



instara
INSTITUT FÜR STADT- UND RAUMPLANUNG GMBH

Bebauungsplan Nr.46 „Reesenshoff“ Gemeinde Tarmstedt

Entscheidungsvorschläge zu den vorgebrachten Anregungen
und Hinweisen

Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB / Scoping)

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

(Proj.-Nr. 27412 - 148 / Stand: 05.08.2026)

Anregungen und Hinweise	Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung
KEINE ANREGUNGEN UND HINWEISE • Eisenbahn- und Verkehrsbetriebe Elbe-Weser GmbH • Gemeinde Gnarrenburg • Gemeinde Grasberg • Samtgemeinde Selsingen ANREGUNGEN UND HINWEISE 1. TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE 1.1 Landkreis Rotenburg (Wümme) (Stellungnahme vom 31.03.2026) <u>Stellungnahme Regionalplanung</u> Aus Sicht der Regionalplanung bestehen keine Bedenken. <u>Naturschutzrechtliche Stellungnahme</u> Gegen die Planung bestehen aus Sicht der Unteren Waldbehörde keine Bedenken. Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 46 „Reesenshoff“ bestehen aus naturschutzfachlicher Sicht keine Bedenken. <u>Immissionsschutzrechtliche Stellungnahme</u> Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht bestehen Bedenken gegen die vorliegende Bauleitplanung. Die beigefügte schalltechnische Prognose weist in meinen Augen erhebliche Mängel auf: - Die in der Prognose zugrunde gelegten Flächen weichen z. T. von den im Bebauungsplan festgelegten Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen ab.	Kenntnisnahme. Kenntnisnahme. Kenntnisnahme. Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus immissionsschutzrechtlicher Sicht Bedenken gegen die Planung bestehen. Diese Bedenken werden aufgrund der folgenden Argumentation nicht geteilt. Es ist zutreffend, dass die im Schallgutachten auf Seite 5 dargestellte Stellplatzfläche geringfügig von der in der aktualisierten Entwurfsfassung der Planzeichnung festgesetzten Stellplatzfläche abweicht. Hintergrund ist die Ausweitung der Stellplatzfläche im Bereich der Anlieferung des Lebensmittelverbrauchermarktes, um in diesem Bereich vier zusätzliche Mitarbeiterstellplätze zu ermöglichen. Nach Rücksprache mit dem zuständigen Fachgutachter ergeben sich hieraus jedoch keine Auswirkungen auf die Ergebnisse des vorliegenden Gutachtens.

Anregungen und Hinweise

- Der LKW-Lieferverkehr ist im Maximalpegel zu berücksichtigen. Hier sind insbesondere das Rückfahrwarnsignal und die Kühlaggregate maßgebend.
- Die Vorbelastung ist über einen Ansatz berücksichtigt, die die TA Lärm so nicht hergibt. Unter Berücksichtigung, dass sich nur vier Immissionsorte im Einwirkungsbereich des Edekas befinden und sogar nur an einem Immissionsort eine relevante Zusatzbelastung zu erwarten ist, stellt die Ermittlung der Vorbelastung gem. TA Lärm aus meiner Sicht keinen unverhältnismäßigen Aufwand dar.

Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

Sowohl das Rückfahrwarnsignal als auch die Kühlaggregate sind in dem Gutachten bereits berücksichtigt – sowohl im Beurteilungspegel als auch im Maximalpegel. Der Maximalpegel wird durch die beschleunigte Lkw-Abfahrt mit einem Schallleistungspegel von 105 dB(A) bestimmt. Das Rückfahrwarnsignal (102 dB(A) inkl. Tonzuschlag) und das Diesel-Kühlaggregat (97 dB(A)) liegen darunter und sind somit nicht bestimmend für den Maximalpegel.

Im Rahmen der Abwägung wird der Hinweis zur Berücksichtigung der Vorbelastung zur Kenntnis genommen.

Es ist zwar zutreffend, dass die TA Lärm für den Fall, dass das Irrelevanzkriterium nicht erfüllt ist, grundsätzlich die Ermittlung der Vorbelastung vorsieht. Der im vorliegenden Gutachten gewählte Ansatz, einen gegenüber dem Immissionsrichtwert um 3 dB reduzierten Planungswert zugrunde zu legen, stellt jedoch einen in der Bauleitplanung anerkannten und fachlich konservativen Ansatz dar.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass sich das Verfahren auf der Ebene der Bauleitplanung befindet, auf der die grundsätzliche schalltechnische Machbarkeit nachzuweisen ist; eine detaillierte und verbindliche Prüfung der Vorbelastung bleibt dem nachgelagerten Genehmigungsverfahren vorbehalten.

Unabhängig davon ist die konkrete Ermittlung der Vorbelastung in der Planungspraxis regelmäßig mit erheblichen Unsicherheiten behaftet, da belastbare Emissionsdaten umliegender Betriebe in der Regel nicht verfügbar sind. Vor diesem Hintergrund ist der gewählte methodische Ansatz sachgerecht und ausreichend.

Auch inhaltlich ergibt sich kein abwägungsrelevanter Konflikt, da durch das Vorhaben gegenüber dem Bestand keine Verschlechterung der Immissionssituation zu erwarten ist, sondern vielmehr durch die bauliche Ausgestaltung der Anlieferung eine Verbesserung eintritt. Zudem bestehen sowohl zur Tages- als auch zur Nachtzeit ausreichende Pegelreserven gegenüber den maßgeblichen Richtwerten.

Insgesamt ist der Einwand daher nachvollziehbar, führt jedoch zu keiner anderen Bewertung, da die Einhaltung der schalltechnischen

Anregungen und Hinweise

Zudem wird meinerseits davon ausgegangen, dass eine Parkplatzbeleuchtung geplant sein wird. Hier ist ein Hinweis wünschenswert, dass die Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen zu berücksichtigen sind.

Stellungnahme Abfallwirtschaft

Hier handelt es sich um die Erweiterung eines bereits an die öffentliche Abfallentsorgung angeschlossenen Gebietes. Das Plangebiet ist bereits über die Straße „Poststraße“ erschlossen. Zur Abholung der Abfälle sind die Behälter an dieser Straße bereit zu stellen. Ist dies gewährleistet, gibt es seitens der Abfallwirtschaft keine grundsätzlichen Bedenken.

Stellungnahme Baudenkmal

Im Geltungs- und Wirkungsbereich des Plangebietes existieren im Landkreis Rotenburg (Wümme) derzeit keine nach § 4 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) in das Verzeichnis der Kulturdenkmale des Landes Niedersachsen eingetragene Baudenkmale, die gemäß § 3 Abs. 2 und 3 NDSchG unter Schutz gestellt sind. Dies bedeutet aber nicht, dass damit grundsätzlich keine baulichen Anlagen mit Denkmaleigenschaften vorhanden sein könnten (§ 5 Abs. 1 NDSchG). Die Anwendbarkeit der Schutzvorschriften des NDSchG ist nicht von der Eintragung eines Kulturdenkmals in das Verzeichnis der Kulturdenkmale abhängig.

Das nächstgelegene Baudenkmal, die Salemskirche in Tarmstedt, befinden sich rund 100 m entfernt. Nach § 8 NDSchG genießen Baudenkmale Umgebungsschutz, wonach Anlagen in der Umgebung von Baudenkmalen diese nicht erdrücken, verdrängen oder übertönen dürfen. Geschützt ist das Erscheinungsbild im Zusammenspiel mit der Umgebung. Dabei kommt es auf optische Bezüge und Wirkungen zwischen Denkmal und Umgebung an. Da es für das Vorliegen einer

Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

Anforderungen und der Schutzanspruch der Nachbarschaft weiterhin gewährleistet sind.

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Die Berücksichtigung von Lichtimmissionen ist im Rahmen der konkreten Objektplanung und des Genehmigungsverfahrens sicherzustellen. Die Ausgestaltung einer etwaigen Parkplatzbeleuchtung ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung, sondern auf nachgelagerter Ebene sachgerecht zu behandeln.

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus Sicht der Abfallwirtschaft keine Bedenken bestehen, sofern die Abholung der Abfälle wie nebenstehend dargestellt erfolgt.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass aufgrund der nebenstehend genannten Gründe aus denkmalrechtlicher Sicht keine Bedenken bestehen.

Anregungen und Hinweise

Beeinträchtigung keine festen Abstandsregeln gibt, ist das räumliche Verhältnis immer im Einzelfall zu beurteilen.

Die örtliche Situation stellt sich derart dar, dass aufgrund dieser Entfernung, der Lage des Plangebiets, der Lage des Baudenkmals zum Plangebiet und der sich verstellenden Elemente wie Bebauung und straßenbegleitende Bäume kaum Sichtbeziehungen zwischen dem Baudenkmal und dem Plangebiet hergestellt werden können. Daher wird eine Beeinträchtigung des Baudenkmals durch das Vorhaben im Sinne des § 8 NDSchG nicht erwartet.

Aus diesen Gründen stehen Belange des Denkmalschutzes den Vorgaben des Bebauungsplans nicht entgegen. Aus denkmalrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken.

Bauaufsichtliche Hinweise für den Bebauungsplan

Laut Verkehrsgutachten sind derzeit etwa 100 Stellplätze vorgesehen. Darüber hinaus ist eine Doppelnutzung der Stellplätze mit Raiffeisen und dem Bäcker geplant. Nach überschlägiger Berechnung auf Grundlage der zulässigen Verkaufsfläche ergibt sich aus bauordnungsrechtlicher Sicht jedoch ein deutlich höherer Bedarf an Einstellplätzen. Ob eine Doppelnutzung tatsächlich anerkannt werden kann, ist im Genehmigungsverfahren gesondert zu prüfen.

Stellungnahme Straßenverkehrsamt

(Stellungnahme vom 08.05.2026)

Die direkte Zufahrt zur Landesstraße wird seitens der Verkehrsbehörde kritisch gesehen. Selbst bei der Regelung, das Ein- und Ausfahren jeweils nur als Rechtsabbieger zuzulassen, kann es zu Konflikten mit Radfahrenden kommen. Der Verkehr kann laut Verkehrsgutachten mit zufriedenstellender Qualität über den Knoten Poststraße/Hauptstraße abgewickelt werden.

Gerade unzureichende Sichtbeziehungen führen zu einem erhöhtem Unfallrisiko. Hier liegt die geplante Zufahrt in einer Innenkurve mit Sichtbeeinträchtigungen durch vorhandene Bäume. Bei der dann erforderlichen Konzentration auf den Fahrzeugverkehr werden Radfahrende besonders häufig übersehen.

Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

Die nebenstehenden Hinweise zur erforderlichen Stellplatzanzahl werden zur Kenntnis genommen. Dies betrifft die nachgelagerte Genehmigungsebene.

Die geäußerten Bedenken bezüglich der geplanten Zufahrt zur Landesstraße werden zur Kenntnis genommen. Die Hinweise zu potenziellen Sicherheitsrisiken aufgrund der Lage in einer Innenkurve und der vorhandenen Sichtbeeinträchtigungen durch Bäume sind grundsätzlich nachvollziehbar.

Zur Minimierung möglicher Konflikte ist vorgesehen, den Zufahrtsbereich zunächst so auszugestalten, dass ausschließlich das Einfahren in das Plangebiet von der Landesstraße aus zulässig ist. Durch geeignete verkehrsregelnde Maßnahmen, insbesondere entsprechende Beschilderung sowie bauliche Elemente (z. B. Barriere), wird sichergestellt, dass ein Ausfahren auf die Landesstraße an dieser Stelle ausgeschlossen ist. Auf diese

1.2 Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr

(Stellungnahme vom 05.05.2026)

Von der öffentlichen Auslegung des o. g. Planvorhabens habe ich Kenntnis genommen.

Zu dem o. g. Planvorhaben liegt eine Verkehrsuntersuchung des Büros „PGT Umwelt und Verkehr GmbH“ vom März 2026 vor. Laut der v. g. Verkehrsuntersuchung verfügen die Knotenpunkte der geplanten direkten Zu- u. Ausfahrt (rechts-rein, rechts-raus) sowie der L 133 „Hauptstraße“/Gemeindestraße „Poststraße“ über eine gute Verkehrsqualität der Stufe B, der Verkehrsfluss ist nahezu frei.

Im Weiteren wurde von der POI Rotenburg (Herrn Holsten) am 17.02.2026 eine Stellungnahme mit Bedenken zur direkten Zu- u. Ausfahrt (rechts-rein, rechts-raus) sowie den Sichtbeziehungen im Zuge der L 133 „Hauptstraße“ abgegeben.

Nach Abstimmung im Hause bestehen im Rahmen meiner Zuständigkeit in Bezug auf die vorliegende Verkehrsuntersuchung und die eingegangene Stellungnahme der POI ROW gegen das o. g. Planvorhaben vorerst keine Bedenken, wenn die folgenden Punkte beachtet und der abschließende Vorbehalt von der Gemeinde anerkannt und schriftlich gesichert wird:

- Im Hinblick auf eine verkehrsgerechte Erschließung des Plangebietes „SO-Großflächiger EZH“ über die vorhandene Anbindung der Gemeindestraße „Poststraße“ sowie die geplante Zu- u. Ausfahrt (rechts-rein, rechts-raus) im Zuge der L 133 „Hauptstraße“ wird zur weiteren Abstimmung zwischen der Gemeinde und der hiesigen

Weise wird insbesondere das konfliktträchtigere Einfädeln in den fließenden Verkehr sowie die Querung von Radverkehr reduziert.

Gleichzeitig wird die Option offengehalten, den Zufahrtsbereich perspektivisch auch für den ausfahrenden Verkehr zu öffnen. Voraussetzung hierfür ist jedoch eine weitergehende verkehrstechnische Prüfung sowie die Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden, insbesondere der NLStBV. Die entsprechenden Auflagen und Anforderungen sind im weiteren Verfahren zu konkretisieren.

Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis auf die Stellungnahme der POI Rotenburg wird zur Kenntnis genommen.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass gegen das Planvorhaben keine Bedenken bestehen, wenn die angeführten Punkte berücksichtigt werden.

Die nebenstehenden Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Sie betreffen die detaillierte Erschließungsplanung.

Zunächst ist vorgesehen, die Zufahrt ausschließlich für das Einfahren von der Landesstraße aus freizugeben, während eine spätere Öffnung für den

Anregungen und Hinweise

Straßenbauverwaltung ein detaillierter Lageplan im Maßstab 1:250 mit Darstellung des Bestandes und der Planung erforderlich. In dem Plan sind die Schleppkurven für das größte in Frage kommende Bemesungsfahrzeug im Begegnungsfall bzw. für die Zu- u. Ausfahrt (rechts-rein, rechts-raus) im einfachen Fall, nachzuweisen. Ein Überfahren unbefestigter Flächen sowie der Mittelmarkierung ist auszuschließen. Zusätzlich zu dem durch die Schleppkurven ausgewiesenen Mindestflächenbedarf sollten seitliche Toleranzen von 0,50 m berücksichtigt werden. Der Anschnitt zum Landesstraßenrand ist in einem Ausbauquerschnitt im Maßstab 1:50 mit Angabe der Befestigung darzustellen.

Diese Planunterlagen sind mir vor Beginn jedweder Bautätigkeiten im Plangebiet vorzulegen und einvernehmlich abzustimmen. Die anschließenden Bauleistungen sind in Abstimmung mit der Straßenmeisterei Oyten durchzuführen und nach Beendigung durch diese abzunehmen.

- In Bezug auf die Bedenken der POI ROW habe ich die Anlage „Beispiel_Umbau Zu u Ausfahrt zur L 133“ beigefügt. Die geplante Zu- und Ausfahrt ist durch bauliche Maßnahmen so herzustellen, dass ein links abbiegen von der L 133 sowie ein links einbiegen zur L 133, im Normalfall ausgeschlossen werden kann. Diese bauliche Maßnahme bitte ich insbesondere im v. g. Lageplan „Schleppkurvennachweise“ darzustellen. Eine Abstimmung mit der POI ROW samt abschließender Stellungnahme hierzu ist erforderlich.
- Vor Anfertigung der Bauausführungsunterlagen ist der Vorentwurf der Planung im Rahmen eines Sicherheitsaudits der Auditphase 2 zu unterziehen. Vor Bauausführung ist der Ausführungsentwurf der Baumaßnahme im Rahmen eines Sicherheitsaudits der Auditphase 3 zu unterziehen.

Nach Fertigstellung der Baumaßnahme ist ein Sicherheitsaudit der Phase 4 „Vor Verkehrsfreigabe“ und nach der ersten Betriebszeit der Phase 5 „Nach Verkehrsfreigabe“ durchzuführen. Die Gemeinde beauftragt zur Durchführung des Audits einen externen Auditor aus der von der BAST zusammengestellten aktuellen Auditorenliste.

Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

ausfahrenden Verkehr optional bleibt und von weiteren verkehrstechnischen Prüfungen sowie Abstimmungen abhängt.

Die nebenstehenden Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Sie betreffen die detaillierte Erschließungsplanung.

Die nebenstehenden Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Sie betreffen die detaillierte Erschließungsplanung.

Anregungen und Hinweise

Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

Die Ergebnisse des Sicherheitsaudits nebst Stellungnahme hierzu seitens des Planers sind mir nach der jeweiligen Auditphase zeitnah zur Prüfung vorzulegen.

Die Kosten für das Sicherheitsaudit sowie die eventuell sich daraus resultierenden Anpassungen bzw. Änderungen sind durch die Gemeinde zu tragen.

- Vor Bauausführung zur Herstellung und Umgestaltung der v. g. Knotenpunktbereiche im Zuge der L133 wird eine Vereinbarung zwischen der Gemeinde Tarmstedt und dem Land Niedersachsen, vertreten durch die Leiterin des regionalen Geschäftsbereichs Verden, erforderlich. Ausdrücklich weise ich darauf hin, dass mit jeglichen Bauausführungsarbeiten auch im Plangebiet erst begonnen werden darf, wenn die Vereinbarung von den Vertragspartnern unterschrieben ist.
- In den v. g. Einmündungsbereichen zur L 133 sind Sichtdreiecke gem. RAST 06 mit den Schenkellängen 3 m / 70 m auf die Fahrbahn und 3 m / 30 m auf bevorrechtigte Radfahrer (Rad-Gehweg) vorzusehen. Die Sichtdreiecke sind von jeglichen sichtbehindernden Gegenständen höher 0,80 m, einzelne Bäume ausgenommen, freizuhalten. Die Sichtdreiecke bitte ich in dem v. g. Lageplan darzustellen und nachzuweisen, eine Geschwindigkeitsreduzierung auf 30 km/h sollte hierbei nicht geplant werden.
- Brauch- und Oberflächenwasser darf dem Landesstraßengelände nicht zugeführt werden.
- Evtl. Schutzmaßnahmen gegen die vom Landesstraßenverkehr ausgehenden Emissionen dürfen nicht zu Lasten der Straßenbauverwaltung erfolgen.

Sollten auf Grund des höheren Verkehrsaufkommens (insbesondere querender Ziel- und Quellverkehr) das dem Planvorhaben zuzurechnen ist, verkehrliche Probleme (Unfallhäufung/Unfallschwerpunkt o. ä.) in den Knotenpunktbereichen L 133 „Hauptstraße“/Gemeindestraße „Poststraße“ und L 133 „Hauptstraße“/Zu- u. Ausfahrt (rechts-rein, rechts-raus) im Zuge der L 133, auch in Berücksichtigung der gegenüberliegenden Kreisstraße 114 und insbesondere des Gehweges

Die nebenstehenden Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Sie betreffen die detaillierte Erschließungsplanung.

Die nebenstehenden Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Sie betreffen die detaillierte Erschließungsplanung.

Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Sie betreffen die nachgelagerte Ebene. Auswirkungen auf die Bauleitplanung ergeben sich hierdurch nicht.

Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Sie betreffen die nachgelagerte Ebene. Auswirkungen auf die Bauleitplanung ergeben sich hierdurch nicht.

Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Anregungen und Hinweise

Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

(Radfahrer frei) als „Schulweg“ auftreten und somit eine Anpassung bzw. Erweiterung durch bauliche Maßnahmen, wie z. B. Anlegung eines LA- bzw. RA-Streifens oder Hilfe, Ausbau der Einmündungen, Herstellung einer FG-Querungshilfe, Aufstellung einer Lichtsignalanlage o. ä. erforderlich werden, so gehen sämtliche Kosten für Planung, Bauausführung, ggf. Grunderwerb, Unterhaltung, Betrieb etc. in voller Höhe zu Lasten der Gemeinde.

Der hiesigen Straßenbauverwaltung dürfen durch das Planvorhaben sowie durch weitere Maßnahmen keinerlei Kosten entstehen.

Die eingereichten Unterlagen habe ich digital zu meinen Akten genommen.

Im Falle der Rechtskrafterlangung bitte ich um Übersendung einer digitalen Ausfertigung.

Kenntnisnahme.

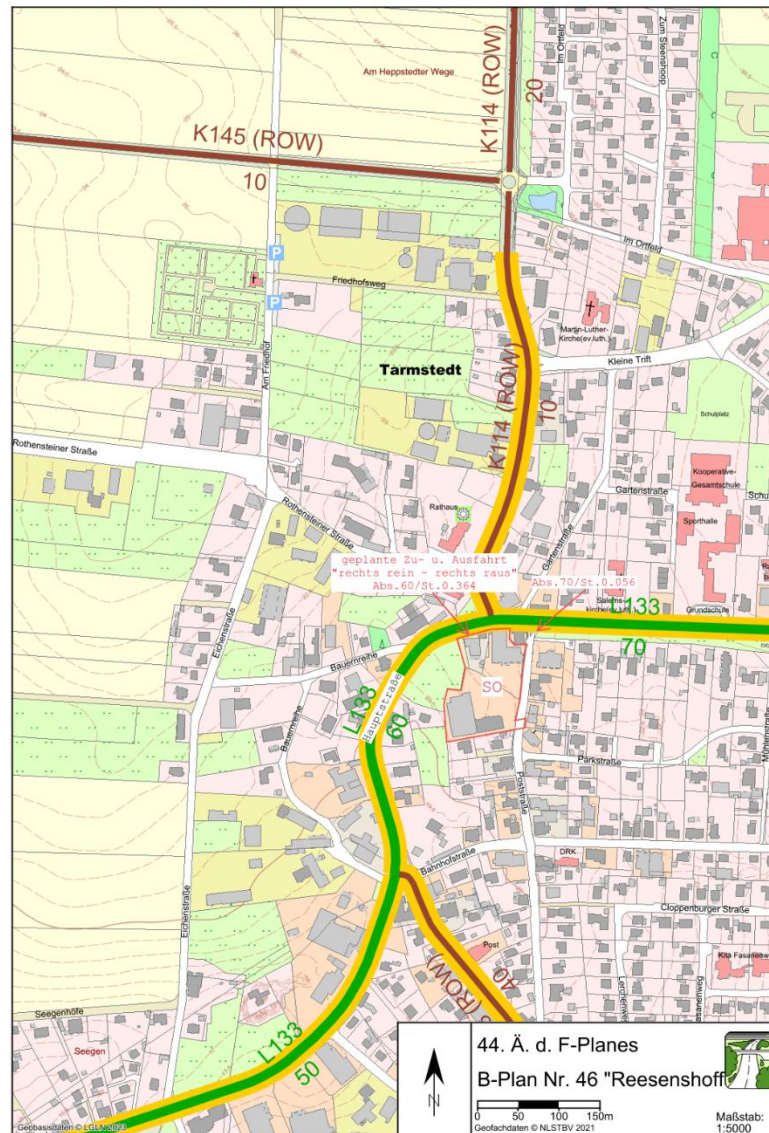
Kenntnisnahme.

Der nebenstehenden Bitte wird nach Maßgabe der VV-BauGB entsprochen.

Anregungen und Hinweise

Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

Die Abbildung wird zur Kenntnis genommen.



Anregungen und Hinweise

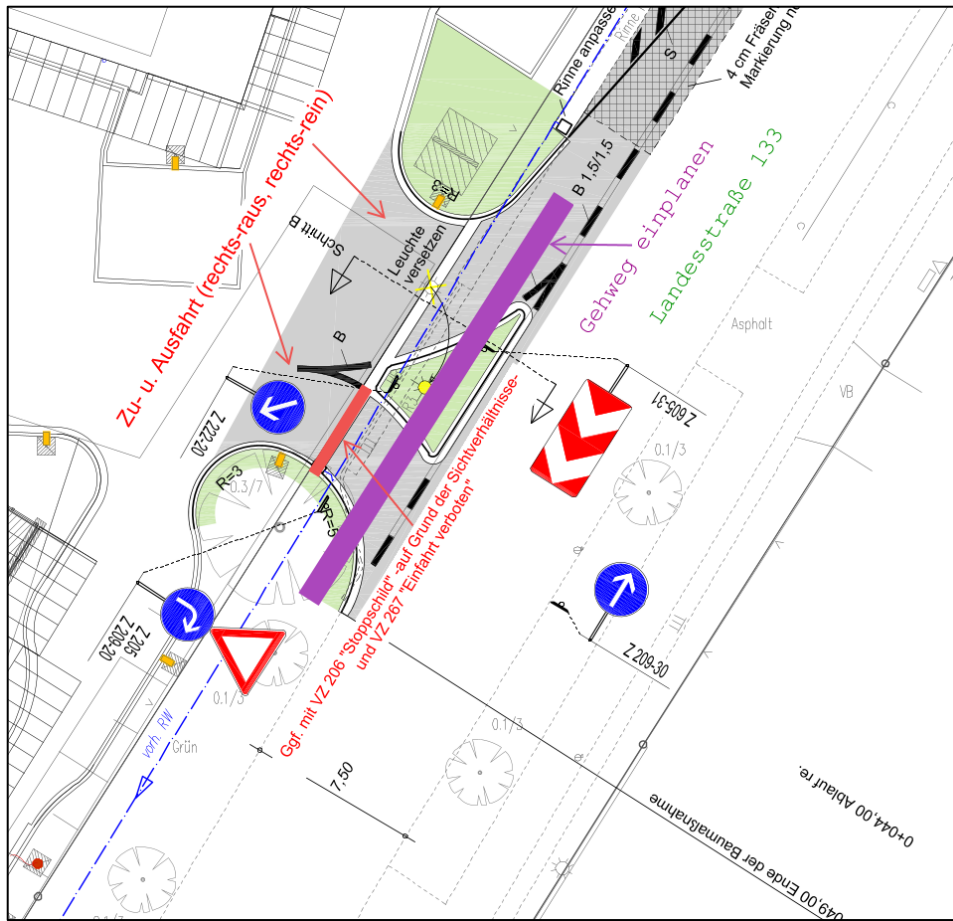
Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung



Die Abbildung wird zur Kenntnis genommen.

Anregungen und Hinweise

Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung



Die Abbildung wird zur Kenntnis genommen.

1.3 Polizeiinspektion Rotenburg - Sachgebiet Verkehr

(Stellungnahme vom 28.05.2026)

Aus polizeilicher Sicht werden die von der NLStBV, GB Verden gem. untenstehenden E-Mail erarbeiteten Maßnahmen als taugliches Mittel zur Verhinderung der in der polizeilichen Stellungnahme prognostizierten Probleme anerkannt.

Wenn die unten genannten Voraussetzungen erfüllt werden, bestehen aus polizeilicher Sicht keine weiteren Einwände oder Bedenken.

Diese Stellungnahme bezieht sich auf die Stellungnahme 1.2 von der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr vom 05.05.2026.

1.4 Industrie- und Handelskammer Elbe-Weser

(Stellungnahme vom 29.04.2026)

Anhand der uns zur Verfügung stehenden Unterlagen sehen wir das Abstimmungsgebot, das Konzentrationsgebot, das Integrationsgebot und das Kongruenzgebot als erfüllt an.

Die Bewertung des Beeinträchtigungsverbots ist nicht so einfach, wie bei den oben genannten Ge- und Verboten. Die projektbezogene Auswirkungsanalyse „Neuaufstellung Edeka im Ortszentrum Tarmstedt“ der bulwiengesa vom 26. März 2025 kommt zu dem Schluss, dass das geplante Vorhaben der Edeka-Neuaufstellung innerörtlich am Standort NVZ Bremer Landstraße erhöhte Umverteilungseffekte auslöst. Betroffen ist hiervon der dort ansässige Rewe-Markt. Bulwiengesa geht von Umverteilungseffekten in Höhe von etwas oberhalb von 15 % aus.

In der Arbeitshilfe zum LROP des Niedersächsischen Ministeriums für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 22. Mai 2017 heißt es in Punkt 7.8, dass zur Ableitung möglicher städtebaulicher und versorgungsstruktureller Auswirkungen von der Rechtsprechung bzw. in der Verwaltungspraxis häufig ein Schwellenwert von 10 % Umsatzumverteilung angesetzt wird. Verschiedene gerichtliche Urteile und Einschätzungen bestätigen diese Schwelle. Das OVG NRW kommt in

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die von der NLSTBV erarbeiteten Maßnahmen als geeignetes Mittel anerkannt werden und aus Sicht der Polizei keine weiteren Einwände bestehen, sofern die von der NLSTBV genannten Voraussetzungen erfüllt werden.

Die nebenstehenden Ausführungen zu den Ver- und Geboten der Raumordnung zu großflächigen Einzelhandelsvorhaben werden zur Kenntnis genommen.

Anregungen und Hinweise

Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

einem Urteil vom 2. Oktober 2013 allerdings zu dem Schluss, dass das 10 %-Kriterium nicht mehr als einen Anhalt bietet. Es müsse im Zusammenhang mit den sonstigen Einzelfallumständen bewertet werden (OVG NRW, 7 D 18/13.NE, RdNr. 79).

Dies hat bulwiengesa in der benannten Auswirkungsanalyse getan. Hier kommt bulwiengesa zu dem Schluss, dass ein Marktaustritt des Rewe-Marktes auf Grund der hohen Lagegunst wenig wahrscheinlich ist. Selbst im Falle eines Marktaustritts des Rewe-Marktes sei das Beeinträchtigungsverbot jedoch eingehalten, da in diesem Fall durch Fachmärkte anderer Branchen nachgenutzt werden kann. Städtebaulich und auf Grund der geringen „überörtlichen“ Auswirkungen auch raumordnerisch seien insoweit keine Beeinträchtigungen durch das Vorhaben zu erwarten.

Wir können der Einschätzung von bulwiengesa folgen, dass der Rewe-Markt vermutlich nicht aus dem Markt austreten wird. Zwar wird er unter der vermutlich hohen Umverteilungsquote leiden, hat aber eine verkehrsgünstige Lage und einen „überschaubaren“ Wettbewerb vor Ort. Dies begünstigt einen Verbleib des Rewe-Marktes in Tarmstedt. Demnach hätte der Vergrößerungsneubau von Edeka Lohmann keine negativen Auswirkungen auf die Versorgungsstruktur in der Samtgemeinde Tarmstedt. Das Beeinträchtigungsverbot kann somit als eingehalten betrachtet werden.

Ergebnis:

Die IHK Elbe-Weser begrüßt es ausdrücklich, dass sich die Samtgemeinde Tarmstedt mit dem oben genannten Bebauungsplan aktiv um die Optimierung der Nahversorgung in Tarmstedt bemüht. Das Abstimmungsgebot, das Konzentrationsgebot, das Integrationsgebot und das Kongruenzgebot werden unserer Einschätzung nach eingehalten. Die Einhaltung des Beeinträchtigungsverbots ist nicht so eindeutig, wird aber nach Abwägung verschiedener Faktoren aus unserer Sicht ebenfalls erreicht. Die IHK Elbe-Weser begrüßt die Umsetzung des Vorhabens zur Stärkung der Nahversorgung in Tarmstedt.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die IHK zu dem Ergebnis kommt, dass die Einzelhandelsvorgaben der Raumordnung eingehalten werden und daher keine raumordnerischen Beeinträchtigungen durch das Vorhaben zu erwarten sind.

1.5 Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie

(Stellungnahme vom 31.03.2026)

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

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

Sofern Hinweise zu Salzabbaugerechtigkeiten und Erdölaltverträgen für Sie relevant sind, beachten Sie bitte unser [Schreiben](#) vom 04.03.2024 (unser Zeichen: LID.4-L67214-07-20240001).

Sofern in diesem Verfahren Ausgleichs- und Kompensationsflächen betroffen sind, gehen wir davon aus, dass für alle Ausgleichs- und Kompensationsflächen die Festlegungen der Regionalen Raumplanung beachtet werden. In Rohstoffsicherungsgebieten sollten Ausgleichs- oder Kompensationsmaßnahmen erst nach einer vollständigen Rohstoffgewinnung erfolgen, da sonst ein späterer Rohstoffabbau erschwert bzw. verhindert werden kann. Die aktuellen Rohstoffsicherungskarten können über den [NIBIS® Kartenserver](#) des LBEG eingesehen oder als frei verfügbarer WMS Dienst abgerufen werden. Zudem ist im Bereich von Ausgleichs- und Kompensationsflächen für erdverlegte Hochdruckleitungen sowie bergbauliche Leitungen ein Schutzstreifen zu beachten, der von jeglicher Bebauung und von tiefwurzelndem Pflanzenwuchs freizuhalten ist.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, sie betreffen die nachfolgende Planumsetzung. Auswirkungen auf die Bauleitplanung ergeben sich hierdurch nicht.

Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Überprüfung im NIBIS-Kartenserver hat ergeben, dass sich im Plangebiet der Bereich des Altvertrags mit der Nummer „E 0546“ von der Gewerkschaft Küchenberg Erdgas und Erdöl GmbH befindet. Da dieser bereits ausgelaufen und nicht mehr gültig ist, ergeben sich hieraus keine Auswirkungen auf die vorliegende Planung.

Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen werden innerhalb des Plangebietes umgesetzt, sodass keine Rohstoffsicherungsgebiete betroffen sind.

Anregungen und Hinweise

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

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

1.6 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen – Kampfmittelbeseitigungsdienst

(Stellungnahme vom 08.04.2026)

Sie haben den Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) Niedersachsen als Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Baugesetzbuch (BauGB) oder im Rahmen einer anderen Planung um Stellungnahme gebeten. Diese Stellungnahme ergeht kostenfrei.

Sofern in meinen anliegenden Ausführungen eine weitere Gefahrenerforschung empfohlen wird, mache ich darauf aufmerksam, dass die Gemeinden als Behörden der Gefahrenabwehr auch für die Maßnahmen der Gefahrenerforschung zuständig sind. Eine mögliche Maßnahme zur Beurteilung der Gefahren ist eine historische Erkundung, bei der alliierte Kriegsluftbilder für die Ermittlung von Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunition ausgewertet werden (Kriegsluftbild-auswertung). Eine weitere Möglichkeit bietet die Sondierung durch eine gewerbliche Kampfmittelräumfirma. Bei der zuständigen Gefahrenabwehrbehörde (in der Regel die Gemeinde) sollte sich vor Bodeneingriffen über die vor Ort geltenden Vorgaben informiert werden. Bei konkreten Baumaßnahmen berät der KBD zudem über geeignete Vorgehensweisen.

Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

Dass das LBEG keine weiteren Hinweise oder Anregungen vorzubringen hat, wird zur Kenntnis genommen.

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Kenntnisnahme.

Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. In den Planunterlagen ist bereits ein nachrichtlicher Hinweis auf Kampfmittel enthalten:

„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.“

Anregungen und Hinweise

Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

Hinweis:

Eine Kriegsluftbildauswertung kann beim KBD beauftragt werden. Die Auswertung ist gem. § 6 Niedersächsisches Umweltinformationsgesetz (NUIG) in Verbindung mit § 2 Abs. 3 Niedersächsisches Verwaltungskostengesetz (NVwKostG) auch für Behörden kostenpflichtig. Eine Kriegsluftbildauswertung ist im Rahmen dieser Stellungnahme nicht vorgesehen. Sofern eine kostenpflichtige Kriegsluftbildauswertung durchgeführt werden soll, bitte ich um entsprechende schriftliche Auftragserteilung. Auf unserer Internetseite kbd.niedersachsen.de finden Sie unter dem Reiter „Kriegsluftbildauswertung“ aktuelle Informationen zur digitalen Antragstellung.

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

Empfehlung: Luftbildauswertung

Fläche A

Luftbilder: Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden nicht vollständig ausgewertet.

Luftbildauswertung: Es wurde keine Luftbildauswertung durchgeführt.

Sondierung: Es wurde keine Sondierung durchgeführt.

Räumung: Die Fläche wurde nicht geräumt.

Belastung: Es besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel.

Empfehlung: Kein Handlungsbedarf

Fläche B

Luftbilder: Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden vollständig ausgewertet.

Luftbildauswertung: Nach durchgeführter Luftbildauswertung wird keine Kampfmittelbelastung vermutet.

Sondierung: Es wurde keine Sondierung durchgeführt.

Die nebenstehenden Hinweise zur Kriegsluftbildauswertung werden zur Kenntnis genommen.

Anregungen und Hinweise

Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

Räumung: Die Fläche wurde nicht geräumt.

Belastung: Ein Kampfmittelverdacht hat sich nicht bestätigt.

Hinweise:

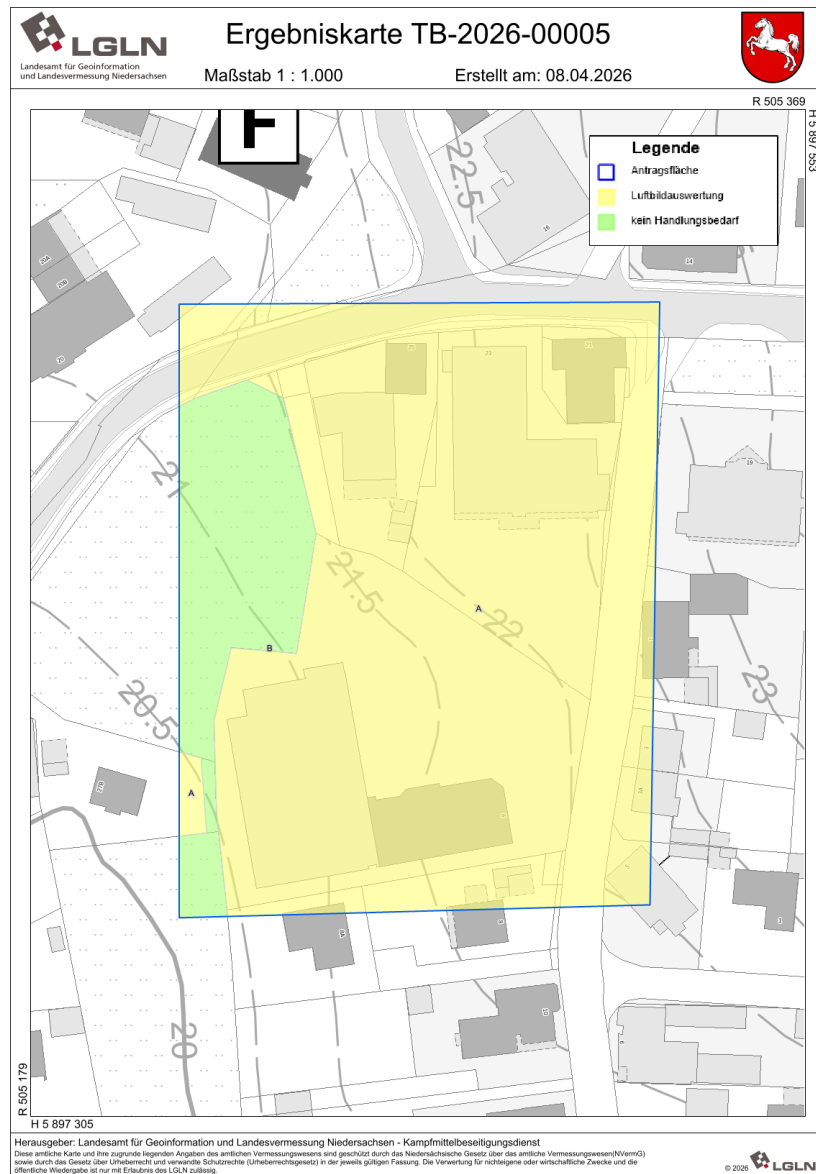
Die vorliegenden Luftbilder können nur auf Schäden durch Abwurfkampfmittel überprüft werden. Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Brandmunition, Minen etc.) gefunden werden, benachrichtigen Sie bitte umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder den Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Niedersachsen bei der RD Hameln-Hannover des LGLN.

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

Kenntnisnahme.

Anregungen und Hinweise

Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung



Die nebenstehende Abbildung wird zur Kenntnis genommen.

Anregungen und Hinweise	Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung
1.7 Landwirtschaftskammer Niedersachsen (Stellungnahme vom 09.04.2026) Nach Durchsicht der Unterlagen nehmen wir aus allgemeiner landwirtschaftlicher Sicht zum o. g. Vorhaben im Folgenden Stellung. Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 11.11.2025. Aus allgemeiner landwirtschaftlicher Sicht sind keine weiteren Hinweise und Anregungen vorzutragen. <u>Stellungnahme vom 11.11.2025</u> <i>„Nach Durchsicht der Planunterlagen nehmen wir aus Sicht des Trägers öffentlicher Belange „Landwirtschaft“ im Folgenden Stellung.</i> <i>Aus allgemeiner landwirtschaftlicher Sicht bestehen keine Bedenken.“</i> 1.8 Handwerkskammer Braunschweig Lüneburg Stade (Stellungnahme vom 28.04.2026) Ihr Schreiben zum genannten Vorhaben ist bei uns eingegangen. Die Planunterlagen wurden in unserem Hause geprüft. Aus handwerklicher Sicht bestehen derzeit unter Berücksichtigung der uns vorgelegten Unterlagen keine Bedenken. 1.9 Bundeswehr (Stellungnahme vom 01.04.2026) Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage werden Verteidigungsbelange nicht beeinträchtigt. Es bestehen daher zum angegebenen Vorhaben seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände. 1.10 Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (Stellungnahme vom 04.05.2026) Mit vorbenannten E-Mails haben Sie die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) um Stellungnahme gebeten.	Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus allgemeiner landwirtschaftlicher Sicht keine weiteren Hinweise und Anregungen vorzutragen sind. Die Stellungnahme vom 11.11.2025 wird nebenstehend wiedergegeben. Die Abwägungsvorschläge dazu vom 17.03.2026 bleiben unverändert bestehen. <u>Abwägungsvorschläge vom 17.03.2026</u> <i>„Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus allgemeiner landwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken bestehen.“</i> Es wird zur Kenntnis genommen, dass gegen die Planung keine Bedenken bestehen. Es wird zur Kenntnis genommen, dass zur vorliegenden Planung keine Einwände bestehen. Kenntnisnahme.

Anregungen und Hinweise

Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

Nach Prüfung der zur Verfügung gestellten Planungsunterlagen teile ich Ihnen mit, dass die BlmA als Träger öffentlicher Belange und Eigentümer nach aktuellem Stand der Planungen keine Hinweise oder Anregungen zu den o.a. Entwurfsplanungen einbringt.

Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben bittet im Zuge der weiteren Planung neben der Wahrnehmung der Aufgaben als Träger öffentlicher Belange auch in der Eigentümerfunktion frühzeitig in die weiteren Abstimmungen eingebunden zu werden, um ggf. auf anderweitige Planungen im Voraus Einfluss nehmen zu können.

Hinweis in eigener Sache:

Die Wahrnehmung der Aufgaben als Träger öffentlicher Belange und als Eigentümer für die BlmA-eigenen Liegenschaften im Bundesland Niedersachsen erfolgt ausschließlich von hier aus.

Ich bitte Sie daher, für eine fristgerechte Bearbeitung erforderlicher Stellungnahmen künftig Ihre Beteiligungsschreiben für Vorhaben in Niedersachsen ausschließlich an folgende Anschrift zu adressieren:

Bundesanstalt für Immobilienaufgaben

Hauptstelle Portfoliomanagement

Otto-von-Guericke-Straße 4

39104 Magdeburg

E-Mail-Adresse: toeb.ni@bundesimmobilien.de

Das von Ihnen zu diesem Planvorgang verwendete Funktionspostfach TOEB.ZE@bundesimmobilien.de der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben bitte ich daher aus Ihrem Verteiler zu löschen.

1.11 Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Cuxhaven

(Stellungnahme vom 04.05.2026)

Die vorgelegte Planung habe ich zur Kenntnis genommen.

Die nebenstehenden allgemeinen Hinweise werden lediglich zur Kenntnis genommen.

Der nebenstehenden Bitte wird gefolgt und die Verteilerliste entsprechend aktualisiert.

Anregungen und Hinweise

Durch die Planung werden die vom Staatlichen Gewerbeaufsichtsamt Cuxhaven zu betrachtenden Belange des Immissionsschutzes nicht berührt.

Ich bitte um Übersendung der in Kraft getretenen Pläne, gerne digital.

1.12 EWE Netz

(Stellungnahme vom 08.04.2026)

Vielen Dank für die Beteiligung unseres Hauses als Träger öffentlicher Belange.

Im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und/oder Anlagen der EWE NETZ GmbH.

Diese Leitungen und Anlagen sind in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Bitte stellen Sie sicher, dass diese Leitungen und Anlagen durch Ihr Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden.

Sollte sich durch Ihr Vorhaben die Notwendigkeit einer Anpassung unserer Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an einem anderen Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, gelten dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik.

Für die gegebenenfalls notwendige Erschließung des Plan- oder Baugebietes mit Versorgungsleitungen und Anlagen durch EWE NETZ planen Sie bitte einen Versorgungstreifen bzw. -korridore für z.B. Telekommunikationslinien und Elektrizitätsleitungen gemäß DIN 1998 von mindestens 1,6 m mit ein.

Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

Es wird zur Kenntnis genommen, dass durch die Planung, die vom Staatlichen Gewerbeaufsichtsamt Cuxhaven zu betrachtenden Belange des Immissionsschutzes nicht berührt werden.

Der nebenstehenden Bitte wird nach Maßgabe der VV-BauGB entsprochen.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass sich im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet Versorgungsleitungen und/oder Anlagen der EWE NETZ GmbH befinden.

Der Hinweis zum Schutz der vorhandenen Leitungen und Anlagen wird zur Kenntnis genommen. Die angesprochenen Aspekte betreffen die nachgelagerte Ausführungs- und Bauphase und sind nicht unmittelbarer Regelungsgegenstand der Bauleitplanung. Vor dem Baubeginn erfolgt eine detaillierte Abstimmung mit dem zuständigen Leitungsträger, um sicherzustellen, dass die bestehenden Leitungen in ihrer Lage und Funktion nicht beeinträchtigt werden. Auf diese Weise wird gewährleistet, dass technische und rechtliche Anforderungen im weiteren Verfahren vollständig berücksichtigt werden.

Die nebenstehenden Ausführungen betreffen die nachgelagerte Planungsebene und werden aufgrund dessen im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung lediglich zur Kenntnis genommen.

Anregungen und Hinweise

Die Kosten der Anpassungen bzw. der Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger vollständig zu tragen und der EWE NETZ GmbH zu erstatten, es sei denn der Vorhabenträger und die EWE NETZ GmbH haben eine anderslautende Kostentragung vertraglich geregelt.

Die EWE NETZ GmbH hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen.

Wir bitten Sie, uns auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und uns frühzeitig zu beteiligen. Dies gilt auch für den Fall der Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen durch EWE NETZ GmbH, denn hierfür sind beispielsweise Lage und Nutzung der Versorgungsleitung und die sich daraus ableitenden wirtschaftlichen Bedingungen wesentliche Faktoren.

Damit die Planung Ihres Baugebietes durch uns erfolgen kann, teilen Sie uns bitte die dafür notwendigen Informationen über den folgenden Link mit:

<https://www.ewe-netz.de/kommunen/service/neubaugebieterschliessung>

In der Laufzeit Ihres Verfahrens kann sich unser Leitungs- und Anlagenbestand ändern.

Damit es nicht zu Entscheidungen auf Grundlage eines veralteten Planwerkes kommt, nutzen Sie dafür bitte unsere aktuelle Leitungs- und Anlagen Auskunft. Auf unserer Internetseite der EWE NETZ GmbH können Sie sich jederzeit nach einer erfolgreichen Registrierung auf unserem modernen Planauskunftsportal über die konkrete Art und Lage unserer zu berücksichtigenden Anlagen informieren:

<https://www.ewe-netz.de/geschaeftskunden/service/leitungsplaene-abrufen>

Haben Sie weitere Fragen? Sie erreichen Ihren Ansprechpartner Katja Mesch unter der folgenden Rufnummer: 0151-74493155.

Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

Die nebenstehenden Ausführungen betreffen die nachgelagerte Planungsebene und werden aufgrund dessen im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung lediglich zur Kenntnis genommen.

1.13 Telekom Deutschland GmbH

(Stellungnahme vom 13.04.2026)

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Zur o.a. Planung haben wir bereits mit dem Schreiben unter folgendem Aktenzeichen (Nord23_2025_198128) vom 17.11.2025 Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter.

Stellungnahme vom 17.11.2025

„Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind.

Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.

Kenntnisnahme.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Stellungnahme vom 17.11.2025 unverändert weiter gilt. Die Stellungnahme vom 17.11.2025 wird nebenstehend wiedergegeben. Die Abwägungsvorschläge dazu vom 17.03.2026 bleiben unverändert bestehen.

Abwägungsvorschläge vom 17.03.2026

„Kenntnisnahme-

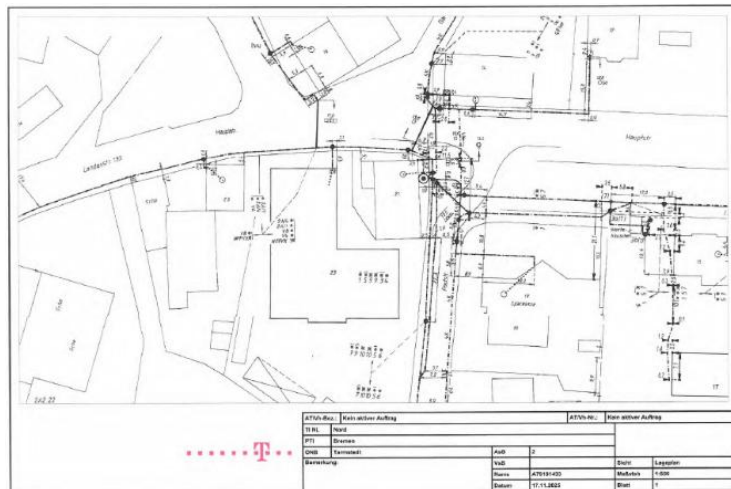
Es wird zur Kenntnis genommen, dass sich im Plangebiet Telekommunikationslinien der Telekom befinden, wie aus dem beigefügten Plan ersichtlich ist.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien weiterhin gewährleistet bleiben müssen. Vor dem Baubeginn erfolgt eine detaillierte Abstimmung zwischen dem Investor und dem zuständigen Leitungsträger, um sicherzustellen, dass die bestehenden Leitungen in ihrer Lage und Funktion nicht beeinträchtigt werden.

Anregungen und Hinweise

Wir bitten, die Verkehrswege so an die vorhandenen umfangreichen Telekommunikationslinien der Telekom anzupassen, dass diese Telekommunikationslinien nicht verändert oder verlegt werden müssen.

Bei Planänderungen bitten wir uns erneut zu beteiligen.“



Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

Die angesprochenen Aspekte betreffen die nachgelagerte Ausführungs- und Bauphase und sind nicht unmittelbarer Regelungsgegenstand der Bauleitplanung. Vor dem Baubeginn erfolgt eine detaillierte Abstimmung zwischen dem Investor und dem zuständigen Leitungsträger, um sicherzustellen, dass die bestehenden Leitungen in ihrer Lage und Funktion nicht beeinträchtigt werden. Auf diese Weise wird gewährleistet, dass technische und rechtliche Anforderungen im weiteren Verfahren vollständig berücksichtigt werden.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der nebenstehenden Bitte wird dahingehend gefolgt, dass die Deutsche Telekom Technik GmbH regulär im folgenden Beteiligungsschritt gem. § 4 Abs. 2 beteiligt wird.

Der nebenstehende Übersichtsplan, mit den darin gekennzeichneten Leitungen, wird zur Kenntnis genommen.“

1.14 Vodafone GmbH

(Stellungnahme vom 04.05.2026)

Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone-Gesellschaft(en) gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist in dem angefragten Planbereich derzeit nicht geplant.

Vor Baubeginn sind aktuelle Planunterlagen vom ausführenden Tiefbauunternehmen anzufordern. Unsere kostenlosen Planauskünfte sind erreichbar via Internet über die Seite:

<https://www.vodafone.de/immobilienwirtschaft/hilfe/planauskunft/index.html>

Dort kann man sich einmalig registrieren lassen und Planauskünfte einholen.

Bitte beachten Sie: Es müssen aktuell immer zwei Planauskünfte für Bestandsnetz der Vodafone Deutschland GmbH / Vodafone GmbH und Vodafone West GmbH angefordert werden.

1.15 Avacon Netz GmbH

(Stellungnahme vom 01.04.2026)

Vielen Dank für die Beteiligung an dem im Betreff genannten Vorhaben.

Im Geltungsbereich befinden sich keine Versorgungsanlagen von Avacon Netz GmbH/ Avacon Wasser GmbH / WEVG GmbH & Co KG.

Änderungen der uns vorliegenden Planung bedürfen einer erneuten Prüfung.

Wir bitten Sie, uns am weiteren Verfahren zu beteiligen.

Zukünftige Anfragen können Sie gerne digital an fremdplanung@avacon.de senden.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass gegen die geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend gemacht werden und sich keine Telekommunikationsanlagen im Planbereich befinden.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass sich keine Versorgungsanlagen im Plangebiet befinden.

1.16 Ericsson Services GmbH

(Stellungnahmen vom 07.04.2026)

Die Firma Ericsson wurde von der Deutschen Telekom Technik GmbH beauftragt, in ihrem Namen, Anfragen zum Thema Trassenschutz zu bearbeiten.

Bei den von Ihnen ausgewiesenen Bedarfsflächen hat die Firma Ericsson bezüglich ihres Richtfunks keine Einwände oder spezielle Planungsvorgaben.

Diese Stellungnahme gilt für Richtfunkverbindungen des Ericsson – Netzes und für Richtfunkverbindungen des Netzes der Deutschen Telekom.

Bitte richten Sie Ihre Anfragen (Ericsson und Deutsche Telekom) ausschließlich per Email an die: bauleitplanung@ericsson.com

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Einwände oder spezielle Planungsvorgaben bestehen.

1.17 ExxonMobil Production Deutschland GmbH

(Stellungnahme vom 01.04.2026)

Die ExxonMobil Production Deutschland GmbH (EMPG) handelt im Namen und in Vertretung der BEB Erdgas und Erdöl GmbH & Co. KG (BEB), der Mobil Erdgas-Erdöl GmbH (MEEG) und ihrer Tochtergesellschaften.

Von dem o.a. Vorhaben sind Betriebsanlagen der von der EMPG vertretenen o.a. Gesellschaften nicht betroffen.

Wir nehmen seit dem 1.11.2017 auch am Bundesweiten Informationssystem für Leitungsrecherchen BIL teil.

Sie können Ihre Anfragen zukünftig in diesem – für Sie - kostenlosen Portal einstellen. Sollten wir nicht zuständig sein, bekommen Sie Adhoc eine Rückmeldung von uns.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Anlagen von der Bauleitplanung betroffen sind.

Die nebenstehenden allgemeinen Infos zum BIL-Portal werden lediglich zur Kenntnis genommen.

1.18 GASCADE Gastransport GmbH

(Stellungnahme vom 17.04.2026)

Wir danken für die Übersendung der Unterlagen zu o. g. Vorhaben.

Anregungen und Hinweise

Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

Wir, die GASCADE Gastransport GmbH, antworten Ihnen zugleich auch im Namen und Auftrag der Anlagenbetreiber SEFE Energy GmbH (Rechtsnachfolgerin der WINGAS GmbH) sowie NEL Gastransport GmbH.

Nach Prüfung des Vorhabens im Hinblick auf eine Beeinträchtigung unserer Anlagen teilen wir Ihnen mit, dass unsere Anlagen zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht betroffen sind. Dies schließt die Anlagen der v. g. Betreiber mit ein.

Nachträgliche Lageänderungen in der Projektplanung bedürfen eines erneuten Antrags auf Zustimmung.

Wir möchten Sie darauf hinweisen, dass Anfragen zu Leitungsauskünften, Schachtgenehmigungen, TÖB Beteiligungen etc. an die oben genannten Anlagenbetreiber über das kostenfreie BIL-Onlineportal unter <https://portal.bil-leitungsauskunft.de> einzuholen sind.

Bitte richten Sie daher Ihre zukünftigen Anfragen an uns, direkt an das o.g. BIL-Portal.

BIL – Der Auskunftsdienst einer starken Kooperationsgemeinschaft Das BIL-Online-Portal ist eine Initiative und ein Zusammenschluss einer Vielzahl von Leitungsbetreibern. Gemeinsam mit seinen Kooperationspartnern stellt das BIL-Online-Portal eine umfassende, spartenübergreifende sowie bundesweite Online-Leitungsauskunft bereit. Die Nutzung des BIL-Online-Portals ermöglicht Ihnen, Ihre Bau- /Planungsanfrage direkt online einfach und schnell zu formulieren. Bei Zuständigkeit erfolgt die Stellungnahme durch die jeweiligen Leitungsbetreiber und die rechtssichere Archivierung des gesamten Anfragevorganges vollständig digital und übersichtlich innerhalb des BIL-Online-Portals.

Weitere Informationen über BIL können Sie der Seite <http://bil-leitungsauskunft.de> entnehmen.

1.19 Gasunie Deutschland Transport Services GmbH

(Stellungnahme vom 07.04.2026)

Wir bestätigen den Eingang Ihrer im Anhang befindlichen Plananfrage.

Kenntnisnahme.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Anlagen von der Bauleitplanung betroffen sind.

Die nebenstehenden allgemeinen Infos zum BIL-Portal werden lediglich zur Kenntnis genommen.

Anregungen und Hinweise

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

Wichtiger Hinweis in eigener Sache:

Bitte stellen Sie zukünftig Ihre an uns gerichteten Plananfragen möglichst nur noch über das webbasierte Auskunftportal BIL ein -> <https://portal.bil-leitungsauskunft.de>

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

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

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

Für Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

1.20 Harbour Energy Germany GmbH

(Stellungnahme vom 22.04.2026)

Wir bedanken uns für die Beteiligung an der o. g. Maßnahme und nehmen hierzu wie folgt Stellung (Az.: AFD-2025-2255-1):

Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Anlagen von der Bauleitplanung betroffen sind.

Die nebenstehenden allgemeinen Infos zum BIL-Portal werden lediglich zur Kenntnis genommen.

Anregungen und Hinweise

Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

Der räumliche Geltungsbereich des oben genannten Verfahrens liegt außerhalb unserer öffentlich rechtlich verliehenen Bergbauberechtigungen nach Bundesberggesetz (BBergG) zur Gewinnung von Rohstoffen. In unserem Eigentum befindliche Bohrungen oder Anlagen sind von dem Verfahren ebenfalls nicht betroffen. Es bestehen keine Bedenken bzgl. der Durchführung des Vorhabens.

Hinweis: Seit dem 01. September 2025 gibt es neue Kontaktdaten. Wir bitten um Beachtung.

Harbour Energy Germany GmbH

Schülering Straße 21

27299 Langwedel

plananfragen@harbourenergy.com

1.21 Pledoc GmbH

(Stellungnahme vom 31.03.2026)

Wir beziehen uns auf Ihre o.g. Maßnahme und teilen Ihnen hierzu mit, dass von uns verwaltete Versorgungsanlagen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber von der geplanten Maßnahme nicht betroffen werden:

OGE (Open Grid Europe GmbH), Essen

Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen

Ferngas Netzgesellschaft mbH (FG), Netzgebiet Nordbayern, Schwaig bei Nürnberg

Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen

Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen

Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen

Zeelink GmbH & Co. KG, Essen

Es wird zur Kenntnis genommen, dass von der Planung keine Anlagen betroffen sind.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Versorgungsanlagen von der geplanten Maßnahme betroffen sind.

Anregungen und Hinweise

Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

Ausdrücklich weisen wir darauf hin, dass durch die Festsetzung planexterner Ausgleichsflächen eine Betroffenheit weiterer von uns verwalteter Versorgungseinrichtungen nicht auszuschließen ist. Werden zum Ausgleich des planbedingten Eingriffs in die Natur und Landschaft Flächen an anderen Stellen festgesetzt, so gehören auch diese Ausgleichsflächen zum räumlichen Geltungsbereich des Bauleitplanverfahrens.

Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich und die von Ihnen benannte Maßnahmenart. Dort dargestellte Leitungsverläufe dienen nur zur groben Übersicht.

Achtung:

Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs sowie eine Festsetzung weiterer Maßnahmen, die außerhalb des bereits angezeigten räumlichen Geltungsbereichs liegen, bedürfen immer einer erneuten Abstimmung mit uns.

1.22 TenneT TSO GmbH

(Stellungnahme vom 08.04.2026)

Die Überprüfung der uns zugesandten Unterlagen ergab, dass im angefragten Bereich keine Anlagen der TenneT TSO GmbH vorhanden sind. Belange unseres Unternehmens werden durch die Anfrage nicht berührt.

Wir möchten Sie bitten, Ihre Anfrage auch zukünftig über das BIL-Portal an uns zu richten.

Warum BIL? Das BIL-Portal ist ein kostenloser Auskunftsdienst der Betreibergemeinschaft aller Versorgungssparten. Eine Anfrage wird automatisch an alle im BIL-Portal vertretenen Netzbetreiber geleitet – so werden über 120 Betreiber mit einer Anfrage erreicht. Über das BIL Portal können neben Leitungsauskünften auch Bauleitplanungen und andere Behördliche Planungen abgefragt werden.

Um die hohen Anforderungen einer fach- und termingerechten Beantwortung der Anfrage zu erfüllen, sollten Ihren Unterlagen prinzipiell neben einer Projekt- und Baubeschreibung auch entsprechende Planwerke der Maßnahme beigelegt sein.

Der Hinweis zu den Kompensationsmaßnahmen wird zur Kenntnis genommen. Die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen werden innerhalb des Plangebietes umgesetzt. Für die vorliegende Bauleitplanung wird daher keine Kompensation auf externen Flächen stattfinden.

Kenntnisnahme.

Kenntnisnahme.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass sich im Plangebiet keine Versorgungsanlagen befinden.

Die nebenstehenden allgemeinen Infos zum BIL-Portal werden lediglich zur Kenntnis genommen.

Anregungen und Hinweise

Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

Vielen Dank für ihr Verständnis.

Hier der Link zum BIL Portal: <https://bil-leitungsauskunft.de/>

2. ÖFFENTLICHKEIT / BÜRGER

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sind von den Bürgerinnen und Bürgern keine Stellungnahmen abgegeben worden.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB keine Stellungnahmen eingegangen sind.

Ausgearbeitet: Bremen, den 05.08.2026



instara
INSTITUT FÜR STADT- UND RAUMPLANUNG GMBH