



Begründung zum Bebauungsplan

Nr. 46 „Reesenshoff“

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

Gemeinde Tarmstedt

mit örtlicher Bauvorschrift

- Satzungsfassung - (Stand: 05.08.2026)

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	Bereiche mit/ohne Ein- und Ausfahrten / Sichtfelder	18
7.6	Zulässigkeit von Stellplätzen	19
7.7	Grünordnung	19
7.8	Flächenübersicht.....	19
8.	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT	20
9.	PLANUNGSRELEVANTE BELANGE.....	20
9.1	Umwelt- und Naturschutz sowie Landschaftspflege	20
9.2	Wasserwirtschaft.....	21
9.3	Verkehr	21
9.4	Wirtschaft	22
9.5	Immissionsschutz.....	22
9.6	Ver- und Entsorgung.....	22
9.7	Klimaschutz.....	22
10.	NACHRICHTLICHE HINWEISE	24
11.	RECHTSFOLGEN	25
12.	UMWELTBERICHT	26
12.1	Einleitung	26
12.1.1	Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplans	26
12.1.2	Ziele des Umweltschutzes	27
12.1.2.1	Landschaftsrahmenplan	27
12.1.2.2	Landschaftsplan	27
12.1.2.3	Schutzgebiete und -objekte	27
12.1.2.4	Berücksichtigung der Ziele des Umweltschutzes	27
12.2	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen	28
12.2.1	Zustand von Umwelt, Natur und Landschaft	28

12.2.2	Zusammenfassende Darstellung	36
12.2.3	Besonderer Artenschutz	36
12.2.4	Prognose der Umweltentwicklung bei Nichtdurchführung der Planung	37
12.2.5	Prognose der Umweltentwicklung bei Durchführung der Planung	37
12.2.5.1	Darstellung der grundlegenden vorhabenbezogenen Auswirkungen.....	37
12.2.5.2	Voraussichtliche schutzgutbezogene Beeinträchtigungen	38
12.2.5.3	Zusammenfassende Darstellung	43
12.2.6	Eingriffsbilanz.....	44
12.2.6.1	Rechtliche Grundlagen	44
12.2.6.2	Darlegung von Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung	46
12.2.6.3	Ermittlung des Kompensationsbedarfs	47
12.2.6.4	Kompensationsmaßnahmen	48
12.2.7	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	48
12.2.8	Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 j) BauGB ..	49
12.3	Zusätzliche Angaben	50
12.3.1	Wichtigste Merkmale der verwendeten Untersuchungsverfahren	50
12.3.2	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen	50
12.3.3	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	51
12.3.4	Referenzliste der verwendeten Quellen.....	52

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

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

Anhang III: Schalltechnische Untersuchung für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 46 „Reesenshoff“ der Gemeinde Tarmstedt (Dipl.-Ing. (FH) Markus Tetens, Osterholz-Scharmbeck, Stand: 11.03.2026)

Anhang IV: Verkehrsuntersuchung Edeka-Markt in Tarmstedt für die Gemeinde Tarmstedt (PGT Umwelt und Verkehr GmbH, Hannover, Stand: 16.03.2026)

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 Erschließungsplanung ein Entwässerungskonzept erarbeitet, welches Starkregenereignisse berücksichtigt, indem es Maßnahmen zur 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. Im Zusammenhang mit dem geplanten Lebensmittelmarkt und den im Umfeld vorhandenen Einzelhandelsnutzungen sind keine Anhaltspunkte erkennbar, die auf zusätzliche raumordnungsrechtlich relevante Auswirkungen infolge einer Agglomeration hindeuten. Dies ergibt sich insbesondere vor dem Hintergrund der unterschiedlichen Betriebscharakteristika und Sortimentsausrichtungen der vorhandenen Nutzungen sowie der Ergebnisse des vorliegenden Verträglichkeitsgutachtens zum Lebensmittelverbrauchermarkt. Es ist daher davon auszugehen, dass die Ziele der Raumordnung auch unter dem Gesichtspunkt möglicher Agglomerationseffekte gewahrt werden.

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 Beeinträchtungsverbot 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.

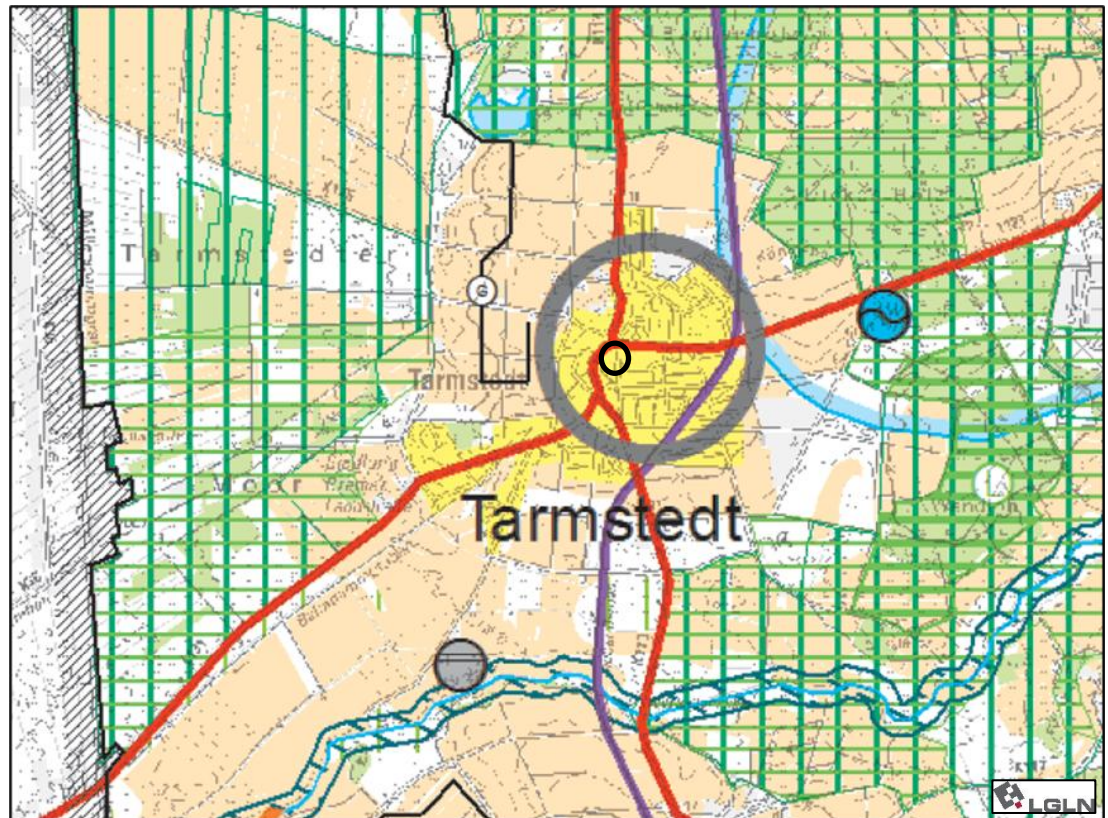


Abb. 2: Ausschnitt aus dem RROP 2020 für den Landkreis Rotenburg (Wümme); Lage des Plangebiets in schwarz markiert

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 Orte in der Stadt Osterholz-Scharmbeck, der Samtgemeinde Hambergen sowie den Gemeinden Grasberg, Lilienthal, Ritterhude, Schwanewede und Worpswede werden als Zentrale Siedlungsgebiete 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*.

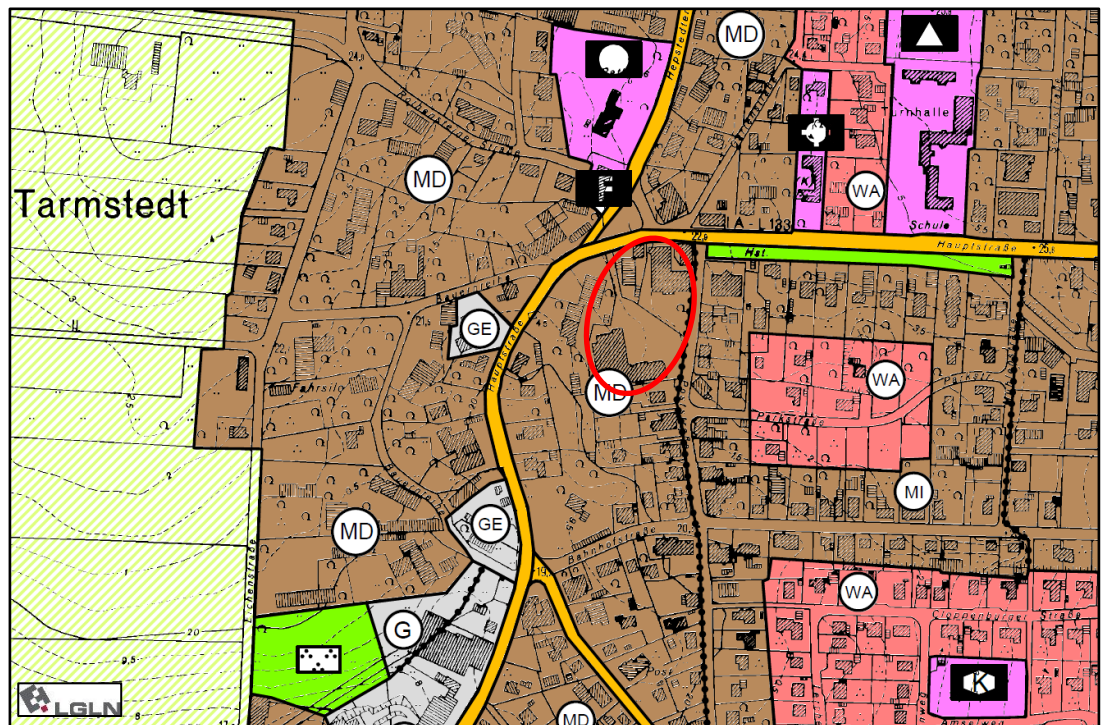


Abb. 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan; Plangebiet in rot markiert

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.

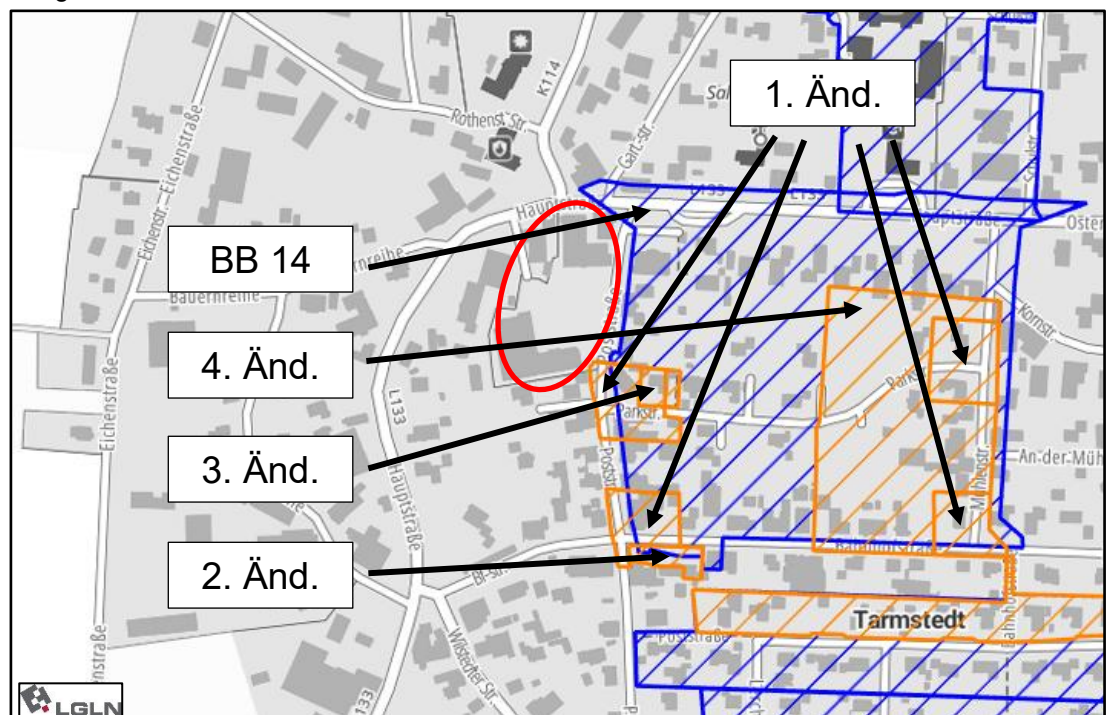


Abb. 4: Angrenzende Bebauungspläne; Plangebiet in rot markiert (Quelle: LGLN)

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.

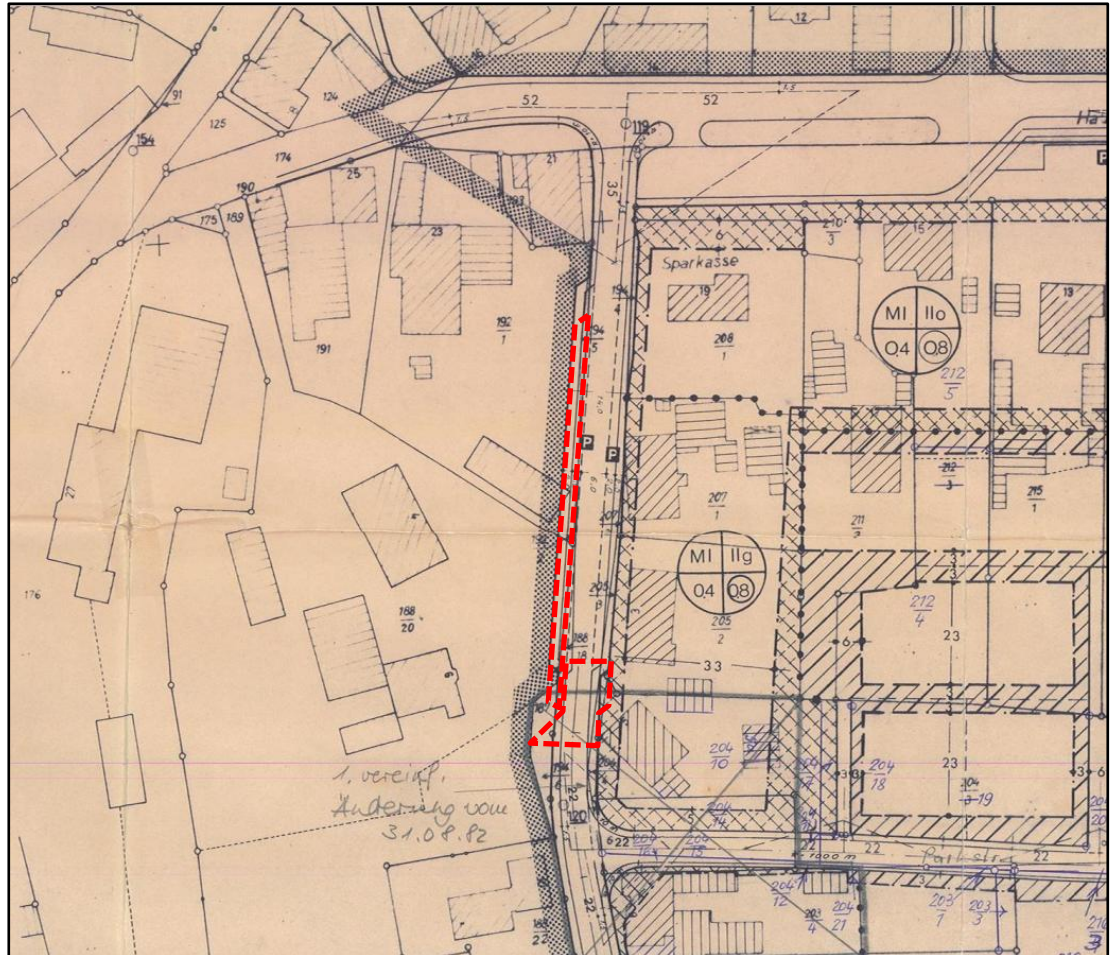


Abb. 5: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 14 „Ortsmitte“ (der durch den Bebauungsplan Nr. 46 überplante Bereich ist rot markiert)

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 II 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.

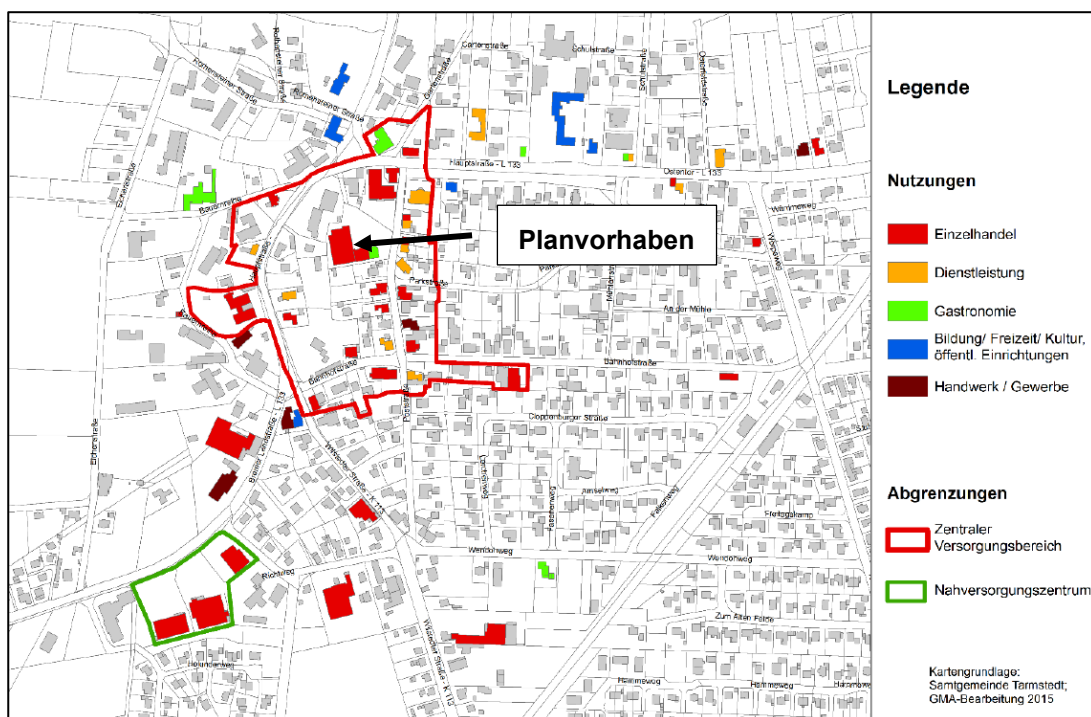


Abb. 6: Abgrenzung Einkaufslagen in der Gemeinde Tarmstedt

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 I).

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 I), 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 Beeinträchtungsverbot 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 Werbepylone, 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 zulässig, soweit landesrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen. Dadurch wird die nötige Flexibilität bei der Gestaltung und Nutzung des Grundstücks gewährleistet.

7.5 Bereiche mit/ohne Ein- und Ausfahrten / Sichtfelder

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.

In Abgrenzung zum Landesstraßengrundstück wird, mit Ausnahme des Bereichs der geplanten Zu- und Ausfahrt, das Planzeichen „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“ in der Planzeichnung festgesetzt. Für den Bereich des Plangebietes, wo das Grundstück mit

Hausnummer 23 an die Landesstraße grenzt, wird auf die Festsetzung des Planzeichens „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“ verzichtet, da sich in diesem Bereich bereits Grundstückszufahrten im Bestand befinden.

Im Bereich der Zufahrt auf die L133 sind zudem Sichtfelder gekennzeichnet, die ein gefahrloses Einfahren vom Plangebiet in die Landestraße sicherstellen sollen.

7.6 Zulässigkeit von Stellplätzen

Die Anordnung von Kundenstellplätzen soll im zentralen und nordwestlichen Teil des Sondergebietes erfolgen. Im Anlieferungsbereich des Marktes sollen zudem noch einige Stellplätze für Mitarbeiter entstehen. Die dafür vorgesehenen Flächen sind in der Planzeichnung als Fläche für Stellplätze festgesetzt. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche 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 vorgesehen. Ziel ist eine nachbarschaftsschützende Wirkung. Im Bereich der vorgesehenen Anlieferzone wird jedoch auf eine Eingrünung verzichtet, da diese zu Konflikten mit dem Lieferverkehr führen würde und die notwendige Rangier- und Bewegungsfläche einschränken könnte. Aufgrund der vorgesehenen PV-Module auf den Dächern der Gebäude, wird im Bereich des Pflanzstreifens 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
<i>davon</i> Stellplatzfläche	4.271 m ²
<i>davon</i> Fläche zum Anpflanzen	270 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. Für das EDEKA-Gebäude gilt diese Festsetzung jedoch ausschließlich für die vorrangig einsehbaren Fassadenbereiche. Die rückwärtigen, dem öffentlichen Raum weitgehend entzogenen Gebäudeteile werden von dieser Vorgabe ausgenommen. Von den Vorgaben zur Fassadengestaltung sind zudem kleinere Bauteile und einzelne Bereiche (z. B. Eingangsbereiche, Attika, oder Werbetafeln) ausgenommen, wenn sie sich farblich und gestalterisch ins Gesamtbild einfügen.

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.

Die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB hat ergeben, dass die vorliegende Planung in dem Bereich des Plangebiets, der derzeit noch nicht bebaut ist, erhebliche Umweltauswirkungen zur Folge hat.

Von den erheblichen Auswirkungen der Planung sind die Schutzgüter Pflanzen und Tiere sowie Boden betroffen.

Beim Boden kommt es zu erheblichen Auswirkungen, da 182 m² Boden planungsrechtlich neu versiegelt werden dürfen, was einen Kompensationsbedarf von 91 m² zur Folge hat. Das Schutzgut Pflanzen und Tiere ist durch den Verlust des Biotoptyps *Einzelbaum / Baumgruppe des Siedlungsbereichs* (HEB) erheblich beeinträchtigt. Es können 12 Bäume nicht erhalten werden.

In der Summe ergibt sich in Folge dieser Beeinträchtigungen ein Kompensationsflächenbedarf von 91 m² und die Pflanzung von 22 Bäumen. Dieser soll intern ausgeglichen werden.

Im Bebauungsplan wurde eine *Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen* festgesetzt. Auf dieser Fläche soll der Biotoptyp *Strauchhecke* (HFS) entwickelt werden. Die Strauchhecke dient zum einen der Eingrünung des Plangebietes und zum anderen wird damit der Kompensationsbedarf von 91 m² für das Schutzgut *Boden* kompensiert werden.

In der Planzeichnung des Bebauungsplans wird festgesetzt, dass im Sondergebiet 22 standortgerechte und einheimische Laubbäume zu pflanzen sind. Mit dieser Maßnahme wird der Verlust des Biotops *Einzelbaum / Baumgruppe des Siedlungsbereichs* (HEB) kompensiert.

Mit Durchführung der Maßnahmen zu Vermeidung und Minimierung sowie der Maßnahmen zum Ausgleich können die im Zusammenhang mit der Bauleitplanung entstehenden erheblichen Beeinträchtigungen der genannten Schutzgüter als vollständig ausgeglichen gelten.

Die detaillierten Ergebnisse der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sind in Kapitel 12 wiederzufinden.

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 Erschließungsplanung 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 ist aufgrund der erweiterten Verkaufsfläche und zusätzlicher Stellplätze mit einem höheren Verkehrsaufkommen zu rechnen. Die verkehrliche Erschließung erfolgt über mehrere Zufahrten:

Im Norden ist eine neue Zufahrt zur L 133 vorgesehen. Zur Minimierung möglicher Konflikte wird diese zunächst als reine Einfahrt (Rechts rein) ausgebildet. Durch entsprechende Beschilderung und bauliche Maßnahmen wird ein Ausfahren auf die Landesstraße ausgeschlossen, wodurch insbesondere das konfliktträchtigere Einfädeln in den fließenden Verkehr sowie Querungen des Radverkehrs reduziert werden.

Grundsätzlich besteht die Option, die nördliche Zufahrt künftig auch für den ausfahrenden Verkehr zu öffnen. Voraussetzung hierfür sind jedoch weitergehende verkehrstechnische Untersuchungen sowie die Abstimmung mit den zuständigen Behörden.

Eine weitere Anbindung erfolgt über die Poststraße, wodurch sich der Zu- und Abfahrtsverkehr auf zwei Zufahrten verteilt und eine geordnete Verkehrsführung innerhalb und außerhalb des Plangebiets gewährleistet wird. Der Zulieferverkehr wird separat über eine Zufahrt im südöstlichen Bereich abgewickelt, sodass Konflikte mit dem Kundenverkehr vermieden werden.

Im Rahmen der Bauleitplanung wurde ein Verkehrsgutachten (Anhang IV) erstellt. Dieses weist für den Knotenpunkt L 133 „Hauptstraße“ / Poststraße eine mindestens gute Verkehrsqualität (Stufe B nach HBS 2015) nach – unabhängig von der gewählten Erschließungsvariante.

Insgesamt ist die verkehrliche Erschließung des Neubaus des EDEKA-Marktes als gesichert anzusehen.

9.4 Wirtschaft

Zu den wirtschaftlichen Auswirkungen des geplanten Vorhabens schreibt das im Rahmen der Bauleitplanung erstellte Einzelhandelsgutachten (siehe Anhang I) 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 wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt, welches als Anhang III Bestandteil der Unterlagen ist.

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden die Geräuschemissionen, die durch den geplanten Betrieb des Lebensmittelverbrauchermarktes entstehen, mittels einer Schallimmissionsprognose für die nächstgelegenen schutzbedürftigen Nutzungen ermittelt. Dabei wurde geprüft, ob Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass sämtliche maßgeblichen Beurteilungspegel eingehalten werden. Somit sind keine schallmindernden Maßnahmen notwendig. Die Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplans sind damit gegeben.

9.6 Ver- und Entsorgung

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

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 Temperatenausgleich.

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

Gemäß der Schadstoffuntersuchung zeigt der Boden im Plangebiet leichte Belastungen und ist nach Ersatzbaustoffverordnung BM-F2 nur eingeschränkt wieder verwertbar.

Sollten im Zuge von Baumaßnahmen Müllablagerungen, Attablagerungen bzw. Altstandorte (kontaminierte Betriebsflächen) oder sonstige Boden- bzw. Grundwasserverunreinigungen festgestellt werden, ist der Landkreis Rotenburg (Wümme) als Untere Bodenschutzbehörde sofort zu benachrichtigen.

Militärische Altlasten

Für das Plangebiet wurde keine Luftbilddauswertung 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 Fortpflanzungs-, 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.

Sichtfelder

Die gekennzeichneten Sichtfelder sind oberhalb 0,80 m, gemessen ab Oberkante Fahrbahnmitte des Knotenpunktes, ständig von jeglicher Art sichtversperrender bzw. sich behindernder Nutzung, einzelne Bäume ausgenommen, freizuhalten (§ 9 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 31 Abs. 2 NStrG).

11. RECHTSFOLGEN

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

12. UMWELTBERICHT

12.1 Einleitung

12.1.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplans

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes sehen die einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen die Beachtung der Belange von Natur und Landschaft, dokumentiert durch einen Umweltbericht gemäß § 2 Absatz 4 und § 2a BauGB (Baugesetzbuch), vor. Damit soll sichergestellt werden, dass das für eine Beurteilung der Belange des Umweltschutzes notwendige Abwägungsmaterial in einem ausreichenden Detaillierungsgrad zur Verfügung steht.

Das circa 10.607 m² große Plangebiet befinden sich im Zentrum der Gemeinde Tarmstedt, nördlich der Bahnhofstraße und westlich der Poststraße.

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.

Um den Umbau und die Erweiterung des Einkaufsmarktes an vorgenanntem Ort zu ermöglichen, ist es aufgrund der gegenwärtigen bauleitplanerischen Situation erforderlich, Bauleitplanungen bestehend aus einer Flächennutzungsplanänderung (44. Flächennutzungsplanänderung der Samtgemeinde Tarmstedt) sowie der Aufstellung eines Bebauungsplanes (Bebauungsplan Nr. 46 „Reesenshoff“ der Gemeinde Tarmstedt) durchzuführen. Mit beiden Planverfahren soll durch die Darstellung bzw. Festsetzung einer *Sonderbaufläche* „Großflächiger Einzelhandel“ bzw. eines *Sondergebietes* „Großflächiger Einzelhandel“ der Umbau und die Erweiterung des Lebensmittelmarktes vorbereitet werden.

Im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung und der Aufstellung des Bebauungsplanes sehen die einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen die Beachtung der Belange von Umwelt, Natur und Landschaft, dokumentiert durch einen Umweltbericht, vor.

Da die Aufstellung der Bauleitpläne im sogenannten „Parallelverfahren“ erfolgt, werden die Ausführungen des vorliegenden Umweltberichtes auf den „Detaillierungsgrad Bebauungsplan“ abgestellt.

Das derzeitige Einkaufsmarktgelände ist als Innenbereich gemäß § 34 BauGB einzustufen. Gemäß § 18 Abs. 2 BNatSchG ist für Vorhaben im Innenbereich die Eingriffsregelung gemäß §§ 14 bis 17 BNatSchG nicht anzuwenden. Aus diesem Grund gelten die mit der vorliegenden Planung vorbereiteten erheblichen Beeinträchtigungen von Umwelt, Natur und Landschaft im Innenbereich als „vor der Planung zulässig“. Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist daher eine Kompensation nicht erforderlich. Aus diesem Grund betrachtet die durchgeführte Umweltprüfung die neu hinzukommenden erheblichen Beeinträchtigungen.

Zentrale Planungsaussagen der hier behandelten Bauleitplanungen sind auf Ebene des Flächennutzungsplanes die Darstellung einer etwa 1,06 ha großen *Sonderbaufläche* mit der Zweckbestimmung „*Großflächiger Einzelhandel*“ (SO), auf Ebene des Bebauungsplanes die Festsetzung eines 10.607 m² großen *Sondergebietes* mit der gleichen Zweckbestimmung.

Im Bebauungsplan ist zudem ein Teil der Poststraße als Straßenverkehrsfläche sowie eine *Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern* zur Eingrünung festgesetzt.

Die Grundflächenzahl im *Sondergebiet* „Großflächiger Einzelhandel“ (SO) beträgt 0,8. Diese darf bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 durch Stellplätze mit ihren Zufahrten überschritten werden. Die Höhe baulicher Anlage wurde auf 10 m begrenzt. Überschreitungen von bis zu 1,5 m sind durch untergeordnete Gebäudeteile zulässig. Es wurde eine abweichende Bauweise festgesetzt, um Gebäudelängen über 50 m zu ermöglichen. Zudem wurden Festsetzungen zur zulässigen Nutzung getroffen. Es ist außerdem eine Begrünung der

Stellplatzflächen vorgesehen. Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zur Dach- und Fassadengestaltung dienen dazu, dass sich das Vorhaben besser in die Umgebung einfügt. Die differenzierten Regelungen sind den Planzeichnungen der Bauleitpläne sowie deren Begründungen zu entnehmen.

12.1.2 Ziele des Umweltschutzes

Die grundlegenden Ziele des Umweltschutzes sind in diversen Fachgesetzen¹ dargelegt. In dem hier betrachteten Landschaftsausschnitt finden die oben genannten Fachgesetze eine Konkretisierung in folgenden Plänen:

12.1.2.1 Landschaftsrahmenplan

Der Landschaftsrahmenplan (LRP) für den Landkreis Rotenburg (Wümme) (Landkreis Rotenburg (Wümme), 2016) trifft für den Geltungsbereich der Bauleitplanung folgende Aussagen:

Tab. 1: Aussagen des LRP Rotenburg (Wümme) zum Plangebiet

Arten und Lebensgemeinschaften	Das Plangebiet und die Umgebung sind als Gebiet mit sehr geringer Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften dargestellt.
Landschaftsbild	Das Plangebiet und die Umgebung sind als Siedlungsbereiche, die größer als 40 ha sind, dargestellt.
Boden	Der südwestliche Bereich des Plangebietes sowie der westlich an das Plangebiet angrenzende Bereich sind als Suchraum für Plaggenesch dargestellt.
Wasser	Keine Darstellung / ohne Bewertung
Zielkonzept	Das Plangebiet und die Umgebung sind als Siedlungsbereiche, die größer als 40 ha sind, dargestellt.
Schutzgebiete	Keine Darstellung / ohne Bewertung

12.1.2.2 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Gemeinde Tarmstedt stammt aus dem Jahr 1986. Aufgrund der fehlenden Aktualität wird dieser im vorliegenden Umweltbericht nicht berücksichtigt.

12.1.2.3 Schutzgebiete und -objekte

Naturschutzrechtlich geschützte Gebiete (Europäische Schutzgebiete des Natura2000-Netzes, Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile usw.) sowie anderweitig naturschutzrechtlich geschützte Objekte (geschützte Biotope, Landschaftsbestandteile etc.) befinden sich nicht im Plangebiet.

12.1.2.4 Berücksichtigung der Ziele des Umweltschutzes

Die vorstehenden Ziele und die Umweltbelange wurden in der Planung bereits dadurch berücksichtigt, dass ein möglichst umweltverträglicher Standort gewählt wurde. Um zu dokumentieren, wie die vorgenannten allgemeinen wie besonderen Ziele des Umwelt- und Naturschutzes beachtet wurden, wird im Folgenden eine differenzierte Betrachtung des Plangebietes durchgeführt.

Grundsätzlich ist jedoch festzuhalten, dass die Inanspruchnahme von Landschaft durch anthropogene Nutzungen in der Regel zu Konflikten zwischen den Zielen von Natur- und Umweltschutz sowie städtebaulichen Belangen führt.

¹ Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatSchG), Wasserhaushaltsgesetz (WHG), Niedersächsisches Wassergesetz (NWG), Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG), Bundeswaldgesetz (BWaldG), Niedersächsisches Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG) etc.

12.2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

12.2.1 Zustand von Umwelt, Natur und Landschaft

Die Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Zustandes von Umwelt, Natur und Landschaft berücksichtigt die Schutzgüter des Natur- und Umweltschutzes gemäß den Vorgaben des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB. Der Umweltbericht selbst basiert auf der Anlage zu § 2 Abs. 4 BauGB und § 2a BauGB.

Beschreibung

Aufgrund des hohen Versiegelungsgrads (> 80%) wurde auf eine Vorkartierung der Biotoptypen verzichtet. Stattdessen fand eine Luftbildauswertung der Biotoptypen statt. Dafür wurden die in den Niedersächsischen Umweltkarten (Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz, 2025) hinterlegten Orthofotos genutzt. Bei der Erstellung des für die Planzeichnung des Bebauungsplans erforderlichen Katasters, wurden Bäume mit einem Stammdurchmesser > 0,3 m eingemessen und die entsprechenden Baumarten bestimmt. Diese Daten sind ebenfalls in die Erfassung der Biotoptypen eingeflossen.

Zur Bewertung des Schutzguts Pflanzen und Tiere wurde der Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen (von Drachenfels, 2021) angewendet. Die Wahl der Datengrundlage „Biotoptypen“ basiert auf der Annahme, dass diese zu einem hohen Grad geeignet sind, den Zustand von Natur und Landschaft abzubilden und ist gängige Praxis im Sinne der §§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB i. V. m. der Anlage zu § 2 Abs. 4 BauGB und § 2a BauGB.

Entsprechend oben zitierter Vorgaben des Baugesetzbuches erfolgt die Berücksichtigung der „Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege“ auf Grund der Betrachtung sogenannter „Schutzgüter“.

Folgende Schutzgüter des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB werden im Rahmen des vorliegenden Umweltberichts berücksichtigt:

- Menschen
- Fläche
- Pflanzen und Tiere
- Boden
- Wasser
- Klima / Luft
- Landschaftsbild
- Biologische Vielfalt
- Sonstige Sach- und Kulturgüter
- Schutzgebiete und -objekte
- Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern.

In Abhängigkeit von dem jeweils betrachteten Schutzgut wurden die Daten der Biotoptypenkartierung mit denen weiterer Quellen, zum Beispiel Aussagen zuständiger Stellen, ergänzt.

Bewertung

An die Beschreibung der einzelnen Schutzgüter schließt sich deren Bewertung an. Um diese Bewertung, inklusive dabei angelegter Maßstäbe transparent zu gestalten, werden in Niedersachsen, wie auch in anderen Bundesländern, in der Regel genormte Bewertungs- und Kompensationsmodelle angewandt. Hier ist das so genannte Breuer-Modell von 1994 in seiner aktuellen Version aus dem Jahr 2006 (Breuer, Ergänzung "Naturschutzfachliche Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung", 2006) verwendet worden.

Für das Schutzgut *Pflanzen und Tiere* sieht das Breuer-Modell von 2006, eine Bewertung in einer 5-stufigen Werteskala (I-V) vor, für die Schutzgüter *Boden*, *Klima / Luft* sowie *Landschaftsbild* in einer 3-stufigen Werteskala (1-3).

Das ursprüngliche Breuer-Modell von 1994 sieht eine Bewertung aller aufgeführten Schutzgüter mit den Wertstufen 1-3 vor, wobei die Wertstufe 1 für den höchsten, „besten“ Wert, die Wertstufe 3 für den niedrigsten, „schlechtesten“ Wert steht (Breuer, 1994).

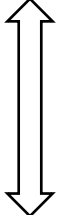
Im Gegensatz zu anderen Kompensationsmodellen wie z. B. dem sog. Osnabrücker Kompensationsmodell (Landkreis Osnabrück, 2016) oder dem Städtetagmodell (Niedersächsischer Städtetag, 2013) basiert das Kompensationsmodell nicht auf der Vergabe von Werteinheiten, sondern besitzt einen stark deskriptiven Charakter. Hieraus resultieren Stärken in der einzelfallbezogenen Betrachtung der gem. § 1 Abs. 6 Satz 7 BauGB zu betrachtenden Schutzgüter und ihrer Wechselbeziehungen untereinander.

Mit der Aktualisierung des Breuer-Modells in „Naturschutzfachliche Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (Breuer, Ergänzung "Naturschutzfachliche Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung", 2006) erfolgt die Bewertung des Schutzgutes *Pflanzen und Tiere* durch die Wertstufen I–V, wobei die Wertstufe I für den niedrigsten, „schlechtesten“ und die Wertstufe V für den höchsten, „besten“ Wert steht.

Die Bewertung des Schutzguts *Pflanzen und Tiere* findet in der Praxis vorrangig, neben der gesonderten Betrachtung artenschutzrechtlicher Aspekte entsprechend § 44 BNatSchG, durch die Einordnung betrachteter Flächen in Biotoptypen entsprechend dem Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen (von Drachenfels, 2021) statt. Die Bewertung der Biotoptypen erfolgt in enger Anlehnung an die Rote Liste der Biotoptypen in Niedersachsen (von Drachenfels, 2024). Die Rote Liste der Biotoptypen in Niedersachsen umfasst, im Gegensatz zum 5-stufigen Bewertungsmodell von Breuer (2006), sechs statt fünf Kategorien (Wertstufen). Die Übertragung der in der Roten Liste der Biotoptypen in Niedersachsen (von Drachenfels, 2024) vorgenommenen Bewertungen der im Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen (von Drachenfels, 2021) klassifizierten Biotoptypen erfolgt entsprechend nachfolgender Tabelle.

Die neben dem Schutzgut *Pflanzen und Tiere* im Breuer-Modell von 1994 aufgeführten Schutzgüter werden auch nach der Aktualisierung des Kompensationsmodells von 2006 in einer dreistufigen Werteskala von 1-3 klassifiziert. Gleiches gilt für die nicht explizit im Kompensationsmodell genannten Schutzgüter *Menschen, Fläche, Wasser, Biologische Vielfalt, Sonstige Sach- und Kulturgüter, Schutzgebiete und -objekte* sowie *Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern*. Zur besseren Nachvollziehbarkeit werden im vorliegenden Umweltbericht die für die o. g. Schutzgüter vergebenen Wertstufen in ihrer Reihenfolge an die Bewertungssystematik des Schutzgutes *Pflanzen und Tiere* angepasst, sodass die Wertstufe 1 für den niedrigsten, den „schlechtesten“ und die Wertstufe 3 für den höchsten, „besten“ Wert steht.

Tab. 2: Wertstufen gemäß Bierhals et al. 2004, ergänzt um Stufe 0, Kategorien neu bezeichnet (Bierhals, von Drachenfels, & Rasper, 2004).

Wertstufe	Bedeutung des Schutzguts	
V/3:	sehr hoch bis hervorragend	
IV:	hoch	
III/2:	mittel	
II:	gering	
I/1:	gering bis sehr gering	
0:	sehr gering oder keine	schlechte / wenig wertvolle Ausprägungen

Die Ergebnisse der summarischen Bewertung der Schutzgüter werden im folgenden Text mit einem vorangestellten $\Rightarrow$ markiert. Nachfolgend wird ihnen jeweils eine Wertstufe (WS) zugewiesen.

a) Menschen

Das Plangebiet wird aktuell von einem Einzelhandelsmarkt, einem Baumarkt, einem Bäcker und einer Apotheke genutzt. Somit besitzt das Plangebiet eine Bedeutung für die Sicherung von Arbeitsplätzen sowie für die bedarfsabhängige Ausstattung des Grundzentrums Tarmstedt mit Einkaufsmöglichkeiten für Lebensmittel, Medikamenten und Dingen des alltäglichen Bedarfs.

Im Nordwesten des Plangebietes befindet sich ein Gebäude, dass in der Vergangenheit für wohnliche Zwecke genutzt wurde, daher ist dem Plangebiet ebenfalls eine Bedeutung als Wohnstandort beizumessen. Das Plangebiet weist aufgrund der innerörtlichen Lage und des hohen Versiegelungsgrades keine besondere Bedeutung bezüglich der menschlichen Gesundheit oder der Erholung auf. Ortsprägende, markante Strukturen, die das Heimatgefühl der Anwohner prägen, sind zudem nicht vorhanden. Die im Plangebiet vorhandenen Grünstrukturen (Stellplatzbegrünung, Heckenstrukturen etc.) unterliegen einer starken, anthropogen bedingten Störintensität, jedoch lockern sie das Erscheinungsbild auf und tragen zu einem verbesserten Mikroklima bei, sodass sie einen positiven Effekt auf das Schutzgut Menschen besitzen.

$\Rightarrow$ Dem Schutzgut *Menschen* kommt eine mittlere Bedeutung (WS 2) zu.

b) Fläche

Unter dem Schutzgut *Fläche* ist im Sinne des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB der Aspekt des flächensparenden Bauens zu verstehen. Zu berücksichtigen sind hier vor allem Möglichkeiten der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung und anderer Maßnahmen zur Innenentwicklung sowie die Begrenzung von Bodenversiegelungen auf das unbedingt erforderliche Maß.

Dabei steht die Frage nach der Natürlichkeit der Geländeoberfläche im Vordergrund, während das Schutzgut *Boden* sich mit den Eigenschaften des dreidimensionalen Bodenkörpers auseinandersetzt.

Das Plangebiet nimmt eine Größe von insgesamt 10.607 m² ein. Die Fläche ist bereits zum überwiegenden Teil (über 80%) versiegelt. Auf dem Grundstück sind große Gewerbebauten vorhanden. Nur ein geringer Teil des Plangebietes ist bisher nicht versiegelt. Dabei handelt es sich vor allem um die Parkplatzbegrünung und um Hausgärten. Das Plangebiet befindet sich im Siedlungsbereich der Gemeinde Tarmstedt. In der Umgebung ist weitere Bebauung vorhanden. Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Dorfgebiet (MD) dargestellt. Deshalb ist das Plangebiet in Bezug auf das Schutzguts Fläche als stark vorbelastet anzusehen. Das Plangebiet ist kein Teil der freien Landschaft.

$\Rightarrow$ Dem Schutzgut *Fläche* kommt eine geringe bis sehr geringe Bedeutung (WS 1) zu.

c) Pflanzen und Tiere

Die folgende Beschreibung der Bedeutung des untersuchten Raumes als Lebensstätte für Pflanzen und Tiere findet auf der Basis der Biotoptypen des Untersuchungsgebietes statt. Die Klassifikation der im Plangebiet vorkommenden Biotoptypen richtet sich nach dem „Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen“ (von Drachenfels, 2021).

Die Bewertung der Biotoptypen folgt der in der „Rote Liste der Biotoptypen in Niedersachsen“ (von Drachenfels, 2024) aufgezeigten Systematik und basiert im Wesentlichen auf dem Kriterium „Wertstufe“. Die weiteren in der „Roten Liste der Biotoptypen in Niedersachsen“ (von

Drachenfels, 2024) angegebenen Kriterien² werden gesondert berücksichtigt, insofern sie zu einer erheblich von dem Kriterium „Wertstufe“ abweichenden Bewertung des betrachteten Biotoptyps führen würden.

Gewerbegebiet (OGG) mit Parkplatz (OVP)

Der Großteil des Plangebietes wird durch den Biotoptyp *Gewerbegebiet* (OGG) eingenommen. Im Südwesten befindet sich ein großes Gewerbegebäude mit einem Einzelhandelsmarkt und einer Apotheke. Im Norden ist ein weiteres Gewerbegebäude mit einem Baumarkt und einer Bäckerei vorhanden. In der Mitte des Plangebietes befindet sich ein großer *Parkplatz* (OVP) für die verschiedenen Geschäfte. Der Großteil der *Biotoptypen Gewerbegebiet* (OGG) und *Parkplatz* (OVP) Gebietes (über 80%) ist vollversiegelt.

⇒ Den Biotoptypen *Gewerbegebiet* (OGG) und *Parkplatz* (OVP) kommen sehr geringe bis keine Bedeutungen (WS 0) zu.

Verstädtertes Dorfgebiet (ODS) mit Hausgärten (PH)

Im Nordwesten des Plangebietes stehen Gebäude, die in der Vergangenheit zu Wohn- und Gewerbebezwecken genutzt worden sind. Zwischen den Gebäuden befinden sich kleine Innenhöfe, die als Gärten genutzt wurden.

⇒ Dem Biotoptyp *Verstädtertes Dorfgebiet* (ODS) kommt eine sehr geringe bis keine Bedeutung (WS 0) zu.

⇒ Den *Hausgärten* (PH) kommt eine geringe bis sehr geringe Bedeutung (WS I) zu.

Sonstige Grünanlage ohne Altbäume (PZR)

Im Bereich des zentralen Parkplatzes gibt es mehrere Beete/ Grünflächen als Parkplatzbegrünung. Die Beete sind mit Gras, Sträuchern, Bodendeckern oder kleineren Bäumen bewachsen. An der westlichen Plangebietsgrenze befindet sich eine Zierhecke. Die Beete und Parkplatzbegrünung werden regelmäßig zurückgeschnitten/ gepflegt und unterliegen durch den Kundenverkehr stetigen anthropogenen Störungen.

Die größeren Bäume werden beim Biotoptyp *Einzelbaum / Baumgruppe des Siedlungsbereichs* (HEB) beschrieben.

⇒ Den *Sonstigen Grünanlagen ohne Altbäumen* (PZR) kommt eine geringe bis sehr geringe Bedeutung (WS I) zu.

Einzelbaum/ Baumgruppe des Siedlungsbereichs (HEB)

An der südlichen Grenze des Plangebietes stocken zwei Ahornbäume (*Acer spec.*; Stammdurchmesser 0,3 m bzw. 0,4). Auf dem Parkplatz stocken vier Kastanien (*Aesculus spec.*) mit Stammdurchmesser 0,4 m und eine Kastanie mit Stammdurchmesser 0,3 m. Im Norden im stockt im Bereich des Verstädterten Dorfgebiets ein Ginkgo (*Ginkgo biloba*; Stammdurchmesser 0,3 m), eine Gewöhnliche Robinie (*Robinia pseudoacacia*; Stammdurchmesser 0,3 m) und eine Linde (*Tilia spec.*; Stammdurchmesser 0,5 m). Zudem befinden sich im Südosten des Plangebietes an der Poststraße drei Laubbäume mit einem Stammdurchmesser von < 0,3 m.

Auf den Nachbargrundstücken stehen im Nordwesten eine Linde (*Tilia spec.*; Stammdurchmesser 1,0 m) und eine Stiel-Eiche (*Quercus robur*; Stammdurchmesser 0,5 m), im Nordosten eine Esche (Stammdurchmesser 0,5 m) und im Westen eine Hänge-Birke (*Betula pendula*; Stammdurchmesser 0,5 m), die mit ihren Kronen in das Plangebiet hineinragen.

⇒ Für den Biotoptyp *Einzelbaum / Baumgruppe des Siedlungsbereichs* (HEB) wird auf die Vergabe einer Wertstufen verzichtet.

² Gesetzlicher Schutz, FFH, Regenerationsfähigkeit, Grundwasserabhängigkeit und Empfindlichkeit gegenüber Wasserstandsabsenkung, Empfindlichkeit gegenüber Nährstoffeinträgen (insbesondere Stickstoff), Seltenheit, Flächenverlust, Gefährdung durch Flächenverlust (F), Gefährdung durch Qualitätsverlust (Q), RL = Rote Liste / Gesamteinstufung der Gefährdung, Aktueller Trend.

Straße (OVS)

Im Osten des Plangebiets befindet sich die Poststraße. Die Straße ist gepflastert.

⇒ Dem Biotoptyp *Straße (OVS)* kommt eine sehr geringe bis keine Bedeutung (WS 0) zu.

d) Boden

Folgende Daten zu den im Geltungsbereich der Bauleitplanung befindlichen Böden lassen sich dem NIBIS® Kartenserver (Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), 2025) entnehmen:

Tab. 3: Naturbürtige Eckdaten zu den im Geltungsbereich der Bauleitplanung befindlichen Böden

Bodentyp 1	Mittlerer Podsol	
Bodenlandschaft	Fluviatile und glazifluviatile Ablagerungen	
Bodengroßlandschaft	Geestplatten und Endmoränen	
Bodenregion	Geest	
		Abb. 2: Bodentypen des Plangebiets

Der Geltungsbereich der vorliegenden Bauleitplanung zählt zu der naturräumlichen Region der Zevenener Geest und hier wiederum zu der naturräumlichen Einheit der Tarmstedter Geest (Landkreis Rotenburg (Wümme), 2016). Die Tarmstedter Geest liegt auf der Grundmoränenplatte der Zevenener Geest und überragt die Hamme-Oste-Niederung (Landkreis Rotenburg (Wümme), 2016). In der Tarmstedter Geest kommen in den Senken Nieder- und Hochmoorbildungen vor. Auf den höher gelegenen lehmigen Standorten haben sich podsolisierte Braunerden entwickelt, während sich auf den höher gelegenen sandigen Standorten Podsole gebildet haben (ebd.).

Um die Gründungsfähigkeit und die Versickerungsfähigkeit zu untersuchen wurde ein Geotechnischer Bericht erstellt (Baugrund Ammerland GmbH; 2020):

Bis in eine Tiefe von 0,5 bis 1,8 m befinden sich Auffüllungen mit Organik durchsetzten Sanden, Schotter und stellenweise mit Beimengungen von Bauschutt. Danach folgen Sande in einer Tiefe von 1,4 m bis 2,1 m. Darunter steht Geschiebelehm an.

Die bindigen Böden besitzen eine schlechte Versickerungsfähigkeit, wodurch es zu einem vorübergehenden Aufstau von Sickerwasser kommt.

Es wurde auch eine chemische Analyse der Bodenproben durchgeführt bei der festgestellt wurde, dass der Grenzwert für Chrom massiv überschritten ist. Außerdem gibt es eine leichte Grenzwertüberschreitung im Feststoff des Parameters TOC.

Aufgrund der überwiegenden Bebauung (> 80 % Versiegelung) des Plangebietes ist es bereits zu einschneidenden Veränderungen der natürlichen Bodenverhältnisse gekommen. Damit weist der Boden hier nur noch einen geringen Natürlichkeitsgrad auf.

Eine besondere Bedeutung der Böden des betrachteten Landschaftsausschnittes kann aufgrund der deutlichen Überprägung des Standortes durch die bestehenden Versiegelungen sowie die gewerbliche Nutzung nicht erkannt werden.

⇒ Den unversiegelten Bereichen des Plangebiets kommt eine mittlere Bedeutung (WS 2) zu.

⇒ Den versiegelten Bereichen des Plangebiets kommt eine geringe bis sehr geringe Bedeutung (WS 1) zu.

e) Wasser

Das Schutzgut Wasser ist zu differenzieren in Grund- und Oberflächenwasser.

Da sich im Geltungsbereich der Bauleitplanung keine Oberflächengewässer befinden, beschränkt sich die folgende Beschreibung auf das Grundwasser.

Hinsichtlich der Bedeutung eines Gebietes für das Grundwasser ist der Boden mit seinen Eigenschaften, seiner Nutzung sowie seiner gegenwärtigen Bedeutung als Teil eines Gebietes zur Bildung und/oder Nutzung von Grundwasser für die menschliche Nutzung ausschlaggebend.

Durch die bestehenden Versiegelungen ist die Sickerfähigkeit der Böden in diesen Bereichen stark eingeschränkt. Die unversiegelten Bereiche besitzen bindige Böden unterhalb von 1,60 m bei denen die Sickerfähigkeit ebenfalls erschwert ist (Baugrund Ammerland GmbH; 2020).

Derzeit wird das anfallende Niederschlagswasser und das Schmutzwasser über öffentliche Entwässerungskanäle abgeleitet.

⇒ Dem Schutzgut *Wasser* kommt eine geringe bis sehr geringe Bedeutung (WS 1) zu.

f) Klima / Luft

Klimatisch zählt das Plangebiet zum ozeanischen bzw. maritimen Klima (Landkreis Rotenburg (Wümme), 2016). Kennzeichnend für dieses Klima sind milde, schneearme Winter und kühle regnerische Sommer. Im Winter liegt die mittlere Temperatur um 4,5°C und im Sommer sind die mittleren Temperaturen um 14,8°C (Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), 2025). Die mittlere Jahrestemperatur liegt bei etwa 9,7°C. Es gibt 781 mm/a Niederschlag. Im Vergleich zu eher binnenländischen Regionen weist das Norddeutsche Flachland als im weiteren Sinne küstennahe Region, einen erhöhten Luftaustausch auf.

Die vorhandene Flächenversiegelungen im Plangebiet und gewerbliche Nutzung lassen eine erhebliche Belastung der örtlichen Qualität von Klima und Luft erkennen. Für das Plangebiet bestehen sowohl durch die angrenzenden Straßen als auch durch die Fahrverkehre im Plangebiet selbst, erhebliche Vorbelastungen.

Den im Plangebiet vorkommenden Gehölzen kommt insofern eine Bedeutung für das lokale Klima zu, als dass sie für eine höhere Verdunstungsleistung sorgen und so ausgleichend auf den Temperaturverlauf versiegelter Flächen im Plangebiet wirken.

⇒ Dem Schutzgut *Klima / Luft* kommt eine geringe bis sehr geringe Bedeutung (WS 1) zu.

g) Landschaftsbild

Das Landschaftsbild umfasst die sinnlich wahrnehmbaren Erscheinungen einer Landschaft. Neben visuell wahrnehmbaren Reizen sind dies vor allem akustische und olfaktorische. Das Erscheinungsbild des besiedelten Bereiches ist als Ortsbild Teil des Landschaftsbildes. Landschaftsbildrelevant sind insbesondere alle naturraumtypischen Erscheinungen von Oberflächenausprägung, Vegetation, Nutzung und Bebauung.

Die Vorgehensweise bei der Bewertung des Schutzgutes Landschaft orientiert sich an der Methodik von Köhler & Preiß (2000) zur Landschaftsbildbewertung. Die Einstufung der Bedeutung des Schutzgutes Landschaft erfolgt in Anlehnung an diese Methodik anhand der Kriterien:

- Natürlichkeit
- Vielfalt
- Historische Kontinuität
- Freiheit von Beeinträchtigungen.

Das Kriterium Natürlichkeit bezieht sich auf die Erlebbarkeit von naturraumtypischen Tierpopulationen, Geräuschen und Gerüchen sowie auf die Erlebbarkeit einer natürlichen Eigenentwicklung der Landschaft.

Die Vielfalt des Landschaftsbildes ergibt sich aus dem Wechsel von Strukturen und Elementen, die für den jeweiligen Ausschnitt von Natur und Landschaft nach Art und Ausprägung landschaftsbildrelevant und naturraumtypisch sind.

Durch das Kriterium Historische Kontinuität wird angegeben, in welchem Umfang ein Landschaftsbild noch naturraumtypisches wiedergibt bzw. inwieweit es schon nivelliert ist. So weisen z. B. Naturlandschaften und alte Kulturlandschaften eine hohe historische Kontinuität auf.

Weiterhin ist bei der Bewertung des Landschaftsbildes von Bedeutung, in welchem Maße eine Freiheit von Beeinträchtigungen besteht. Als Vorbelastungen sind jegliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch das Vorkommen störend wirkender Objekte, Geräusche und Gerüche, die für den jeweiligen Naturraum nicht typisch sind, zu berücksichtigen. Hierzu zählen zum Beispiel große Straßen, Siedlungsränder mit moderner Bebauung ohne Eingrünung, Hochspannungsleitungen und Windenergieanlagen.

Diese Kriterien sind immer bezogen auf die Eigenart des Untersuchungsraums zu beurteilen. Die naturräumliche Eigenart ist bei der Landschaftsbildbewertung als Maßstab für die genannten Kriterien anzuwenden.

Natürlichkeit

Das Plangebiet befindet sich im zentralen Siedlungsgebiet der Gemeinde Tarmstedt. Im Plangebiet sind bereits große Gebäude vorhanden und weite Flächen sind versiegelt. Der Versiegelungsgrad beträgt über 80%. Die versiegelten Flächen eignen sich nicht für den freien Wuchs oder Spontanität von Vegetation. Bei den unversiegelten Flächen handelt es sich um Hausgartenflächen sowie Parkplatzbegrünungen. Auch diese Bereiche sind durch den Kfz-Verkehr stark anthropogen beeinflusst. Die Gehölze werden zudem regelmäßig zurückgeschnitten und die Rasenflächen gemäht, sodass hier der freie Wuchs eingeschränkt ist. Wildlebende Tiere und ihre Lautäußerungen sind im Plangebiet kaum wahrnehmbar. Das Plangebiet besitzt eine geringe Natürlichkeit.

Vielfalt

Die Vielfalt ist aufgrund des hohen Versiegelungsgrads stark eingeschränkt. Der vielfältige Wechsel jahreszeitlicher Aspekte ist nur bei der Parkplatzbegrünung in den Randbereichen erkennbar. Naturraumtypische oder landschaftsbildprägende Elemente sind im Plangebiet nicht vorhanden. Das Artenspektrum ist aufgrund der innerhalb des Plangebiets stattfindenden Kfz-Verkehre stark eingeschränkt und begrenzt sich auf siedlungs- und störungstolerante Arten. Das Plangebiet besitzt eine geringe Vielfalt.

Historische Kontinuität

Das Plangebiet ist in der Preußischen Landesaufnahme (1899) als Siedlungsgebiet dargestellt. Die Poststraße und die Hauptstraße sind bereits vorhanden. Im Norden des Plangebietes befanden sich Häuser und entlang der Poststraße stockte eine Baumreihe. Aktuell stellt sich der Großteil des Plangebietes als Gewerbegebiet dar. Daher besitzt das Plangebiet nur eine geringe historische Kontinuität.

Freiheit von Beeinträchtigungen

Abgesehen von der großflächigen Versiegelung und den bestehenden Gebäuden sowie den nutzungsbedingten Beeinträchtigungen, welche durch den Einkaufsbetrieb und den Kfz-Verkehr verursacht werden, sind keine weiteren störenden Elemente wie Strommasten, Windräder, Gerüche oder sonstigen Objekte im Plangebiet vorhanden.

⇒ Dem Schutzgut *Landschaftsbild* kommt in seiner Gesamtheit eine geringe bis sehr geringe Bedeutung (WS 1) zu.

h) Biologische Vielfalt

Kennzeichnend für das geplante Gebiet ist das Vorkommen einer geringen Anzahl von Lebensraumtypen. Ein Großteil des Plangebietes ist bereits versiegelt und die vorhandenen Grünstrukturen (Parkplatzbegrünung, Hecken, Hausgärten) eignen sich ausschließlich für störungstolerante Arten.

Da es sich bei den im untersuchten Gebiet vorliegenden Biotoptypen nicht um Sonderbiotope handelt, die das Vorkommen allgemein seltener und/ oder einer Fülle von Arten erwarten lassen, wird ihnen im Sinne der Sicherung der örtlichen biologischen Vielfalt keine besondere Bedeutung zugemessen.

⇒ Dem Schutzgut *Biologische Vielfalt* kommt eine geringe bis sehr geringe Bedeutung (WS 1) zu.

i) Sonstige Sach- und Kulturgüter

Innerhalb des Plangebiets sind keine sonstigen Sach- und/ oder Kulturgüter bekannt.

⇒ Das Schutzgut bleibt in der weiteren Betrachtung ohne Belang.

j) Schutzgebiete- und -objekte

Schutzgebiete und -objekte im Sinne des Naturschutzrechts sind im Plangebiet nicht vorhanden.

⇒ Das Schutzgut bleibt in der weiteren Betrachtung ohne Belang.

k) Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Bedeutende Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, die wesentlich über das Maß der Bedeutung der einzelnen Güter hinausgehen, können im vorliegenden Landschaftsausschnitt nicht erkannt werden.

⇒ Das Schutzgut bleibt in der weiteren Betrachtung ohne Belang.

12.2.2 Zusammenfassende Darstellung

Tab. 4 : Wertstufenindizierte Zusammenfassung der betrachteten Schutzgüter

Schutzgut	Bewerteter Bereich	Wertstufe*
Menschen	Gesamtgebiet	2
Fläche	Gesamtgebiet	1
Pflanzen und Tiere	Gewerbegebiet (OGG)	0
	Verstädtertes Dorfgebiet (ODS)	0
	Straße (OVS)	0
	Parkplatz (OVP)	0
	Grünanlage ohne Altbäume (PZR)	I
	Einzelbaum / Baumgruppe des Siedlungsbereichs (HEB)	Ohne Bewertung 10 Bäume (innerhalb) 4 Bäume (Außerhalb)
	Hausgarten (PH)	I
Boden	Unversiegelter Bodenbereich	2
	Versiegelte Bodenbereich	1
Wasser	Gesamtgebiet	1
Klima / Luft	Gesamtgebiet	1
Landschaftsbild	Gesamtgebiet	1
Biologische Vielfalt	Gesamtgebiet	1
Sonstige Sach- und Kulturgüter	Gesamtgebiet	ohne Belang
Schutzgebiete und -objekte	Gesamtgebiet	ohne Belang
Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	Gesamtgebiet	ohne Belang

*Wertstufe V/3: Schutzgüter von sehr hoher bis hervorragender Bedeutung

Wertstufe IV: Schutzgüter von hoher Bedeutung

Wertstufe III/2: Schutzgüter von mittlerer Bedeutung

Wertstufe II: Schutzgüter von geringer Bedeutung

Wertstufe I/1: Schutzgüter von geringer bis sehr geringer Bedeutung

Wertstufe 0: Schutzgüter von sehr geringer oder keiner Bedeutung

12.2.3 Besonderer Artenschutz

Das Plangebiet ist aufgrund der bestehenden Überbauung, vollflächigen Versiegelung und der mit der Nutzung als Einkaufsmöglichkeit einhergehenden anthropogenen Störungen, lediglich als Habitat für störungstolerante Arten des Siedlungsbereichs nutzbar. Das natürliche Vorkommen besonders geschützter Tier- und Pflanzenarten ist sehr unwahrscheinlich.

Die Gehölze im Plangebiet können störungstoleranten Fledermausarten als Leitelement und Nahrungshabitat dienen. Im Plangebiet stocken Bäume, die potentiell für Fledermäuse geeignete Höhlungen enthalten. Diese Bäume wurden jedoch nicht auf das tatsächliche Vorhandensein von Höhlungen untersucht. In der Umgebung sind eine Vielzahl ähnlich geeigneter Habitate vorhanden, wodurch ein Ausfall der Gehölze als potentiell geeignete Fledermauslebensräume nicht zu einer Beeinträchtigung der vor Ort zu erwartenden Fledermauspopulation führen würde.

Die Gehölze im Plangebiet können störungstoleranten Vogelarten als potentielle Brut- oder Niststätte dienen. Diese Vogelarten finden in unmittelbarer Umgebung des Plangebiets ähnlich gut geeignete Ersatzhabitate in ausreichender Größe vor, wodurch ein dauerhaftes Absinken der vor Ort anzutreffenden Vogelpopulation unwahrscheinlich ist.

Die Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 46 geht mit Beeinträchtigungen für Natur und Umwelt einher. Verbotstatbestände entsprechend § 44 BNatSchG, müssen im Vornherein ausgeschlossen werden. Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es u. a. verboten:

1. wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wildlebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, 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 wildlebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

Die Rodung von Bäumen sollte außerhalb der Brutzeit von Vögeln stattfinden, die am 01.03. beginnt und am 30.09 eines jeden Jahres endet. Damit kann eine Betroffenheit von Vogelarten durch Baumaßnahmen ausgeschlossen werden. Die Paarungs- und Aufzuchtzeit der Fledermäuse fällt ebenfalls in diesen Zeitraum, sodass auch hier keine Betroffenheit durch Baumaßnahmen stattfindet.

Ist die Fällung von Gehölzen außerhalb der Brutzeit nicht möglich, muss vor den Eingriff durch eine fachkundige Person überprüft werden, ob aktuell genutzte Fortpflanzungs- und/ oder Ruhestätten artenschutzrechtlich relevanter Tierarten innerhalb der Gehölze vorhanden sind. In die Betrachtung sind unbenutzte aber dauerhaft nutzbare Vogelneester mit einzubeziehen. Sollten dabei in Nutzung befindliche Brut-/ Niststätten aufgefunden werden, so ist die Baufeldfreimachung in einen Zeitraum außerhalb der avifaunistischen Saison (d. h. in die Zeit vom 01. Oktober bis zum 28. Februar) zu verlegen oder das weitere Vorgehen mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Die Prüfung ist zu dokumentieren.

Das Auftreten geschützter Pflanzenarten gem. § 1 BArtSchV i. V. m. Anlage 1 BArtSchV ist aufgrund des hohen Versiegelungsgrads und der starken anthropogenen Störungen durch Kunden- und Lieferverkehr, als äußerst unwahrscheinlich einzustufen.

12.2.4 Prognose der Umweltentwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Durch eine Nichtdurchführung der Planung ist es wahrscheinlich, dass das Plangebiet wie bisher als Gewerbestandort genutzt wird. Das Plangebiet hätte eine ähnliche Bedeutung wie bisher. Die Attraktivität der unversiegelten Flächen als Habitat für wildlebende Tierarten bliebe, ebenso wie bei einer Durchführung der Planung, unverändert niedrig.

Die bisherige Gewerbefläche ist für einen modernen Einzelhandelsstandort zu klein, wodurch sich der ansässige Einzelhändler ggf. ein neuer Standort suchen würde, auf welchem der Neubau voraussichtlich höhere Eingriffe in Natur und Umwelt verursachen würde.

Aufgrund der wirtschaftlich attraktiven Lage des Gebiets im zentralen Siedlungsbereich, besteht eine äußerst hohe Wahrscheinlichkeit der Weiternutzung als Siedlungsbereich auch bei Verzicht auf die vorliegende Planung.

Eine Nichtdurchführung der Planung würde damit nicht zu einer Verbesserung der Situation von Natur und Umwelt innerhalb des Plangebietes führen.

12.2.5 Prognose der Umweltentwicklung bei Durchführung der Planung

12.2.5.1 Darstellung der grundlegenden vorhabenbezogenen Auswirkungen

Baubedingte Beeinträchtigungen

Während der Bauphase kommt es in Folge der Bautätigkeiten zu temporären Lärm- und Schadstoffemissionen (Abgase, Staub), optischen Reizen durch sich bewegende Baufahrzeuge sowie zu Erschütterungen im direkten Umfeld des Baustellenbereichs, die sich negativ auf die Schutzgüter auswirken können. Allerdings beschränken sich die Immissionen überwiegend auf den jeweiligen Baustellenbereich, sodass sie sich nicht im gesamten Plangebiet gleichermaßen stark auswirken. Erhebliche Beeinträchtigungen sind daher in Folge der baubedingten Immissionen nicht zu erwarten.

Durch die Verwendung schwerer Baumaschinen kann es bei empfindlichen Standorten Beeinträchtigungen verschiedener Schutzgüter (z. B. *Boden, Fläche, Pflanzen und Tiere, Wasser*) in unterschiedlichem Ausmaß geben. Das gleiche gilt bei weiteren Baumaßnahmen, die Einfluss auf den Boden haben. Beispiele hierfür sind temporäre Abgrabungen, Aufschüttungen oder Befestigungen sowie Grundwasserhaltung.

Anlagenbedingte Beeinträchtigungen

Als anlagenbedingte Beeinträchtigungen, die sich in Folge der Erweiterung und Modernisierung des Einzelhandelsstandorts einstellen, sind vor allem die Flächeninanspruchnahme für das neue Marktgebäude und in geringem Umfang die neu hinzukommende Infrastruktur zu nennen. Zudem kommt es zu einer Versiegelung von Bodenstandorten sowie zur Abgrabung und Aufschüttung von Boden. In Folge ist eine Verminderung der Sickerfähigkeit des Bodens und eine Beseitigung von Biotoptypen zu erwarten.

Betriebsbedingte Beeinträchtigungen

Durch die Erweiterung und Modernisierung des Einzelhandelsstandorts ist aufgrund der gesteigerten Attraktivität für Kunden von einer moderaten Erhöhung des Verkehrsaufkommens zu Stoßzeiten und damit verbunden mit kurzzeitig erhöhten Schallimmissionen zu rechnen. Weiterhin muss von Schallimmission durch die Einkaufsmarktbesucher ausgegangen werden. Hinzu kommen die Schadstoffemissionen, welche von Kraftfahrzeugen ausgestoßen werden. Diese werden jedoch aufgrund der relativ windexponierten Lage in Verbindung mit der gut durchdachten Verkehrsinfrastruktur keine erheblichen Beeinträchtigungen zur Folge haben. Der Abfall wird in üblicher Menge und Zusammensetzung entstehen. Abtransport und Entsorgung werden von einem dafür qualifizierten Abfallentsorgungsunternehmen durchgeführt.

12.2.5.2 Voraussichtliche schutzgutbezogene Beeinträchtigungen

a) Menschen

Der Großteil des Plangebietes wird künftig als *Sonstiges Sondergebiet* „Großflächiger Einzelhandel“ festgesetzt. Somit geht die Bedeutung als Wohnstandort verloren. Die Bedeutung für die Sicherung von Arbeitsplätzen und als Versorgungsstandort für die Dinge des alltäglichen Bedarfs wird hingegen gestärkt.

Das Plangebiet wird auch nach Umsetzung der Planung einen hohen Versiegelungsgrad aufweisen, wodurch weiterhin keine besondere Bedeutung bezüglich der menschlichen Gesundheit oder der Erholung besteht.

Ortsprägende, markante Strukturen, die das Heimatgefühl der Anwohner prägen, sind weiterhin nicht vorhanden.

Im Bebauungsplan sind Stellplatzbegrünungen und die Anlage von Strauchhecken vorgesehen, die das Erscheinungsbild des Plangebietes auflockern und zu einem verbesserten Mikroklima beitragen, sodass sie einen positiven Effekt auf das Schutzgut Menschen besitzen.

Für die vorliegende Planung wurde die Schalltechnische Untersuchung für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. „Reesenshoff“ der Gemeinde Tarmstedt erarbeitet (Tetens, 2026). Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass trotz Erweiterung des Lebensmittelmarktes sowohl die Beurteilungspegel als auch die zulässigen Maximalpegel der TA-Lärm /1/ tags und nachts an allen Immissionsorten eingehalten oder unterschritten werden. Daher ist nicht mit erheblichen Auswirkungen auf den Menschen durch Schall zu rechnen.

⇒ Dem Schutzgut *Menschen* kommt zukünftig eine mittlere Bedeutung (WS 2) zu.

b) Fläche

Bei der Maßnahme handelt es sich um eine Maßnahme zur Nachverdichtung. Das Plangebiet weist mit über 80 % einen vergleichsweise hohen Versiegelungsgrad auf. Durch die vorliegende Planung wird der zulässige Versiegelungsgrad auf maximal 90% beschränkt.

Vorteilhaft für diesen Standort ist die zentrale Lage und gute Erreichbarkeit für Kunden und Mitarbeiter. Infrastrukturanlagen wie Straßen sind bereits vorhanden, wodurch dafür keine weiteren Flächen versiegelt werden müssen.

Die Möglichkeiten der Flächeneinsparung auf Ebene der Bauleitplanung werden ausgeschöpft und dabei Maßnahmen zur Minimierung von Versiegelungen so weit wie möglich ergriffen. Weitere Möglichkeiten der Flächeneinsparung und des Bodenschutzes sind bei der konkreten Umsetzungsplanung und baulichen Ausführung zu berücksichtigen.

⇒ Dem Plangebiet kommt auch weiterhin eine geringe bis sehr geringe Bedeutung (WS 1) für das Schutzgut *Fläche* zu.

c) Pflanzen und Tiere

Gewerbegebiet (OGG), Parkplatz (OVP)

Im vorliegenden Bebauungsplan wird der Großteil des Plangebietes als *Sonstiges Sondergebiet* mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ festgesetzt. Es ist eine maximale Versiegelung von 90 % zulässig. Die versiegelten Flächen können künftig den Biotoptypen *Gewerbegebiet* (OGG) beziehungsweise *Parkplatz* (OVP) zugeordnet werden.

Die nicht versiegelten Bereiche sind den Biotoptypen *Strauchhecke* (HFS), *Einzelbaum/ Baumgruppe des Siedlungsbereichs* (HEB) und *Sonstige Grünanlage ohne Altbäume* (PZR) zuzuordnen.

⇒ Dem zukünftig im Plangebiet vorhandenen Biotoptypen *Gewerbegebiet* (OGG) und *Parkplatz* (OVP) kommt eine sehr geringe bis keine Bedeutung (Wertstufe 0) zu.

⇒ Dem Biotoptyp *Strauchhecke* (HFS) kommt zukünftig eine mittlere Bedeutung (Wertstufe III) zu.

⇒ Der *Sonstigen Grünanlage ohne Altbäume* (PZR) kommt eine geringe bis sehr geringe Bedeutung (Wertstufe I) zu.

⇒ Bei dem Biotoptyp *Einzelbaum / Baumreihe des Siedlungsbereichs* (HEB) wird auf die Vergabe einer Wertstufen verzichtet.

Verstädtertes Dorfgebiet (ODS) mit Hausgarten (PH)

Es kommt zu einem vollständigen Verlust der Biotoptypen *Verstädtertes Dorfgebiet* (ODS) und *Hausgarten* (PH), da dort künftig Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlage festgesetzt werden. Die nicht versiegelten Bereiche stellen sich dann als *Einzelbaum/ Baumgruppe des Siedlungsbereichs* (Parkplatzbegrünung) und der Rest als *Sonstige Grünanlage ohne Altbäume* (PZR) dar.

⇒ Den künftig versiegelten Bereichen kommt eine sehr geringe bis keine Bedeutung (Wertstufe 0) zu.

⇒ Der *Sonstigen Grünanlage ohne Altbäume* (PZR) kommt eine geringe bis sehr geringe Bedeutung (Wertstufe I) zu.

⇒ Bei dem Biotoptyp *Einzelbaum / Baumreihe des Siedlungsbereichs* (HEB) wird auf die Vergabe einer Wertstufen verzichtet.

Sonstige Grünanlage ohne Altbäume (PZR)

Es kommt zu einem Teilverlust des Biotoptyps *Sonstige Grünanlage ohne Altbäume*. Die vorhandenen Parkflächen werden neu angeordnet, sodass ein Teil der Bepflanzung entfernt werden muss. Im vorliegenden Bebauungsplan gibt es eine Festsetzung zur Stellplatzbegrünung, wodurch innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze neue Bäume

angepflanzt werden müssen. Diese Bäume sind dem Biotoptyp *Einzelbaum / Baumreihe des Siedlungsbereichs* (HEB) zugehörig.

Im Südwesten wird eine *Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen* festgesetzt. Hier wird sich der Biotoptyp *Strauchhecke* (HFS) entwickeln.

- ⇒ Den bestehenbleibenden Bereichen der *Sonstigen Grünanlage ohne Altbäume* (PZR) kommt weiterhin eine geringe bis sehr geringe Bedeutung (Wertstufe I) zu.
- ⇒ Den künftig versiegelten Bereichen kommt eine sehr geringe bis keine Bedeutung (Wertstufe 0) zu.
- ⇒ Dem Biotoptyp *Strauchhecke* (HFS) kommt künftig eine mittlere Bedeutung (Wertstufe III) zu.
- ⇒ Für den Biotoptyp *Einzelbaum / Baumreihe des Siedlungsbereichs* (HEB) wird auf die Vergabe von Wertstufen verzichtet.

Einzelbaum / Baumgruppe des Siedlungsbereichs (HEB)

Ein Ahornbaum (0,3 m Stammdurchmesser) befindet sich künftig innerhalb einer *Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern sowie sonstigen Bepflanzungen*, wodurch sein Erhalt gesichert wird. Der andere Ahornbaum (0,4 m Stammdurchmesser) wird durch die Verlegung der Zufahrt nicht erhalten werden können, sodass von einem Verlust auszugehen ist.

Die fünf Kastanien, die Linde, der Ginkgo, die drei Laubbäume und die Robinie werden künftig nicht zum Erhalt festgesetzt, wodurch von einem Verlust dieser auszugehen ist.

- ⇒ Für den Biotoptyp *Einzelbaum / Baumgruppe des Siedlungsbereichs* (HEB) wird auf die Vergabe einer Wertstufen entspr. Rote Liste der Biotoptypen in Niedersachsen verzichtet. Stattdessen ist artgleicher Ersatz zu leisten.

Straße (OVS)

Der Bereich der Poststraße welcher sich innerhalb des Plangebiets befindet, bleibt unverändert bestehen und eignet sich auch zukünftig nicht als Habitat für Tiere oder Pflanzen.

- ⇒ Als Lebensstätte für Pflanzen und Tiere kommt dem Biotoptyp auch zukünftig eine sehr geringe Bedeutung bis keine Bedeutung (WS 0) zu.

d) Boden

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 46 wird der Versiegelungsgrad, welcher sich bereits jetzt auf einem Niveau von über 80 % befindet, auf maximal 90 % begrenzt. Innerhalb der neu versiegelbaren Bodenoberflächen gehen Bodenfunktionen wie zum Beispiel die Wasserspeicherfähigkeit und die Pufferwirkung teilweise oder ganz verloren, so dass die Beeinträchtigung als erheblich angesehen wird. Zudem ist innerhalb der zukünftig versiegelten Bereiche von einer degenerativen Bodenentwicklung auszugehen.

Auf den im Bebauungsplan festgesetzten *Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen* kann sich zukünftig Boden naturnah entwickeln.

Bei der Gründungsbeurteilung (Baugrund Ammerland GmbH; 2020) wurde konstatiert, dass ein Austausch der mit Organik und bodenfremden Stoffen durchsetzen Auffüllungen notwendig ist. Die erforderliche Auskofferungstiefe liegt zwischen 1,2 und 1,9 m. Wegen der Belastung mit Chrom handelt es sich bei dem Bodenaushub um gefährlichen Abfall.

- ⇒ Den bereits versiegelten Böden kommt weiterhin eine geringe bis sehr geringe Bedeutung (WS 1) für das Schutzgut *Boden* zu.
- ⇒ Die unversiegelt bleibenden Böden besitzen zukünftig eine mittlere Bedeutung (WS 2) für das Schutzgut *Boden*.
- ⇒ Die zukünftig neu versiegelbaren Böden sind von geringer bis sehr geringer Bedeutung (WS 1) für das Schutzgut *Boden*.

e) **Wasser**

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.

⇒ Dem Schutzgut *Wasser* kommt zukünftig weiterhin eine geringe bis sehr geringe Bedeutung (WS 1) zu.

f) **Klima / Luft**

Da das Plangebiet überwiegend bebaut ist, ist bereits von einer veränderten klimatischen Situation auszugehen.

Weiterhin wirken sich auch die östlich verlaufende Poststraße und die nördlich verlaufende Hauptstraße als Emissionsquellen negativ auf das lokale Klima aus.

In Anbetracht der geringen Ausdehnung der zusätzlich zulässigen Bebauung ist nicht davon auszugehen, dass sich erhebliche Auswirkungen ergeben werden.

⇒ Dem Schutzgut *Klima / Luft* kommt auch zukünftig eine geringe bis sehr geringe Bedeutung (WS 1) zu.

g) **Landschaftsbild**

Natürlichkeit

Aufgrund der bestehenden Bebauung/ Versiegelung innerhalb des Plangebietes, aber auch in der Umgebung, wird sich die zusätzliche Bebauung nicht nachteilig auf das Landschaftsbild auswirken. Positiv zu bewerten ist zudem, dass an der westlichen und südlichen Plangebietsgrenze *Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern* festgesetzt, und mit einheimischen Sträuchern bepflanzt werden. Dies dient unter anderem der Eingrünung des Plangebietes. Außerdem wurde eine Festsetzung getroffen, dass die Stellplätze mit standortgerechten Bäumen zu begrünen sind. Dies trägt zur Auflockerung der ansonsten stark versiegelten Parkplatzfläche bei und soll den Verlust der bestehenden Parkplatzbegrünung ersetzen.

Der Bebauungsplan setzt zudem eine maximale Höhe baulicher Anlagen von maximal 10 m mit einer zulässigen Überschreitung für untergeordnete Gebäudeteile von 1,5 m fest. Dies soll dazu beitragen, dass sich das Plangebiet besser in die Umgebung einfügt und es nicht zu Beeinträchtigungen durch übermäßig hohe Bauten kommt.

Vielfalt

Ein vielfältiger Wechsel jahreszeitlicher Aspekte ist auch zukünftig im Plangebiet kaum vorhanden.

Durch das Planvorhaben wird sich die im Plangebiet sehr geringe Vielfalt naturraumtypischer Arten nicht erhöhen. Da sie sich bereits auf einem sehr niedrigen Niveau befindet, wird sie durch das Planvorhaben auch nicht in negativer Weise beeinflusst. Die Artenvielfalt wird nach Umsetzung der Planung weiterhin gering sein und sich auf siedlungs- und störungstolerante Arten beschränken

Historische Kontinuität

Das Plangebiet wird künftig als Gewerbestandort genutzt. Es ist weiterhin nur eine geringe historische Kontinuität gegeben.

Freiheit von Beeinträchtigungen

Das Plangebiet besitzt auch nach Umsetzung der Planung großflächige Versiegelungen. Die nutzungsbedingten Beeinträchtigungen durch den Einkaufsbetrieb und den Kfz-Verkehr werden durch die Erweiterung und Modernisierung des Standortes leicht zunehmen. Erhebliche Beeinträchtigungen ergeben sich hier jedoch nicht.

⇒ Dem Schutzgut *Landschaftsbild* kommt auch zukünftig in seiner Gesamtheit eine geringe bis sehr geringe Bedeutung (WS 1) zu.

h) Biologische Vielfalt

Die biologische Vielfalt bleibt durch die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 46 weiterhin gering. Es ist nicht davon auszugehen, dass sich eine Vielzahl unterschiedlicher Tier- oder Pflanzenarten im Plangebiet etablieren wird, da dieses auch weiterhin einen stark anthropogen geprägten Standort darstellt, welcher einen hohen Versiegelungsgrad aufweist.

⇒ Dem Schutzgut *Biologische Vielfalt* kommt auch zukünftig eine geringe Bedeutung (WS 1) zu.

i) Sonstige Sach- und Kulturgüter

Da Sonstige Sach- und Kulturgüter weder im Plangebiet noch in der Umgebung vorhanden sind, ergeben sich keine Auswirkungen.

j) Schutzgebiete und -objekte

Da Schutzgebiete und -objekte weder im Plangebiet noch in der Umgebung vorhanden sind, ergeben sich keine Auswirkungen.

k) Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Da bedeutsame Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern weder im Plangebiet noch in der Umgebung vorhanden sind, ergeben sich keine Auswirkungen.

12.2.5.3 Zusammenfassende Darstellung

Tab. 5: Wertstufenindizierte Zusammenfassung der zu erwartenden Auswirkungen auf die Schutzgüter von Natur und Landschaft

Schutzgut	Bewerteter Bereich	Bedeutung*	
		vorher	nachher
Menschen	Gesamtgebiet	2	2
Fläche	Plangebiet	1	1
Pflanzen und Tiere	Gewerbegebiet (OGG) zu Gewerbegebiet (OGG)	0	0
	Gewerbegebiet (OGG) zu Strauchhecke (HFS)	0	III
	Gewerbegebiet (OGG) zu Sonstige Grünanlage ohne Altbäume (PZR)	0	I
	Gewerbegebiet (OGG) zu Parkplatz (OVP)	0	0
	Gewerbegebiet (OGG) zu Einzelbaum / Baumgruppe des Siedlungsbereichs (HEB)	0	Ohne Bewertung
	Verstädtertes Dorfgebiet (ODS) zu Parkplatz (OVP)	0	0
	Verstädtertes Dorfgebiet (ODS) zu Sonstige Grünanlage ohne Altbäume (PZR)	0	I
	Verstädtertes Dorfgebiet (ODS) zu Einzelbaum/ Baumgruppe des Siedlungsbereichs (HEB)	0	Ohne Bewertung
	Hausgarten (PH) zu Parkplatz (OVP)	I	0
	Hausgarten (PH) zu Sonstige Grünanlage ohne Altbäume (PZR)	I	I
	Hausgarten (PH) zu Einzelbaum/ Baumgruppe des Siedlungsbereichs (HEB)	I	Ohne Bewertung
	Straße (OVS) zu Straße (OVS)	0	0
	Parkplatz (OVP) zu Parkplatz (OVP)	0	0
	Parkplatz (OVP) zu Gewerbegebiet (OGG)	0	0
	Parkplatz (OVP) zu Sonstige Grünanlage ohne Altbäume (PZR)	0	I
	Parkplatz (OVP) zu Einzelbaum/ Baumgruppe des Siedlungsbereichs (HEB)	0	Ohne Bewertung
	Sonstige Grünanlage ohne Altbäume (PZR) zu Sonstige Grünanlage ohne Altbäume (PZR)	I	I
	Sonstige Grünanlage ohne Altbäume (PZR) zu Gewerbegebiet (OGG)	I	0
	Sonstige Grünanlage ohne Altbäume (PZR) zu Parkplatz (OVP)	I	0
	Sonstige Grünanlage ohne Altbäume (PZR) zu Strauchhecke (HFS)	I	III
	Sonstige Grünanlage ohne Altbäume (PZR) zu Einzelbaum/ Baumgruppe des Siedlungsbereichs (HEB)	I	Ohne Bewertung
	Einzelbaum / Baumgruppe des Siedlungsbereichs (HEB)	10 Bäume	Verlust von 8 Bäumen
Boden	Unversiegelter Bodenbereich, zukünftig unversiegelt	2	2
	Unversiegelter Bodenbereich, zukünftig versiegelt	2	1
	Bereits versiegelter Boden	1	1
Wasser	Gesamtgebiet	1	1
Klima / Luft	Gesamtgebiet	1	1
Landschaftsbild	Gesamtgebiet	1	1
Biologische Vielfalt	Gesamtgebiet	1	1
Sonstige Sach- und Kulturgüter	Gesamtgebiet	ohne Belang	ohne Belang

Schutzgut	Bewerteter Bereich	Bedeutung*	
		vorher	nachher
Schutzgebiete und -objekte	Gesamtgebiet	ohne Belang	ohne Belang
Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	Gesamtgebiet	ohne Belang	ohne Belang

*Wertstufe V/3: Schutzgüter von sehr hoher bis hervorragender Bedeutung

Wertstufe IV: Schutzgüter von hoher Bedeutung

Wertstufe III/2: Schutzgüter von mittlerer Bedeutung

Wertstufe II: Schutzgüter von geringer Bedeutung

Wertstufe I/1: Schutzgüter von geringer bis sehr geringer Bedeutung

Wertstufe 0: Schutzgüter von sehr geringer oder keiner Bedeutung

Kompensationserheblich beeinträchtigte Schutzgüter/bewertete Bereiche (s. u.) sind im **Fettdruck** dargestellt.

12.2.6 Eingriffsbilanz

Im vorliegenden Fall ist bei der Betrachtung der planbedingten Eingriffe zu beachten, dass sich das Plangebiet im Innenbereich befindet. Gemäß § 18 Abs. 2 BNatSchG ist die Eingriffsregelung im Innenbereich nach § 34 BauGB nicht anzuwenden. Dies wird auch durch die Regelungen des § 1a Abs. 3 BauGB belegt, der besagt, dass ein Ausgleich der voraussichtlich erheblichen Beeinträchtigungen nicht erforderlich ist, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Im vorliegenden Fall ist bei der Betrachtung der planbedingten Eingriffe zu beachten, dass im Bebauungsplan Nr. 46 im Sondergebiet eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten über die sogenannte „Kappungsgrenze“ von 0,8 hinaus bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 festgesetzt ist. Diese Überschreitung der Kappungsgrenze ist üblicherweise auch im Innenbereich nicht als bereits „zulässiger Eingriff“ einzustufen und muss gesondert kompensiert werden.

12.2.6.1 Rechtliche Grundlagen

Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind von den Gemeinden bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen. Dies kommt im BauGB durch folgende Vorgaben zum Ausdruck:

- Nach § 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.
- § 1 Abs. 6 Satz 1 Nr. 7 BauGB weist darauf hin, dass bei der Bauleitplanung die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen sind.
- In § 1a Abs. 3 BauGB wird weiter ausgeführt, dass die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in der Abwägung zu berücksichtigen sind (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz). Dabei sind die Schutzgüter *Pflanzen und Tiere, Fläche, Boden, Wasser, Klima / Luft, Landschaftsbild*, die *Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern* sowie die *Biologische Vielfalt* zu betrachten.

Damit soll sichergestellt werden, dass das für eine Beurteilung der Belange des Umweltschutzes notwendige Abwägungsmaterial in einem ausreichenden Detaillierungsgrad zur Verfügung steht.

Von der Gemeinde ist weiterhin abwägend³ darüber zu befinden, ob / in welchem Umfang nachteilige Folgen für Natur und Landschaft durch Darstellungen und Festsetzungen über Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren sind.

Durch § 1a Abs. 3 Satz 3 sowie § 200a BauGB wird deutlich gemacht, dass ein unmittelbarer räumlicher Zusammenhang zwischen Eingriff und Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit dies mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist. Der Ausgleich kann somit auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs erfolgen.

Die Gemeinde ist im Übrigen nicht gehalten, die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen ausschließlich durch Plandarstellungen und -festsetzungen im Bauleitplan „abzusichern“. § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB sieht vielmehr ausdrücklich vor, dass anstelle von entsprechenden Planinhalten auch vertragliche Regelungen gemäß § 11 BauGB – d. h. städtebauliche Verträge über die Durchführung von Maßnahmen, die auf einen Ausgleich abzielen – oder sonstige Maßnahmen zum Ausgleich getroffen werden können.

Letztendlich wird durch den § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB klargestellt, dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist, sofern die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Zu den Belangen des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, die gemäß § 1 Abs. 6 Satz 1 Nr. 7 BauGB bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen sind, zählen weitere in anderen Gesetzen geregelte Belange. Bei der vorliegenden Planung sind insbesondere die Belange des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG gesondert zu betrachten.

Die Entscheidung hinsichtlich der Kompensationserheblichkeit einer „Veränderung der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen“ (§ 14 Abs. 1 BNatSchG) sowie die Bemessung eines potenziellen Kompensationsumfanges richtet sich nach den „Naturschutzfachlichen Hinweisen zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (Breuer, Ergänzung "Naturschutzfachliche Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung", 2006).

Grundprinzip der Eingriffsregelung ist es, den Zustand eines betrachteten Gebietes vor und nach dem (geplanten) Vorhaben zu bewerten und gegenüberzustellen. Dies macht es möglich, den zu erwartenden „Wertverlust“ zu ermitteln.

Im Weiteren gelten die folgenden Regeln:

- Die Ermittlung und Bewertung anzunehmender Eingriffe erfolgt schutzgutbezogen.
- Erheblich beeinträchtigbar im Sinne der Eingriffsregelung des § 14 BNatSchG sind Schutzgüter ab einer „mittleren Bedeutung“ (Wertstufe III / 2), die Schutzgüter *Landschaftsbild* und *Biologische Vielfalt* ab einer „besonderen Bedeutung“ (Wertstufe 3).
- Von einer erheblichen und damit kompensationspflichtigen Beeinträchtigung ist auszugehen, wenn im Rahmen der durch den Bebauungsplan ermöglichten Vorhaben die Abwertung des jeweils betrachteten Schutzgutes, um wenigstens eine Wertstufe möglich erscheint bzw. anzunehmen ist.

³ In diese Abwägung sind nicht nur die Vorteile für Natur und Landschaft, sondern auch die ggf. nachteilig berührten Belange einzustellen. Die dabei gebotene Ausrichtung auch der Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen an dem vom Abwägungsgebot erfassten Grundsatz der Verhältnismäßigkeit hat das BVerwG dadurch umschrieben, dass Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen unterbleiben können, wenn sie "auch und gerade mit Blick auf § 1 Abs. 3, 5 und 6 BauGB unverhältnismäßige Opfer fordern" (BVerwG, Beschluss vom 31.01.1997, Fußnote 5).

Das OVG NW hat mit dem Urteil vom 28. Juni 1995 (7a D 44/94 NE) klargestellt, dass Bebauungspläne, die von einer "...strikten, keiner Abwägung unterliegenden Pflicht zur möglichst vollständigen Vermeidung und zum vollen Ausgleich bzw. zur vollen ersatzweisen Kompensation der eingriffsbedingten Beeinträchtigungen ..." ausgehen, an einem materiellen Mangel leiden, der zur Ungültigkeit der Satzung führt, da die Erfordernisse des Abwägungsgebotes bzw. die zu beachtenden normativen Vorgaben des § 8a BNatSchG verkannt werden.

- Ausnahmen von dieser Regel ergeben sich insbesondere durch solche Beeinträchtigungen, die aufgrund ihrer kleinräumigen Wirkung keine Auswirkungen auf den Wert des Schutzgutes in einem deutlich über das Weichbild des Vorhabengebietes hinausreichenden Wirkraum erwarten lassen (v. a. Schutzgut *Wasser* und Schutzgut *Klima / Luft*).
- Biotoptypen der Wertstufe III sind in einem Verhältnis von 1:1 auszugleichen. Sind Biotoptypen der Wertstufen V und IV im vom Eingriff betroffenen Raum in der entsprechenden Ausprägung mittelfristig (bis 25 Jahre) nicht wiederherstellbar, vergrößert sich der Flächenbedarf auf das Verhältnis 1:2 bei schwer regenerierbaren Biotoptypen (25 bis 150 Jahre Regenerationszeit) und auf das Verhältnis von 1:3 bzw. bei kaum oder nicht regenerierbaren Biotopen (mehr als 150 Jahre Regenerationszeit).
- Bei erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes *Boden* beträgt das Verhältnis zwischen versiegelter Fläche und Kompensationsfläche 1:1 bei Böden mit „besonderer Bedeutung“ und 1:0,5 bei den „übrigen Böden“, unabhängig von dem Grad der Versiegelung.
- Erhebliche Beeinträchtigungen am Schutzgut *Boden* sind einzeln auszugleichen. Ein gemeinsamer Ausgleich mit dem Schutzgut *Fläche* ist jedoch zulässig.
Die übrigen erheblich beeinträchtigten Schutzgüter dürfen zusammen ausgeglichen werden.
- Schutzverordnungen, wie z. B. gesetzlich geschützte Biotope entspr. § 30 BNatSchG i. V. m. §24 NNatSchG, Naturschutz- oder Landschaftsschutzgebiete, führen als Rechtsnorm nicht kausal zu einer Andersbehandlung gegenüber nicht entsprechend geschützten Gebieten / Landschaftselementen.
- In Bezug auf Einzelbäume, Baumgruppen, Baumreihen und Alleen, sieht das Kompensationsmodell von Breuer (2006) den Verzicht auf Wertstufen vor. Hier ist ein Ausgleich durch art- und anzahlgleiche Neupflanzungen zu erbringen.

12.2.6.2 Darlegung von Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung

Die Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen stellt den ersten Schritt zur Anwendung der Eingriffsregelung dar. Entsprechend § 15 BNatSchG ist „der Verursacher eines Eingriffs [...] zu verpflichten, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen“.

In der vorliegenden Bauleitplanung werden folgende Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt bzw. sind berücksichtigt worden:

- Es wurde ein Standort gewählt, der sich bereits durch großflächige Versiegelungen auszeichnet. Damit können die erheblichen Beeinträchtigungen auf den Boden minimiert werden.
- Ausnutzung bestehender Infrastrukturanlagen, insbesondere Straßen im Bestand. Damit soll eine zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für diese Maßnahmen vermieden werden.
- Es werden überwiegend ökologisch geringwertige Biotope in Anspruch genommen.
- Im Bebauungsplan werden Festsetzungen zur Anpflanzung von neuen Bäumen innerhalb der Plangebietes sowie als randliche Eingrünung getroffen. Die Bäume wirken sich positiv durch die Filtrierung von Feinstaub, die Evapotranspiration und durch Schattenwurf auf das Schutzgut Klima aus. Zudem tragen sie zur Eingrünung der Landschaft bei.
- Beschränkung der maximalen Höhe baulicher Anlagen auf eine Maß von 10 m Bauhöhe, wobei Überschreitung für untergeordnete Anlagen um bis zu 1,5 m zulässig sind. Damit werden Eingriffe in das Landschaftsbild durch überproportional hohe Gebäude vermieden.
- Örtliche Bauvorschrift zur Fassaden- und Dachgestaltung damit sich das Plangebiet besser in die umliegende Bebauung einfügt.
- Nachrichtliche Hinweise zum Allgemeinen und besonderen Artenschutz, um Verbotstatbestände nach §44 BNatSchG zu vermeiden.

12.2.6.3 Ermittlung des Kompensationsbedarfs

Wie in den vorherigen Kapiteln ermittelt wurde, sind von elf betrachteten Schutzgütern zwei von kompensationserheblichen Beeinträchtigungen betroffen. Dies sind die Schutzgüter *Pflanzen und Tiere* sowie *Boden*.

Schutzgut Pflanzen und Tiere

Erhebliche Beeinträchtigungen betreffen den Biotoptyp *Einzelbaum/ Baumgruppe des Siedlungsbereichs* (HEB). Es ist mit einem Verlust von fünf Kastanien (Stammdurchmesser 0,3 – 0,4 m); eines Ginkgos (Stammdurchmesser 0,3 m), einer Robinie (Stammdurchmesser 0,3 m), ein Ahorn (Stammdurchmesser 0,4 m) und drei weiteren Laubbäumen (Stammdurchmesser <0,3 m) sowie einer Linde (Stammdurchmesser 0,5 m) zu rechnen.

Für die Kompensation der erheblichen Auswirkungen des Verlustes der Einzelbäume wird ein artgleicher Ersatz gefordert. Bei der Art Robinie und Ginkgo handelt es sich jedoch nicht um einheimische oder standorttypische Arten, sondern um Neophyten. Daher wird auf einen artgleichen Ersatz verzichtet und die Bäume stattdessen durch einheimische und standorttypische Arten ersetzt. Bei den Kastanien wird ebenfalls auf den artgleichen Ersatz verzichtet, da Kastanien anfällig für verschiedene Baumkrankheiten sind. Es werden hier robustere Arten gewählt, die auch mit den künftigen Klimaanforderungen besser zu Recht kommen.

Bäume mit einem Stammdurchmesser < 0,3 m werden im Verhältnis 1:1 ausgeglichen. Bei Stammdurchmessern von 0,3 – 0,4 m erfolgt ein Ausgleich im Verhältnis von 1:2 und bei 0,5 m Stammdurchmesser beträgt das Verhältnis 1:3.

Baumart	Stammdurchmesser in m	Kompensationsbedarf
Kastanie	0,3	2
Kastanie	0,4	2
Kastanie	0,4	2
Kastanie	0,4	2
Kastanie	0,4	2
Ginkgo	0,3	2
Robinie	0,3	2
Linde	0,5	3
Laubbaum	<0,3	1
Laubbaum	<0,3	1
Laubbaum	<0,3	1
Ahorn	0,4	2
	Gesamt	22

⇒ Hinsichtlich des Schutzgutes *Pflanzen und Tiere* ergibt sich ein Kompensationsbedarf von **22 Bäumen**.

Schutzgut Boden

Im *Sondergebiet* (SO) ist künftig ein maximaler Versiegelungsgrad von 90% zulässig, was einer Versiegelung von 9.435 m² entspricht (10.483 m² x 0,9). Die Straßenverkehrsfläche besitzt Versiegelungen von 124 m². Die Gesamtversiegelung beträgt demnach 9.559 m² (9.435 m² + 124 m²): Im Plangebiet sind bereits circa 9.377 m² durch Gebäude, Nebenanlagen, Stellplätze und Straßenverkehrsflächen versiegelt. Es kommt bei der vorliegenden Planung somit zu einer Neuversiegelung von 182 m² (9.559 m² - 9.377 m²).

Entsprechend dem Kompensationsmodell nach Breuer (2006) soll bei Eingriffen in das Schutzgut *Boden* bei Böden mit „Allgemeiner Bedeutung“ (für den Naturschutz), das Kompensationsverhältnis 1 : 0,5 betragen.

⇒ Hinsichtlich des Schutzguts *Boden* ergibt sich ein Kompensationsbedarf von **91 m²** (=182 m² x 0,5).

Ergebnis

Der Ausgleichsflächenbedarf für die im Zusammenhang mit der hier behandelten Bauleitplanung entstehenden erheblichen Beeinträchtigungen an den Schutzgütern *Pflanzen und Tiere* sowie *Boden* beträgt insgesamt **91 m² sowie die Pflanzung von 22 Bäumen**.

12.2.6.4 Kompensationsmaßnahmen

Zur Kompensation der erheblichen Beeinträchtigungen sind zwei Maßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorgesehen.

Interne Kompensationsmaßnahme 1:

Bei der Ausgleichsfläche handelt es sich um die in der Planzeichnung festgesetzte *Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen*, die insgesamt eine Fläche von **295 m²** umfasst.

Als Ausgleichsmaßnahme ist innerhalb der Fläche, spätestens in der auf die Inbetriebnahme des Vorhabens folgenden Pflanzperiode, durch den Grundstückseigentümer eine Bepflanzung mit standortheimischen Laubsträuchern vorzunehmen. Entwicklungsziel ist eine frei wachsende *Strauchhecke* (HFS). Den textlichen Festsetzungen sind weitere Details der Maßnahme zu entnehmen.

Die Entwicklung der Strauchhecke dient der Eingrünung des Plangebiets sowie der vollständigen Kompensation erheblicher Beeinträchtigungen in das Schutzgut Boden.

Interne Kompensationsmaßnahme 2:

Innerhalb des Sondergebietes sind 22 standortgerechte, einheimische Laubbäume (z. B. Spitzahorn, Eberesche, Stieleiche; Qualität: Hochstamm, 10 - 12 cm Stammumfang) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB). Die Bäume sind in Zukunft dem Biotoptyp *Einzelbäume / Baumgruppe des Siedlungsbereichs* (HEB) zuzuordnen.

Die Bepflanzung ist durch den jeweiligen Grundstückseigentümer in der auf die Fertigstellung der Stellplatzanlage folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Die Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind durch Nachpflanzungen auf demselben Grundstück mit Gehölzen gleicher Art zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a/b BauGB).

Mit dieser Maßnahme kann der Verlust der 12 Bäume vollständig ausgeglichen werden.

Es verbleibt kein externer Kompensationsbedarf.

12.2.7 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Als anderweitige Planungsmöglichkeiten kommen grundsätzlich sowohl ein Verzicht auf die gesamte Planung bzw. auf Teile der durch die Planung beabsichtigten Vorhaben in Frage.

Bei einem Verzicht auf die Planung könnte die Modernisierung des bestehenden Einzelhandelsstandorts nicht in adäquater Weise erfolgen.

Durch die Umsetzung des Bebauungsplan Nr. 46 bleibt das Plangebiet als Einzelhandelsstandort bestehen und es können zeitgemäße Energiesparmaßnahmen am Gebäude verwirklicht werden. Aus diesen Gründen ist der Verzicht auf die Planung für die Gemeinde Tarmstedt nicht zielführend.

Für den ausgewählten Standort spricht unter anderem, dass für den Neubau eines Einkaufsmarktes ein schon bestehender, in großen Teilen versiegelter Standort genutzt wird, welcher bereits starken anthropogenen Störungen unterliegt. Die gute verkehrliche Erschließung wird ebenfalls beibehalten.

Alternative Vorhabenstandorte würden zu einer höheren Neubeanspruchung von bisher nicht versiegelter Fläche führen, zudem wären für die Erschließung in den meisten Fällen infrastrukturelle Neuanlagen von Nöten. Die Gemeinde Tarmstedt sieht daher im derzeitigen Vorhabenstandort die bestmögliche Alternative.

12.2.8 **Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 j) BauGB**

Das Plangebiet wird als *Sonstiges Sondergebiet* (SO) mit Gewerbebauten bebaut. Es wird vorausgesetzt, dass sämtliche Baumaßnahmen dem aktuellen „Stand der Technik“ entsprechen.

Somit sind die Bauten kaum anfällig für stabilitätsbedingte Unfälle. Hinzu kommt eine sehr geringe Wahrscheinlichkeit, dass diese Region Deutschlands von Erdbeben betroffen sein wird, (Bundesanstalt für Geowissenschaften und Rohstoffe - BGR, 2025). Daher werden negative Auswirkungen durch Erdbeben ausgeschlossen.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Überschwemmungsgebieten, vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebieten oder Risikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten (Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz, 2025).

Das Überschwemmungsgebiet der Wörpe befindet sich in einer Entfernung von etwa 4,5 km südlich zum Plangebiet. Daher kann ein erhöhtes Überschwemmungsrisiko für das Plangebiet ausgeschlossen werden.

Des Weiteren wird davon ausgegangen, dass die Gebäude gemäß den gesetzlichen Vorgaben und Richtlinien hinsichtlich des Brandschutzes errichtet werden, sodass Gebäudebrände soweit wie möglich vermieden werden. Gewerbe- oder Industriebetriebe, die mit explosionsgefährdeten Stoffen oder leicht entzündlichen Materialien umgehen, sind in der Umgebung des Plangebietes nicht ansässig. Das Brandrisiko wird für das Plangebiet daher als gering eingestuft. Sollte es in der Zukunft dennoch zu einem Brand im Plangebiet oder den angrenzenden Siedlungsgebieten kommen, so kann ein Übergreifen auf Waldbestände aufgrund eines Abstandes von etwa 900 m zum nächsten Waldgebiet nahezu ausgeschlossen werden. Bei einem möglichen Brand kann es durch Luftverunreinigungen zu negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter *Menschen, Klima / Luft* sowie *Pflanzen und Tiere* kommen. Da es sich um zeitweilige Verunreinigungen handelt und die Menschen in der Umgebung diesbezüglich üblicherweise rechtzeitig gewarnt werden und Tiere fliehen können, handelt es sich um Auswirkungen geringer Schwere. Es kann im schlimmsten Fall bei Bränden von Wohngebäuden auch zu Todesfällen von Menschen und Tieren kommen, was jedoch als allgemeines Lebensrisiko eingestuft wird.

Im Plangebiet werden in Zukunft keine Abfälle erzeugt, von denen ein größeres Unfallrisiko für die Schutzgüter ausgeht. Gleiches gilt für die erzeugten Verkehre.

Die Auswirkungen des Klimawandels für diese Region wurden für verschiedene Klimafaktoren untersucht und verschiedene Szenarien prognostiziert, die abhängig von der zukünftigen Emission von Treibhausgasen unterschiedlich ausfallen. Bereits heute ist eine Erwärmung Norddeutschlands um etwa 0,8 °C im Vergleich zum Referenzzeitraum 1961–1990 zu verzeichnen (Helmholtz Zentrum Geesthacht, Stand: 2025). Dies geht mit weniger Frosttagen, höheren Niederschlagsmengen im Winter, einer verlängerten Trockenheitsperiode im Frühjahr sowie mehr besonders heißen Tagen in den Sommermonaten einher (Helmholtz Zentrum Geesthacht, 2021).

In regionalen Klimaszenarien wird eine Erwärmung der Temperaturen in Norddeutschland von durchschnittlich 2°C bis zum Jahre 2100 im Vergleich zum vorindustriellen Niveau prognostiziert, falls die Treibhausgasemissionen weltweit deutlich verringert werden. Bei zukünftig gleichbleibenden Emissionen ist von einer Erwärmung um 5°C in der Region auszugehen (Helmholtz Zentrum Geesthacht, 2021). Für die Niederschlagsmengen im Winter ist von einer Zunahme, um bis zu 40 % auszugehen, während für die Sommermonate sowohl

eine Verdoppelung als auch eine Halbierung der Niederschlagsmengen plausibel ist. Gleichzeitig ist eine Zunahme von Starkniederschlägen und regenreichen Tagen möglich (Helmholtz Zentrum Geesthacht, 2021). Für die mittleren Windgeschwindigkeiten und Sturmwahrscheinlichkeiten ist hingegen kein Langzeittrend auszumachen. Die maximalen Änderungen sind in den Wintermonaten zu erwarten, mit einer möglichen Steigerung der Sturmintensität in den Wintermonaten um bis zu 10 % und einer Verdoppelung der Anzahl der Sturmtage bis zum Ende des 21. Jahrhunderts. Eine Verringerung der Sturmintensitäten ist jedoch ebenfalls plausibel (Helmholtz Zentrum Geesthacht, 2021).

12.3 Zusätzliche Angaben

12.3.1 Wichtigste Merkmale der verwendeten Untersuchungsverfahren

Zur Bestandsaufnahme der Biotoptypen wurde der Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen (von Drachenfels, 2021) verwendet. Aufgrund des hohen Versiegelungsgrads (> 80%) wurde auf eine Vorkartierung der Biotoptypen verzichtet. Stattdessen fand eine Luftbildauswertung der Biotoptypen statt. Dafür wurden die in den Niedersächsischen Umweltkarten (Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz, 2025) hinterlegten Orthofotos genutzt. Bei der Erstellung des Katasters wurden die Bäume mit einem Stammdurchmesser > 0,3 m eingemessen und die Baumarten bestimmt. Diese Daten sind ebenfalls in die Erfassung der Biotoptypen eingeflossen.

Hinsichtlich der Schutzgüter *Boden, Wasser, Klima / Luft, Landschaftsbild* und *Biologische Vielfalt* wurde auf allgemein zugängliche Planwerke, insbesondere den Landschaftsrahmenplan des Landkreises Rotenburg (Wümme) (Landkreis Rotenburg (Wümme), 2016), sowie den Kartenserver des Niedersächsischen Bodeninformationssystems (Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), 2025) und die Niedersächsischen Umweltkarten (Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz, 2025) zurückgegriffen.

Vor dem Hintergrund, dass lediglich allgemein weit verbreitete und überwiegend intensiv genutzte Biotoptypen erfasst wurden, wird davon ausgegangen, dass die derzeitige Situation von Natur und Landschaft hinreichend genau dargestellt und bewertet werden kann.

Für die Bewertung der Schutzgüter Boden und Wasser wurde auf die Informationen des Geotechnischen Berichts zurückgegriffen (Baugrund Ammerland GmbH; 2020).

Für die Bewertung des Schutzgut Mensch wurde auf die Schalltechnische Untersuchung für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. „Reesenshoff“ der Gemeinde Tarmstedt zurückgegriffen (Tetens, 2026).

Die Bewertung des derzeitigen Zustandes und die Ermittlung der möglichen erheblichen Beeinträchtigungen richtet sich nach den „Naturschutzfachlichen Hinweisen zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (Breuer, Ergänzung "Naturschutzfachliche Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung", 2006) in Verbindung mit der Roten Liste der Biotoptypen in Niedersachsen (von Drachenfels, 2024).

Bei der Zusammenstellung der dem Umweltbericht zu Grunde gelegten Angaben sind keine Probleme aufgetreten.

12.3.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Die Überwachung der Planumsetzung betreffend der erheblichen Umweltauswirkungen, entsprechend den Anforderungen des § 4c BauGB, erfolgt durch die Gemeinde Tarmstedt. Zu diesem Zweck erfolgt zwei Jahre nach Beginn der Erschließungs-/ Hochbaumaßnahmen durch die Gemeinde eine Begehung, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und geeignete Abhilfemaßnahmen ergreifen zu können. Sollten im Zuge dieser Begehung unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen festgestellt werden, erfolgen weitere Begehungen in einem 5-jährigen Turnus.

Sollten keine unvorhergesehenen nachteiligen Auswirkungen festgestellt werden, so werden weitere Begehungen lediglich bedarfsorientiert durchgeführt.

Zusätzlich wird in Bezug auf zum Zeitpunkt der Planaufstellung nicht absehbare erhebliche Auswirkungen auf die bestehenden Überwachungssysteme der Fachbehörden und deren Informationsverpflichtung nach § 4 Abs. 3 BauGB zurückgegriffen.

12.3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

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 entspricht nicht mehr den heutigen Anforderungen an einen wirtschaftlich und wettbewerbsfähig betriebenen Lebensmittelvollsortimenter. Zur langfristigen Sicherung des Standortes ist daher ein moderner Neubau vorgesehen.

Zentrale Planungsaussagen der hier behandelten Bauleitplanungen sind auf Ebene des Flächennutzungsplanes die Darstellung einer etwa 1,06 ha großen *Sonderbaufläche* mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ (SO), auf Ebene des Bebauungsplanes die Festsetzung eines 10.483 m² großen *Sondergebietes* mit der gleichen Zweckbestimmung.

Die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB hat ergeben, dass die vorliegende Planung in dem Bereich des Plangebiets, der derzeit noch nicht bebaut ist, erhebliche Umweltauswirkungen zur Folge hat.

Von den erheblichen Auswirkungen der Planung sind die Schutzgüter Pflanzen und Tiere sowie Boden betroffen.

Beim Boden kommt es zu erheblichen Auswirkungen, da 182 m² Boden planungsrechtlich neu versiegelt werden dürfen, was einen Kompensationsbedarf von 91 m² zur Folge hat. Das Schutzgut Pflanzen und Tiere ist durch den Verlust des Biototyps *Einzelbaum / Baumgruppe des Siedlungsbereichs* (HEB) erheblich beeinträchtigt. Es können 12 Bäume nicht erhalten werden.

In der Summe ergibt sich in Folge dieser Beeinträchtigungen ein Kompensationsflächenbedarf von 91 m² und die Pflanzung von 22 Bäumen. Dieser soll intern ausgeglichen werden.

Im Bebauungsplan wurde eine *Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen* festgesetzt. Auf dieser Fläche soll der Biototyp *Strauchhecke* (HFS) entwickelt werden. Die Strauchhecke dient zum einen der Eingrünung des Plangebietes und zum anderen wird damit der Kompensationsbedarf von 91 m² für das Schutzgut *Boden* kompensiert werden.

In der Planzeichnung des Bebauungsplans wird festgesetzt, dass im Sondergebiet 22 standortgerechte und einheimische Laubbäume zu pflanzen sind. Mit dieser Maßnahme wird der Verlust des Biotops *Einzelbaum / Baumgruppe des Siedlungsbereichs* (HEB) kompensiert.

Mit Durchführung der Maßnahmen zu Vermeidung und Minimierung sowie der Maßnahmen zum Ausgleich können die im Zusammenhang mit der Bauleitplanung entstehenden erheblichen Beeinträchtigungen der genannten Schutzgüter als vollständig ausgeglichen gelten.

12.3.4 Referenzliste der verwendeten Quellen

- Bierhals, E., von Drachenfels, O., & Rasper, M. (2004). Wertstufen und Regenerationsfähigkeit der Biotoptypen in Niedersachsen. *Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen*, 4/04, S. 231-240.
- Breuer, W. (1994). Naturschutzfachliche Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. (NLWKN, Hrsg.) *Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen*, S. 1-60.
- Breuer, W. (Januar 2006). Ergänzung "Naturschutzfachliche Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung". In *Beiträge zur Eingriffsregelung V* (Bd. Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen, S. 72). Hannover: Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz.
- Bundesanstalt für Geowissenschaften und Rohstoffe - BGR. (21. März 2025). BGR-Geoviewer. Hannover. Abgerufen am 10. Februar 2025 von https://geoviewer.bgr.de/mapapps4/resources/apps/geoviewer/index.html?lang=de&tab=geophysik&cover=geophysik_gerseis_ag_s_wms
- Helmholtz Zentrum Geesthacht. (15. 07 2021). *Klimanavigator*. Von Klima in Norddeutschland, bisherige Entwicklung und mögliche Änderungen bis 2100: <https://klimanavigator.eu/dossier/artikel/088338/> abgerufen
- Helmholtz Zentrum Geesthacht. (Stand: 2025). *Norddeutscher Klimamonitor*. Von <https://www.norddeutscher-klimamonitor.de/index.html> abgerufen
- Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG). (2025). *NIBIS® Kartenserver*. Abgerufen am 01. Januar 2025 von <http://nibis.lbeg.de/cardomap3>
- Landkreis Osnabrück. (2016). *Osnabrücker Kompensationsmodell 2016 - Arbeitshilfe zur Vorbereitung und Umsetzung der Eingriffsregelung*. Landkreis Osnabrück, Fachdienst Umwelt, Osnabrück. Abgerufen am 20. März 2025 von <https://www.landkreis-osnabrueck.de/sites/default/files/2024-08/osnabruecker-kompensationsmodell-2016.pdf>
- Landkreis Rotenburg (Wümme). (2016). *Landschaftsrahmenplan Rotenburg (Wümme), 1. Fortschreibung 2015*. Rotenburg (Wümme).
- Niedersächsischer Städtetag. (2013). *Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung*. Hannover: Innovative Stadt GmbH.
- Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz. (21. März 2025). Umweltkarten Niedersachsen. Hannover, Niedersachsen, Deutschland. Abgerufen am 21. März 2025 von <https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/>
- von Drachenfels, O. (2021). Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter besonderer Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinie, Stand März 2021. (Naturschutz und Landschaftspflege in Niedersachsen, Hrsg.)
- von Drachenfels, O. (Februar 2024). Rote Liste der Biotoptypen in Niedersachsen. (NLWKN, Hrsg.) *Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen*(2/2024), S. 70-140. Abgerufen am 09.. August 2024 von <https://www.nlwkn.niedersachsen.de/veroeffentlichungen-naturschutz/rote-liste-der-biotoptypen-in-niedersachsen-232643.html>

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

Bremen, den 10.10.2025 / 17.03.2026 / 05.08.2026



Tarmstedt, den

.....
(Moje)
Gemeindedirektor

Verfahrenshinweise:

1. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 07.11.2025 bis 08.12.2025 statt.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 07.11.2025 bis 08.12.2025
3. Die Begründung einschließlich Umweltbericht haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 01.04.2026 bis 04.05.2026 zusammen mit der Planzeichnung öffentlich ausgelegen.

Tarmstedt, den

.....
(Moje)
Gemeindedirektor

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

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

Anhang III: Schalltechnische Untersuchung für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 46
„Reesenshoff“ der Gemeinde Tarmstedt (Dipl.-Ing. (FH) Markus Tetens,
Osterholz-Scharmbeck, Stand: 11.03.2026

Anhang IV: Verkehrsuntersuchung Edeka-Markt in Tarmstedt für die Gemeinde Tarmstedt
(PGT Umwelt und Verkehr GmbH, Hannover, Stand: 16.03.2026)