

Gemeinde Tarp

Amt Oeversee



18. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Ortskern“

Begründung gemäß § 2a BauGB

Dezember 2025

Verfahrensstand:

Beteiligung der Öffentlichkeit

§ 3 (2) BauGB

Beteiligung der Behörden

§ 4 (2) BauGB

Projekt-Nr.: 25-143

Bearbeitung:

HN Stadtplanung GmbH & Co. KG
Ballastkai 1
24937 Flensburg

 **HN Stadtplanung**

0461 5050015
info@hn-stadtplanung.de
www.hn-stadtplanung.de



Inhalt

1. Planungsanlass und Rechtsgrundlagen	2
2. Lage des Plangebietes	3
3. Planungserfordernis	4
4. Bestehende Nutzung des Plangebietes	5
5. Ziele der Raumordnung	6
6. Kommunale Planungen	8
6.1 Flächennutzungsplan	8
6.2 Bebauungsplan	9
7. Inhalt der Planung	10
8. Erschließung	11
9. Umweltprüfung	11
10. Durchführung der Maßnahme	11



1. Planungsanlass und Rechtsgrundlagen

Die Gemeinde Tarp plant die 18. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Ortskern“ zwecks Anpassung der im Ursprungsplan festgesetzten Nutzungsgrenze und zulässigen Verkaufsfläche von Einzelhandelsbetrieben, die mit Waren und Gütern des täglichen Bedarfs handeln.

Der Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB erfolgte am 11.12.2025.

Der Entwurfs- und Veröffentlichungsbeschluss gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte ebenfalls am 11.12.2025.

Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Planverfahren (Maßnahme der Innenentwicklung).

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine bereits in zentralörtlicher Lage ausgewiesene Sondergebietsfläche mit bestehender Einzelhandelsnutzung. Es handelt sich daher um eine Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB.

Gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB darf ein Bebauungsplan im beschleunigten Planverfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche i. S. d. § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 20.000 m² festgesetzt wird, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind. Das Plangebiet selbst umfasst eine Fläche von insgesamt rund 4.500 m², wodurch bereits ersichtlich ist, dass die Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB erfüllt werden. Bebauungspläne in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Kontext, deren Grundfläche nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB anzurechnen sind, existieren nicht.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 BauGB wird im beschleunigten Planverfahren von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird im beschleunigten Planverfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen.

Der Bebauungsplan wird gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (Entwicklungsgebot). Der gemeindliche Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet derzeit als gemischte Bauflächen dar. Die Anpassung der Darstellung des Flächennutzungsplans im Wege der Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB war bereits im Zuge der Aufstellung der 14. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 „Ortskern“ im Jahre 2011 beabsichtigt, ist bisweilen jedoch nicht erfolgt. Die Berichtigung erfolgt daher nunmehr im Rahmen des vorliegenden Planverfahrens durch die 25. Änderung (Berichtigung) des gemeindlichen Flächennutzungsplans.



2. Lage des Plangebietes

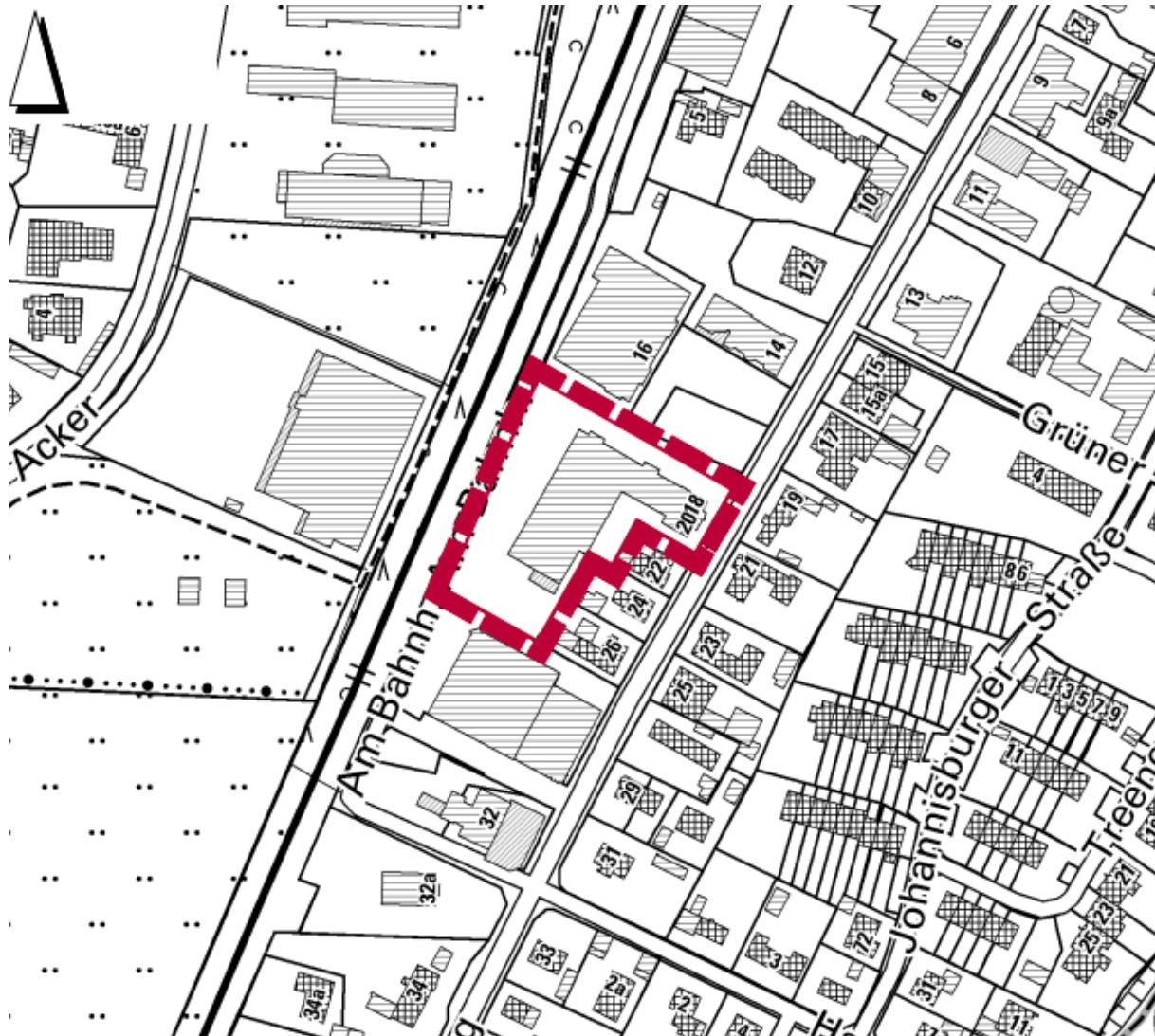


Abbildung 1: Lage des Plangebietes. Quelle: Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein, eigene Darstellung. Stand: 19.11.2025.

Das Plangebiet befindet sich

- östlich der Bahnlinie „Neumünster-Flensburg“
 - westlich des „Stapelholmer Weges“ (Landesstraße 247)
 - südlich des Platzes am „Mühlenhof“ in der Ortslage Tarp.

Das Plangebiet umfasst Flächen des bestehenden „Medizentrums am Mühlenhof“ inklusive des bestehenden Netto-Discountmarkts.



3. Planungserfordernis

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Das vorliegende Planungsziel der Gemeinde liegt in der Anpassung der im Ursprungsplan festgesetzten zulässigen Verkaufsfläche von Einzelhandelsbetrieben, die mit Waren und Gütern des täglichen Bedarfs handeln.

In Bezug auf den bestehenden Netto-Discountmarkt ist festzustellen, dass dieser derzeit mit einer im Hinblick auf marktübliche Standards unterdurchschnittlichen Verkaufsflächendimensionierung agiert.

Der Strukturwandel im Einzelhandel führt dazu, dass der überplante Markt mit einer Verkaufsfläche von ca. 900 m² nach heutigen Standards für den Standort Tarp nicht mehr als marktgerecht angesehen werden kann. Der Landesentwicklungsplan spricht allgemein von „modernen Lebensmittelmärkten in einer Größenordnung von rund 1.000 bis 1.300 m² Verkaufsfläche (Lebensmitteldiscounter)“ (LEP-Fortschreibung 2021, Kapitel 3.10, Ziffer B zu 2, S. 164), weshalb die geplante Verkaufsflächenerweiterung auch eine Modernisierung des Plangebietes mit sich bringt. Zudem geht die Anpassung der Verkaufsfläche mit einer Verschiebung der im Ursprungsplan festgesetzten Nutzungsgrenze zwischen den Teilbereichen SO 1 und SO 2 einher.

Im vorliegenden Fall wird eine Verkaufsflächenerweiterung zukunftsorientiert auf ca. 1.100 m² angestrebt.

Aufgrund der zum Zeitpunkt der Planung rechtskräftigen Verkaufsflächenbegrenzung (910 m²) der 14. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 „Ortskern“ aus dem Jahre 2011 ist zur Umsetzung der nun vorliegenden Planungsziele zunächst die förmliche Änderung des Bebauungsplans erforderlich.



4. Bestehende Nutzung des Plangebietes



Abbildung 2: Bestehende Nutzung des Plangebietes. Quelle: Digitaler Atlas, Stand: 19.11.2025.

Das Plangebiet umfasst Flächen des bestehenden „Medizentrums am Mühlenhof“ inklusive des bestehenden Netto-Discountmarkts im Bereich des „Stapelholmer Weges“.

Die mit der vorliegenden Änderung des Bebauungsplans angestrebte Verlaufsflächenerweiterung findet innerhalb des baulichen Bestands statt.



5. Ziele der Raumordnung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne grundsätzlich den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Aufgabe der Raumordnung ist eine nachhaltige und regional gleichwertige Raumentwicklung. Die Ziele der Raumordnung sind insbesondere in dem Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein vom 13.07.2010 (LEP; Amtsbl. Schl.-H. 2010 Seite 719), der Fortschreibung des Landesentwicklungsplans Schleswig-Holstein 2010 (LEP-Fortschreibung 2021) sowie in dem Regionalplan für den Planungsraum V (RPI V; Amtsbl. Schl.-H. 2002 Seite 747) definiert.

Die Gemeinde Tarp erfüllt als Unterzentrum eine zentralörtliche Versorgungsfunktion.



Zentralörtliches System und Siedlungsachsen

11	●	Oberzentrum	3.1.1
12	●	Mittelzentrum	3.1.2
13	●●●	Mittelzentrum im Verdichtungsraum	3.1.2
14	■	Unterzentrum mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums	3.1.2
15	■	Unterzentrum	3.1.3
16	■	Ländlicher Zentralort	3.1.4
17	◆	Stadtrandkern I. Ordnung	3.1.5
18	◆	Stadtrandkern II. Ordnung	3.1.5
19	---	10km-Umkreis um ein Mittelzentrum, um den Zentralbereich eines Oberzentrums oder um Hamburg	3.1.5
20	○○○○○	Siedlungsachsengrundrichtung	3.3
21	○○○○○	Äußerer Siedlungsachsenschwerpunkt	3.3

Abbildung 3: Die Gemeinde Tarp (gelb hervorgehoben) im Kontext des Landesentwicklungsplanes. Quelle: Ministerium für Inneres, ländliche Räume, Integration und Gleichstellung des Landes Schleswig-Holstein (2021): Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes S.-H. 2021.



„Unterzentren stellen für die Bevölkerung ihres Verflechtungsbereichs die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten Grundbedarfs sicher. In dieser Funktion sind sie zu stärken und ihr Angebot ist bedarfsgerecht weiterzuentwickeln.“

(Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes 2021, Kapitel 3.1.3, Ziffer 1 Z, S. 112)

Die Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes Schleswig-Holstein 2021 trifft zum Thema Einzelhandel insbesondere folgende Aussagen:

„Grundsatz der Raumordnung ist es, eine ausgewogene Handels- und Dienstleistungsstruktur zur Versorgung der Bevölkerung und der Wirtschaft im Land zu gewährleisten. Hierzu ist ein breites Spektrum von Einrichtungen unterschiedlicher Größen, Betriebsarten und Angebotsformen erforderlich. Die Einrichtungen sollen nach Größe und Angebot differenziert verteilt mit Schwerpunkten in den Zentralen Orten bereitgestellt werden.“

(Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes 2021, Kapitel 3.10, Ziffer 1 G, S. 157)

„In Umsetzung des Zentrale-Orte-Prinzips sind großflächige Einzelhandelseinrichtungen im Sinne von § 11 Absatz 3 BauNVO grundsätzlich auf die Zentralen Orte zu lenken. Die Zentralen Orte sind bestimmt durch die Verordnung zum Zentralörtlichen System in der zum Zeitpunkt des Beschlusses des Landesentwicklungsplans gültigen Fassung. Unter den großflächigen Einzelhandelseinrichtungen im Sinne von § 11 Absatz 3 BauNVO werden auf der Grundlage der Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts vom 24. November 2005 (Az. 4 C 10.04 und 14.04) Einzelhandelsbetriebe mit mehr als 800 Quadratmetern Verkaufsfläche, Einkaufszentren und vergleichbare Einrichtungen verstanden. Das Zentralitätsgebot gilt auch für den Fall, dass ein vorhandener Betrieb in die Großflächigkeit hinein erweitert wird oder dass die Gesamtgröße mehrerer kleinerer Ladeneinheiten im räumlich-funktionalen Verbund die Großflächigkeit erreicht (Agglomeration). Vom Zentralitätsgebot kann über die ausdrücklich geregelten alternativen Ausnahmefälle hinaus nicht abgewichen werden.“

(Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes 2021, Kapitel 3.10, Ziffer B zu 3, S. 165)

„Ausnahmsweise dürfen großflächige Vorhaben im Sinne von Ziffer 1 dieses Absatzes in Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion zugelassen werden, wenn sie den Anforderungen der Absätze 4 bis 6 (Beeinträchtigungsverbot, Kongruenzgebot und Integrationsgebot) entsprechen und alternativ

- die zu prognostizierende Umsatzerwartung der sortimentsspezifischen Kaufkraft im Gemeindegebiet entspricht,*
- nach den raumstrukturellen Gegebenheiten der Sicherung der Nahversorgung dienen,*
- diese mit Siedlungsbereichen benachbarter Ober-, Mittel- oder Unterzentren mit Teilfunktion eines Mittelzentrums und Unterzentren sowie ländlichen Zentralorten zusammengewachsen sind (baulich zusammenhängendes Siedlungsgebiet eines Zentralen Ortes oder Stadtrandkerns, das die kommunale Grenze überschreitet),*
- sich das Vorhaben auf den Handel mit nicht-zentrenrelevanten und raumbeanspruchenden Hauptsortimenten beschränkt.“*

(Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes 2021, Kapitel 3.10, Ziffer 3Z, S. 158)



6. Kommunale Planungen

6.1 Flächennutzungsplan

Gemäß § 5 Abs. 1 BauGB ist im Flächennutzungsplan für das ganze Gemeindegebiet die sich aus den beabsichtigten städtebaulichen Entwicklungen ergebene Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen. Der Flächennutzungsplan gilt dabei als vorbereitender Bauleitplan. Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (Entwicklungsgebot).

Zum Zeitpunkt der Planung stellt der gemeindliche Flächennutzungsplan der Gemeinde Tarp das Plangebiet als gemischte Bauflächen dar. Zur Wahrung des Entwicklungsgebots wird die Darstellung des Flächennutzungsplans gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung redaktionell angepasst. Hierbei handelt es sich um die 25. Änderung (Berichtigung).

Die Anpassung der Darstellung des Flächennutzungsplans im Wege der Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB war bereits im Zuge der Aufstellung der 14. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 „Ortskern“ im Jahre 2011 beabsichtigt, ist bisweilen jedoch nicht erfolgt.

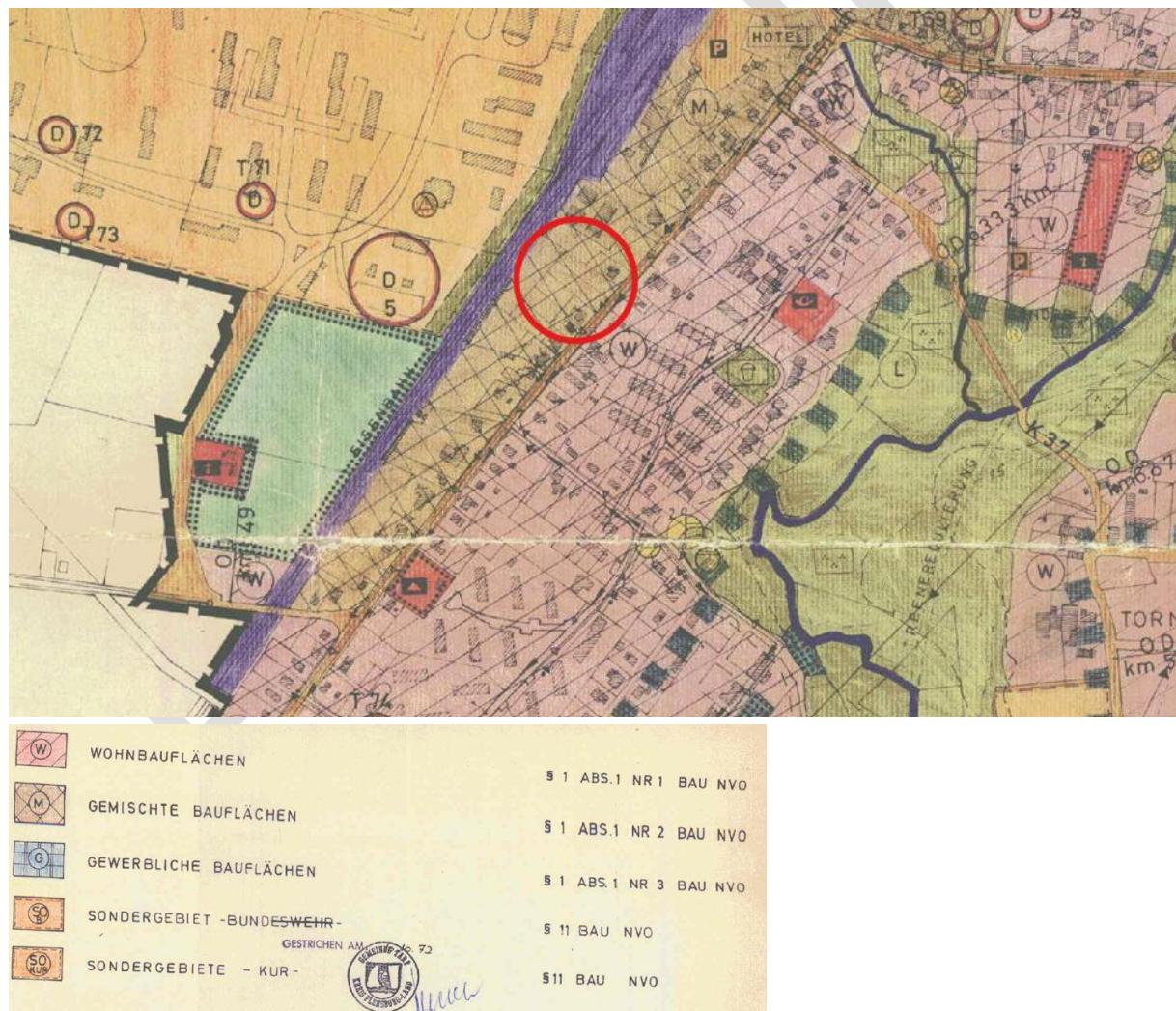


Abbildung 4: Ausschnitt Flächennutzungsplan der Gemeinde Tarp. Quelle: Gemeinde Tarp. 1973.



6.2 Bebauungsplan

Das Plangebiet ist Teil der zum Zeitpunkt der Planung rechtskräftigen 14. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 „Ortskern“ aus dem Jahre 2011, welche das Plangebiet bereits als Sondergebiet festsetzt.

Die im Rahmen der 14. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 festgesetzten Parameter zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung entsprechen auch heute noch weitestgehend den städtebaulichen Entwicklungszielen der Gemeinde Tarp, weshalb sich das Planungserfordernis im vorliegenden Fall auf die Anpassung der zulässigen Verkaufsfläche beschränkt.

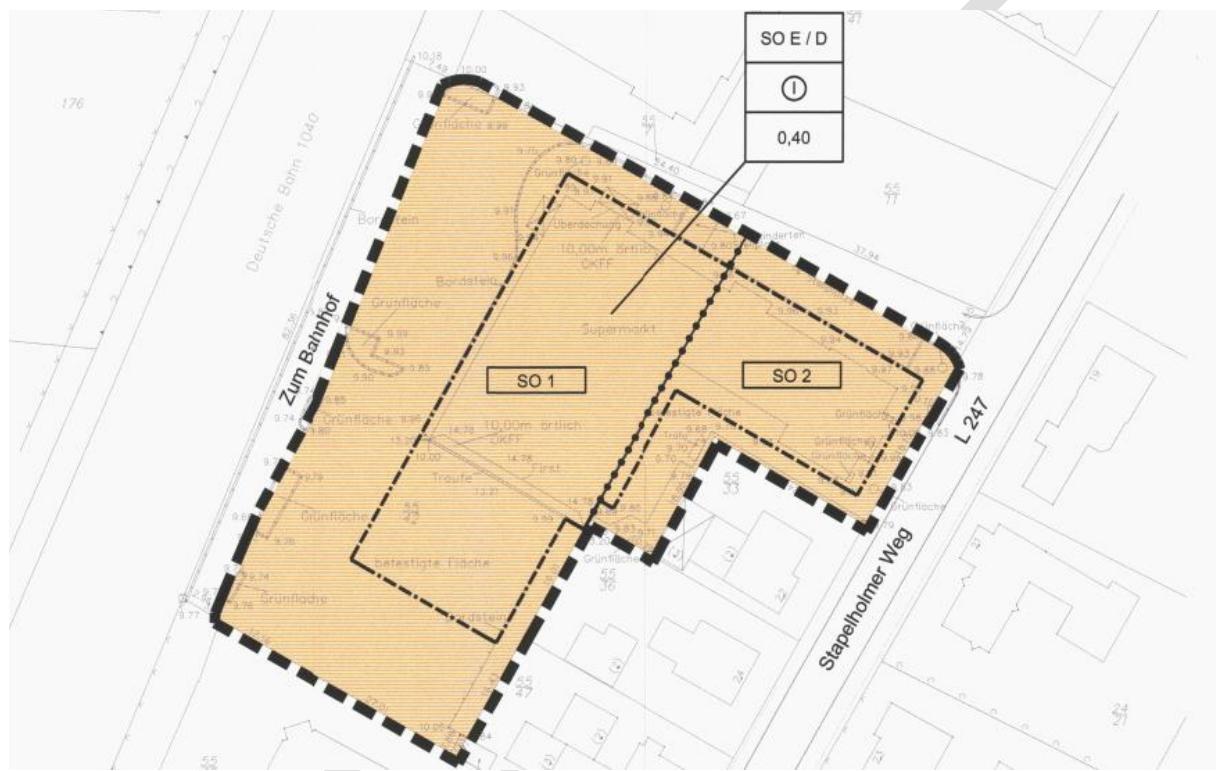


Abbildung 5: Ausschnitt der Planzeichnung (Teil A) der 14. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Ortskern“. Quelle: Gemeinde Tarp. 2011.



7. Inhalt der Planung

Sonstiges Sondergebiet Einzelhandel und Dienstleistungen (§ 9 Abs. 1 BauGB / § 11 BauNVO)

Die 14. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 dient der Schaffung von Baurecht für die geplante Verkaufsflächenerweiterung. Daher beschränkt sich die Änderung auf die Anpassung der zulässigen Verkaufsfläche innerhalb des im Ursprungsplan festgesetzten Teilbereichs SO 1 von bisher 910 m² auf fortan 1.100 m².

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB / § 11 BauNVO)

Die geplante Verkaufsflächenerweiterung erfolgt durch die Inanspruchnahme bereits bestehender baulicher Substanz am Betriebsstandort. Mit der Erweiterung geht eine Verschiebung der im Ursprungsplan festgesetzten Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung einher. Die Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung zwischen den im Ursprungsplan festgesetzten Teilgebieten SO 1 und SO 2 wird geringfügig in Richtung Osten verschoben.

Abbildung 6 veranschaulicht die geplante Nutzung durch Überlagerung des geplanten Grundrisses und der Festsetzungen des Bebauungsplans.

Die weiteren Planungsinhalte der Ursprungsplanung bleiben von der vorliegenden Planung unberührt. Die Aufnahme der Planzeichnung (Teil A) sowie der weiteren textlichen Festsetzungen des Ursprungsplans entfalten daher lediglich eine deklaratorische Wirkung.

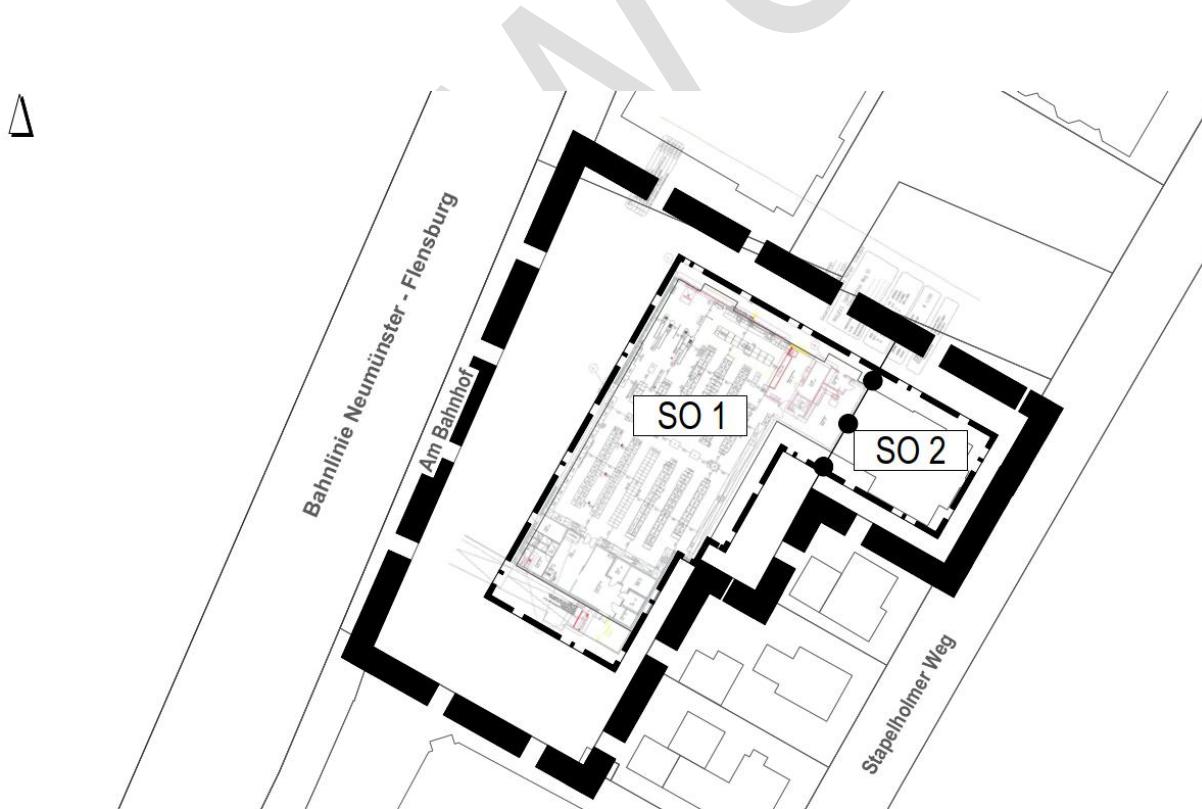


Abbildung 6: Überlagerung Grundriss / Planzeichnung 18. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 „Ortskern“. Quelle: Leithäuser GmbH / eigene Darstellung.



8. Erschließung

Das von der Planung betroffene Grundstück ist durch die vorhandene bauliche Nutzung bereits vollständig erschlossen. Die Erschließung erfolgt daher in gleicher Weise wie zuvor. Wesentliche Änderungen ergeben sich durch die vorliegende Planung nicht. Die Erschließung des Grundstücks wird daher als gesichert im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB angesehen.

9. Umweltprüfung

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 3 BauGB wird grundsätzlich von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Die Eingriffe durch die Aufstellung des Bebauungsplanes gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine bereits baulich und gewerblich genutzte zentralörtlich gelegene Fläche. Die Verkaufsflächenerweiterung findet innerhalb des baulichen Bestands statt.

Negative Auswirkungen auf die Umwelt gehen von der Planung nicht aus.

10. Durchführung der Maßnahme

Die Gemeinde Tarp wird die bauleitplanerischen Maßnahmen als Trägerin der kommunalen Planungshoheit durchführen.

Die Planbegründung wurde mit Beschlussfassung vom __. __. 2026 gebilligt.

Tarp, den _____

Bürgermeister / -in

Unterschrift / Stempel