



Begründung zur

44. Änderung des Flächennutzungsplanes

(Bereich des Bebauungsplanes Nr. 46 „Reesenshoff“)

Samtgemeinde Tarmstedt

- Vorentwurf - (Stand: 09.10.2025)

Inhaltsverzeichnis

1.	PLANAUFSTELLUNG	3
2.	PLANUNTERLAGE.....	3
3.	ÄNDERUNGSBEREICH	3
4.	STAND DER RÄUMLICHEN PLANUNG / PLANUNGSVORGABEN	4
4.1	Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung	4
4.2	Vorbereitende Bauleitplanung	11
4.3	Verbindliche Bauleitplanung	12
4.4	Sonstige städtebauliche Planungen	13
5.	STÄDTEBAULICHE SITUATION	13
6.	PLANUNGSANLASS / PLANUNGSZIELE	14
7.	INHALT DER ÄNDERUNG	14
8.	PLANUNGSRELEVANTE BELANGE.....	14
8.1	Umwelt- und Naturschutz sowie Landschaftspflege	14
8.2	Wasserwirtschaft.....	14
8.3	Verkehr	15
8.4	Wirtschaft	15
8.5	Immissionsschutz.....	15
8.6	Ver- und Entsorgung.....	15
8.7	Klimaschutz.....	15
9.	UMWELTBERICHT.....	17

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. PLANAUFGSTELLUNG

Auf Grund des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Samtgemeinderat der Samtgemeinde Tarmstedt in seiner Sitzung am 27.05.2025 die Aufstellung der 44. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht.

2. PLANUNTERLAGE

Die Planzeichnung für die vorliegende 44. Änderung des Flächennutzungsplanes ist unter Verwendung einer vom öffentlich bestellten Vermessungsbüro Bruns, Osterholz-Scharmbeck, zur Verfügung gestellten digitalen amtlichen Kartengrundlage im Maßstab 1 : 5.000 erstellt worden.

3. ÄNDERUNGSBEREICH

Der ca. 1,04 ha große Geltungsbereich der 44. Flächennutzungsplanänderung der Samtgemeinde Tarmstedt 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.

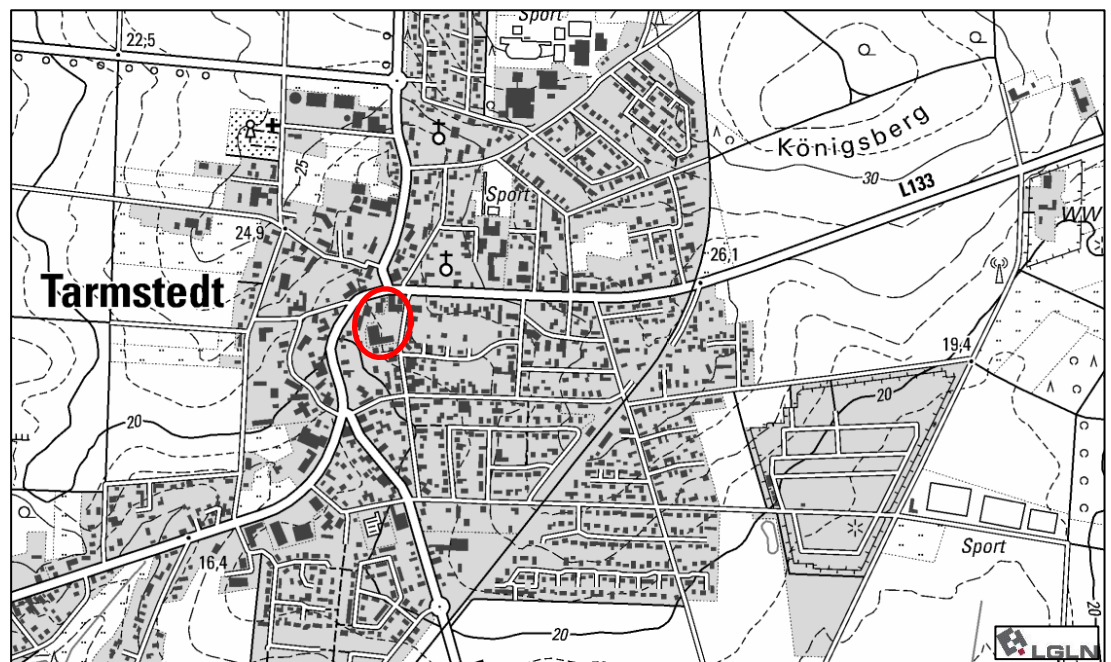


Abb. 1: Räumliche Lage des Plangebietes; in rot markiert (Quelle: LGLN)

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.

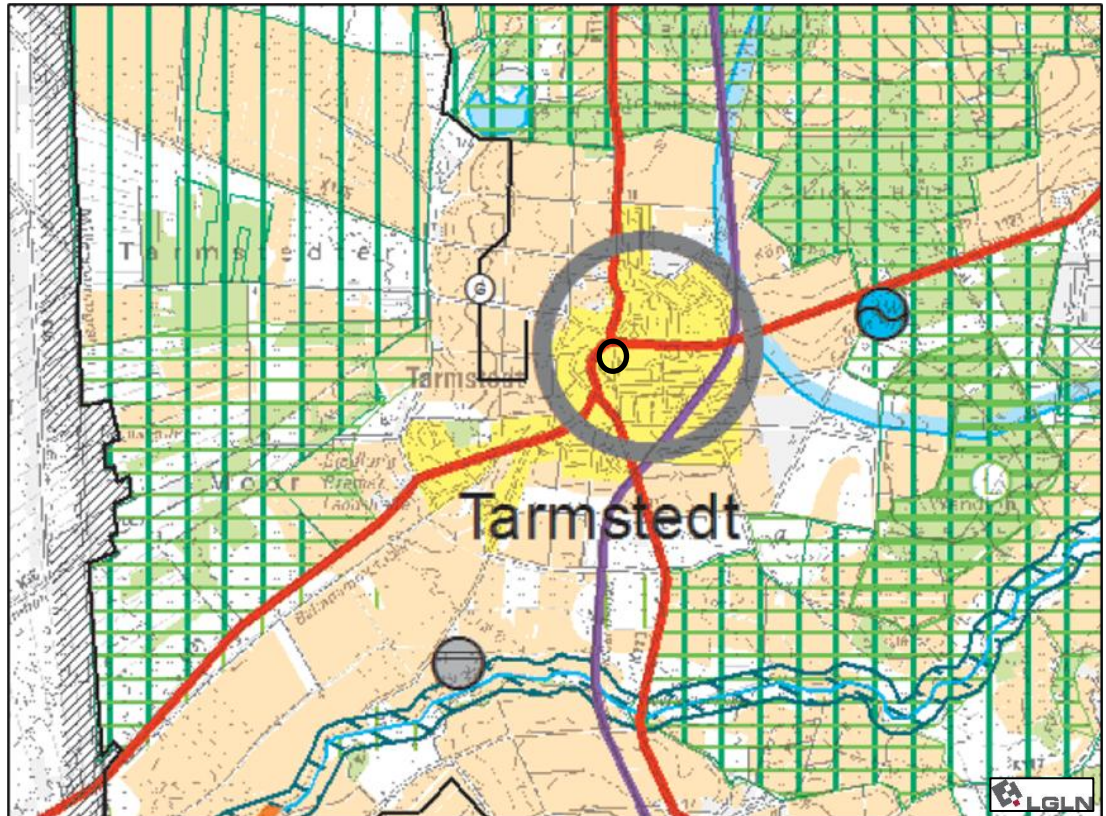


Abb. 2: Ausschnitt aus dem RROP 2020 für den Landkreis Rotenburg (Wümme); Lage des Plangebiets in schwarz markiert

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*.

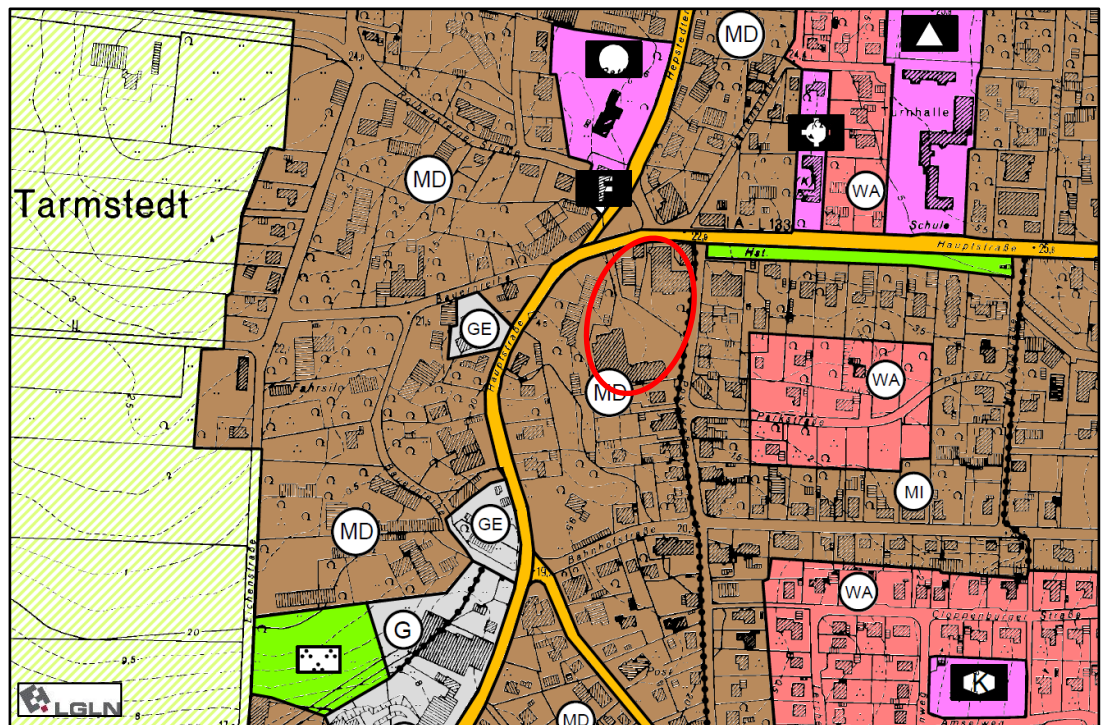


Abb. 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan; Plangebiet in rot markiert

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.

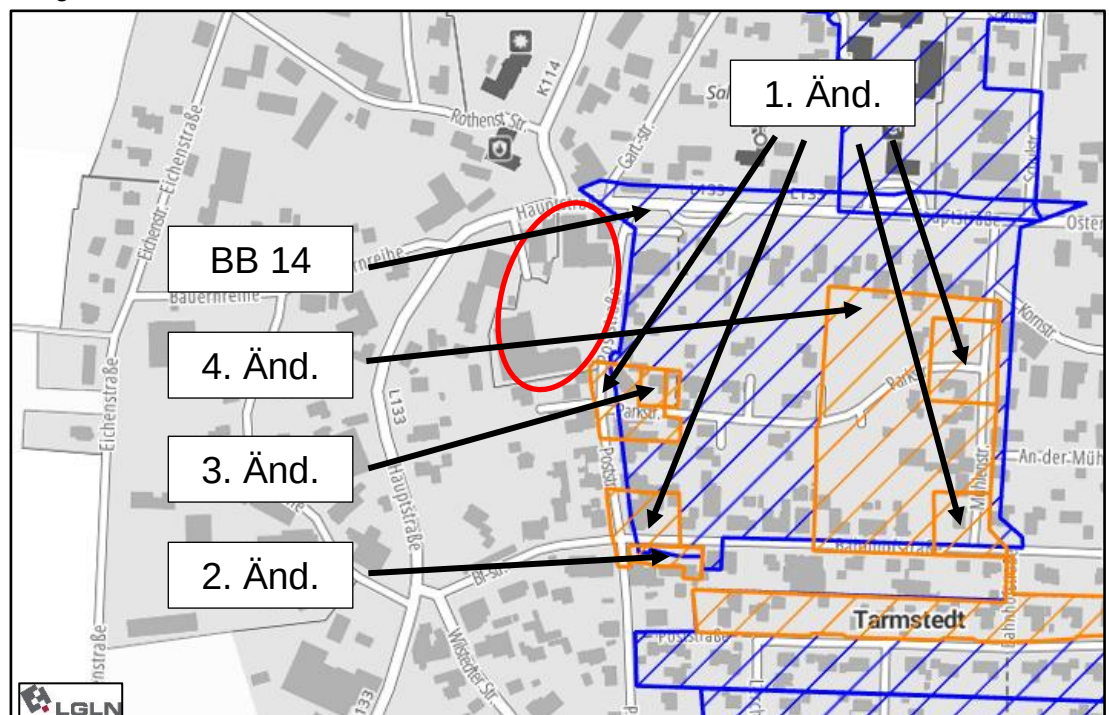


Abb. 4: Angrenzende Bebauungspläne; Plangebiet in rot markiert (Quelle: LGLN)

6. PLANUNGSANLASS / PLANUNGSZIELE

Mit der vorliegenden Planung möchte die Gemeinde Tarmstedt die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau eines Lebensmittelverbrauchermarktes schaffen. Hierfür ist neben der Aufstellung des Bebauungsplans eine Flächennutzungsplanänderung notwendig, da es sich um ein Einzelhandelsgroßprojekt nach § 11 Abs. 3 BauNVO handelt. Im Rahmen der 44. Flächennutzungsplanänderung wird daher die aktuelle Darstellung im Flächennutzungsplan (*Dorfgebiet*) in eine *Sonderbaufläche* mit der Zweckbestimmung „*Großflächiger Einzelhandel*“ geändert.

Anlass für die parallel stattfindende 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.

7. INHALT DER ÄNDERUNG

Entsprechend dem dargelegten Planungsziel, einen bestehenden Lebensmittelverbrauchermarkt zu vergrößern und zu modernisieren, ist es notwendig, den Flächennutzungsplan wie folgt zu ändern:

Im Rahmen der 44. Flächennutzungsplanänderung der Samtgemeinde Tarmstedt erfolgt eine Darstellung als *Sonderbaufläche* mit der Zweckbestimmung „*Großflächiger Einzelhandel*“ (ca. 1,04 ha) zu Lasten der bisherigen Darstellung eines *Dorfgebietes* (ca. 1,04 ha).

8. PLANUNGSRELEVANTE BELANGE

8.1 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.

8.2 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.

8.3 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.

8.4 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.

8.5 Immissionsschutz

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

8.6 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.

8.7 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 geplante Flächennutzungsplanänderung 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.

9.

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)