorhanden. Die Fläche unmittelbar südlich der Feldscheune wird zur Lagerung von Material genutzt. Östlich, westlich und südlich grenzen landwirtschaftliche Flächen an, die ebenfalls im Eigentum des Vorhabenträgers sind.

Mit der vorgesehenen Nutzung entfällt die Feldscheune aus ihrer Unterstandsnutzung für landwirtschaftliches Gerät und wird zum Verkaufsraum. Das Abstellen landwirtschaftlichen Geräts ist durch den Vorhabenträger vor Ort nicht notwendig und kann an anderer Stelle erfolgen.

Aufgrund der geringen Gesamtgröße des Plangebietes werden keine negativen Auswirkungen auf den landwirtschaftlichen Betrieb oder die Landwirtschaft im Allgemeinen erwartet.

9.7 Wasserwirtschaft und Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt in einem vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet. Aus diesem Grund wurde eine gutachterliche Prüfung² zur Berücksichtigung der Belange des Hochwasserschutzes erarbeitet.

Nach §78 WHG „Bauliche Schutzvorschriften für festgesetzte Überschwemmungsgebiete“ ist gemäß Absatz 1 ist die Ausweisung neuer Baugebiete in festgesetzten Überschwemmungsgebieten untersagt. Nach Absatz 2 kann die zuständige Wasserbehörde die Ausweisung neuer Baugebiete ausnahmsweise genehmigen, wenn

1. keine anderen Möglichkeiten der Siedlungsentwicklung bestehen oder geschaffen werden können,
2. das neu auszuweisende Gebiet unmittelbar an ein bestehendes Baugebiet angrenzt,
3. eine Gefährdung von Leben oder Gesundheit oder erhebliche Sachschäden nicht zu erwarten sind,
4. der Hochwasserabfluss und die Höhe des Wasserstandes nicht nachteilig beeinflusst werden,

² HGN Beratungsgesellschaft, B. Schuster, Msc.: Hydraulisches Gutachten zum Antrag auf wasserrechtliche Genehmigung nach § 78(2) WHG des Bauvorhabens „Hofladen“ in Nörten-Hardenberg.



5. die Hochwasserrückhaltung nicht beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraumumfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird,
6. der bestehende Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt wird,
7. keine nachteiligen Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger zu erwarten sind,
8. die Belange der Hochwasservorsorge beachtet sind und
9. die Bauvorhaben so errichtet werden, dass bei dem Bemessungshochwasser nach § 76 Absatz 2 Satz 1, das der Festsetzung des Überschwemmungsgebietes zugrunde liegt, keine baulichen Schäden zu erwarten sind. Somit ist für das geplante Vorhaben eine Ausnahmege-
nehmigung der Unteren Wasserbehörde erforderlich.

Das Gutachten kommt zu folgendem Ergebnis:

*„Das Flurstück 121/10 der Flur 15 in der Gemarkung Nörten-Hardenberg, auf dem die Um-
nutzung der Scheune als Hofladen geplant ist, liegt im Überschwemmungsgebiet der Espolde.
Der ermittelte Retentionsraumverlust bei einem HQ100 beläuft sich auf 6,32 m³. Für die Um-
setzung ist eine Ausnahmegenehmigung nach §78 (2) WHG erforderlich. Darauf bezugneh-
mend sind für das zugrundeliegende Vorhaben folgende Schlussfolgerungen möglich:*

*Punkte 1+2: Das Flurstück 121/10 der Flur 15 liegt in unmittelbarer Nähe zum Bebauungsplan
Nr.23 „Gewerbepark Leinetal“. Der geplante Hofladen soll laut Baubeschreibung des Bauan-
trages nicht gewerblich betrieben werden /2/. Weiterhin handelt es sich um einen landwirt-
schaftlich privilegierten Betrieb. Bei Inbetriebnahme des Hofladens muss die bestehende
Schmutzwasserleitung nur noch an den Hauptsammler zur Kläranlage Nörten-Hardenberg
angeschlossen werden. Die Scheune zur Umnutzung ist bereits vorhanden und wird lediglich
um die Systemcontainer [bzw. einem ähnlich großen Anbau] ergänzt.*

*Punkte 3 + 4: Durch eine hochwasserangepasste Bauweise sowie den Retentionsraumaus-
gleich auf dem beschriebenen Flurstück 121/10 der Flur 15 innerhalb des vorläufig gesicherten
Überschwemmungsgebiets sind weder eine zusätzliche Gefährdung von Leben oder Gesund-
heit noch erhebliche Sachschäden zu erwarten. Der Standort liegt am Rand des Über-
schwemmungsgebiets der Espolde mit vermindertem Abfluss und geringer Wassertiefe.
Durch diese Randbedingungen sind keine nachteiligen Veränderungen hinsichtlich Hochwas-
serabfluss und Höhe des Wasserstands zu erwarten.*

*Punkte 5+6: Der verloren gehende Retentionsraum muss umfang-, funktions- und zeitgleich
ausgeglichen werden. Dies ist zum Beispiel durch eine Abgrabung auf dem Grundstück inner-
halb des Überschwemmungsgebiets möglich und muss in der weiteren Planung berücksich-
tigt werden. Wegen der Lage des Vorhabens im Randbereich des Überschwemmungsgebietes
und der geringen Wassertiefen sind keine Beeinträchtigungen der Hochwasserrückhaltung zu
erwarten. Gleiches gilt für den bestehenden Hochwasserschutz. Gewidmete Hochwasser-
schutzanlagen bestehen im Umfeld nicht.*

*Punkt 7: Auswirkungen auf die Ober- und Unterlieger sind wegen der o.g. Gründe nicht zu er-
warten.*



Punkte 8+9: Die Höhe des Wasserspiegels am geplanten Standort wurde herausgearbeitet und benannt. Mit einer hochwasserangepassten Bauweise und dem Retentionsraumausgleich ist die Hochwasservorsorge beachtet und es sind keine baulichen Schäden zu erwarten.

Auf den bei einem HQ100 überströmten Flächen des Flurstücks darf keine Erhöhung der Geländeoberflächen erfolgen. Dies gilt sowohl für die Herstellung einer bauzeitlichen Zufahrt als auch für die Lagerung von z.B. Erdaushub oder Baustoffen.“

Es ist beabsichtigt die überbaubaren Flächen eng an das Vorhaben anzupassen. Die Grundflächenzahl wird dabei auf die im Gutachten berücksichtigte Größe festgesetzt. Der Ausgleich des verlorengehenden Retentionsraumes wird als Abgrabung am Randbereich des Geltungsbereiches berücksichtigt.

9.8 Versorgungsstrukturen

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird ein bereits bestehender Standort der Nahversorgung in nicht integrierter Lage gesichert. Dabei handelt es sich um einen Hofladen, der in einer bestehenden Feldscheune untergebracht werden soll und dessen Verkaufsflächen nicht raumbedeutsam sind und keine Auswirkungen auf die Versorgungsstrukturen der Gemeinde und der Nachbargemeinden haben wird. Auch aufgrund der Besonderheit „Hofladen“ werden keine negativen Auswirkungen auf die übrigen Handels- und Nahversorgungsstrukturen des Fleckens und der benachbarten Kommunen erwartet.

10 Auswirkungen der Planung in Bezug auf Boden, Natur und Landschaft

10.1 Umweltbericht

Die Belange von Natur und Landschaft sowie die Auswirkung der Planung auf die naturräumlichen Potentiale werden im Umweltbericht abgearbeitet. Mit der Erstellung des Vorwurfes wurde zunächst eine Ersteinschätzung von der Kommune getroffen, welche Potentiale durch die Planung grundsätzlich betroffen sein könnten. Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurde ermittelt, ob weitere Potentiale betroffen sind und betrachtet werden müssen.

Der Umweltbericht (Stufe 2) untersucht und beurteilt vollständig die betroffenen Umweltbelange.

Der Umweltbericht Stufe 2 ist der Begründung zum Entwurf des Bebauungsplanes als eigenständiges Dokument beigefügt.

Die Bebauungsplanfläche für den Hofladen hat damit eine Gesamtgröße von etwa 0,09 ha und liegt zwischen Nörten-Hardenberg und Lütgenrode sowie der A7 und der B3, südlich an die B446 angrenzend.



Derzeit besteht schon eine kleine Scheune mit Grünfläche, Parkplätzen und Abstellfläche. Dargestellt ist die Fläche im Flächennutzungsplan jedoch als Fläche für die Landwirtschaft.

Aufgrund der Lage in einem Überschwemmungsgebiet, entstehen **erhebliche** Beeinträchtigungen auf das Schutzgut **Wasser**. Daher wurde ein hydraulisches Gutachten angefordert, welches den Aushub von einigen Kubikmetern Boden fordert, um der Thematik gerecht zu werden. Zudem wird eine Festsetzung zur Einschränkung der Versiegelung getroffen.

Für das Vorhaben ist eine kleinflächige Neuversiegelung des **Bodens** nötig. An diesen Stellen gehen die Bodenfunktionen unwiederbringlich verloren. Es handelt sich in dem Gebiet um einen sehr fruchtbaren und schutzwürdigen Boden. Allerdings ist der Boden durch die bisherige Nutzung bereits vorbelastet was zusammen mit der Kleinflächigkeit dazu führt, dass das Schutzgut durch das Vorhaben **nicht in erheblichem Maße betroffen** ist.

Die Beeinträchtigung von **Tieren und Pflanzen** wird als **unerheblich** eingestuft, da keine ökologisch wertvollen Strukturen vorliegen und auch nicht von einem relevanten Artvorkommen auszugehen ist. Bei Beachtung der Bauzeitenregelung ist der kleinflächige Eingriff somit unproblematisch.

Das **Klima** wird aufgrund der Kleinflächigkeit nicht wesentlich, also nur **unerheblich** beeinträchtigt.

Aufgrund der Kleinflächigkeit und der starken Vorbelastung, insbesondere durch angrenzende Schnellstraßen, ist **weder** bezüglich des Schutzguts **Landschaftsbild**, **noch** bezüglich des Schutzguts **Mensch** von einer **erheblichen** Beeinträchtigung auszugehen.

Das Projekt trägt insgesamt zur Stärkung der regionalen Wirtschaft und Wertschöpfung sowie zur gesunden Ernährung bei und ist daher positiv für die Bevölkerung.

Die Planung umfasst Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der zu erwartenden Auswirkungen und erheblichen Beeinträchtigungen, wobei sich der Ausgleich lediglich auf das Schutzgut Wasser bezieht.

Ein weiterer Ausgleich ist nicht erforderlich, da sich die Fläche im Vergleich zum Bestand nur unwesentlich verändert.

11 Hinweise

Im Folgenden werden weitere städtebauliche Ziele behandelt, die nicht als Festsetzungen in den Bebauungsplan eingeflossen sind. Dies hat entweder seinen Grund darin, dass es für diese Ziele keine gesetzliche Ermächtigungsgrundlage gibt oder dass eine entsprechende Festsetzung nicht mit dem Gebot der planerischen Zurückhaltung vereinbar gewesen wäre.

11.1 Bauzeitenregelung/Artenschutz

Nach § 44 (1) BNatSchG ist es verboten, Tiere europäisch geschützter Arten zu verletzen oder zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Dies gilt neben den geschützten Arten auch für alle Vogelarten.



Die Beseitigung von Habitatstrukturen zur Brutzeit der Vögel ist nicht erlaubt, da sie durch Einhaltung von Bauzeiten vermeidbar ist. Es darf daher zur Brutzeit zwischen Anfang März und mindestens Mitte Juli kein Baum und kein Gebüsch gefällt werden, in dem ein Vogel brütet, da ansonsten das Tötungsverbot des Artenschutzrechtes für die Gelege einschlägig würde.

Eine Ausnahme von dieser zeitlichen Einschränkung ist möglich, wenn die entsprechenden Gehölze vorher auf Nester bzw. Gelege überprüft werden und eine Störung der Fortpflanzungs- und Ruhestätten sowie eine Tötung ausgeschlossen werden können.

Bei Zuwiderhandlungen gegen das Artenschutzrecht drohen die Bußgeld- und Strafvorschriften der §§ 69 ff BNatSchG.

11.2 Untergrund des Plangebietes

Im Untergrund des Standorts sind lösliche Sulfatgesteine in Tiefen $\leq 200\text{m}$ u. GOK zu erwarten, in denen mitunter Auslaugung stattfindet und Verkarstung auftreten kann. Im näheren Umfeld des Standorts sind bisher keine Erdfälle bekannt. Formal ist dem Standort die Erdfallgefährdungskategorie 2 zuzuordnen (gem. Erlass des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.2.1987, Az. 305.4 - 24 110/2 -). Im Rahmen von Baumaßnahmen am Standort kann – sofern sich bei der Baugrunderkundung keine Hinweise auf Subrosion ergeben – bezüglich der Erdfallgefährdung auf konstruktive Sicherungsmaßnahmen verzichtet werden. Die o.g. standortbezogene Erdfallgefährdungskategorie ist ggf. anzupassen, sofern sich Hinweise auf Subrosion bei der Baugrunderkundung ergeben. Weiterführende Informationen dazu unter www.lbeg.niedersachsen.de > Geologie > Baugrund > Subrosion > Hinweise zum Umgang mit Subrosionsgefahren.

Im Zuge der Planung von Baumaßnahmen wird für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den NIBIS-Kartenserver verwiesen. 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.

11.3 Kampfmittelverdacht

Es besteht im Plangebiet der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel. Es wird eine Luftbildauswertung empfohlen. Vor Baubeginn sollte von den Vorhabenträgern eine Luftbildauswertung vorgenommen werden. Hinsichtlich der erforderlichen Gefahrenerforschungsmaßnahmen wenden sich die Vorhabenträger an die örtlich zuständige Gefahrenabwehrbehörde (Stadt oder Gemeinde). Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst der LGLN zu benachrichtigen



12 Städtebauliche Werte, Kosten

Tabelle 1 Flächenbilanz

Flächenbilanz des Plangebietes:	
Geltungsbereich	0,09 ha
Sonstiges Sondergebiet	0,09 ha

Der Flecken Nörten-Hardenberg schließt einen städtebaulichen Vertrag mit dem Vorhabenträger ab.

Nörten-Hardenberg, den __.__.2024

Flecken Nörten-Hardenberg

Die Bürgermeisterin

(Siegel)

(Unterschrift)

