



Begründung zum Bebauungsplan

Nr. 46 „Reesenshoff“

(zugleich Teilaufhebung des Bebauungsplans
Nr. 14 „Ortsmitte“)

Gemeinde Tarmstedt

mit örtlicher Bauvorschrift

- Vorentwurf - (Stand: 10.10.2025)

Inhaltsverzeichnis

1.	PLANAUFSTELLUNG	4
2.	PLANUNTERLAGE.....	4
3.	GELTUNGSBEREICH	4
4.	STAND DER RÄUMLICHEN PLANUNG / PLANUNGSVORGABEN	5
4.1	Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung	5
4.2	Vorbereitende Bauleitplanung	12
4.3	Verbindliche Bauleitplanung	13
4.4	Sonstige städtebauliche Planungen	15
5.	STÄDTEBAULICHE SITUATION	15
6.	PLANUNGSANLASS / PLANUNGSZIELE	16
7.	INHALT DES BEBAUUNGSPLANES.....	17
7.1	Art der baulichen Nutzung	17
7.2	Maß der baulichen Nutzung.....	17
7.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	18
7.4	Zulässigkeit von Nebenanlagen.....	18
7.5	Ein- und Ausfahrten	18
7.6	Zulässigkeit von Stellplätzen	19
7.7	Grünordnung	19
7.8	Flächenübersicht.....	19
8.	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT	19
9.	PLANUNGSRELEVANTE BELANGE.....	19
9.1	Umwelt- und Naturschutz sowie Landschaftspflege	19
9.2	Wasserwirtschaft.....	20
9.3	Verkehr	20
9.4	Wirtschaft	20
9.5	Immissionsschutz.....	21
9.6	Ver- und Entsorgung.....	21
9.7	Klimaschutz.....	21
10.	NACHRICHTLICHE HINWEISE	22
11.	RECHTSFOLGEN	23
12.	UMWELTBERICHT	23

Anhang 1: Projektbezogene Auswirkungsanalyse (bulwiengesa AG, Hamburg, Stand: 26.03.2025)

Anhang 2: Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Tarmstedt (Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Ludwigsburg, Stand: 01/2015)

Hinweis: Als Quelle für alle Kartendarstellungen der Begründung ist das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) zu benennen, auch wenn das Logo des LGLN nicht zusätzlich auf der Kartendarstellung selbst verzeichnet oder im Abbildungstext aufgeführt ist.

1. PLANAUFSTELLUNG

Auf Grund der §§ 1 Abs. 3 und 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) sowie des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) hat der Rat der Gemeinde Tarmstedt in seiner Sitzung am 13.03.2025 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 46 „Reesenshoff“ mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht.

2. PLANUNTERLAGE

Die Planzeichnung ist unter Verwendung einer vom öffentlich bestellten Vermessungsbüro Bruns, Osterholz-Scharmbeck zur Verfügung gestellten Katastergrundlage im Maßstab 1:1.000 erstellt worden.

3. GELTUNGSBEREICH

Der ca. 1,06 ha große Geltungsbereich befindet sich im Zentrum der Gemeinde Tarmstedt, nördlich der Bahnhofstraße und westlich der Poststraße. Die räumliche Lage des Geltungsbereiches ist der nachfolgenden Abbildung, die genaue Abgrenzung der Planzeichnung zu entnehmen.



Abb. 1: Räumliche Lage des Plangebietes; in rot markiert (Quelle: LGLN)

4. STAND DER RÄUMLICHEN PLANUNG / PLANUNGSVORGABEN

4.1 Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung

Gemäß § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Ziele der Raumordnung sind im **Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen** (LROP) aus dem Jahr 2017, in seiner aktuellen Fassung aus dem Jahr 2022, formuliert und werden im Regionalen Raumordnungsprogramm für den **Landkreis Rotenburg (Wümme)** 2020 (RROP) konkretisiert. Im RROP können darüber hinaus weitere Ziele festgelegt werden. Im Folgenden sind die für die vorliegende Planung relevanten Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung aufgeführt. Während für die Bauleitplanung an die **Ziele** (nachfolgend in **Fett-** und *Kursivschrift*) der Raumordnung eine Anpassungspflicht besteht, sind *Grundsätze* (nur *Kursivschrift*) und sonstige Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen.

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

1. Hochwasserrisikomanagement

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

⇒ Der Niedersächsische Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN) hat Risikokarten für das Küstengebiet und die 42 Flüsse, an denen Risikogebiete ermittelt wurden, erstellt. Grundlage ist die Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie (HWRM-RL), umgesetzt im § 74 des Gesetzes zur Neuregelung des Wasserrechts (WHG). Die Hochwasserrisikokarten erfassen die Gebiete im Binnenland, die bei bestimmten Hochwasserszenarien überflutet werden. Den zur Verfügung gestellten Karten ist zu entnehmen, dass das Plangebiet sich in keinem Risikogebiet befindet.

Aus den Karten vom NLWKN zu Überschwemmungsgebieten ist ersichtlich, dass das Plangebiet sich in keinem ausgewiesenen Überschwemmungsgebiet befindet. Das gilt für vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete, die Verordnungsflächen Überschwemmungsgebiete und auch die Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten. Damit besteht kein Zielkonflikt mit dem oben genannten Ziel.

2. Klimawandel und -anpassung

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

⇒ Der NLWKN hat Hinweiskarten zu Starkregengefahren veröffentlicht. Die Hinweiskarte zeigt Überflutungen für zwei Niederschlagsszenarien, ein außergewöhnliches (Starkregenindex 7) und ein extremes Ereignis mit 100

Millimeter Niederschlag in der Stunde. Aus den Karten geht hervor, dass das Plangebiet im Falle beider Szenarien betroffen sein könnte. In einigen Bereichen des Geltungsbereichs werden potenzielle Überflutungstiefen zwischen 0 - 75 cm vorhergesagt.

Die Wörpe als größeres nächstgelegenes oberirdisches Gewässer liegt in einer Entfernung von ca. 3 km und stellt aufgrund der großen Entfernung keine unmittelbare Gefahr dar.

Auswirkungen durch den Klimawandel sind daher nur bedingt und in Extremsituationen zu erwarten. Mit einer potentiellen Überflutungstiefe von 0 – 75 cm hält sich die Gefahr in Grenzen.

Zudem wird im Rahmen der Bauleitplanung ein Entwässerungskonzept erarbeitet, welches Starkregenereignisse berücksichtigt, indem es Maßnahmen zur Rückhaltung, Versickerung oder kontrollierten Ableitung vorsieht. So werden Überflutungen im Plangebiet und in angrenzenden Bereichen gezielt vermieden.

In der zeichnerischen Darstellung des aktuellen LROP wird die L133, welche an das Plangebiet angrenzt, als Vorranggebiet Hauptverkehrsstraße ausgewiesen.

Das **Landes-Raumordnungsprogramm** Niedersachsen enthält im textlichen Teil folgende raumordnerischen Grundsätze und Ziele die für die vorliegende Planung relevant sind:

1. Ziele und Grundsätze zur gesamträumlichen Entwicklung des Landes und seiner Teilräume

1.1 Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes

1.1.01 *„Zur Herstellung dauerhaft gleichwertiger Lebensverhältnisse sollen Einrichtungen und Angebote des Einzelhandels in allen Teilräumen in ausreichendem Umfang und ausreichender Qualität gesichert und entwickelt werden.“*

1.1.02 *„Planungen und Maßnahmen zur Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes sollen zu nachhaltigem Wachstum und Wettbewerbsfähigkeit beitragen.“*

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

⇒ Mit der Erweiterung des Lebensmittelverbrauchermarktes wird dem Grundsatz des wirtschaftlichen Wachstums Rechnung getragen. Durch die Erweiterung werden die Arbeitsplätze an diesem Standort gesichert und ggf. auch neue geschaffen. Für den Ausbau werden keine, nicht ohnehin schon für die Siedlungsentwicklung eingeplanten Flächen verbraucht. Somit ist eine verträgliche Wirtschaftsentwicklung gegeben.

2. Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungs- und Versorgungsstruktur

2.1 Entwicklung der Siedlungsstruktur

2.1.01 *„In der Siedlungsstruktur sollen gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild, die Lebensweise und Identität der Bevölkerung prägende Strukturen sowie siedlungsnah Freiräume erhalten und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse weiterentwickelt werden. [...]“*

2.1.02 *„Es sollen Siedlungsstrukturen gesichert und entwickelt werden, in denen die Ausstattung mit und die Erreichbarkeit von Einrichtungen der Daseinsvorsorge für alle Bevölkerungsgruppen gewährleistet werden; sie sollen in das öffentliche Personennahverkehrsnetz eingebunden werden.“*

- ⇒ Das bereits bebaute Plangebiet befindet sich siedlungsstrukturell innerhalb des zusammenhängend bebauten Siedlungsbereiches von Tarmstedt und ist zudem bereits auf Ebene des Flächennutzungsplanes der Gemeinde für eine bauliche Entwicklung vorgesehen. Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung soll nun ein etablierter Lebensmittel-Nahversorgungsstandort weiterentwickelt werden, um dem bestehenden Betrieb eine räumliche Erweiterung zu ermöglichen. Darüber hinaus befindet sich der Standort in unmittelbarer Nähe zum Tarmstedter Busbahnhof und ist damit an das ÖPNV-Netz angebunden.

2.2 Entwicklung der Daseinsvorsorge und Zentralen Orte

- 2.2.01 *„Zur Herstellung dauerhaft gleichwertiger Lebensverhältnisse sollen die Angebote der Daseinsvorsorge und die Versorgungsstrukturen in allen Teilräumen in ausreichendem Umfang und in ausreichender Qualität gesichert und entwickelt werden.“*

Die Angebote sollen unter Berücksichtigung der besonderen Anforderungen von jungen Familien und der Mobilität der unterschiedlichen Bevölkerungsgruppen sowie der sich abzeichnenden Veränderungen in der Bevölkerungsentwicklung, der Alters- und der Haushaltsstruktur bedarfsgerecht in allen Teilräumen gesichert und entwickelt werden. Sie sollen auch im Hinblick auf eine nachhaltige Entwicklung einander räumlich zweckmäßig zugeordnet werden und den spezifischen Mobilitäts- und Sicherheitsbedürfnissen der Bevölkerung Rechnung tragen. [...]“

- 2.2.02 *„Alle Gemeinden sollen für ihre Bevölkerung ein zeitgemäßes Angebot an Einrichtungen und Angeboten des allgemeinen täglichen Grundbedarfs bei angemessener Erreichbarkeit sichern und entwickeln.“*

Maßstab der Sicherung und Angebotsverbesserung in der überörtlichen Daseinsvorsorge soll ein auf die gewachsenen Siedlungsstrukturen, die vorhandenen Bevölkerungs- und Wirtschaftsschwerpunkte und die vorhandenen Standortqualitäten ausgerichtetes, tragfähiges Infrastrukturnetz sein. Im Hinblick auf die sich abzeichnenden Veränderungen in der Bevölkerungsentwicklung und Altersstruktur sollen frühzeitig regional und interkommunal abgestimmte Anpassungs- und Modernisierungsmaßnahmen zur Sicherung und Entwicklung der überörtlichen Daseinsvorsorge eingeleitet werden.“

- ⇒ Durch den Neubau und die Erweiterung des Lebensmittelverbrauchermarktes wird die wohnortnahe Versorgung in Tarmstedt nachhaltig gestärkt und langfristig gesichert. Dank der zentralen Lage ist der Markt für die Bevölkerung gut erreichbar – sowohl zu Fuß, mit dem Fahrrad als auch mit dem Auto. Darüber hinaus befindet sich der Standort in unmittelbarer Nähe zum Tarmstedter Busbahnhof und ist somit gut an das ÖPNV-Netz angebunden.

2.3 Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels

- 2.3.01 *„Zur Herstellung dauerhaft gleichwertiger Lebensverhältnisse sollen Einrichtungen und Angebote des Einzelhandels in allen Teilräumen in ausreichendem Umfang und ausreichender Qualität gesichert und entwickelt werden.“*

- ⇒ Die Modernisierung und Erweiterung des Lebensmittelverbrauchermarktes in Tarmstedt leistet einen wichtigen Beitrag zur Sicherung und Weiterentwicklung eines leistungsfähigen Einzelhandelsangebots in der Region. Damit wird ein konkreter Beitrag zur Herstellung dauerhaft gleichwertiger Lebensverhältnisse geleistet – durch ein qualitativ zeitgemäßes Versorgungsangebot in zentraler Lage.

- 2.3.02 **„Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind nur zulässig, wenn sie den Anforderungen der Ziffern 03 bis 10 entsprechen. Als Einzelhandelsgroßprojekte gelten Einkaufszentren und großflächige**

Einzelhandelsbetriebe gemäß § 11 Abs. 3 Nrn. 1 bis 3 der Baunutzungsverordnung einschließlich Hersteller-Direktverkaufszentren. Als Einzelhandelsgroßprojekte gelten auch mehrere selbständige, gegebenenfalls jeweils für sich nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe, die räumlich konzentriert angesiedelt sind oder angesiedelt werden sollen und von denen in ihrer Gesamtbetrachtung raumbedeutsame Auswirkungen wie von einem Einzelhandelsgroßprojekt ausgehen oder ausgehen können (Agglomerationen).“

- ⇒ Da das geplante Vorhaben eine Geschossfläche von 1 200 m² überschreiten wird, handelt es sich um ein Einzelhandelsgroßprojekt gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO.
- 2.3.03 **„In einem Grundzentrum darf das Einzugsgebiet eines neuen Einzelhandelsgroßprojektes den grundzentralen Verflechtungsbereich gemäß Abschnitt 2.2 Ziffer 03 Sätze 8 und 9 als Kongruenzraum nicht wesentlich überschreiten (Kongruenzgebot grundzentral).“**
- ⇒ Damit das Kongruenzgebot eingehalten wird, muss ein Umsatzbeitrag von mindestens 70 % durch Kunden aus dem vorgegebenen Verflechtungsraum erwirtschaftet werden. Das Vorhaben wird voraussichtlich 90 % seines Umsatzes aus dem Einwohnerpotenzial des grundzentralen Kongruenzraumes des Grundzentrums Tarmstedt erwirtschaften und entspricht somit dem Kongruenzgebot.
- 2.3.04 **„Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind nur innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des jeweiligen Zentralen Ortes zulässig (Konzentrationsgebot).“**
- ⇒ Der Standort befindet sich innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs des Grundzentrums Tarmstedt sowie im zentralen Siedlungsgebiet von Tarmstedt gemäß RROP 2020.
Das Konzentrationsgebot ist somit erfüllt.
- 2.3.05 **„Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Kernsortimente innenstadtrelevant sind, sind nur innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen zulässig (Integrationsgebot).“**
- ⇒ Der Standort befindet sich gemäß Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Tarmstedt 2015 im zentralen Versorgungsbereich des Grundzentrum Tarmstedt und stellt den prägenden Ankerbetrieb dar. Die Anbindung an den ÖPNV ist über die direkt am Standort positionierte Haltestelle „Busbahnhof“ in rund 50 m Entfernung gegeben.
Das Integrationsgebot wird eingehalten.
- 2.3.07 **„Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind abzustimmen (Abstimmungsgebot).“**
- ⇒ Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens sind Beteiligungsschritte verbindlich vorgeschrieben.
Das Abstimmungsgebot wird somit erfüllt.
- 2.3.08 **„Ausgeglichene Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung, die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung dürfen durch neue Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden (Beeinträchtungsverbot).“**
- ⇒ Das Planvorhaben stärkt das Hauptzentrum des Grundzentrums Tarmstedt, ohne dabei in der Standortgemeinde sowie an umgebenden Zentralorten die Funktions- und Entwicklungsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche, die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung oder zentralörtliche Versorgungsaufgaben zu beeinträchtigen.

Das Beeinträchtigungsverbot wird berücksichtigt.

3. Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Freiraumstrukturen und Freiraumnutzungen

3.1 Entwicklung eines landesweiten Freiraumverbundes und seiner Funktionen

3.1.1 Elemente und Funktionen des landesweiten Freiraumverbundes, Bodenschutz

3.1.1.05 *„Die Neuversiegelung von Flächen soll landesweit bis zum Ablauf des Jahres 2030 auf unter 3 ha pro Tag und danach weiter reduziert werden.“*

⇒ Bei dem geplanten Vorhaben handelt es sich um eine Modernisierung im Bestand und es werden daher kaum neue Flächen versiegelt.

4. Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der technischen Infrastruktur und der raumstrukturellen Standortpotenziale

4.1 Mobilität, Verkehr, Logistik

4.1.3 Straßenverkehr

4.1.3.02 *„Die sonstigen Hauptverkehrsstraßen von überregionaler Bedeutung sind zu sichern und bedarfsgerecht auszubauen. Sie sind in der zeichnerischen Darstellung als Vorranggebiete Hauptverkehrsstraße festgelegt.“*

⇒ Da mit der Modernisierung auch eine Anhebung der Verkaufsfläche und damit der Stellplatzanzahl verbunden ist, kann es zu einem Anstieg des Verkehrsaufkommens kommen. Da die L133 gut ausgebaut ist, wird sie in ihrer Funktion nicht beeinträchtigt, die Bedeutung als Vorranggebiet sogar noch gestützt. Im nördlichen Bereich des Plangebiets ist ein neuer Ein- und Ausfahrtsbereich geplant, welcher auf die L133 mündet. Als verkehrliches Konzept wird hier vorgesehen, dass nur Rechtsabbieger berechtigt sind an diese Stelle in das Gelände einzufahren und ausfahrende Autos ebenfalls nur nach rechts abbiegen dürfen. Dadurch wird eine maßgebliche Beeinträchtigung der L133 vermieden.

Im zeichnerischen Teil des **Regionalen Raumordnungsprogramms des Landkreises Rotenburg (Wümme)** (RROP 2020), welches am 28.05.2020 in Kraft getreten ist, zeigt das RROP auf, dass sich das Plangebiet in dem *Zentralen Siedlungsgebiet* des *Grundzentrums* Tarmstedt befindet (vgl. Abb. 2). Außerdem wird ersichtlich, dass das Plangebiet direkt an der Hauptstraße (L133) liegt, die als *Vorranggebiet Hauptverkehrsstraße* dargestellt ist.

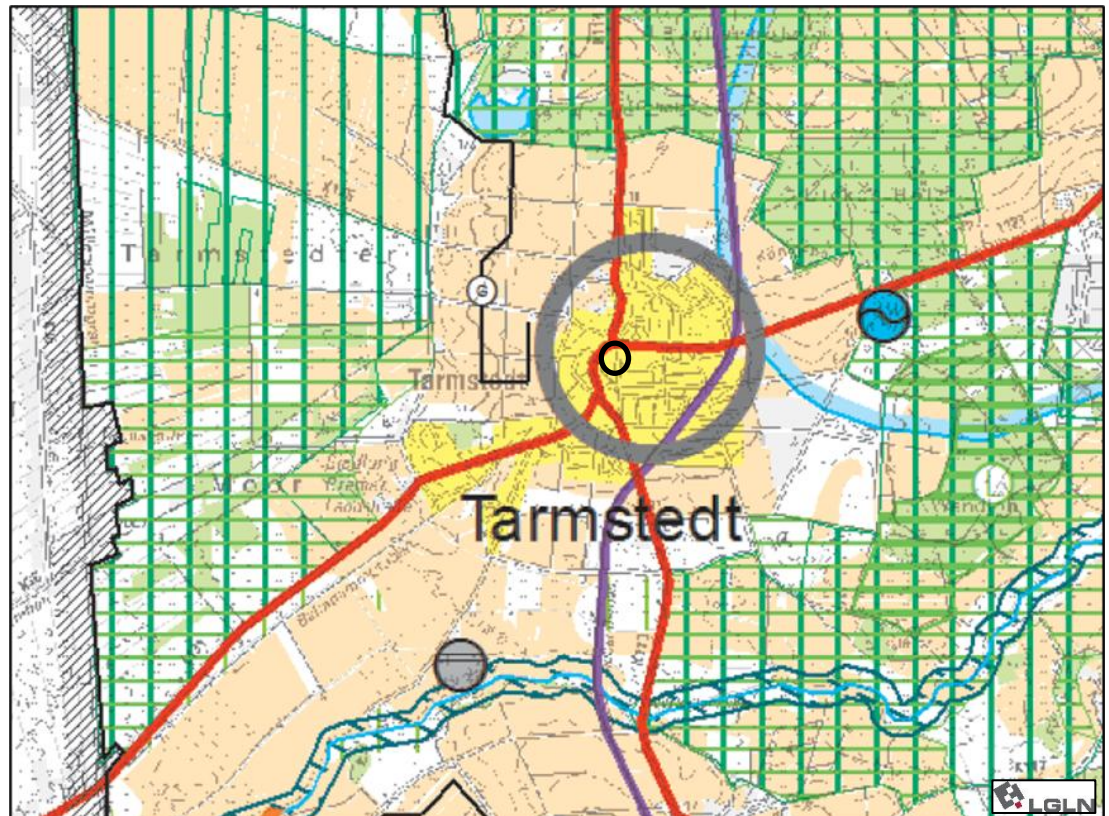


Abb. 2: Ausschnitt aus dem RROP 2020 für den Landkreis Rotenburg (Wümme); Lage des Plangebiets in schwarz markiert

Der schriftliche Teil des RROP konkretisiert die relevanten Ziele und Grundsätze der Raumordnung wie folgt:

2. Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungs- und Versorgungsstruktur
 - 2.2 Entwicklung der Daseinsvorsorge und Zentralen Orte
 - 2.2.01 „Grundzentren sind in folgenden Orten festgelegt: Bothel, Gnarrenburg, Heeslingen, Lauenbrück, Oerel, Scheeßel, Selsingen, Sittensen, Sottrum, Tarmstedt, Visselhövede. Der Verflechtungsraum der genannten Grundzentren ist das jeweilige Gemeinde- oder das Samtgemeindegebiet. [...]“
 - 2.2.02 „Die zentralen Siedlungsgebiete der Mittel- und Grundzentren sind in der zeichnerischen Darstellung festgelegt.“
- ⇒ Die Erweiterung des Lebensmittelverbrauchermarktes stärkt die Funktionen des Grundzentrums Tarmstedt und trägt zum Erhalt einer ausgewogenen Siedlungs- und Versorgungsstruktur bei.
4. Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der technischen Infrastruktur und der raumstrukturellen Standortpotenziale
 - 4.1 Mobilität, Verkehr, Logistik

4.1.3 Straßenverkehr

4.1.3.01 **„Die im LROP ausgewiesenen Vorranggebiete Autobahn und Vorranggebiete Hauptverkehrsstraße sind in die zeichnerische Darstellung übernommen und dort räumlich näher festgelegt worden. Sie sind von Raumnutzungen freizuhalten, die dem bedarfsgerechten Aus- und Neubau des überregionalen Straßennetzes entgegenstehen können. Ebenfalls als Vorranggebiet Hauptverkehrsstraße wird die geplante Ortsumgehung von Scheeßel im Zuge der Bundesstraße 75 festgelegt. Bei allen Planungen und Maßnahmen ist zudem zu berücksichtigen, dass westlich von Zeven und westlich von Selsingen die Neutrassierung einer Ortsumgehung im Zuge der Bundesstraße 71 erforderlich wird.“**

⇒ Da mit der Modernisierung auch eine Anhebung der Verkaufsfläche und damit der Stellplatzanzahl verbunden ist, kann es zu einem Anstieg des Verkehrsaufkommens kommen. Da die L133 gut ausgebaut ist, wird sie in ihrer Funktion nicht beeinträchtigt, die Bedeutung als Vorranggebiet sogar noch gestützt. Im nördlichen Bereich des Plangebiets ist ein neuer Ein- und Ausfahrtsbereich geplant, welcher auf die L133 mündet. Als verkehrliches Konzept wird hier vorgesehen, dass nur Rechtsabbieger berechtigt sind an diese Stelle in das Gelände einzufahren und ausfahrende Autos ebenfalls nur nach rechts abbiegen dürfen. Dadurch wird eine maßgebliche Beeinträchtigung der L133 vermieden.

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

4.2 Vorbereitende Bauleitplanung

Das Plangebiet ist im geltenden Flächennutzungsplan der Gemeinde Tarmstedt als *Dorfgebiet* dargestellt (siehe Abb. 3). Durch die geplante Erweiterung des Lebensmittelverbrauchermarktes ist es erforderlich, diese Darstellung in eine *Sonderbaufläche* mit der Zweckbestimmung „*Großflächiger Einzelhandel*“ zu ändern. Die 44. Änderung des Flächennutzungsplans wird parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 46 „Reesenshoff“ durchgeführt.

Das Plangebiet befindet sich in einem Bereich, der primär durch *Dorf- und Mischgebiete* geprägt ist. Dazwischen gibt es vereinzelt *Gewerbegebiete*, *Allgemeine Wohngebiete* und *Flächen für den Gemeinbedarf*. Nördlich und westlich des Plangebietes verläuft eine *Hauptverkehrsstraße*.

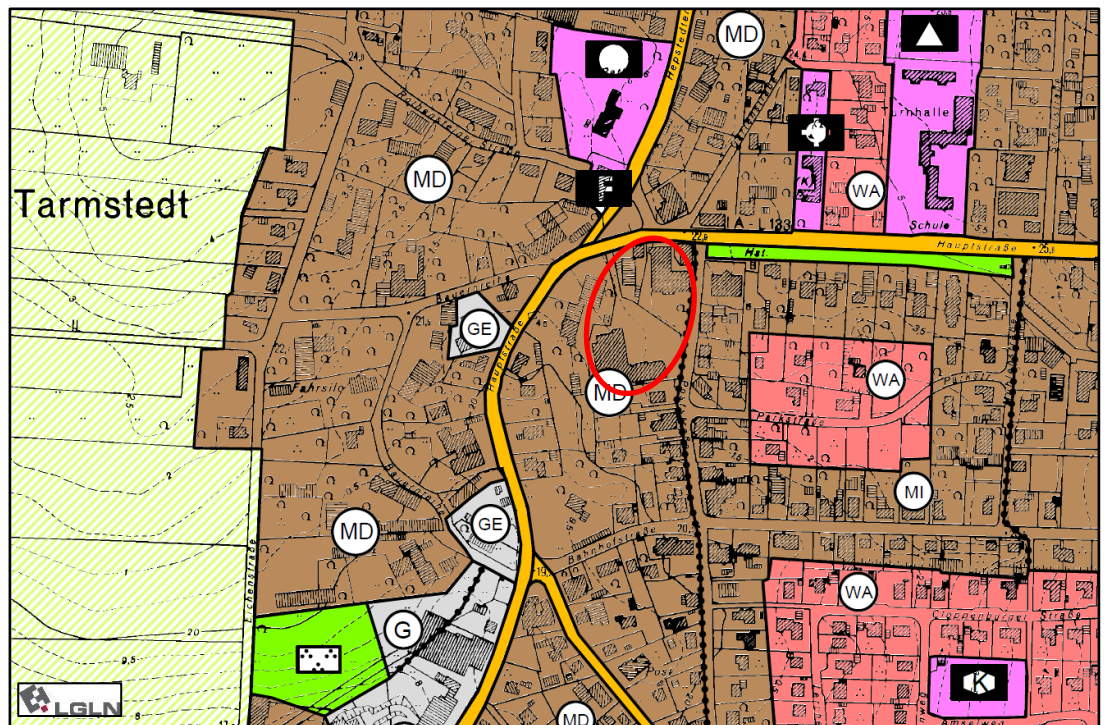


Abb. 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan; Plangebiet in rot markiert

4.3 Verbindliche Bauleitplanung

Wie aus der Abbildung 4 ersichtlich wird, gibt es für das Plangebiet bisher keinen rechtskräftigen Bebauungsplan. Im Osten grenzt der Bebauungsplan Nr. 14 „Ortsmitte“ an, welcher sich in einem kleinen Bereich mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 46 überschneidet. Der Bebauungsplan Nr. 14 setzt mehrheitlich *Mischgebiete* und vereinzelt *Allgemeine Wohngebiete* fest. Darüber hinaus wurden im Laufe der Zeit vier Änderungen am Bebauungsplan vorgenommen. Durch die 1. Änderung wurden *Straßenverkehrsflächen* in Verbindung mit weiteren *Mischgebieten* ausgewiesen. Die 2. Änderung hat im Südwesten des Plangebiets eine *Fläche für Gemeinbedarf* mit der Zweckbestimmung „*DRK-Zentrum*“ und eine *Verkehrsfläche* mit der Zweckbestimmung „*Öffentliche Parkfläche*“ festgesetzt. Mit der 3. Änderung wurde die Festsetzung einer weiteren *Mischgebietsfläche* verfolgt. Durch die 4. Änderung wurden weitere Flächen als *Mischgebiet* und *Allgemeines Wohngebiet* ausgewiesen.

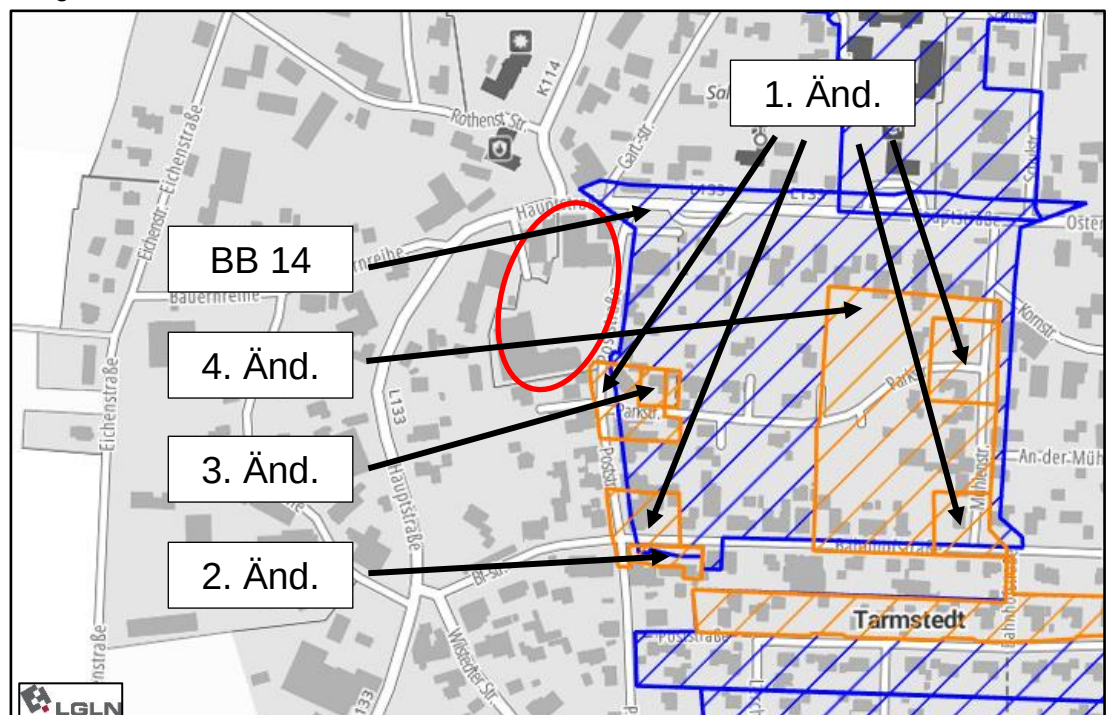


Abb. 4: Angrenzende Bebauungspläne; Plangebiet in rot markiert (Quelle: LGLN)

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 46 „SO-Reesenshoff“ kommt es zu einer Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Ortsmitte“. Die betroffenen Flächen, die im B-Plan Nr. 14 als Straßenverkehrsflächen festgesetzt sind, werden zum Teil in ein Sondergebiet umgewidmet und zum Teil als Straßenverkehrsfläche überplant. Die Flächen sind in der folgenden Abbildung Nr. 5 zu sehen.

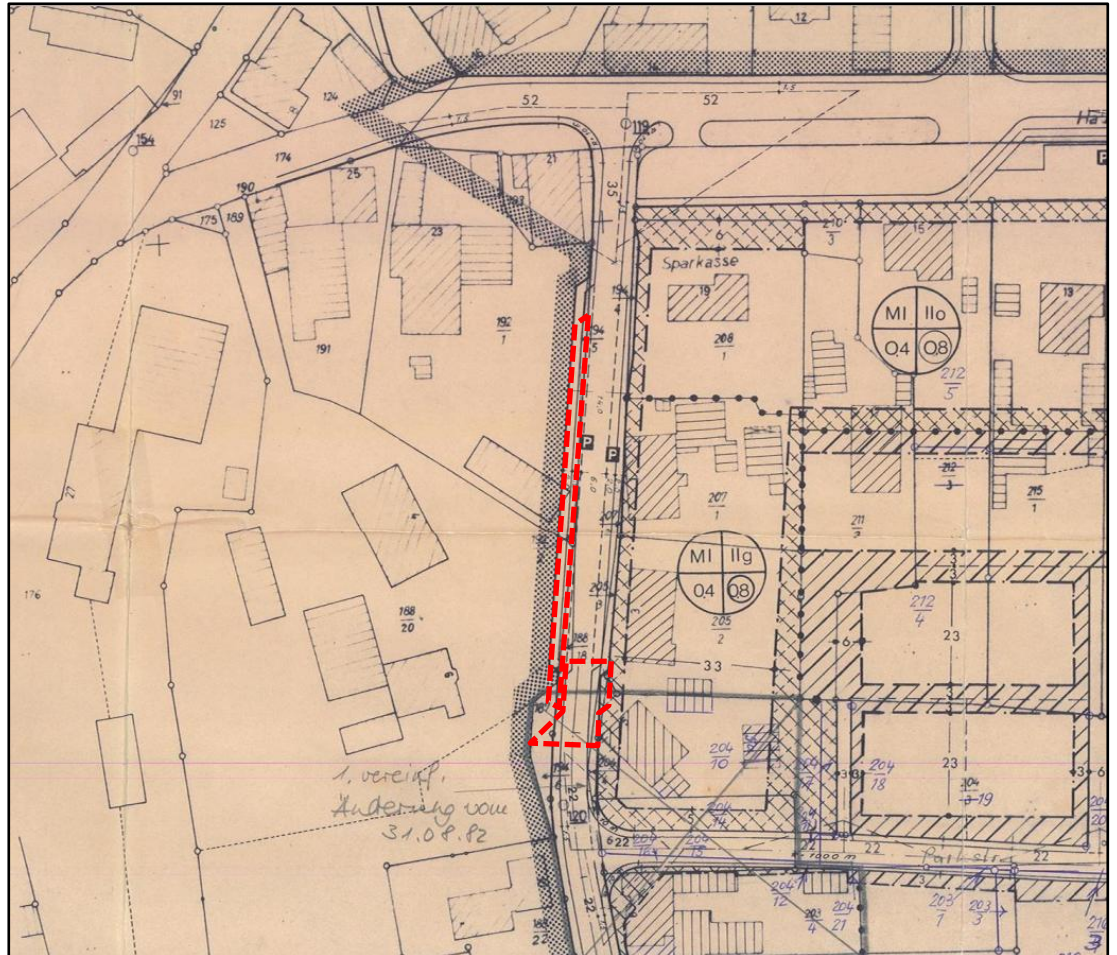


Abb. 5: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 14 „Ortsmitte“ (der durch den Bebauungsplan Nr. 46 überplante Bereich ist rot markiert)

4.4 Sonstige städtebauliche Planungen

Als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB liegt das „Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Tarmstedt“ aus dem Januar 2015 (Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH) vor. Das Einzelhandelskonzept wurde am 15.03.2015 vom Rat der Gemeinde Tarmstedt beschlossen. Das Konzept ist in Anhang 2 einzusehen.

Im Rahmen des Einzelhandelskonzepts wurde eine Einordnung bzw. Abgrenzung der Einkaufslagen in Tarmstedt vorgenommen. Abbildung 6 zeigt die Abgrenzung vom „Zentralen Versorgungsbereich Ortsmitte“ und dem „Nahversorgungszentrum Bremer Landstraße“. Das Planvorhaben befindet sich mittig im zentralen Versorgungsbereich Ortsmitte.

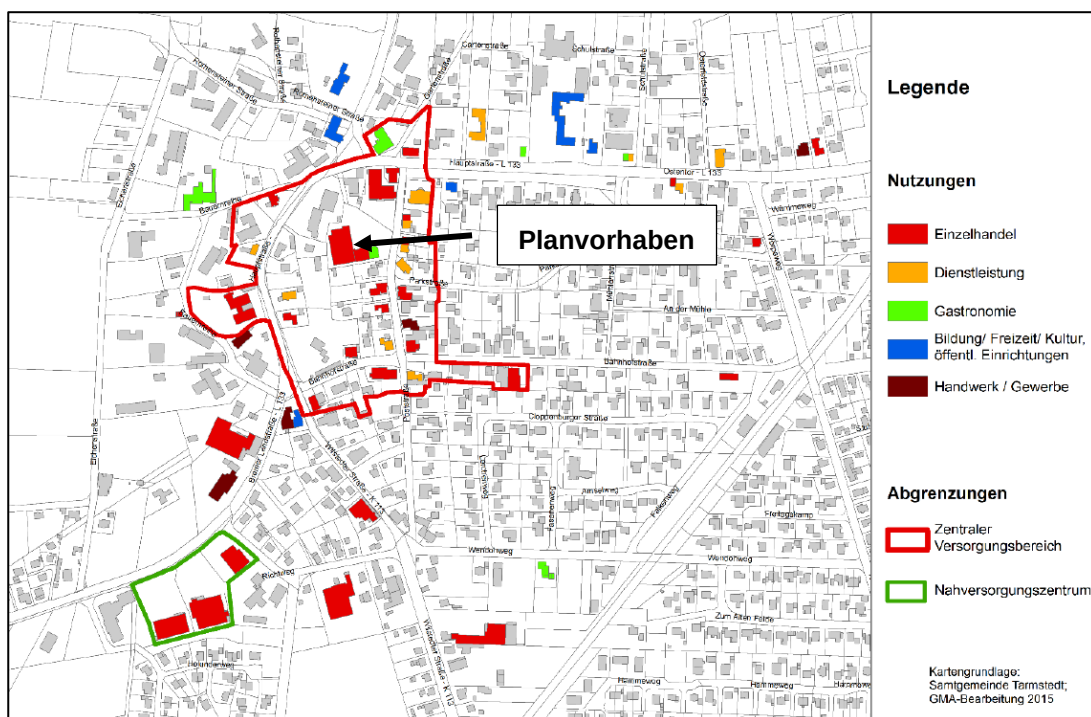


Abb. 6: Abgrenzung Einkaufslagen in der Gemeinde Tarmstedt

Zur effektiven Steuerung der Einzelhandelsentwicklung werden standortbezogene Regelungen zum Ausschluss bzw. zur Zulässigkeit von Einzelhandelsvorhaben empfohlen. Da es sich bei dem geplanten Vorhaben um ein großflächigen Einzelhandelsbetrieb nach § 11 Abs. 3 BauNVO handelt, ist die Verträglichkeit des Vorhabens im Einzelfall zu prüfen. Dafür wurde von der bulwiengesa AG ein Verträglichkeitsgutachten mit Stand 26.03.2025 erarbeitet, welches die Verträglichkeit des Vorhabens im Sinne der Einzelhandelsentwicklung bestätigt (siehe Anhang 1).

5. STÄDTEBAULICHE SITUATION

Das Plangebiet befindet sich mitten im Siedlungskern der Gemeinde Tarmstedt. In der näheren Umgebung befinden sich kleinteiliger Einzelhandel sowie Dienstleistungsnutzungen und sonstige gewerbliche Einheiten. Die Wohnbebauung in der Gegend ist geprägt durch Einzel-, Doppel- und Mehrfamilienhäuser. Nördlich des Plangebiets erstreckt sich die Landstraße L133, welche als *überregionale Hauptverkehrsstraße* durch die Ortschaft verläuft.

6. PLANUNGSANLASS / PLANUNGSZIELE

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 46 „Reesenshoff“ ist die Notwendigkeit, den bestehenden Lebensmittelverbrauchermarkt im Ortskern von Tarmstedt (Poststraße 4-6) durch einen erweiterten Neubau zu ersetzen. Der derzeitige Markt mit einer Verkaufsfläche von rund 1.100 m² entspricht nicht mehr den heutigen Anforderungen an einen wirtschaftlich und wettbewerbsfähig betriebenen Lebensmittelvollsortimenter. Zur langfristigen Sicherung des Standortes ist daher ein moderner Neubau mit ca. 1.700 m² Verkaufsfläche vorgesehen.

Anlässlich der vorliegenden Planung wurde eine projektbezogene Auswirkungsanalyse erstellt (siehe Anhang 1), um nachzuweisen, dass von dem Vorhaben keine schädlichen Auswirkungen auf umgebende zentrale Versorgungsbereiche ausgehen.

Das Gutachten stellt fest, dass im betrachteten Einzugsgebiet derzeit lediglich rund 64 % der vorhandenen Kaufkraft gebunden werden. Etwa ein Drittel der Nachfrage fließt demnach an konkurrierende Standorte in der Region ab. Als Ursachen werden unter anderem das begrenzte Angebot im Lebensmitteleinzelhandel in der Gemeinde Tarmstedt genannt: Lediglich zwei Lebensmittelverbrauchermärkte decken derzeit das Supermarktsegment ab. Beide Märkte sind in ihrer Verkaufsflächengröße mit 1.100 m² bzw. 1.200 m² vergleichsweise klein dimensioniert; insbesondere das Gebäude in der Poststraße 4-6 gilt zudem als veraltet und nicht mehr zeitgemäß. Der dritte Lebensmittelverbrauchermarkt, der in der Gemeinde ansässig ist, ist ein Discounter.

Durch die Entwicklung eines marktüblich dimensionierten Supermarktes, welche mit der Erweiterung durch die vorliegende Bauleitplanung verfolgt wird, kann die abfließende Kaufkraft reduziert und Potenzial zur Neubindung ausgeschöpft werden.

Das Gutachten stellt außerdem fest, dass die Wettbewerbsintensität in der Ausgangslage auf lokaler Ebene mäßig ausgeprägt ist und die Verkaufsflächendichte im Einzugsgebiet für ein Grundzentrum deutlich unterdurchschnittlich ausfällt. Das sind weitere Argumente, die für die Erweiterung des Marktes in der Poststraße 4-6 sprechen.

Das folgende Zitat aus dem Gutachten und die darin prognostizierten Auswirkungen durch die Erweiterung unterstreichen die Bedeutung des Planvorhabens: *„Mit der Projektrealisierung wird ein zeitgemäßer Ausbau des Angebotes im periodischen Bedarf stattfinden, was zu einer Verbesserung der Nahversorgung im Einzugsgebiet und damit zu einer mäßigen Erhöhung der Kaufkraftbindung führen wird. Nach vielen Jahren einer notwendigen Neuaufstellung des stark veralteten Ankerbetriebes der Nahversorgung wird das Ortszentrum nunmehr einen modernen Supermarkt mit neuer Zugkraft zurückgewinnen. Insbesondere der Ortskern wird dadurch als Handelsstandort gestärkt, wovon insb. die umgebenden Kleinhandelsbetriebe durch Abstrahleffekte profitieren dürften.“* (bulwiengesa AG 2025, S. 36).

Bei der Erweiterung des Marktes in der Poststraße 4-6 ist zu berücksichtigen, dass im Einzugsgebiet Umverteilungseffekte auftreten werden. Besonders betroffen dürfte der Lebensmittelverbrauchermarkt in der Bremer Landstraße 3B sein. Das vorliegende Gutachten prognostiziert für diesen eine Umsatzverlagerung von rund 17 %, was aus betriebswirtschaftlicher Sicht als durchaus spürbar einzustufen ist. Aufgrund der verkehrlich günstigen Lage des Marktes sowie der räumlichen Nähe zum benachbarten Discounter erscheint ein Marktaustritt zwar eher unwahrscheinlich, kann jedoch nicht vollständig ausgeschlossen werden.

Selbst im Falle eines Rückzugs des Lebensmittelverbrauchermarktes (Bremer Landstraße 3B) bliebe die wohnortnahe Versorgung sowie die Funktion des zentralen Versorgungsbereichs im Ortskern gesichert. Das geplante Vorhaben führt insgesamt zu einer Stärkung der innerörtlichen Versorgungsstruktur, da sowohl die Qualität als auch das Angebot des Lebensmitteleinzelhandels durch den neuen Markt in der Poststraße 4-6 spürbar verbessert werden. Auch das mögliche Worst-Case-Szenario – ein Marktaustritt ohne nachfolgende Nutzung als Lebensmittelmarkt in der Bremer Landstraße 3B – wäre daher aus städtebaulicher

Sicht ohne Weiteres kompensierbar. Daher bliebe das Beeinträchtigungsverbot selbst in diesem Fall gewahrt.

7. INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

7.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird entsprechend den städtebaulichen Zielen der Gemeinde Tarmstedt als *sonstiges Sondergebiet* mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“ festgesetzt. Die innerhalb des Gebietes zulässigen Nutzungen werden einzelnen Flächen des Sondergebietes zugewiesen und detailliert in einer textlichen Festsetzung wie folgt verbindlich festgelegt:

Im Teilgebiet 1 sind folgende Nutzungen zulässig: großflächige Lebensmittelmärkte mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.750 m².

Im Teilgebiet 2 sind folgende Nutzungen zulässig: Apotheken mit einer Nutzfläche von maximal 200 m²,

Im Teilgebiet 3 sind folgende Nutzungen zulässig: Backshops mit einer Verkaufsfläche von 200 m² und mit einem Bistrobereich / Gastronomiebereich sowie Fachmärkte für Agrar-, Garten- und Heimtierbedarf mit einer Verkaufsfläche von maximal 700 m² und folgender Sortimentsstruktur:

Sortiment	VKF in m ²
Gartenbedarf, Pflanzen	375
Tiernahrung, Tierpflege, Landwirtschaft	175
Reitsport	75
Arbeits- und Funktionsbekleidung	50
Haushalt, Spielwaren, Landmarkt, Shop	25
GESAMT	700

Die jeweiligen Verkaufsflächengrößen sowie der Standort wurden im Rahmen eines Verträglichkeitsgutachtens untersucht und auch in Bezug auf die raumordnerischen Vorgaben und das vorliegende städtebauliche Entwicklungskonzept i. S. d. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB überprüft. Im Ergebnis kann festgestellt werden, dass die gewählten Verkaufsflächen an diesem Standort realisiert und negative Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich vermieden werden können. Der Fachmarkt in Teilgebiet 3 existiert an dieser Stelle bereits seit einiger Zeit, sodass hier die bestehende Sortimentsstruktur festgesetzt wird.

Durch die gezielte Festsetzung der jeweils zulässigen Nutzungen in den Teilgebieten stellt die Gemeinde Tarmstedt sicher, dass nur solche Vorhaben realisiert werden, die ihren städtebaulichen Zielen entsprechen.

Zudem können Stellplätze / Stellplatzflächen, Werbepylon, Fahnenmasten sowie sonstige untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die der Hauptnutzung dienen, im Sondergebiet realisiert werden.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die festgesetzte **Grundflächenzahl** (GRZ) sowie die maximal **zulässige Höhe baulicher Anlagen** bestimmt.

Die **Grundflächenzahl** gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche überbaut werden darf.

Im Sondergebiet wird eine **Grundflächenzahl** (GRZ) von 0,8 festgesetzt und damit der Orientierungswert für die Bodenversiegelung in Sondergebieten gemäß § 17 BauNVO von 0,8 ausgeschöpft. Da bedingt durch die festgesetzte Einzelhandelsnutzung davon auszugehen ist, dass aufgrund der erforderlichen Stellplätze weitere Teile des Grundstückes befestigt werden müssen, macht die Gemeinde Tarmstedt von der Möglichkeit des § 19 Abs. 4 Satz 3 der Baunutzungsverordnung Gebrauch und lässt eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl auch über die so genannte „Kappungsgrenze“ von 0,8 durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten zu.

Das städtebauliche Erfordernis für die Überschreitung der Grundflächenzahl bis zu einer Gesamtgrundflächenzahl von 0,9 ergibt sich aus dem Gebietstypus und dem dadurch resultierenden Stellplatzbedarf, der zu einem hohen Versiegelungsgrad des Baugrundstückes führt. Bedingt durch das Bebauungskonzept, welches dem Bebauungsplan zu Grunde liegt, entstehen Synergieeffekte durch die Agglomeration von mehreren Einzelhandelsnutzungen an einem Standort, so dass insgesamt weniger Flächen versiegelt werden, als wenn die Einzelhandelsnutzungen an verschiedenen Standorten realisiert werden würden. Eine Überschreitung der „Kappungsgrenze“ an diesem Standort ist daher aus städtebaulicher Sicht vertretbar.

Für den Bereich des Sondergebietes wird eine maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen von 10 m festgesetzt, da einerseits für Lebensmittelmärkte, unabhängig von der Anzahl der Geschosse, eine gewisse Gebäudehöhe üblicherweise erforderlich ist, um die technischen und konstruktiven Anforderungen an derartige Gebäude zu erfüllen. Andererseits soll sich das Gebäude in den vorhandenen Siedlungsbestand einfügen.

Eine Überschreitung der maximalen Höhe baulicher Anlagen durch untergeordnete Gebäudeteile um 1,5 m ist innerhalb der Sondergebiete zulässig, da z. B. Lüftungsanlagen, sonstige technische Anlagen aus technischen Gründen über die Dachfläche hinausragen müssen.

Als Bezugspunkt gilt der Höhenfestpunkt im südöstlichen Teil des Plangebietes, welcher bei 22,06 m ü NHN liegt (§ 18 Abs. 1 BauNVO).

7.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Bebauungsplan zeichnerisch durch Baugrenzen festgesetzt und orientieren sich einerseits an dem Bebauungskonzept für die geplante Nutzung und andererseits an den bestehenden Baugrenzen vom Bestandsgebäude. In beiden Fällen wurde ein kleiner Puffer einberechnet, um für die Umsetzung von Bauvorhaben eine gewisse Flexibilität zu gewährleisten.

Da für großflächigen Einzelhandel große Gebäudekomplexe notwendig sind, ist es erforderlich für den Bebauungsplan eine abweichende Bauweise (a) festzusetzen, um Gebäudelängen von über 50,0 m zu ermöglichen.

7.4 Zulässigkeit von Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig, damit die nötige Flexibilität bei der Gestaltung und Nutzung des Grundstücks gewährleistet wird.

7.5 Ein- und Ausfahrten

Aufgrund der Erschließung des Plangebietes über die Hauptstraße (L 133) und die Poststraße sowie der vorgesehenen Neuordnung der Grundstücksein- und Ausfahrten werden für die Zufahrt zum Kundenparkplatz sowie für die Anlieferung separate Ein- und Ausfahrtsbereiche in der Planzeichnung festgesetzt. Dadurch kann der Verkehr geordnet gelenkt werden und es werden Beeinträchtigungen des Verkehrs auf der Landesstraße vermieden.

7.6 Zulässigkeit von Stellplätzen

Die Anordnung von Kundenstellplätzen soll im zentralen und nordwestlichen Teil des Sondergebietes erfolgen. Die dafür vorgesehene Fläche ist in der Planzeichnung als Fläche für Stellplätze festgesetzt. Innerhalb des „Baufensters“ ist die Anlage von Stellplätzen ebenfalls zulässig. Innerhalb der Fläche für Stellplätze sind erforderliche Nebenanlagen (bspw. Boxen für Einkaufswagen) zulässig.

7.7 Grünordnung

Für das Plangebiet ist zu den südlich und westlich angrenzenden Nachbargrundstücken mit baulichem Bestand die Anpflanzung einer einreihigen Strauchhecke vorgeschrieben. Ziel ist eine nachbarschaftsschützende Wirkung. Aufgrund der vorgesehenen PV-Module auf den Dächern der Gebäude, wird an dieser Stelle auf große Bäume verzichtet, um eine Verschattung zu vermeiden. Weiterhin ist auch eine Stellplatzbegrünung geregelt, so dass aufgrund der Lage im Ortskern eine attraktive Stellplatzanlage entstehen wird.

7.8 Flächenübersicht

Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“	10.483 m ²
davon Stellplatzfläche	4.229 m ²
davon Fläche zum Anpflanzen	295 m ²
Straßenverkehrsfläche	124 m ²
Geltungsbereich Insgesamt	10.607 m²

8. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen, welche als örtliche Bauvorschrift Bestandteil des Bebauungsplans werden, erfolgen unter der Zielsetzung, über die bauplanungsrechtlichen Möglichkeiten hinaus zu gewährleisten, dass die entstehende Bebauung sich in das Ortsbild der Gemeinde Tarmstedt eingliedert. Aus diesem Grunde werden im Rahmen der örtlichen Bauvorschrift Regelungen zur Dach- und Fassadengestaltung getroffen. Zulässig sind nur flach geneigte Dächer und Flachdächer mit einer Neigung bis 20 Grad. Als Material für die Außenfassaden baulicher Anlagen ist im Plangebiet nur Verblend- bzw. Klinkermauerwerk zulässig, dessen Farbgebung innerhalb eines rot/rotbraunen Farbspektrums liegt.

Nach § 80 Abs. 3 NBauO ist es eine Ordnungswidrigkeit, der örtlichen Bauvorschrift zuwiderzuhandeln. Ordnungswidrigkeiten können laut § 80 Abs. 5 NBauO durch Geldbußen bestraft werden. Diese Regelung stellt sicher, dass Verstöße gegen die örtlichen Bauvorschriften verfolgt werden können.

9. PLANUNGSRELEVANTE BELANGE

9.1 Umwelt- und Naturschutz sowie Landschaftspflege

Durch die vorliegende Planung wird der zentrale Versorgungsbereich der Gemeinde Tarmstedt langfristig gestärkt. Im Zuge der Errichtung der baulichen Anlagen wird eine Versiegelung des Bodens im Plangebiet erfolgen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass der Großteil der betroffenen Flächen bereits versiegelt bzw. baulich vorgeprägt ist. Die geplanten Maßnahmen führen daher nur zu einer vergleichsweise geringen zusätzlichen Neuversiegelung. Dennoch erfolgt ein Eingriff in Natur und Landschaft, der gemäß der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung zu behandeln ist.

In § 1a BauGB ist geregelt, dass bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in der Abwägung zu berücksichtigen sind. Eine

detaillierte Untersuchung der entstehenden erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft, des hieraus erwachsenden Kompensationsbedarfs sowie der vorgesehenen Flächen und Maßnahmen zur Kompensation sind u. a. Inhalt einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Der Umweltbericht befindet sich gegenwärtig in Erarbeitung und wird Bestandteil der Entwurfsunterlagen sein.

9.2 Wasserwirtschaft

Die Belange der Wasserwirtschaft, werden durch die vorliegende Planung nicht negativ berührt. Das Plangebiet ist bereits erschlossen und an die bestehende Entwässerungsinfrastruktur angebunden. Da es sich um eine Modernisierung bzw. einen Neubau im Bestand handelt, erfolgt die bauliche Entwicklung im Bereich einer bereits versiegelten und technisch erschlossenen Fläche. Eine wesentliche Erhöhung der versiegelten Flächen oder zusätzliche Belastung der bestehenden Entwässerungseinrichtungen ist nicht zu erwarten.

Im Rahmen der Bauleitplanung wird zudem ein Entwässerungskonzept erarbeitet, welches sicherstellt, dass die Ableitung von Regen- und Schmutzwasser aus dem Plangebiet geordnet, leistungsfähig und umweltgerecht erfolgt.

9.3 Verkehr

Im Zuge der Modernisierung des Marktes kommt es aufgrund der erweiterten Verkaufsfläche und der erhöhten Stellplatzanzahl voraussichtlich zu einem Anstieg des Verkehrsaufkommens. Die L133 ist jedoch leistungsfähig und gut ausgebaut, sodass ihre verkehrliche Funktion durch die zusätzliche Belastung nicht beeinträchtigt wird.

Im nördlichen Bereich des Plangebiets ist eine neue Ein- und Ausfahrt auf die L133 vorgesehen. Das verkehrliche Konzept sieht hier eine Rechtsrein- und Rechtsraus-Regelung vor, um den Verkehrsfluss auf der L133 nicht zu behindern und potenzielle Gefährdungen zu minimieren.

Zusätzlich wird im Bereich der Poststraße eine weitere Ein- und Ausfahrt für den Individualverkehr eingerichtet. Durch diese beiden Anbindungen kann der Zu- und Abfahrtsverkehr angemessen verteilt und somit eine geordnete Verkehrslenkung innerhalb und außerhalb des Plangebiets gewährleistet werden.

Der Zulieferverkehr wird separat über eine zusätzliche Zufahrt im südöstlichen Bereich des Plangebiets abgewickelt. Dadurch werden verkehrliche Konflikte zwischen Kunden- und Lieferverkehr vermieden und ein reibungsloser Betriebsablauf unterstützt.

9.4 Wirtschaft

Zu den wirtschaftlichen Auswirkungen des geplanten Vorhabens schreibt das im Rahmen der Bauleitplanung erstellte Einzelhandelsgutachten (siehe Anhang 1) folgendes:

„Mit der Projektrealisierung wird ein zeitgemäßer Ausbau des Angebotes im periodischen Bedarf stattfinden, was zu einer Verbesserung der Nahversorgung im Einzugsgebiet und damit zu einer mäßigen Erhöhung der Kaufkraftbindung führen wird. Nach vielen Jahren einer notwendigen Neuaufstellung des stark veralteten Ankerbetriebes der Nahversorgung wird das Ortszentrum nunmehr einen modernen Supermarkt mit neuer Zugkraft zurückgewinnen. Insbesondere der Ortskern wird dadurch als Handelsstandort gestärkt, wovon insb. die umgebenden Kleinhandelsbetriebe durch Abstrahleffekte profitieren dürften.

Die Kaufkraftbindung im Einzugsgebiet steigt mit Realisierung des Vorhabens und nach Abzug der Kompensationswirkungen (örtliche Umverteilung) nochmals um knapp 4 %-Punkte an. Die Edeka-Neuaufstellung vermag insb. Die Eigenbindung in den umliegenden Mitgliedsgemeinde der SG Tarmstedt in der Zone 2 zu steigern, während der Anstieg in Tarmstedt selbst geringer ausfallen dürfte. So dürften Alternativkäufe nicht mehr in dem bisherigen Maße in umliegende Zentralorte aufgesucht werden müssen.

Mit zukünftig rd. 67 % Kaufkraftbindung im Einzugsgebiet dürfte sich das Grundzentrum Tarmstedt damit auf einem für Grundzentren angemessenen Eigenbindungsniveau bewegen. Die vorliegende Planung dient der Erweiterung eines in der Gemeinde Tarmstedt ansässigen Lebensmittelmarktes. Die Möglichkeit zur Erweiterung der Verkaufsfläche des Marktes kann dazu beitragen, den Standort langfristig und zukunftsicher zu erhalten und somit zur Stärkung der Wirtschaftsstruktur in der Gemeinde beitragen.“ (bulwiengesa AG 2025, S. 36).

Es wird deutlich, dass die Belange der Wirtschaft insgesamt positiv berührt werden.

9.5 Immissionsschutz

Im Rahmen der Bauleitplanung wird ein schalltechnisches Gutachten erstellt, welches Bestandteil der Entwurfsfassung sein wird.

9.6 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet kann an die bestehenden Ver- und Entsorgungseinrichtungen, die ggf. bedarfsgerecht erweitert werden müssen, angeschlossen werden.

Im Rahmen der Bauleitplanung wird zudem ein Entwässerungskonzept erarbeitet, welches sicherstellt, dass die Ableitung von Regen- und Schmutzwasser aus dem Plangebiet geordnet, leistungsfähig und umweltgerecht erfolgt.

9.7 Klimaschutz

Der Themenbereich Klimaschutz hat aufgrund der Auswirkungen des Klimawandels sowie sinkender Ressourcen fossiler Brennstoffe im globalen und gesamtgesellschaftlichen Zusammenhang eine hohe Bedeutung. Dies spiegelt sich auch in der EU-Gesetzgebung sowie in nationalen Gesetzen wider. In Deutschland gibt es umfangreiche Vorschriften, die bei der Neuerrichtung und / oder Modernisierung von Gebäuden zu berücksichtigen sind, so dass im Rahmen der Bauleitplanung keine weiteren Regelungen erforderlich sind.

Gemäß der aktuell geltenden Fassung der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) sind *„bei der Errichtung von Gebäuden, die mindestens eine Dachfläche von 50 m² aufweisen, [...] mindestens 50 Prozent der Dachfläche mit Photovoltaikanlagen auszustatten (§ 32a NBauO).“* Dies gilt für die Errichtung von Wohngebäude nach dem 31. Dezember 2024.

Der Absatz 3 des § 32a NBauO regelt weiter, dass *„bei Errichtung eines offenen Parkplatzes oder Parkdecks mit mehr als 50 Einstellplätzen für Kraftfahrzeuge [...] über der für eine Solarnutzung geeigneten Einstellplatzfläche eine Photovoltaikanlage zu installieren [ist]. Ausgenommen von der Verpflichtung sind Parkplätze, die unmittelbar entlang der Fahrbahnen öffentlicher Straßen angeordnet sind und die dem öffentlichen Verkehr gewidmet sind [...]“*.

Die vorgenannten gesetzlichen Vorgaben betreffen die nachgeordnete Planungsebene und sind bei konkreten Baumaßnahmen zu berücksichtigen.

Für die oben genannten Vorgaben sind auch die Ausnahmeregelungen nach § 32a Abs. 4 NBauO zu beachten.

In Bezug auf die Ebene der Bauleitplanung sind insbesondere folgende Vorgaben des Baugesetzbuches relevant:

„Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den

Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.“ (§ 1 Abs. 5 BauGB)

„Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Der Grundsatz nach Satz 1 ist in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen.“ (§1a Abs. 5 BauGB)

Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung werden folgende Klimaschutzaspekte berücksichtigt:

Durch die vorliegende Bauleitplanung wird der Neubau eines Lebensmittelverbrauchermarktes im Ortskern der Gemeinde auf bereits versiegelten Flächen ermöglicht. Damit erfolgt die Entwicklung im Bestand, wodurch eine Inanspruchnahme unbebauter Außenbereichsflächen vermieden wird. Dieses Vorgehen steht im Einklang mit den Zielen des Klima- und Bodenschutzes, da keine zusätzlichen Flächen versiegelt und wertvolle Freiräume geschont werden. Die zentrale Lage des Marktes verbessert zudem die Erreichbarkeit für die Bevölkerung – sowohl fußläufig als auch mit dem Fahrrad – und fördert damit eine umweltfreundliche Nahmobilität. In der Folge kann der motorisierte Individualverkehr reduziert und die damit verbundenen CO₂-Emissionen gesenkt werden. Die Maßnahme leistet somit einen Beitrag zur klimaverträglichen Innenentwicklung der Gemeinde und berücksichtigt in besonderem Maße die Belange des Klima- und Umweltschutzes.

Darüber hinaus sind für die im Bebauungsplan festgesetzte Stellplatzfläche Baumpflanzungen vorgesehen. Diese leisten über eine aktive Verdunstung einen Beitrag zum kleinklimatischen Temperatúrausgleich.

Die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes geben lediglich den Rahmen für eine klimaangepasste Bebauung vor und lassen viel individuellen Gestaltungsspielraum hinsichtlich der Gebäudegestaltung sowie der technischen Gebäudeausstattung.

10. NACHRICHTLICHE HINWEISE

Altlasten

Es sind keine Altlasten im Plangebiet bekannt. Sollten im Zuge von Baumaßnahmen Müllablagerungen, Altablagerungen bzw. Altstandorte (kontaminierte Betriebsflächen) oder sonstige Boden- bzw. Grundwasserverunreinigungen festgestellt werden, ist der Landkreis Rotenburg (Wümme) als Untere Bodenschutz-behörde sofort zu benachrichtigen.

Militärische Altlasten

Für das Plangebiet wurde keine Luftbildauswertung zur militärischen Altlastenerkundung durchgeführt. Sollten bei den anstehenden Erdarbeiten Kampfmittel, wie z. B. Granaten, Panzerfäuste oder Minen, gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.

Archäologische Denkmalpflege

Sollten in der Erde Sachen oder Spuren gefunden werden, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale (Bodenfunde) sind, so ist dies unverzüglich dem Landkreis Rotenburg (Wümme) als unterer Denkmalschutzbehörde, dem Landesamt für Denkmalpflege oder der Gemeinde anzuzeigen (§ 14 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz). Zur Anzeige von Bodenfunden ist jeder am Bau Beteiligte verpflichtet.

Besonderer Artenschutz

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

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

Rodungs- und Fällarbeiten von Gehölzbeständen sind im Zeitraum vom 01. März bis 30. September zu vermeiden (vgl. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG). In Ausnahmefällen ist bei Gehölzbeseitigungen innerhalb dieses Zeitraumes das Nichtvorhandensein von dauerhaften und besetzten Nistplätzen sowie von besetzten Baumhöhlen (durch Vögel oder Fledermäuse) unmittelbar vor dem Eingriff zu überprüfen.

Beseitigung des Niederschlagswassers

Gemäß § 96 Abs. 3 NWG sind die Grundstückseigentümer zur Beseitigung des Niederschlagswassers an Stelle der Gemeinde verpflichtet, soweit nicht die Gemeinde den Anschluss an eine öffentliche Abwasseranlage und deren Benutzung vorschreibt oder ein gesammeltes Fortleiten erforderlich ist, um eine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit zu verhüten.

11. RECHTSFOLGEN

Entgegenstehende oder gleichlautende Festsetzungen im Bereich des vorliegenden Bebauungsplanes treten mit der Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB außer Kraft.

12. UMWELTBERICHT

Wird im weiteren Verfahren ausgearbeitet.

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

Bremen, den 09.10.2025

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

Tarmstedt, den

.....
(Moje)
Gemeindedirektor

Verfahrenshinweise:

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

Tarmstedt, den

.....
(Moje)
Gemeindedirektor

Anhang 1: Projektbezogene Auswirkungsanalyse (bulwiengesa AG, Hamburg,
Stand: 26.03.2025

Anhang 2: Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Tarmstedt (Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Ludwigsburg, Stand: 01/2015)