

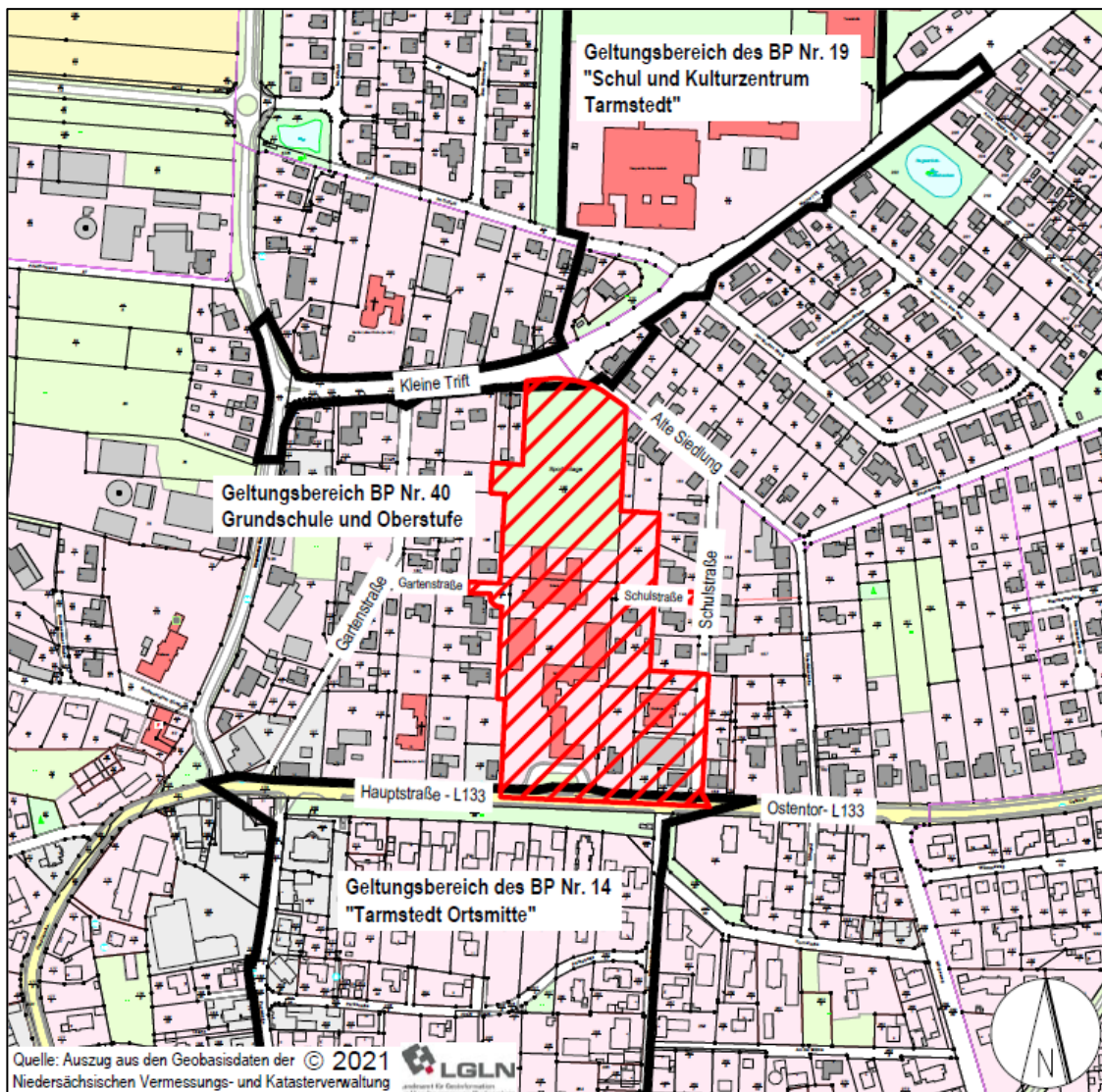


# Bebauungsplan Nr. 40 „Grundschule und Oberstufe“

der Gemeinde Tarmstedt

## Begründung

Aufgestellt als Bebauungsplan der Innenentwicklung  
im vereinfachten Verfahren gem. §13 a BauGB



ABSCHRIFT

**Gemeinde Tarmstedt**  
Hepstedter Straße 9  
27412 Tarmstedt  
Tel.: 0 42 83 – 89 37 947  
E-Mail: [boettjer@tarmstedt.de](mailto:boettjer@tarmstedt.de)

**M O R GbR**  
MAASS BIESTERLING RÖNDIGS  
ARCHITECTEN  
STADTPLANER  
INGENIEURE  
Architekten • Stadtplaner • Ingenieure  
Scheeßeler Weg 9, 27356 Rotenburg  
Tel. 0 42 61 - 81 91 8-0  
E-Mail: [info@morarchitekten.de](mailto:info@morarchitekten.de)



## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Grundlagen</b> .....	<b>1</b>
1.1	Allgemeine Grundlagen der Planung.....	1
1.2	Geltungsbereich und Größe des Plangebietes .....	1
1.3	Anlass, Erfordernis und Ziele der Planaufstellung .....	2
1.4	Sicherung der kommunalen Bauleitplanung .....	3
1.5	Aufstellung als B-Plan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren .....	3
<b>2</b>	<b>Planerische Rahmenbedingungen</b> .....	<b>4</b>
2.1	Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung .....	4
2.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	7
<b>3</b>	<b>Gegenwärtige Situation im Plangebiet</b> .....	<b>7</b>
3.1	Innerörtliche Lage, Verkehrserschließung .....	7
3.2	Bestehende Nutzungen, Bauungsstruktur und Topografie.....	8
3.3	Bestehendes Planungsrecht und angrenzende Satzungen .....	9
<b>4</b>	<b>Erläuterungen zu den Planinhalten</b> .....	<b>10</b>
4.1	Art der Baulichen Nutzung.....	10
4.2	Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen. ....	11
4.3	Grünordnung.....	12
4.4	Verkehrerschließung .....	13
4.5	Ver- und Entsorgung .....	13
4.6	Belange des Umweltschutzes .....	14
<b>5</b>	<b>Planungsalternativen</b> .....	<b>18</b>
<b>6</b>	<b>Abwägung der berührten öffentlichen und privaten Belange</b> .....	<b>18</b>
<b>7</b>	<b>Maßnahmen zur Verwirklichung</b> .....	<b>22</b>
7.1	Bodenordnung.....	22
7.2	Kosten und Finanzierung .....	22
<b>8</b>	<b>Flächenangaben (alle Angaben gerundet)</b> .....	<b>22</b>
	Anlage: „10-Punkte-Papier“ .....	23



## 1 Grundlagen

### 1.1 Allgemeine Grundlagen der Planung

Der Bebauungsplan wird auf Grund folgender rechtlicher Grundlagen aufgestellt:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634); zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353),
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 03.04.2012 mit Bekanntmachung vom 12.04.2012 (Nds. GVBl. Nr. 5/2012, 46), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28.06.2022 (Nds. GVBl. S. 388)
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17.12.2010, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 23.03.2022 (Nds. GVBl. S. 191).

Die Rechtsgrundlagen gelten jeweils in der Fassung der letzten Änderung.

### 1.2 Geltungsbereich und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 4,05 ha und liegt innerhalb der Ortslage Tarmstedt. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist dem Übersichtsplan auf dem Deckblatt dieser Begründung und der Planzeichnung zu entnehmen.

Landkreis:                Rotenburg (Wümme)  
 Gemeinde:                Tarmstedt  
 Gemarkung:              Tarmstedt  
 Flur:                        20

Flurstücke im Eigentum der Gemeinde oder Samtgemeinde:

140/13, 140/18, 142/1, 144, 145/4,

Öffentliche Verkehrsflächen:            139/8 (teilw.), 140/15, 143/2, 152 (teilw.), 153/4, 173/5 (teilw.),

Flurstücke bislang im Privateigentum:    143/3, 143/4, 146/3, ~~147/1~~, neu: 147/5

Im Verlauf der Bearbeitung dieses Bauleitplanverfahrens konnte die Samtgemeinde Tarmstedt das Flurstück 147/1 erwerben. Das Flurstück wurde geteilt in die Flurstücke 147/5, 147/6, 147/7 und 147/8. Die Samtgemeinde hat das Flurstück 147/5 erworben. Bei den restlichen Flurstücken handelt es sich um einen 3 m breiten Streifen, der im Sinne einer Pufferzone jeweils den angrenzenden Nachbargrundstücken zugeordnet wurde.

Das Flurstück 143/3 befindet sich seit dem 01.08.2022 im Eigentum der Samtgemeinde.

Damit befinden sich mit den Flurstücken 146/3 und 143/4 noch zwei Grundstücke innerhalb des Plangebietes in Privatbesitz.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Straße „Kleine Trift“ und die Straße „Alte Siedlung“,
- im Osten durch angrenzende Wohnbebauung mit überwiegend Einfamilienhäusern, entlang der Straße „Schulstraße“,
- im Süden durch die L133 „Hauptstraße“, im weiteren Verlauf „Ostentor“ mit ihren gemischten Bebauungsstrukturen und
- im Westen durch die Straße „Gartenstraße“ und eine Einzelhausbebauung mit Einfamilien- und Reihenhäusern im Bereich zwischen Gartenstraße und Schule.

### **1.3 Anlass, Erfordernis und Ziele der Planaufstellung**

Die Gemeinde Tarmstedt zeichnet sich durch die günstige Lage im Einzugsbereich der Großstadt Bremen aus. Dem Grundzentrum Tarmstedt wird im Regionalen Raumordnungsprogramm 2020 des Landkreises Rotenburg (Wümme) die Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnraum zugewiesen. In den letzten Jahren wurden zwei Neubaugebiete ausgewiesen. Es ist davon auszugehen, dass weitere Gebiete folgen. Darüber hinaus sind in den älteren Baugebieten der 1970er und 1980er Jahre Generationenwechsel der Bewohner abzusehen, so dass es auch hier zu Zuwächsen von Familien mit Kindern kommt.

Die Samtgemeinde Tarmstedt hat ihre sozialen Infrastrukturen den wachsenden Erfordernissen anzupassen. Entsprechend der raumordnerischen Funktion Tarmstedts als Grundzentrum und Schulstandort der Samtgemeinde Tarmstedt wurde die Schulinfrastruktur in den vergangenen Jahren stetig weiter ausgebaut. Neben dem reinen Zuwachs an Kindern stehen im schulischen Bereich infolge demografischer und pädagogischer Entwicklungen weitergehende Änderungen an, die sich zukünftig auch auf den Flächenbedarf für Schulgebäude auswirken. Dazu gehören der weitere Ausbau der Ganztagsbetreuung, eine stärkere Verflechtung der Grundschule mit den vorschulischen Bildungs- und Betreuungsangeboten der Kindergärten, inklusive Klassenverbände und weitere erforderliche Anpassungen der Schullandschaft, die den Ansprüchen modernen Lehrens und Lernens geschuldet sind.

Aktuell im Jahr 2021 ist im Norden innerhalb des Plangebietes der Anbau eines Gebäudes für die Oberstufe der Kooperativen Gesamtschule entstanden. Ein weiterer Anbau an die Grundschule ist bereits in Planung. Durch die erfolgten und geplanten Anbauten sowie die damit verbundene Verringerung der Pausenhoffläche entsteht ein Erfordernis, die Schulflächen zu erweitern, um den zentralen Schulstandort in der verkehrlich gut angebundenen Ortsmitte langfristig zu sichern.

Hierfür sind rechtzeitig Flächen zu sichern, um auch zukünftig einen qualitativ hochwertigen und zukunftsfähigen Schulstandort zu gewährleisten. Die Samtgemeinde Tarmstedt als Schulträger hat aufgrund des dringenden Flächenbedarfes die Gemeinde Tarmstedt um die Einleitung eines entsprechenden Bauleitplanverfahrens gebeten.

Der Planbereich ist bisher nicht mit einem Bebauungsplan überplant. Neben den Schulflächen, die sich im Eigentum der Gemeinde befinden, sollen weitere bislang zu Wohn- und Gewerbebezwecken genutzte Flächen in das Plangebiet einbezogen werden. Die Ausweisung entsprechender Flächen für den Gemeinbedarf erfordert die Aufstellung eines Bebauungsplanes.

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplans Nr. 40 „Grundschule und Oberstufe“ verfolgt die Gemeinde Tarmstedt zusammengefasst die folgenden Ziele:

- planungsrechtliche Sicherung eines bestehenden Schul- und Gemeinbedarfsstandortes,
- Sicherung von Flächen für erforderliche Schulerweiterungen und sonstige Maßnahmen der Standortentwicklung im Hinblick auf zukünftige Bedarfe und sich ändernde Anforderungen,

- die Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung sowie
- die Einfügung in bestehende Bebauungsstrukturen.

#### **1.4 Sicherung der kommunalen Bauleitplanung**

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan erfolgte am 12.11.2020.

Der § 14 BauGB ermöglicht es Gemeinden u. a. während eines Bauleitplanverfahrens durch Erlass einer Veränderungssperre zu verbieten, dass innerhalb des Geltungsbereiches oder in Teilen des Geltungsbereiches Vorhaben gemäß § 29 BauGB durchgeführt werden, die z. B der Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung oder Beseitigung baulicher Anlagen (§ 14 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) dienen oder die dazu führen, dass Grundstücke erheblich oder wesentlich wertsteigernd verändert werden (§ 14 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).

Hiervon hat die Gemeinde Tarmstedt Gebrauch gemacht und am 14.01.2021 gemäß § 16 Abs. 1 BauGB eine Veränderungssperre als Satzung erlassen.

Die Gemeinde möchte damit sicherstellen, dass in dem betroffenen Bereich keine baulichen Entwicklungen vorangetrieben werden, die der aktuellen gemeindlichen Planung entgegenstehen.

#### **1.5 Aufstellung als B-Plan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren**

Das Plangebiet liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage Tarmstedts und ist als etablierter Schulstandort bereits großflächig bebaut.

Die Neuaufstellung dieses Bebauungsplanes dient der Erhaltung und langfristigen Sicherung des Schulstandortes. Gleichzeitig soll auch zukünftigen Erweiterungs-, Erneuerungs- und Anpassungserfordernissen Rechnung getragen werden.

Die Erhaltung, Erneuerung, Anpassung und der Umbau eines vorhandenen Ortsteils sind städtebauliche Ziele der Innenentwicklung. Der Bebauungsplan soll daher im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) im Rahmen der „Innenentwicklung“ aufgestellt werden.

Nach § 13 a BauGB ist die Aufstellung eines Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren der Innenentwicklung möglich, wenn:

- a) in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung von weniger als 20.000 Quadratmetern festgesetzt werden, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind,
- b) durch den Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen,
- c) keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

**Zu a)** Bei der Ermittlung der zulässigen Grundflächen stellt das Gesetz ausschließlich auf die im Bebauungsplan festgesetzten Grundflächen im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) ab.

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 4,05 ha von denen etwa 3.530 m<sup>2</sup> auf die bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen entfallen. Als Gemeinbedarfsfläche vorgesehen sind ca. 36.970 m<sup>2</sup> von denen etwa 7.315 m<sup>2</sup> bereits überbaut sind (nur Hauptbaukörper).

29.655 m<sup>2</sup> stehen somit an Fläche für eine Bebauung noch zur Verfügung. Bis zu einer rechnerischen GRZ von 0,67 wird die gem. §13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB maximal zulässigen Grenze einer Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> nicht erreicht. Bauleitplanerisch festgesetzt wird daher eine Grundfläche von maximal 0,6. Damit wird eine zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO unterhalb von 20.000 m<sup>2</sup> sichergestellt.

Im Umfeld des Bebauungsplans gibt es keine weiteren Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang zur vorliegenden Planung aufgestellt werden und hinsichtlich der zulässigen Grundflächen zu berücksichtigen wären.

**Zu b)** Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung enthält eine Liste der Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem „Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung“ (UVPG) unterliegen.

**Zu c)** Unter § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB Buchstabe b werden sog. Natura 2000 Gebiete benannt. Natura 2000 ist ein EU-weites Netz von Schutzgebieten zur Erhaltung gefährdeter oder typischer Lebensräume und Arten. Schutzgebiete dieser Art sind von der Planung nicht betroffen. Die Anwendbarkeit des § 13 a BauGB für das Planaufstellungsverfahren ist damit gegeben.

Demnach kann gemäß § 13 a Abs. 2 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB abgesehen werden und es werden keine weiteren umweltrelevanten Informationen eingeholt. Ein Monitoring wird nicht durchgeführt. Die Eingriffsregelung ist nicht abzuarbeiten. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, weil etwaige Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten.

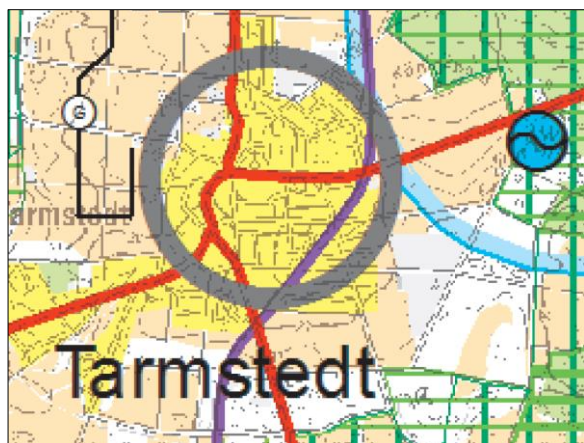
## **2 Planerische Rahmenbedingungen**

### **2.1 Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung**

Die Planung ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Für die Planung maßgeblich sind die Festlegungen im Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) des Landes Niedersachsen von 2017 sowie im Regionalen Raumordnungsprogramm 2020 (RRÖP) des Landkreises Rotenburg (Wümme).

Gemäß LROP sind Art und Umfang der zentralörtlichen Einrichtungen und Angebote an der Nachfrage der zu versorgenden Bevölkerung und der Wirtschaft im Verflechtungsbereich auszurichten. Bei der Abgrenzung der jeweiligen funktionsbezogenen mittel- und oberzentralen Verflechtungsbereiche sind Erreichbarkeiten und grenzüberschreitende Verflechtungen sowie gewachsene Strukturen zu berücksichtigen.





**Abb. 1:** Auszug aus dem RROP Rotenburg (Wümme) 2020, ohne Maßstab

Tarmstedt ist im RROP 2020 als Grundzentrum eingestuft. Eine grundlegende Aufgabe dieser Zentren ist die Sicherung von Wohn- und Arbeitsstätten.

In Grundzentren sind vielfältige zentrale Einrichtungen der Grundversorgung wie eine Gemeindeverwaltung, Schulen, Kitas, Einkaufsmärkte, Post, Bank, Apotheke und Arztpraxen vorzuhalten. Das Plangebiet liegt innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes.

Die L133 wird als Hauptverkehrsstraße von überregionaler Bedeutung dargestellt.

Die Bahnstrecke Wilstedt-Tostedt wird im Abschnitt Zeven-Tostedt für den Güterverkehr zwischen Bremerhaven und Hamburg betrieben. Der Abschnitt Wilstedt-Zeven ist stillgelegt und wird lediglich touristisch genutzt.

Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete sind im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht betroffen. Für das geplante Vorhaben sind insbesondere die nachstehenden Festlegungen des RROP 2020 für den Landkreis Rotenburg (Wümme) relevant:

### **Siedlungsstruktur**

Gem. Kap. 2.1 Satz 01 des RROP ist die bauliche und wirtschaftliche Entwicklung vor dem Hintergrund des demographischen Wandels ist vorrangig auf Grundlage des zentralörtlichen Systems zu vollziehen. Besondere Bedeutung haben dabei die Einzugsbereiche der Haltepunkte des öffentlichen Personennahverkehrs. In der Begründung zu Kap 2.1 (Siedlungsstruktur) wird dabei auf die besondere Verantwortung der Städte und Gemeinden hingewiesen, die im Rahmen ihrer Zuständigkeit als Träger der Bauleitplanung ihre städtebauliche Entwicklung nachhaltig sicherzustellen haben.

Gem. RROP Kap. 2.1 Satz 05 ist bei der gemeindlichen Entwicklung der Innenentwicklung insbesondere durch Nachverdichtung und Lückenbebauung gegenüber der Inanspruchnahme von bislang unberührten Flächen im Außenbereich Vorrang zu geben. Flächensparende Bauweisen sind anzustreben, um der Zersiedlung der Landschaft entgegenzuwirken. Die Bundesregierung hat in ihrer nationalen Nachhaltigkeitsstrategie 2017 darüber hinaus das sog. 30-ha-Ziel festgelegt, d. h. bis zum Jahr 2030 soll der Flächenverbrauch auf maximal 30 Hektar pro Tag verringert werden.

Die Siedlungstätigkeit konzentriert sich vorliegend in einem prosperierenden Grundzentrum. Insbesondere im Hinblick auf den demographischen Wandel mit seinen sich stetig verändernden Arbeitsbedingungen kommt dem Aspekt der Sicherung und dem Ausbau der bestehenden Schulstandorte ein hoher Stellenwert zu. Die Maßnahme dient der Erweiterung und dem Ausbau erforderlicher Infrastrukturen und langfristig auch der Sicherung Tarmstedts als attraktives Grundzentrum.

## **Freiraumverbund**

Klimaökologisch bedeutsame Freiflächen, die gem. RROP Kap. 3.1.1/01 zu erhalten und zu entwickeln sind, liegen innerhalb des Plangebietes nicht vor.

Bei städtebaulichen Planungen und Maßnahmen soll gem. RROP Kap. 3.1.1/02 auf die Erhaltung und Schaffung von Siedlungsbereichen mit guter Durchgrünung sowie auf eine ökologisch und landschaftsästhetisch verträgliche Gestaltung der Siedlungsränder und siedlungsnahen Freiräume Wert gelegt werden.

Bestehende Gehölzstrukturen werden in der Planung berücksichtigt, d. h. sie werden soweit möglich erhalten und gesichert.

## **Natur und Landschaft**

Das Plangebiet befindet sich inmitten der Ortslage. Vorranggebiete für den Biotopverbund sind durch die Planung nicht betroffen. Auch festgelegte Vorranggebiete für Natur und Landschaft (i. d. Regel bestehende Naturschutzgebiete oder Gebiete, die aufgrund der Empfehlungen des Landschaftsrahmenplans von ihrem natürlichen Potenzial her die Voraussetzungen zur Ausweisung als Naturschutzgebiet erfüllen) befinden sich innerhalb des Plangebietes oder in dessen unmittelbarer Nähe nicht.

## **Infrastrukturen**

Als Grundzentrum verfügt Tarmstedt über eine gute Grundversorgung, die in den letzten Jahren stetig ausgebaut wurde. Das nächstgelegene Mittelzentrum mit weiteren diversen Einkaufsmöglichkeiten und guten Versorgungsstrukturen ist Zeven in ca. 16 km Entfernung. Zudem liegt Tarmstedt nur etwa 40 km vom Oberzentrum Bremen entfernt.

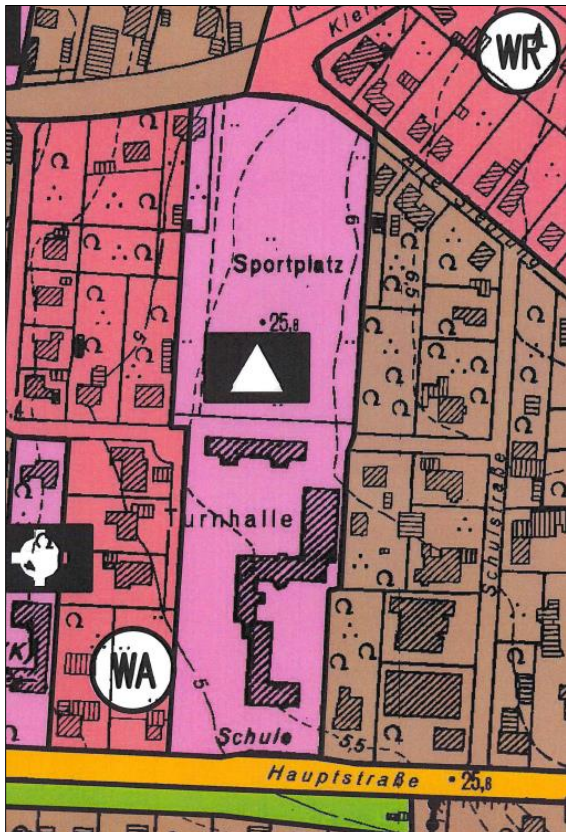
Neben der Grundschule in Tarmstedt gibt es eine weitere in Wilstedt. Nordwestlich des Plangebietes befindet sich die kooperative Gesamtschule, deren gymnasiale Oberstufe sich zusammen mit der Grundschule innerhalb des Plangebietes befindet. Darüber hinaus verfügt Tarmstedt über eine Volkshochschule, die das Bildungsangebot ergänzt. Sonstige weiterführende Schulen befinden sich in den genannten Mittelzentren.

Tarmstedt verfügt über zwei Kindergärten. Einer davon sowie ein Jugendtreff liegen innerhalb des Plangebietes. Weitere Einrichtungen gibt es in den Mitgliedsgemeinden.

## **Verkehr**

Tarmstedt erstreckt sich entlang der L 133. An den ÖPNV ist Tarmstedt über Buslinien z.B. nach Zeven und direkt nach Bremen angebunden. In Bremen gibt es Anschluss an den Schienenpersonennahverkehr (SPNV).

## 2.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan



**Abb. 2:** Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Tarmstedt / ohne Maßstab

Entlang der Schulstraße ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Tarmstedt ein Dorfgebiet dargestellt. Von der Kreuzung Kleine Trift/ Alte Siedlung im Norden erstreckt sich in Richtung Süden bis zur Hauptstraße eine Gemeinbedarfsfläche. Im Westen des Plangebietes werden allgemeine Wohngebiete dargestellt.

Für den überwiegenden Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplans stellt der Flächennutzungsplan Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule dar, die gemeindeeigenen Flächen der Flurstücke 142/1, 145/4 und 144 auf denen sich derzeit ein Jugendzentrum und ein Kindergarten befinden, sind als Dorfgebiet dargestellt.

Weitere derzeit privat genutzte Flächen im Kreuzungsbereich Hauptstraße und Schulstraße (Flurstücke 143/4 und 143/3) sowie die östlich an die Fläche für den Gemeinbedarf grenzenden Flurstücke 147/1 und 146/3 werden als Dorfgebiet dargestellt. Mit der vorgesehenen Erweiterung der Fläche für den Gemeinbedarf wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung fortgeführt.

Da die gemischten Bauflächen zukünftig entfallen und sich die angrenzende Fläche für den Gemeinbedarf erweitert, ist der Bebauungsplan nicht in Gänze aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 2 BauGB, so dass der Flächennutzungsplan im Wege einer Berichtigung angepasst werden kann.

## 3 Gegenwärtige Situation im Plangebiet

### 3.1 Innerörtliche Lage, Verkehrserschließung

Die zukünftige Fläche für den Gemeinbedarf ist unmittelbar über die Straße „Hauptstraße/L133“ erschlossen. Hier befindet sich eine unmittelbare Busanbindung für den Schulstandort mit eigener Haltestelle und Busumfahrt

Von der Hauptstraße werden zudem die Stellplätze für die Grundschule im Südwesten des Plangebietes erschlossen. Die Stellplätze für die Oberstufe der kooperativen Gesamtschule befinden sich westlich. Sie werden separat über die Gartenstraße erschlossen.

Eine weitere als Nebenerschließung und Rettungsweg fungierende Zufahrt zum Schulgelände befindet sich etwa mittig in der Schulstraße. Im Norden grenzt das Schulgelände an die Straßen „Kleine Trift“ und „Alte Siedlung“.

Hier befinden sich die Sportanlagen der Schule. Zuwegungen sind auch hier nur als Nebenerschließungen für Wartungszwecke vorgesehen.

Der Kindergarten wird über die Schulstraße erschlossen.

Die Schulhöfe queren diverse fußläufige Verbindungen. Eine Wegeverbindung verläuft am westlichen Rand des Plangebietes

### **3.2 Bestehende Nutzungen, Bebauungsstruktur und Topografie**

Entlang der „Schulstraße“ wird die Bebauung durch einzeln stehende Einfamilienhäuser mit vorrangiger Wohnnutzung und großen Gärten geprägt. Im Süden der Straße befindet sich der Kindergarten Rasselbande und unmittelbar an der Kreuzung zur L133 zwei gewerblich genutzte Einheiten sowie der Jugendtreff (sog. Doktorhaus), bevor das Schulgelände anschließt.

Auf der südlichen Seite der „Hauptstraße /L133“ überwiegen Einzelhäuser mit Wohnnutzungen; vereinzelt gibt es auch zweigeschossige Reihenhaus- oder Zeilenbauten.

Im Süden des Plangebietes prägt das imposante zweigeschossige Grundschulgebäude aus den 1950er Jahren mit seiner großzügigen Vorfahrtssituation und dem begleitenden Baumbestand den Straßenraum der Hauptstraße. Das Ursprungsgebäude wurde mehrmals erweitert und erhielt zwei ebenfalls zweigeschossige Anbauten. Diese enden an der mit dem Ursprungsbau errichteten „alten“ Turnhalle.

Etwa mittig in der Gemeinbedarfsfläche, in Höhe der Anbindungen von der Gartenstraße und der Schulstraße, befindet sich der Gebäudekomplex der gymnasialen Oberstufe der KGS, dessen Erweiterungsbau nach Norden zum Sportplatz mit dem Jahreswechsel 2021/2022 fertiggestellt und in Betrieb genommen wurde. Die Gebäude der KGS sind teils drei- und teils zweigeschossig.

Zwischen KGS und Grundschule wurde 2006/2007 eine neue Sporthalle errichtet, die den Gebäudekomplex vervollständigt und den zentralen Schulhofbereich fasst. Es entstanden zwei separate Schulhöfe, die im Zusammenhang mit dieser Maßnahme neugestaltet wurden.

Die Außensportanlagen im Norden auf dem Gelände der gymnasialen Oberstufe der KGS beschränken sich auf Laufbahn, Sprunggrube und Rasenfläche. Die Sport- und Spielflächen wurden im Zuge des Oberstufenanbaus stark verkleinert und die Geräte wurden teilweise entfernt.

Westlich des Schulgeländes Richtung Gartenstraße schließt eine kleinteilige, zumeist eingeschossige Wohnbebauung an.

Eine städtebauliche Dominante bildet hier die Salemskirche mit ihrem Turm. Südwestlich an das Schulgelände angrenzend sind vier Reihenhäuser als Nachverdichtungsbauten neu entstanden. Sie sind baurechtlich zweigeschossig, haben aber eine dreigeschossige Anmutung und sind, obwohl in sog. zweiter Reihe liegend, auch von der Hauptstraße markant wahrnehmbar.

Prägend in der Umgebung des Plangebietes ist das (steil) geneigte Dach mit roten, rotbraunen oder anthrazitfarbenen Dacheindeckungen. Bei den Fassaden überwiegt, schon durch die massiven Schulgebäude, ein roter Verblender. Es gibt aber auch viele, meist helle, Putzbauten.

Das Gelände ist vergleichsweise eben. Es steigt nach Nordosten in Richtung Alte Siedlung nur um ca. 1 Meter an. Der tiefste Punkt liegt im Südwesten des Plangebietes.

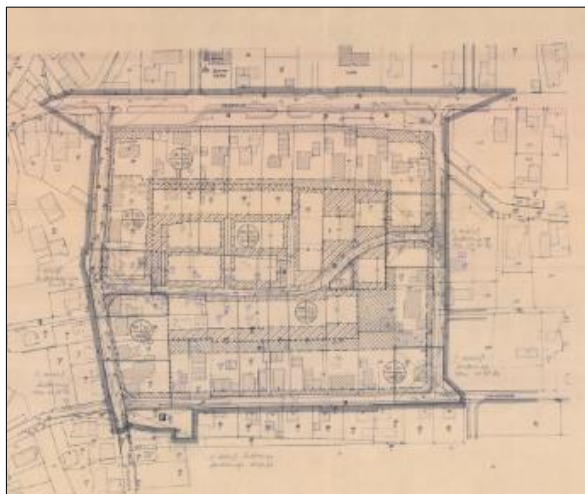
Im Plangebiet gibt es sowohl auf den privaten als auch den öffentlichen Flächen zahlreichen Baumbestand. Auf dem Schulgelände begleitet er die Zuwegungen und Stellplätze, gliedert die Schulhöfe und schirmt zu Straßen und Nachbargrundstücken ab.



Südwestlich des Plangebietes befindet sich in ca. 200 m Entfernung ein Versorgungsmittelpunkt mit Banken, einem Supermarkt und weiteren Einrichtungen des kurzfristigen Bedarfs.

### 3.3 Bestehendes Planungsrecht und angrenzende Satzungen

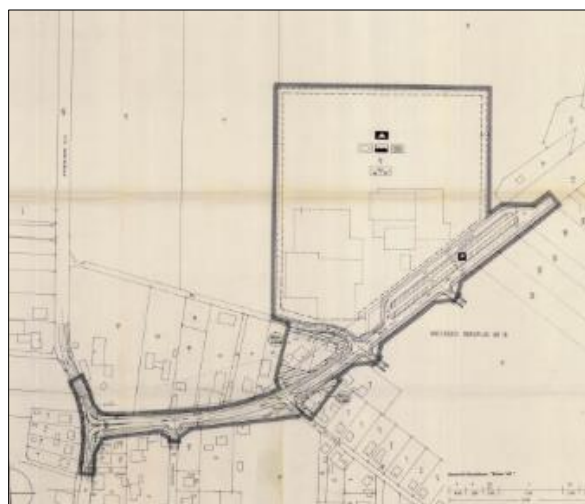
Das Plangebiet selbst ist als „im Zusammenhang bebauter Ortsteil“ dem Innenbereich nach § 34 BauGB zuzuordnen.



**Abb. 3:** Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 14 „Ortsmitte“, ohne Maßstab

Südlich der „Hauptstraße“ grenzt der Bebauungsplan Nr. 14 „Ortsmitte“ aus dem Jahr 1978 an den Geltungsbereich an. Er weist neben einem Mischgebiet entlang der Straßen Hauptstraße, Poststraße und Bahnhofstraße ausschließlich allgemeine Wohngebiete (WA) aus. Im gesamten Geltungsbereich wurde eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 mit einer offenen Bauweise im Bereich der allgemeinen Wohngebiete und einer geschlossenen Bauweise im Bereich der Mischgebiete ausgewiesen.

Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig. Die Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt in den Mischgebieten 0,8 und in den allgemeinen Wohngebieten 0,6.



**Abb. 4:** Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 19 „Schul- und Kulturzentrum“, ohne Maßstab

Nördlich grenzt der Bebauungsplan Nr. 19 „Schul- und Kulturzentrum Tarmstedt“ an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 40 an. Im Norden des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 19 wird eine große Fläche für den Gemeinbedarf (Schule, Hallenbad, Sportplatz, Badeplatz) für die KGS ausgewiesen. Festgesetzt wird eine maximal III-geschossige, geschlossene Bauweise mit einer maximal zulässigen GRZ von 0,4 und einer zulässigen GFZ von 1,0.

Darüber hinaus wurden die Verkehrsflächen und Stellplatzanlagen im Bereich der Straße „Kleine Trift“ festgesetzt.

Zwei angrenzende Grundstücke wurden als kleinteilige allgemeine Wohngebiete in den Geltungsbereich einbezogen. Zulässig sind hier II-geschossige Bauten in offener Bauweise mit einer zulässigen GRZ von 0,3 und einer GFZ von 0,4.

Weitere Satzungen oder Bebauungspläne grenzen nicht unmittelbar an diesen Planbereich an. Konflikte mit den Inhalten der direkt angrenzenden Bebauungspläne entstehen durch die Festsetzungen dieses Bebauungsplans nicht.

Geringe Teile festgesetzter Verkehrsflächen der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 14 „Ortsmitte“ und Nr. 19 „Schul- und Kulturzentrum Tarmstedt“ werden allerdings durch die Übernahme der festgestellten Flurstücksgrenzen und zur Darstellung der gesicherten Erschließung durch diese Planung überlagert und ersetzt. Hierzu erfolgt ein Hinweis auf der Planzeichnung.

#### **4 Erläuterungen zu den Planinhalten**

Im Plangebiet sind bereits Einrichtungen für den Gemeinbedarf konzentriert. Ziel der Planung ist die Sicherung von Erweiterungsflächen für den bestehenden Schulstandort der Grundschule und der gymnasialen Oberstufe der kooperativen Gesamtschule Tarmstedts sowie des Kindergartens und des Jugendtreffs. Die Festsetzung von Flächen für den Gemeinbedarf soll hier als „plansicherndes“ Instrument genutzt werden, um den Standortentwicklungsfähig zu halten und langfristig zu sichern.

##### **4.1 Art der Baulichen Nutzung**

Als Art der baulichen Nutzung wird eine Fläche für Gemeinbedarf festgesetzt.

Entscheidend für die Ausweisung von Flächen für den Gemeinbedarf ist, dass Anlagen oder Einrichtungen auf solchen Flächen der Allgemeinheit dienen und dass eine dem bloßen privatwirtschaftlichen Gewinnstreben entzogene öffentliche Aufgabe wahrgenommen wird (siehe Kommentar zum BauGB, Ernst-Zinkahn-Bielenberg, § 9 (1) Nr. 5, Rd. 58). Mit der Grundschule und der Oberstufe der KGS wird die schulische Ausbildung der Kinder und Jugendlichen der Samtgemeinde gesichert, so dass gewichtige städtebauliche Gründe für eine solche Ausweisung vorliegen. Die Schulen sowie der Kindergarten und auch ein Jugendtreff übernehmen wichtige öffentliche Aufgaben der Aus-, Fort- und Weiterbildung sowie Betreuung und sind innerhalb einer Fläche für Gemeinbedarf zulässig.

Mit der Festsetzung erfolgt vorliegend ein nicht unerheblicher Eingriff in Privateigentum. Zur „Bestimmtheit der planerischen Aussagen“ und zur Beurteilung und Abwägung der öffentlichen und privaten Belange müssen Gemeinbedarfsflächen konkrete und eindeutige Nutzungszwecke zugeordnet werden. Die Festsetzung einer bloßen Fläche für den Gemeinbedarf genügt nicht. Darüber hinaus ist es nicht zulässig größere zusammenhängende Flächen mit unterschiedlichen Nutzungen (Schule, Rathaus, Kindergarten, Bibliothek usw.) gemeinsam vorzusehen und dann erst bei der späteren Realisierung die Verortung und Abgrenzung untereinander vorzunehmen.

Gleichwohl kann man nutzungsstrukturell eng zusammenhängende Gemeinbedarfseinrichtungen zusammenfassen. Nebeneinrichtungen und Anlagen, die mit der wesentlichen Nutzung eng verbunden sind oder gemeinsame Synergien aufweisen, dürfen ebenfalls gemeinsam ausgewiesen werden.

Mit der Festsetzung als Schulfläche ist der Schulsport insofern einbezogen und es bedarf hier keiner gesonderten Ausweisung. Die Turnhallennutzung wird zwischen Grundschule und Oberstufe geteilt aber auch Vereine und Kindergärten nutzen sie umfänglich.

Zwischen Grundschule und Oberstufe aber auch zwischen der Grundschule und dem Kindergarten gibt es bereits zahlreiche Kooperationen. Zukünftig wäre auch eine gemeinsame Nutzung von Freiflächen denkbar. Innerhalb des Plangebietes gibt es bereits einen Jugendtreff, der grundsätzlich an diesem Gemeinbedarfsstandort angesiedelt bleiben soll. Auch die Räume des Jugendtreffs werden bereits multifunktional z. B. durch Vereine, den Seniorenbeirat oder die Landfrauen und somit von verschiedenen Generationen mitgenutzt.

Es besteht also ein sehr enger Nutzungszusammenhang der einzelnen Einrichtungen innerhalb des Plangebietes, so dass die Grenzen der Nutzung fließend sind.

Vorliegend wird daher das gesamte Plangebiet als Gemeinbedarfsfläche mit dem Zusatz „Schule, Kita und Anlagen für soziale und sportliche Zwecke“ erfasst. Auf der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule, Kita und Anlagen für soziale, kulturelle und sportliche Zwecke“ sind folgende Anlagen und Einrichtungen zulässig:

- Schulen,
- Sporthallen, Außensportanlagen,
- Kindertagesstätten,
- Freizeit- oder Beratungseinrichtungen für Kinder, Jugendliche und Senioren,
- Außen- und Freigelände,
- erforderliche Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen oder
- sonstige der o. g. Nutzungsbestimmung dienende Anlagen oder Veranstaltungsräume.

Bereits heute wird z.B. die Sporthallen auch durch die örtlichen Vereine mitgenutzt. Auch zukünftig soll sichergestellt werden, dass eine multifunktionale Nutzung der Einrichtungen im Sinne von Mehrfach- und auch Mehrgenerationennutzungen auch weiterhin möglich ist. Ergänzende, ähnlich gelagerte Angebote, wie z.B. Volkshochschule, Elterntreff, Beratungsangebote, offener Mittagstisch usw. sind denkbar und durchaus erwünscht.

Damit können im Sinne einer nachhaltigen guten Auslastung des Gebäudebestandes Synergieeffekte auch außerhalb der Nutzungszeiten der Einrichtungen generiert werden.

Eine Nutzung der Schulgebäude und Sportanlagen sowie der Kita und Freizeiteinrichtungen zu sonstigen Bildungs-, sozialen, kulturellen und sportlichen Zwecken soll daher auch außerhalb der Betriebszeiten oder ergänzend zu den jeweiligen Betriebszeiten zulässig sein. Dies wird textlich festgesetzt.

#### **4.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen.**

Die Festsetzung von Gemeinbedarfsflächen erfolgt gesondert, d.h. es handelt sich nicht um Baugebiete gem. § 1 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Daher sind bei Flächen für den Gemeinbedarf auch in qualifizierten Bebauungsplänen keine Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und der überbaubaren Grundstücksflächen notwendig.

Da der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB aufgestellt wird, ist vorliegend sicherzustellen, dass durch die Planung eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung von weniger als 20.000 Quadratmetern festgesetzt wird.

Innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf wird die Grundflächenzahl (GRZ) entsprechend der künftig geplanten intensiveren Nutzung der Fläche daher mit 0,6 festgesetzt. Dies entspricht der Obergrenze für Mischgebiete. Es ist davon auszugehen, dass neben der Versiegelung durch Gebäude in nicht unerheblichen Umfang auch Pausenhöfe, Terrassen, Wegeverbindungen usw. auf die Grundflächenzahl anzurechnen sind, so dass es zu keiner übermäßigen baulichen Verdichtung kommen wird und die städtebauliche Verträglichkeit auch weiterhin gesichert ist.

Im Bebauungsplan kann das Maß der baulichen Nutzung gem. §16 Abs. 5 für Teile des Baugebietes, für einzelne Grundstücke oder Grundstücksteile unterschiedlich festgesetzt werden. Vorliegend ist die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 bezogen auf die gesamte Gemeinbedarfsfläche festgesetzt. Für Einzelgrundstücke ist eine Überschreitung zulässig.

Zudem werden gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO Überschreitungen bis zu einer GRZ von 0,8 zugelassen, um auf dem Schulgrundstück sämtliche erforderlichen baulichen Anlagen und Nebenanlagen, Stellplätze und Zufahrten etc. errichten zu können.

Unter Berücksichtigung der umgebenden städtebaulichen Struktur erscheint es sinnvoll, das Maß der baulichen Nutzung darüber hinaus durch die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse zu bestimmen. Im Plangebiet wird die Zahl der Vollgeschosse entlang der nur niedrig bebauten Schulstraße auf zwei (II) beschränkt. Hier ist darüber hinaus eine sog. offene Bauweise (o) vorgesehen. In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet. Die Länge der Gebäude darf höchstens 50 m betragen. Damit wird sichergestellt, dass die kleinteilige, von Einzelhäusern geprägte städtebauliche Situation in der Schulstraße auch künftig beibehalten bleibt und nicht negativ beeinträchtigt wird.

Im Bereich der derzeitigen Gemeinbedarfsnutzung und entlang der Hauptstraße ist die städtebauliche Situation anders einzuschätzen. Hier befinden sich durch die bestehenden Gebäude der Grundschule und der Oberstufe bereits zwei bis dreigeschossige Gebäude.

Auch das neu gebaute Reihenhaus an der Gartenstraße wirkt dreigeschossig, wenngleich es sich im baurechtlichen Sinne wohl um eine zweigeschossige Bauweise handelt. Aus diesem Grund ist für den verbleibenden Teil der Fläche für den Gemeinbedarf die Zahl der Vollgeschosse auf drei (III) als Höchstmaß festgelegt.

Die Gebäude sind hier im Bestand bereits länger als 50 m. Für den überwiegenden Teil der Gemeinbedarfsfläche wird daher eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Auch hier sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Sie dürfen jedoch eine Länge von 50 m überschreiten.

Die Baugrenzen halten einheitlich einen Abstand von 3 m zu den äußeren Abgrenzungen der Fläche für Gemeinbedarf, so dass die Anordnung von Baukörpern flexibel ist und nahezu der gesamte öffentliche Gebäudebestand, z.B. auch der Kindergarten, im Bedarfsfall Erweiterungsoptionen hätte. Gleichzeitig wird ein gewisser Mindestabstand zu privaten Grundstücken eingehalten. Lediglich im Bereich der „neuen“ Turnhalle verläuft die Baugrenze entlang des Bestandsbaus und hält keinen Abstand zur Flurstückgrenze bzw. Verkehrsfläche.

Weitere Vorgaben oder Beschränkungen hinsichtlich der Bebaubarkeit sind aus städtebaulicher Sicht nicht erforderlich. Durch die Planung soll eine Anpassung des Bestandes der Einrichtungen innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf an zukünftige Bedarfe vorbereitet werden. Damit soll der bestehende Schul- und Kita Standort dauerhaft gesichert werden.

Auf dem Schulgelände und den sonstigen Gemeinbedarfsflächen müssen Gebäude dabei entsprechend dem erforderlichen Ablauf errichtet werden können, ohne dass differenziert festgelegte Baugrenzen die Planungen erschweren.

### **4.3 Grünordnung**

Da es sich um weitgehend bebaute Flächen in der Ortsmitte Tarmstedts handelt, werden keine besonderen grünordnerischen Festsetzungen als erforderlich erachtet. Der Baumbestand im Plangebiet soll, soweit möglich, erhalten werden. Der zukünftig in Gänze öffentliche Baumbestand wird durch die Gemeinde Tarmstedt gepflegt, die auch für den Erhalt Sorge trägt.

Sofern ggf. im Zuge konkrete Baumaßnahmen oder der Umgestaltung von Freiflächen, Pausenhöfen usw. zukünftig Bäume zu fällen sind, wird vorsorglich an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass für Einzelbäume ab einem Stammdurchmesser von 50 cm Fällgenehmigungen bei der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Rotenburg (Wümme) einzuholen sind. Gleiches gilt für die Fällung flächiger Gehölzbestände (Feldgehölze, Hecke, Hofgehölze, Siedlungsgehölze) ab einer Fläche von 30 m<sup>2</sup>. Es ist davon auszugehen, dass Ausgleichspflanzungen vorzunehmen sind.



Ausgenommen von dieser Regelung sind nicht-heimische Nadelbäume wie z.B. Fichte, Tanne oder Thuja sowie exotische Laubbäume wie Magnolien, Eukalyptus oder Gingko.

#### **4.4 Verkehrserschließung**

Die Erschließung des Plangebietes ist durch die Anbindung an das vorhandene Straßennetz gewährleistet. Die Zufahrt zu den Gemeinbedarfsflächen erfolgt wie bisher über die direkte Anbindung von der Hauptstraße und ergänzend im Osten über die Schulstraße und im Westen über die Gartenstraße.

Diese öffentlichen Verkehrsflächen werden lediglich in ihren bestehenden Abmessungen nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Weitere Differenzierungen, wie die Festsetzung von Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung z.B. für Parkplätze, werden vorliegend als nicht erforderlich angesehen. Die Gestaltung des Straßenraumes kann dann ohne Einschränkungen nach dem jeweiligen Bedarf angepasst oder verändert werden.

Nach derzeitiger Planung bleiben die bestehenden Parkplatzanlagen erhalten. Ein wesentlicher Bedarf an Flächen resultiert aus der Ausweitung der Betreuungszeiten und erzeugt keine erheblichen Mehrverkehre. Für die geplante Erweiterung der Grundschule oder die Erweiterung des Kindergartens um zusätzliche Gruppen werden voraussichtlich ergänzende Stellplätze erforderlich, so dass diese Maßnahmen geringfügige Verkehrserhöhungen mit sich bringen werden.

Insgesamt ist aber davon auszugehen, dass gerade durch die Erweiterung der Gemeinbedarfsflächen die Spielräume für die störungsfreie Anordnung von Stellplätzen größer werden. Sofern es erforderlich wird, können weitere Stellplätze direkt von der Hauptstraße erschlossen werden, so dass insbesondere die schützenswerten Freiräume und Gartenbereiche der Nachbarschaften nicht negativ beeinträchtigt werden.

Auch die bestehenden fußläufigen Durchwegungen des Geländes sollen grundsätzlich erhalten bleiben. Sie werden jedoch ebenfalls zugunsten jederzeit anpassbarer Außenanlagen nicht explizit festgesetzt. Damit bleiben der Gemeinde größtmögliche Gestaltungsspielräume.

#### **4.5 Ver- und Entsorgung**

Das Plangebiet ist bereits an die örtlichen Versorgungsnetze angeschlossen. Die notwendigen Ver- und Entsorgungsstrukturen sind in den angrenzenden Straßenräumen vorhanden. Es ist davon auszugehen, dass die vorhandenen Netze ausgebaut und erweitert werden können.

#### **Versorgung mit Trinkwasser, Gas, Elektrizität und Telekommunikation**

In dem Bereich befinden sich bereits Versorgungsanlagen für Trinkwasser, Gas, elektrische Energie und Telekommunikation, an die bei Erweiterungsbedarf angeschlossen werden kann. Östlich neben der Grundschule befindet sich eine Blockheizkraftwerk (BHKW), über das die Wärmeversorgung der Grundschule erfolgt. Für die Koordinierung ggf. erforderlicher Ausbaumaßnahmen sind die Leitungsträger rechtzeitig in die Planung von Baumaßnahmen einzubeziehen.

#### **Abwasserbeseitigung**

Der Anschluss des Plangebietes an die Abwasserbeseitigung ist bereits vorhanden. Es wird davon ausgegangen, dass die Kapazitäten der vorhandenen Leitungen auch für eventuelle Erweiterungsmaßnahmen ausreichend bemessen sind.

### **Oberflächenentwässerung**

Ausgewiesene Wasserschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

Das auf den Dachflächen und den versiegelten Freiflächen anfallende unbelastete Niederschlagswasser soll im Falle baulicher Erweiterungen innerhalb des Plangebiets zur Versickerung gebracht werden.

Im Falle konkreter baulicher Maßnahmen ist dafür im Zuge der Baugenehmigung bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Rotenburg (Wümme) ein Erlaubnisantrag zu stellen.

### **Löschwasserversorgung**

Die Löschwasserversorgung im Brandfall ist zu gewährleisten. Die erforderliche Löschwasserversorgung wird durch die Samtgemeinde Tarmstedt sichergestellt. Zusätzliche Löschwasserentnahmestellen werden nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich. Weiterer Bedarf kann sich aber im Einzelfall im Zuge konkreter Baumaßnahmen ergeben und ist dann entsprechend abzustimmen.

### **Müllentsorgung**

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Rotenburg (Wümme) als Träger der Müllentsorgung. Die Müllbehälter sind an Tagen der Abfuhr spätestens bis 6.00 Uhr im Bereich der öffentlichen Straßen bereitzustellen und nach erfolgter Entleerung wieder auf ihr Grundstück zurückzuholen.

Die Anfahrbarkeit durch Schwerlastfahrzeuge der Müllabfuhr muss ungehindert gewährleistet sein. Ggf. sind Standplätze für die Müllbehälter oder –säcke einzurichten.

## **4.6 Belange des Umweltschutzes**

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an den bestehenden Siedlungsbereich, wird größtenteils bereits als Schul- und Kindergartenstandort mit entsprechenden Freiflächen und Außenanlagen genutzt. Entsprechend hoch ist die vorhandene Versiegelung.

Die Empfindlichkeit gegenüber der Planung ist wie folgt einzuschätzen:

### **Boden, Wasser, Klima und Luft**

Das Plangebiet ist als Bestand zu werten. Im Bereich der versiegelten und bebauten Flächen sind die Funktionen des Bodens als Filter- und Puffersystem, als Lebensraum und potenzielle Fläche für die Grundwasserneubildung bereits verloren gegangen.

Mit der Umsetzung dieser Bebauungsplanung werden Möglichkeiten für eine weitere Bebauung von Flächen in der zentralen Ortslage aktiviert. Dabei werden ggf. auch bisher unbebaute Flächen versiegelt, so dass es im Hinblick auf das Schutzgut Boden zu Beeinträchtigungen kommen kann.

Die Gemeinde versucht die Beanspruchung von Flächen nur im notwendigen Maße und mit möglichst sparsamer Versiegelung umzusetzen.

Die Planung an einem bestehenden Standort ist jedoch maßvoll und gegenüber einer Neuplanung oder Inanspruchnahme zusätzlicher Flächen im Außenbereich grundsätzlich vorzuziehen.

Durch den umfangreichen Bebauungsbestand und den weitgehenden Erhalt des klimawirksamen Baum- und Strauchbestandes ist davon auszugehen, dass die Aufstellung des Bebauungsplanes für die Faktoren Luft und Klima nur eine geringe Bedeutung hat. Es sind keine besonderen Festsetzungen notwendig.

Oberflächengewässer sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden.

Insgesamt weist das Plangebiet hinsichtlich der Schutzgüter Boden, Wasser, Luft und Klima nur eine geringe Empfindlichkeit gegenüber der Planung auf. Die folgenden Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen haben daher lediglich einen allgemeinen, empfehlenden Charakter bzw. sind ggf. in nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen.

- Zur Sicherung und zum Schutz des Oberbodens ist die DIN 18915 i. V. m. DIN 18300 maßgeblich. Der belebte Boden, der für die Anlage der späteren Vegetationsflächen von großem Wert ist (Mutterboden), ist vor der Durchführung von Baumaßnahmen abzuschieben und zur späteren Wiederverwendung zwischen zu lagern oder sofort wieder als Deckschicht auf Pflanzstandorte aufzubringen. Hiermit lässt sich der Eingriff auf den Lebensraum Boden mindern.
- Der Boden ist vor Schadstoffeinträgen entsprechend dem Stand der Technik zu schützen.
- Die Bodenversiegelung sollte durch weitgehenden Verzicht auf voll versiegelte Bauweisen minimiert werden. Dies kann z.B. durch die Verwendung wasserdurchlässiger Materialien auf Stellplätzen oder Zufahrten erfolgen. Eine versickerungsfähige Flächengestaltung unterstützt maßgeblich die Funktionen des Bodens für den Wasserhaushalt und wirkt insbesondere regulierend auf den Regenwasserabfluss. Niederschläge werden versickert, von speicherfähigen Böden aufgenommen und verzögert in Oberflächengewässer oder in das Grundwasser abgegeben, anstatt über versiegelte Flächen Kanalisation und Vorflut zu belasten. Dadurch erhöht sich auch die Verdunstungsrate, was sich positiv auf das Mikroklima auswirken kann.
- Bepflanzungen mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern fördern einen klimatischen Ausgleich (Frischluff) und haben zudem eine Filterfunktion in Bezug auf Stäube und Aerosole.
- Emissionen sind nach dem neuesten Stand der Technik zu begrenzen.
- Gebäudebestand und Neubauten sollten energetisch optimiert und die Nutzung regenerativer Energien gefördert werden.

### **Naturschutz und Landschaftspflege**

Die Landschaft im Raum Tarmstedt wird durch die naturräumliche Region „Stader Geest“, eine vorwiegend flachwellige, aus altdiluvialen Geestplatten bestehende Geestlandschaft, mit der naturräumlichen Untereinheit „Zevener Geest-Tarmstedter Geest“ geprägt. Im Zuge der Realisierung der Planung werden ggf. Flächen durch eine ergänzende Bebauung neu versiegelt. Es befinden sich keine Naturdenkmäler, geschützte Objekte oder geschützte Gebiete im Sinne des Naturschutzrechts im Plangebiet oder sind durch die Planung indirekt betroffen. Es handelt sich bei dem Schulstandort um einen bestehenden Innenbereichsstandort. Die im Plangebiet vorhandenen Bäume und Grünstrukturen bleiben weitgehend erhalten, so dass erhebliche Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen nicht anzunehmen sind.

### **Arten und Lebensgemeinschaften**

Da die Planung als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a Abs.1 Satz 2 Nr. 1 BauGB erfolgt, gelten die Eingriffe, die auf Grund dieser Bebauungsplanänderung zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich ist demnach nicht erforderlich.

Gleichwohl sind die Belange des Naturschutzes und die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Gegenstand der artenschutzrechtlichen Prüfung sind die Verbotstatbestände des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Nach den generellen artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten:

- *„wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen, zu töten oder ihre Entwicklungsformen, Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören (Tötungs- und Verletzungsverbot),*
- *wildlebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderzeiten erheblich zu stören (Störungsverbot),*
- *Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wildlebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen oder sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (Schutz von Fortpflanzungs- und Ruhestätten),*
- *wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen oder sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (Zugriffsverbot in Bezug auf Pflanzen).“*

Die Zugriffsverbote werden in § 44 Abs. 5 BNatSchG konkretisiert. Ein Verstoß gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 Nrn. 1 und 3 BNatSchG liegt nicht vor, sofern die ökologische Funktion der vom Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Für die Bauleitplanung sind dabei die „streng geschützte Arten“ nach Anhang IV der FFH-Richtlinie sowie die europäischen Vogelarten relevant.

Artenschutzrechtliche Verbote greifen grundsätzlich erst im Zuge der Realisierung von Vorhaben. Gleichwohl ist den Belangen des Artenschutzes soweit möglich bereits in der Bauleitplanung Rechnung zu tragen und sicherzustellen, dass potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten streng geschützter Arten z. B. während der Bauphase nicht beeinträchtigt werden.

Die Gehölzbestände im Plangebiet bleiben weitgehend erhalten. Sie befinden sich bereits jetzt im Siedlungsbereich und dürften hinsichtlich ihrer Eignung als potenzieller Lebensraum sowie als Fortpflanzungs- oder Ruhestätten gegenüber dem Bestand keine erhebliche Einschränkung erfahren. Im Zuge städtebaulicher Entwicklungs- und Erneuerungsmaßnahmen kann es jedoch zum Abbruch von Gebäudebeständen und im Einzelfall auch zum Verlust von Bäumen kommen.

Auf der Planzeichnung erfolgt daher folgender Hinweis:

Baumfällungen im Zuge von Baumaßnahmen haben außerhalb der Brutzeit (Anfang März bis Ende September) zu erfolgen. Vor Beginn von Sanierungs- oder Abrissarbeiten an Gebäuden oder bei Eingriffen in Altbaumbestände sind diese auf Fledermausvorkommen bzw. auf Vogelniststätten zu prüfen.

Aufgrund der vorhandenen Nutzung und der umgebenden Bestandsbebauung wird derzeit kein besonderer Untersuchungsbedarf im Hinblick auf geschützte Arten im Plangebiet gesehen. Artenschutzrechtliche Bestimmungen sind auch unabhängig vom Bebauungsplan zu berücksichtigen.

Der § 39 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) bezieht sich auf die allgemeinen Verbote des Artenschutzes und somit auf alle wildlebenden Tiere und Pflanzen sowie ihre Lebensstätten. Generell sind daher Gebäude vor Beginn von Sanierungs- oder Abrissarbeiten auf Fledermausvorkommen sowie auf Vogelniststätten zu überprüfen. Gleiches gilt insbesondere auch für Altbaumbestände. Werden Nistplätze geschützter Vogelarten oder Quartiere von Fledermäusen gefunden, ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) des Landkreises Rotenburg (Wümme) abzustimmen und ggf. Ersatz zu erbringen.

Unter Berücksichtigung dieser Vermeidungsmaßnahmen kann ein Verstoß gegen die Verbotstatbestände des Artenschutzes (§ 44 Abs. 1 BNatSchG) ausgeschlossen werden.

Es erfolgt mit der Planung kein Eingriff im Sinne des Artenschutzes.

### **Orts- und Landschaftsbild**

Es handelt sich um eine bereits bebaute Innerortslage, so dass negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild nicht zu erwarten sind.

Die Gemeinde Tarmstedt wird für die Gemeinbedarfsflächen sicherstellen, dass sich zukünftige Neu- und Umbauten gut in den gewachsenen städtebaulichen Kontext einfügen. Zudem wird insbesondere der prägende Baumbestand erhalten. Negative Auswirkungen auf das Ortsbild werden nicht erwartet. Auf die Festlegung ergänzender örtlicher Bauvorschriften gem. § 84 NBauO kann daher verzichtet werden.

### **Altlasten und Kampfmittel**

Es liegen derzeit keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten innerhalb des Plangebietes vor. Sollten bei der Realisierung des Vorhabens unnatürliche Bodengerüche, Bodenverfärbungen oder die Ablagerung von Abfällen festgestellt werden, so sind diese dem Landkreis Rotenburg (Wümme), Amt für Wasserwirtschaft und Straßenbau, Amtshof, 27356 Rotenburg (Wümme), unverzüglich anzuzeigen und die weiteren Arbeiten bis auf weiteres einzustellen. Hierzu erfolgt ein entsprechender Hinweis auf der Planzeichnung.

Gleiches gilt für Kampfmittel. Auch hier sind bislang keine Vorkommen im Plangebiet oder dessen näherer Umgebung bekannt. Es erfolgt gleichwohl ein allgemeiner Hinweis auf der Planzeichnung, dass, sofern sich während Bauarbeiten der Verdacht auf Bombenblindgänger oder andere Kampfmittel im Boden ergibt, unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst beim Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Hameln-Hannover, zu informieren ist.

### **Kultur- und Sachgüter**

Ausgewiesene Baudenkmäler oder sonstige Kultur- und Sachgüter sind im Plangebiet und seiner unmittelbaren Umgebung nicht bekannt.

Das Plangebiet liegt jedoch im historischen Kern Tarmstedts, so dass bei Bodeneingriffen im Zuge von Bauarbeiten archäologische Funde oder Bodendenkmale gem. § 3 Abs. 4 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes nicht auszuschließen sind. Es wird daher darauf hingewiesen, dass ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tonscherben, Holzkohlesammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde), die im Zuge von Bau- oder Erdarbeiten gemacht werden, unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Rotenburg (Wümme) zur Kenntnis gebracht werden müssen. Die Bauarbeiten sind einzustellen und die Fundstellen zu schützen. Alle Maßnahmen, die zur Beeinträchtigung oder Zerstörung von Fundstellen führen, sind zu unterlassen.

### **Immissionsschutz**

Der Schulstandort besteht seit fast 70 Jahren, so dass das Plangebiet Teil einer bestehenden Gemengelage ist. Vorbelastet ist das Plangebiet dabei insbesondere durch An- und Abfahrtsverkehre durch den Schulbetrieb.

In der Vergangenheit sind keine nennenswerten Konflikte zwischen dem Schulbetrieb und den benachbarten Wohnnutzungen aufgetreten. Mit entsprechenden Schallimmissionen ist im näheren Umfeld weiterhin zu rechnen.

Sofern bei der Anordnung von Stellplätzen der Schutz angrenzender privater Freiflächen und Gartenbereiche berücksichtigt wird, sind gegenüber dem Bestand keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Im Bedarfsfall ist für schutzbedürftige Räume im Zuge konkreter Baugenehmigungsmaßnahmen im Einzelfall zu prüfen, ob ggf. ergänzend aktive oder passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden.

## 5 Planungsalternativen

Aufgrund des zusätzlichen Flächenbedarfes für den Ganztagsbetrieb der Grundschule wird, auch über die bereits in Planung befindlichen Baumaßnahmen hinaus, eine Erweiterung des Standortes erforderlich.

Im Umfeld der Grundschule Wilstedt gibt es absehbar keine Erweiterungsmöglichkeiten auf denen ergänzende Angebote in nennenswertem Umfang untergebracht werden können.

Tarmstedt ist zudem als Hauptort und Grundzentrum der Samtgemeinde auch aufgrund der guten Verkehrsanbindung und Erreichbarkeit und der vor Ort bereits bestehenden Infrastrukturen grundsätzlich vorrangig für eine Erweiterung geeignet. Einer Auslagerung in andere Gemeinden wird daher nicht angestrebt. Der Schulstandort befindet sich zentral in der Ortsmitte unmittelbar an der Ortsdurchfahrt. Er wurde aufgrund der günstigen Lage in den vergangenen Jahren ständig erweitert und an sich verändernde Erfordernisse angepasst. Unter Einbeziehung der privaten Grundstücke können die erforderlichen Erweiterungen am Standort erfolgen.

Alternativ wäre nur ein Umzug oder die Auslagerung von Teilen der Grundschule denkbar. Letzteres ist aus organisatorischen Gründen nicht anzustreben und würde für den Schulalltag erhebliche Einschränkungen bedeuten. Für eine Auslagerung des Schulstandortes stehen keine innerörtlichen Flächen bereit. Es wären bislang unberührten Flächen im Außenbereich zu beanspruchen, was den Grundsatz Innenentwicklung vor Außenentwicklung widerspricht.

Wesentlich ist jedoch, dass bereits bestehende Kooperationen zwischen den einzelnen Einrichtungen im Falle eines Umzuges erheblich eingeschränkt würden. Die Nähe und die kurzen Wege sind erforderlich für die gemeinsame Projekte zwischen Kindergarten, Grundschule, Oberschule und auch Jugendtreff. Darüber hinaus ergeben sich wesentliche Synergieeffekte durch die Möglichkeit zur gemeinschaftlichen Nutzung von Räumlichkeiten und Freiflächen. Dies entfielen mit einer Auslagerung oder Teilauslagerung des Standortes weitgehend.

Seitens der Gemeinde wird daher eindeutig der Erhalt und Ausbau des bestehenden Standortes favorisiert.

## 6 Abwägung der berührten öffentlichen und privaten Belange

Vorrangiges Ziel der Planung ist die Sicherung des zentralen Schul- und Gemeinbedarfsstandortes für die Grundschule Tarmstedt, die Oberstufe der Kooperativen Gesamtschule, den Kindergarten und den Jugendtreff mit ihren entsprechend konkret zugeordneten erforderlichen Nutzungsergänzungen.

Gem. §1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine *„nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen (s. vorliegend nur gem. erforderlichem Umfang/ möglichst wenig Flächenverbrauch/ Erweiterung bestehender Standort/ Innenentwicklung) auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen (s. Schulkapazitäten vorhalten und bedarfsgerecht erweitern) miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter*

*Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung (s. Belange der Eigentümer bei Wohnnutzung) 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.“*

Diesen Gemeinwohlzielen entspricht die Planung, insbesondere durch den Vorrang der Innenentwicklung vor einem ansonsten ggf. erforderlichen Neubau auf der „Grünen Wiese“ oder einer Standortaufteilung.

Die Errichtung und Erhaltung örtlicher Schulen und Kindergärten gehört zum Kernbereich der gemeindlichen Daseinsvorsorge in der Bauleitplanung und ist daher gemeinwohlorientiert.

Als Grundzentrum hat Tarmstedt die zentralen Einrichtungen der Grundversorgung vorzuhalten. Die Sicherung und der Ausbau des Schulangebotes ist auch für die Mitgliedsgemeinden der Samtgemeinde Tarmstedt von erheblicher Bedeutung. Die Samtgemeinde hat gemeinsam mit den Schulleitungen und dem Schulausschuss die Gründe für die beabsichtigte Erweiterung der Gemeinbedarfsflächen und das daraus resultierende Erfordernis zur Aufstellung eines Bebauungsplanes in einem 10-Punkte Papier zusammengefasst, das der Begründung als Anlage beigefügt ist. Die Flächensicherung ist für die Belange der Grundschule und weiterer langfristig erforderlicher Infrastrukturmaßnahmen von Gemeinde und Samtgemeinde dringend erforderlich und dient der langfristigen Sicherung des Schulstandortes. Unter Berücksichtigung der demographischen Entwicklung liegt ein konkreter Erweiterungsbedarf für die Grundschule vor. Weitere Umbau-, Entwicklungs- und Anpassungserfordernisse zeichnen sich durch sich ändernde Anforderungen im Schul- und Bildungswesen (s. z.B. Zunahme der Ganztagsbetreuung) ab. Erste Planungen (s. Grundschulerweiterung) liegen vor und die weitere städtebauliche Konzeption ist in Erarbeitung.

Ausgewiesen werden Flächen für den Gemeinbedarf auf denen ausschließlich Einrichtungen und Anlagen errichtet werden dürfen, die der Allgemeinheit dienen. Die Planung dient damit nachhaltig dem öffentlichen Wohl der Gemeinde und auch dem der Samtgemeinde als Schulträger der Oberstufe.

Gleich gut geeignete andere Standorte stehen in Tarmstedt nicht zur Verfügung. Zudem wird die Erweiterung eines bestehenden und in Tarmstedt gut integrierten und angebundenen Schulstandortes gegenüber einer Standortverlagerung in den Außenbereich eindeutig vorgezogen. Die Einwirkungen auf die Umwelt, insbesondere auf Natur und Landschaft, Klima sowie das Ortsbild sind in einer innerörtlichen Lage am geringsten.

Auch Teilauslagerungen werden im Hinblick auf die Abläufe des Schulbetriebs als nicht sinnvoll erachtet. Aufgrund der Erweiterungsabsicht und der dafür erforderlichen räumlichen Nähe kommen Flächen ohne direkte Anbindung an das Schulgrundstück nicht infrage.

Die westlich an das Schulgrundstück angrenzenden Grundstücke sind aufgrund der Erschließungssituation und der dort vorhandenen Stellplätze, deutlich weniger geeignet für eine direkte bauliche Erweiterung der Bestandsbauten, als die nun in Anspruch genommenen Grundstücke auf der östlichen Seite des Schulgeländes. Insofern gibt es vorliegend keine Alternativen zu den Erweiterungsabsichten am gewählten Standort.

Flächen für Gemeinbedarf nach § 9 Absatz 1 Nr. 5 BauGB sind im Sinne der Rechtsprechung keine Baugebiete.

Die privaten von der Planung betroffenen Grundstücke sind nicht mit einem Bebauungsplan überplant und sind planungsrechtlich im Sinne des § 34 BauGB als im Zusammenhang bebauter Ortsteil bzw. Innenbereich zu werten. Der Abs. 2 des § 34 BauGB verweist auf die nach der Baunutzungsverordnung zulässigen Arten der baulichen Nutzung. Die betroffenen Grundstücke sind im Flächennutzungsplan (FNP) als gemischte Bauflächen dargestellt. Die über die Schulstraße erschlossenen Flurstücke 146/3 und 147/5 (ehemals 147/1) wären nach ihrer Ausprägung jedoch am ehesten einem reinen oder ggf. allgemeinen Wohngebiet (WR/WA) zuzuordnen. Aufgrund der bestehenden „Hinterlandbebauung“ des Flurstücks 146/3 und der Darstellung im FNP ist davon auszugehen, dass auch das bislang unbebaute Flurstück 147/5 dem Bebauungszusammenhang zuzuordnen ist.

Mit der Einbeziehung diese Grundstücke in die Gemeinbedarfsflächen wird ihnen ein potenzielles Baurecht entzogen. Die Bestandsgebäude haben noch eine gewisse Restnutzungsdauer und können ggf. eine Zeitlang als solche weiter genutzt werden, sofern die Gemeinde ihren Flächenanspruch noch nicht erhebt. Für alle weiteren Folgenutzungen wird den Grundstücken mit einer Festsetzung als Gemeinbedarfsfläche ihre Baulandqualität entzogen.

D. h. auch Nutzungsänderungen sind, soweit sie bauantragspflichtig sind, nicht möglich. Gem. § 40 BauGB ergibt sich hieraus ein Entschädigungsanspruch (Entschädigung in Geld oder durch Übernahme) für die Eigentümer, denn ihr Grundstück wird im Regelfall unverkäuflich und auch unbelastbar.

Die Gemeinde erkennt die hohe Bedeutung des Eigentumsrechtes und die schwerwiegenden Eingriffe in das Privateigentum.

Beachtlich bei der Entscheidungsfindung zur Einbeziehung der Grundstücke in das Plangebiet war neben dem unmittelbaren Angrenzen an das Schulgelände und der idealen Möglichkeit zur Anbindung an den Bestand insbesondere der Umstand, dass sich auf den betroffenen Grundstücken durchweg älterer Baubestand mit zum Teil bereits erheblichem Sanierungsbedarf befindet. Ein Grundstück an der Schulstraße ist noch nicht bebaut. Für alle Grundstücke ist zu vermuten, dass absehbar bauliche oder strukturelle Änderungen anstehen. Im Folgenden werden daher die bestehenden und ggf. auch geplanten Nutzungen auf den privaten Grundstücken innerhalb des Plangebietes genauer betrachtet.

Flurstück 147/5 (ehemals 147/1):

Das ehemalige Flurstück 147/1 ist bislang nicht bebaut. Hier befindet sich alter Obstbaumbestand. Es wurde inzwischen in 4 Flurstücke aufgeteilt. Nachdem die angrenzenden Anlieger einen 3 m breiten Streifen (Flurstücke 147/6, 147/7, 147/8) als „Pufferzone“ zu ihren Grundstücken erworben haben, konnte die verbleibende Fläche (Flurstück 147/5) inzwischen für Gemeinbedarfszwecke von der Samtgemeinde Tarmstedt erworben werden.

Flurstück 146/3:

Auf dem Flurstück 146/3 befindet sich ein älteres Wohnhaus (ca. 1950er Jahre) mit steilem Satteldach. Ein ehemaliges Nebengebäude mit flachgeneigtem Dach wird ebenfalls zum Wohnen genutzt.

Eine Weiternutzung und ggf. die Umnutzung des Gebäudebestandes sind seitens der Eigentümer angestrebt. Dafür ist der Gebäudebestand voraussichtlich umzubauen und zu sanieren.

Flurstück 143/3:

Das mit einem um 1920 errichteten Wohn- und Geschäftshaus bebaute Grundstück befindet sich im Kreuzungsbereich von Hauptstraße und Schulstraße. Betrieben wird hier eine Gastronomie mit Bringdienst, für die die zentrale Lage an der Hauptstraße und am Schulstandort günstig ist. Aufgrund des Alters des Gebäudebestandes stehen absehbar Sanierungsarbeiten an, so dass ein Umzug in andere Räumlichkeiten möglich erscheint. Auch dieses Grundstück konnte zwischenzeitlich durch die Samtgemeinde Tarmstedt erworben werden.



#### Flurstück 143/4:

Hier befindet sich ein ehemaliges Ladengeschäft mit vorgelagerten Stellplätzen, das gewerblich nachgenutzt wird. Die eingeschossige Bebauung aus den etwa 1960/70er Jahren ist gestalterisch dem dörflich geprägten Umfeld nicht gut angepasst und hat zudem ebenfalls Sanierungsbedarf. Durch die Stellplätze wird der Straßenraum nicht adäquat gefasst. Da es keine öffentlich zugängliche Nutzung gibt, wirkt das Gebäude von außen leerstehend. Der Bestand weist insofern städtebauliche und nutzungsstrukturelle Mängel auf. Eine Verlagerung der derzeitigen Nutzung scheint auch hier möglich.

Mit der Ausweisung von Gemeinbedarfsflächen auf privaten Grundstücken wird nicht unerheblich in das Eigentumsrecht der Eigentümer eingegriffen. Der Eingriff wiegt dabei bei den bebauten Flurstücken (146/3, 143/4 und 143/3) schwerer, als bei dem noch unbebaute Flurstück (147/1). Letzteres konnte inzwischen von der Samtgemeinde Tarmstedt erworben werden. Gleiches gilt für das bebaute Flurstück 143/3, Hauptstraße 2. Mit den Eigentümern des Flurstücks 143/4 fanden ebenfalls Gespräche statt. Nach Auskunft der Gemeinde Tarmstedt zeichnen sich in Abstimmung mit den Eigentümern sowie der Gemeinde bzw. Samtgemeinde Tarmstedt ggf. Alternativen ab.

Lediglich für das mit zwei Wohnhäusern bestandene Flurstück 146/3 wird weiterhin langfristig eine private Nutzung angestrebt. Die Sachlage wurde in den Gremien der Gemeinde und der Samtgemeinde sowie in einer gesonderten Arbeitsgruppe zum Bebauungsplan umfassend erörtert.

Die Gemeinde sieht die besondere Betroffenheit der Eigentümer des wohngenutzten Flurstücks 146/3. Private Eigentumsrechte sind durch Art. 14 Abs. 1 des Grundgesetzes besonders geschützt. Unverhältnismäßige Belastungen der Eigentümer sollen, soweit möglich, vermieden werden. Es wurde daher genau geprüft, ob eine Herausnahme des betreffenden Grundstücks aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes möglich ist.

Aus Sicht der Gemeinde und der Samtgemeinde ist die Herausnahme des Grundstücks 146/3 nicht zielführend. Genau dieses Grundstück wird für einen Erweiterungsbau zur Inklusion und für die langfristig geplant Verlegung des Blockheizkraftwerkes dringend benötigt. Ein solcher Erweiterungsbau für die Inklusion, z. B. durch Kooperationsklassen, müsste zwingend baulich an die Grundschule angeschlossen sein. Dies ist nur mit dem betreffenden Grundstück möglich. Im Rahmen der planerischen Konzeption stehen keine ähnlich gut geeigneten Grundstücke im Besitz der Gemeinde oder der Samtgemeinde für die Realisierung von Erweiterungsmaßnahmen zur Verfügung.

Vor dem Hintergrund der aufgeführten Gründe für das Planungserfordernis gewichtet die Gemeinde Tarmstedt das Wohl der Allgemeinheit höher und gibt der Sicherung von Erweiterungsmöglichkeiten für den bestehenden Schul- und Gemeinbedarfsstandort den Vorzug vor den Belangen der privaten Eigentumsrechte der Eigentümer des Flurstücks 146/3.

Im Zuge der Beteiligung der Öffentlichkeit haben die Eigentümer des Flurstücks 143/4 zur Kenntnis gebracht, dass auch für dieses Grundstück weiterhin langfristig eine private Nutzung angestrebt wird. Die Abwägung der privaten und öffentlichen Belange ist umfangreich erfolgt. In der damaligen Annahme, dass die Eigentümer des Flurstücks 143/4 einer Veräußerung offener gegenüberstehen, wurde diese Belange ggf. in der Begründung nicht hinreichend dargelegt.

Der Eingriff in das Eigentum von privaten und bebauten Flurstücken wird vorliegend als schwerwiegend eingestuft. Der Eingriff für privat und familiär genutztes Eigentum (Flurstück 146/3) wird jedoch höher gewertet, als der Eingriff bei einem fremdvermieteten Objekt.

Für das betroffene gewerblich genutzte Flurstück 143/4 ist davon auszugehen, dass ähnlich gut geeignet Ersatzflächen in Tarmstedt zur Verfügung stehen. Die derzeitige Nutzung ist nicht standortgebunden. Auch vor diesem Hintergrund hat die Gemeinde der Gemeinbedarfsentwicklung für den Schulstandort in der Abwägung gegenüber den Belangen der Eigentümer des Flurstücks 143/4 den Vorrang gegeben.

## 7 Maßnahmen zur Verwirklichung

### 7.1 Bodenordnung

Die Grundstücke befinden sich weitgehend in der Hand der Gemeinde. Die Gemeinde strebt den Erwerb der privaten Grundstücke an.

### 7.2 Kosten und Finanzierung

Der Gemeinde Tarmstedt entstehen durch die Verwirklichung des Bebauungsplans Planungskosten. Weiteren Kosten entstehen durch die beabsichtigten Grundstücksankäufe oder sonstige Entschädigungsansprüche nach §40 BauGB. Als Folgekosten sind auch laufende Kosten durch die Pflege und Instandhaltung der Flächen für den Gemeinbedarf zu nennen

Diese Kosten sind aus dem Gemeindehaushalt zu finanzieren.

## 8 Flächenangaben (alle Angaben gerundet)

Flächenbezeichnung	Neuplanung	Bestand	davon versiegelt (GR I)	
		1.669 m <sup>2</sup>	113 m <sup>2</sup>	Wohnen
		2.258 m <sup>2</sup>	89 m <sup>2</sup>	Wohnen
<b>Wohngebietsstrukturen ges.:</b>		<b>3.927 m<sup>2</sup></b>		
			770 m <sup>2</sup>	Gewerbe
			147 m <sup>2</sup>	Gewerbe
<b>Mischgebietsstrukturen ges.:</b>		<b>2.299 m<sup>2</sup></b>		
Hauptstraße	2.147 m <sup>2</sup>	2.147 m <sup>2</sup>		
Schulstraße	538 m <sup>2</sup>	538 m <sup>2</sup>		
Gartenstraße	843 m <sup>2</sup>	843 m <sup>2</sup>		
<b>Verkehrsflächen ges.:</b>	<b>3.528 m<sup>2</sup></b>	<b>3.528 m<sup>2</sup></b>		
Jugendzentrum		2.300 m <sup>2</sup>	210 m <sup>2</sup>	Jugendtreff
Kindergarten		2.140 m <sup>2</sup>	619 m <sup>2</sup>	KIGA
Schulgelände		26.301 m <sup>2</sup>	2.630 m <sup>2</sup>	Nord inkl. Anbau
			723 m <sup>2</sup>	Turnhalle neu
			616 m <sup>2</sup>	Turnhalle alt
			1.400 m <sup>2</sup>	Grundschule
<b>Gemeinbedarf ges.:</b>	<b>36.967 m<sup>2</sup></b>	<b>30.741 m<sup>2</sup></b>		
<b>Geltungsbereich des B-Plans ges.:</b>	<b>40.495 m<sup>2</sup></b>	<b>40.495 m<sup>2</sup></b>	<b>7.317 m<sup>2</sup></b>	

Die Planung des Bebauungsplanes Nr. 40 „Grundschule und Oberstufe“ wurde im Auftrag und im Einvernehmen mit der Gemeinde Tarmstedt vom Büro MOR GbR Rotenburg ausgearbeitet.

Tarmstedt, den 03.01.2023

gez. Oliver Moje L.S.  
Gemeindedirektor

## **Anlage:**

Gründe für die Notwendigkeit zur Aufstellung eines Bebauungsplanes im Umfeld der Grundschule Tarmstedt zur Sicherung des Schulstandortes, zur Flächensicherung für die Belange der Grundschule und für langfristige weitere Infrastrukturaufgaben der Gemeinde sowie der Samtgemeinde Tarmstedt.

Dieses „10-Punkte-Papier“ wurde im September 2021 von der Samtgemeinde Tarmstedt gemeinsam mit den Schulleitungen entwickelt und im Schulausschuss einstimmig befürwortet.

### **1. Bevorstehender Ganztagsbetrieb**

Grundschulkindern von der 1. bis zur 4. Klasse sollen ab 2025 ein Anrecht auf eine Ganztagsbetreuung haben, an 5 Tagen in der Woche je 8 Stunden. Das Bundeskabinett in Berlin hat dafür in einem ersten Schritt die Einrichtung eines Sondervermögens in Höhe von zwei Milliarden Euro beschlossen. Das Geld ist gedacht für Investitionen in Räumlichkeiten und Gebäude an den rund 15.000 Grundschulen in Deutschland, damit ab 2025 der geplante Rechtsanspruch auf Ganztagsbetreuung erfüllt werden kann. Das gilt auch für Niedersachsen.

Die Grundschule Tarmstedt hatte sich bereits vor dieser verbindlichen Regelung entschlossen, ab dem Jahr 2023 einen Ganztagsbetrieb aufzubauen. Die Samtgemeinde hat mit den Planungen für die entsprechend erforderlichen Räumlichkeiten schon vor mehr als 1 Jahr begonnen. Der aktuelle Stand ist der, dass für einen Ganztagsbetrieb neben diversen Räumen für die Beschäftigung und Aktivitäten der Kinder auch eine Mensa mit Küche und entsprechenden Lagerräumen und Einrichtungen gebaut werden muss. Weitere Räume für pädagogische sowie verwaltungstechnisch moderne Anforderungen an eine Grundschule sind einzuplanen. Die ursprüngliche Idee, den erforderlichen Raumbedarf dafür auf dem Gelände des Doktorhauses abbilden zu können, hat sich als nicht praktikabel erwiesen. Zum einen kann das dort vorhandene BHKW nicht kurzfristig umgesetzt werden und zum anderen befindet sich in dem zum Anschluss an das Grundschulgebäude erforderlichen Trakt die Verwaltung der Schule incl. Lehrerzimmer und weiteren Verwaltungsräumen. An dieser Stelle würde eine Anbindung an das bestehende Grundschulgebäude technisch und finanziell unverantwortbar teuer werden.

Aus diesem Grund wurde umgeplant und nunmehr soll die westlich vom Grundschulgebäude befindliche Parkplatzfläche als Fläche für die Erweiterung genutzt werden, was technisch, architektonisch und finanziell als am sinnvollsten anzusehen ist. Es bleibt danach das Erfordernis für einen Ersatz und ggf. eine Ausweitung der aufgegebenen Parkfläche, welches auf dem Gelände des jetzigen Doktorhauses entstehen könnte, oder aber es müssten Flächen bei der Salems-Kirche in Anspruch genommen werden. Dieses wiederum bedarf weiterer Absprachen und Verhandlungen mit der Salems-Kirche. Mit dem geplanten Anbau an die Grundschule ist der von der Grundschule angemeldete Mehrbedarf an Räumlichkeiten noch nicht vollständig erfüllt.

### **2. Ausweisung weiterer Neubaugebiete führt zu Zuwachs an Schülerinnen und Schülern**

Die anhaltende und rasante Nachfrage nach den in Tarmstedt ausgewiesenen Grundstücken in den neuen Baugebieten kann auch zu einer Zunahme der Schülerzahlen insgesamt und auch bei den Grundschulern führen. Die Samtgemeinde muss auf diese Entwicklung reagieren, weil nicht nur in Tarmstedt, sondern auch in vielen weiteren Mitgliedsgemeinden der Samtgemeinde neue Baugebiete entstehen. Das kann dazu führen, dass die Grundschule Tarmstedt, die früher ja schon bis zu 4-5 zügig angelegt war, weitere Räumlichkeiten für die Einrichtung von Klassenräumen benötigt. Da dieses dann aber nicht mehr, wie früher, im Gebäude der Oberstufe der KGS erfolgen kann, muss die Samtgemeinde die im Umfeld der Grundschule befindlichen Grundstücke für diese mögliche Ausweitung der Grundschule sichern.

### **3. Inklusion**

Die Grundschule Tarmstedt strebt schon seit längerer Zeit eine Kooperation mit den Förderschulen für geistige Entwicklung in Bremervörde (Schule am Mahlersberg und Helga-Leinung-Schule) an. Diese Kooperation, die es ermöglichen würde, auch geistig oder schwer mehrfach behinderte Kinder aus der Samtgemeinde Tarmstedt in Tarmstedt selbst kooperativ zu beschulen, konnte bisher nur aus Gründen der räumlichen Not nicht umgesetzt werden. Für die zukünftige Umsetzung der Kooperation und Inklusion von Kindern mit Behinderungen aus der Samtgemeinde Tarmstedt muss die Samtgemeinde die im Umfeld der Grundschule befindlichen Grundstücke für diese Zukunftsaufgabe der Grundschule sichern.

### **4. Aufweichung des bestehenden gegliederten Systems mit ggf. verlängerter Grundschule bis Kl. 6**

Die aktuelle pädagogische Diskussion um den Zustand der deutschen Schule bringt immer häufiger Forderungen hervor, die auf eine Abkehr von bisherigen Prinzipien der schulischen Leistungs- und Auslesekultur hinauslaufen. Inklusion widerspricht dem bisherigen Ausleseprinzip. Soziales und individuelles Lernen erfordert längere gemeinsame Lernzeit. Eine mögliche Entwicklung, den frühzeitigen Übergang auf die weiterführende, stärker differenzierende Schule zugunsten einer längeren Grundschulzeit z.B. bis Klasse 6 ist nicht ausgeschlossen. Auch eine Öffnung der Grundschule für unter 6-jährige Kinder ist teilweise schon Realität. Wenn sich die Grundschulen der Samtgemeinde mit diesen Themen auseinandersetzen, kann die SG nicht daran vorbei, dass die vorhandene räumliche Ausstattung der Grundschule für solch mögliche Entwicklungen in keiner Weise ausreicht. Auch für diese möglichen Zukunftsentwicklungen muss die Samtgemeinde dafür die im Umfeld der Grundschule befindlichen Grundstücke sichern.

### **5. Eventueller Neuzuschnitt der Schuleinzugsbereiche**

Sollten sich die Schülerzahlen in den Dörfern der Samtgemeinde so entwickeln, dass die vorhandenen Räumlichkeiten in beiden Grundschulen nicht reichen, muss Vorsorge getroffen werden, dass die Samtgemeinde Flächen im Umfeld der Grundschulen sichert, um darauf reagieren zu können. Da das in Wilstedt nicht möglich ist -die freie Fläche neben der Grundschule Wilstedt wurde bereits für den Neubau eines Kindergartens benötigt- muss die Samtgemeinde auch aus diesem Grund die im Umfeld der Grundschule Tarmstedt befindlichen Grundstücke für diese mögliche Entwicklung veränderter Schuleinzugsbereiche sichern.

### **6. Grünes Klassenzimmer**

Ebenfalls schon seit längerer Zeit wünscht sich die Grundschule Tarmstedt ein „grünes Klassenzimmer“. Die hinter dem grünen Klassenzimmer stehende Idee ist es, das Bewusstsein der Kinder für die Umwelt zu stärken und ihnen damit erste Erfahrungen zum aktiven Umweltschutz zu vermitteln. Für unsere Zukunft ist es relevant, ökologische Zusammenhänge zu erkennen und sich kritisch mit Umweltproblemen auseinanderzusetzen. Darüber hinaus bringt ein Klassenzimmer im Grünen den Kindern Achtsamkeit nahe, von der sie ihr Leben lang profitieren. Darüber hinaus wird die Aufnahmebereitschaft der Kinder im Schulalltag gesteigert – das Lernen macht dank des Ortswechsels viel mehr Freude. Das praktische Forschen und Recherchieren ist eine schöne Ergänzung zum oft eher theoretischen Unterrichtsalltag. Nur durch den Erwerb weiterer Flächen im Umfeld der Grundschule könnte die Idee eines „grünen Klassenzimmers“ eines Tages Wirklichkeit werden.

### **7. Schulhof**

Der Schulhof für die Tarmstedter Grundschüler hat aus verschiedenen Gründen im Laufe der Jahre immer mehr an Fläche und Attraktivität verloren. Durch den Bau der neuen Sporthalle für die Oberstufe wurde der Schulhof 2006/07 erheblich verkleinert. Ein großer Teil des Schulhofs ist nach wie vor öffentliche Fläche und kann von daher nicht grundschulgerecht gestaltet werden. Die mit den Schülern der Oberstufe gemeinsam genutzte Fläche ist ebenfalls kompromissbehaftet und beschneidet die Möglichkeiten der Grundschüler.

Die als Notbehelf neben der Oberstufe zur Verfügung gestellte Fläche als Bolzplatz ist häufig nicht nutzbar, weil die Ruhebedürfnisse der Oberstufenschüler bei Unterricht, Klausuren oder im Zusammenhang mit dem Abitur die Nutzung des Bolzplatzes relativieren. Die jetzige Erweiterung der Oberstufe wird dieses Problem noch verschärfen. Nur durch den Erwerb weiterer Flächen im Umfeld der Grundschule könnte die Schulhofsituation der Grundschule Tarmstedt im Sinne der Grundschüler gelöst werden.

#### **8. Ausweichstandort für BHKW**

Aktuell ist die Verlagerung des unmittelbar östlich neben der Grundschule gelegenen BHKW, welches die Grundschule mit Wärme versorgt, nicht möglich. Langfristig sollte aber eine Verlagerung ins Auge gefasst werden, um die Anbindung der Grundschulfläche an die Fläche des Doktorhauses und die davon östlich gelegenen Flächen zu ermöglichen. Nur durch den Erwerb weiterer Flächen im Umfeld der Grundschule, insbesondere in nördlicher Richtung des BHKW, könnte ein Ausweichstandort für dieses ermöglicht werden.

#### **9. Räume für Jugendtreff**

Im Zusammenhang mit dem Erwerb des „Doktorhauses“ durch die Samtgemeinde ist auch eine Weiterführung des Jugendtreffs durch die Samtgemeinde vereinbart worden. Solange nicht endgültig klar ist, ob und wie die Fläche des jetzigen Doktorhauses für die Weiterentwicklung der Grundschule genutzt wird (notwendige Parkfläche o. Ä.), könnte an dieser Stelle der Jugendtreff vorerst weiter betrieben werden. Langfristig jedoch muss unbedingt daran gedacht werden, dass eine neue Räumlichkeit für den Jugendtreff gefunden werden muss. Auch aus diesem Grund muss die Samtgemeinde/ Gemeinde sich die Möglichkeit erhalten, die im Umfeld der Grundschule befindlichen Flächen für diesen Zweck zu sichern.

#### **10. Raumperspektiven für Seniorinnen und Senioren**

Zu guter Letzt muss auch daran gedacht werden, dass den Vereinen, die die Räume des Jugendtreffs aktuell auch noch nutzen (Seniorenbeirat und Landfrauen), ebenfalls für die Zukunft eine räumliche Lösung für Ihre Bedürfnisse zugesichert worden ist. Wenn man auch im Sinne der Gemeinde Tarmstedt daran denkt, dass seit Jahren die Forderung nach einem Treffpunkt für das Dorf (Dörpshus) erhoben wurde, die demografische Entwicklung und der Rückgang von Möglichkeiten des flexiblen Zusammentreffens im Gastronomiebereich dieses untermauert, dann ist es mehr als sinnvoll, insbesondere die Flächen östlich der Grundschule langfristig zu sichern, um gegebenenfalls kommunale Räumlichkeiten für diesen Zweck dort schaffen zu können.