



Gemeinde Sittensen

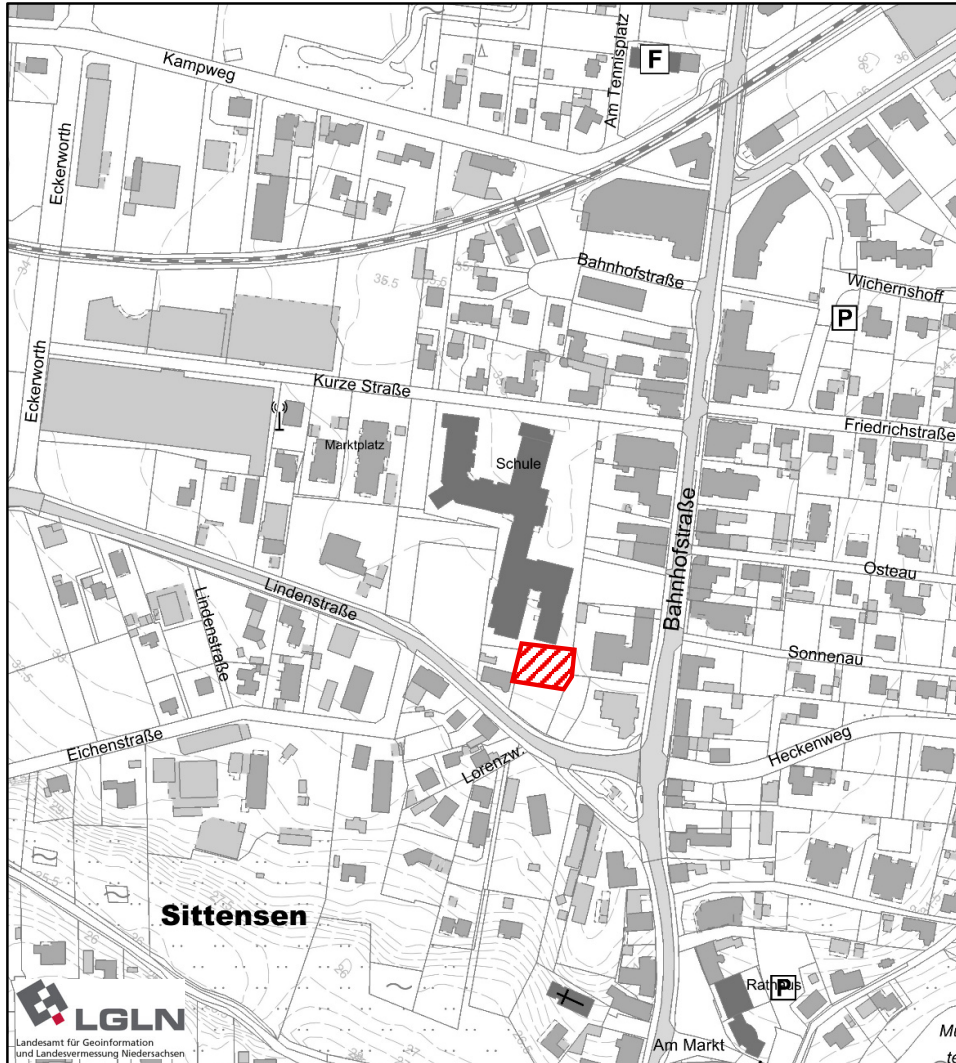
-Landkreis Rotenburg (Wümme)-

Begründung zum

Bebauungsplan Nr. 17e „Ortskern Mitte-West“

2. Änderung

Aufgestellt im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB



Entwurf Stand 13. Januar 2026

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB
sowie Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Gemeinde Sittensen
Am Markt 11
27419 Sittensen
Tel.: 0 42 82 – 93 00 1640
E-Mail: info@SG.Sittensen.de

M O R PartG mbB
Architektur • Stadtplanung
Scheeßeler Weg 9, 27356 Rotenburg
Tel. 0 42 61 - 81 91 8-0
E-Mail: info@morarchitekten.de



Inhaltsverzeichnis

1 Grundlagen	1
1.1 Allgemeine Grundlagen der Planung	1
1.2 Geltungsbereich und Größe des Plangebietes	1
1.3 Anlass, Erfordernis und Ziele der Planaufstellung	1
1.4 Aufstellung als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren	2
2 Planerische Rahmenbedingungen.....	2
2.1 Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung.....	2
2.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	4
3 Gegenwärtige Situation im Plangebiet	5
3.1 Nutzungs- und Baustruktur, Verkehrserschließung	5
3.2 Bestehendes Planungsrecht.....	5
3.3 Belange des Umweltschutzes.....	7
4 Erläuterungen zu den Planinhalten	7
4.1 Flächen für Gemeinbedarf	7
4.2 Maß der baulichen Nutzung.....	8
4.3 Grünordnerische Festsetzungen	8
4.4 Verkehrliche Erschließung, Ver- und Entsorgung.....	8
4.5 Artenschutz.....	8
5 Maßnahmen zur Verwirklichung	8
5.1 Bodenordnung	8
5.2 Kosten und Finanzierung.....	8
6 Flächenangaben (alle Angaben gerundet).....	9

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 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257),
- 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 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176),
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189),
- 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 1 des Gesetzes vom 25. Juni 2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 52),
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17.12.2010, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 29. Januar 2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 3)

Die Rechtsgrundlagen gelten jeweils in der Fassung der letzten Änderung.

1.2 Geltungsbereich und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 900 m² und liegt im westlichen Teil der Ortschaft Sittensen nördlich der Lindenstraße. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Landkreis: Rotenburg (W.)
Gemeinde: Sittensen
Gemarkung: Sittensen
Flur: 2
Flurstück: 44/24 (teilweise)

Der Geltungsbereich ergibt sich aus den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 17e in der Fassung von dessen 1. Änderung und umfasst jene Flächen im Südosten des „Ursprungsplans“, die als *Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung Parkplätze* (P 30) festgesetzt wurden.

1.3 Anlass, Erfordernis und Ziele der Planaufstellung

Die Gemeinde Sittensen möchte mit der vorliegenden Planung die Grundlagen für die weitere Entwicklung des Standortes der Grundschule durch die Samtgemeinde Sittensen als Schulträger planungsrechtlich ermöglichen. Konkret vorgesehen ist eine bauliche Erweiterung der im Bestand vorhandenen Mensa auf dem Schulgrundstück, für die ein Teil der vorhandenen Parkplatzflächen in Anspruch genommen werden soll.

Städtebauliches Ziel ist es, die Funktion der Ortschaft Sittensen als Grundzentrum zu stärken und dem Versorgungsauftrag mit siedlungsnahen Bildungsstätten weiterhin nachzukommen.

Das Plangebiet liegt innerhalb der Ortsmitte Sittensens, ist voll erschlossen und verkehrlich sehr gut angebunden. Auch nach dem Entfall einer begrenzten Anzahl von Pkw-Stellplätzen durch die angedachte Planung verbleibt auf dem Schulgelände eine ausreichende Anzahl an Stellplätzen.

Mit der 2. Änderung dieses Bebauungsplans Nr. 17e „Ortskern Mitte-West“ verfolgt die Gemeinde Sittensen zusammengefasst die folgenden Ziele:

- planungsrechtliche Anpassung eines Gemeinbedarfsstandortes zur Fortentwicklung der Grundschule,
- angemessene Weiterentwicklung innerhalb des vorhandenen Siedlungsgefüges,
- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung,
- Zugriff auf bereits versiegelte und insofern wenig „sensible“ Flächen.

1.4 Aufstellung als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren

Mit der angestrebten Planänderung wird ein kleinteiliges Nachverdichtungspotenzial im Siedlungsbestand genutzt und in Anlehnung an die vorhandene Bebauung entwickelt.

Die Planung erfolgt über die Aufstellung eines Bebauungsplans der Innenentwicklung nach § 13a BauGB.

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von lediglich knapp 900 m².

Die Gemeinde Sittensen hat im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 17e schon einmal zusätzliche bauliche Erweiterungen der Grundschule ermöglicht. Es gibt insofern einen engen sachlichen und räumlichen Zusammenhang mit der vorliegenden Planung. Da die erste Änderung im Juni 2023 Rechtskraft liegt zwar ein vergleichsweise enger zeitlicher Zusammenhang vor. Es allerdings festzuhalten, dass selbst bei einer gemeinsamen Betrachtung der zulässigen Grundflächen beider Änderungsbereiche, die Gesamtfläche der Änderungsbereiche mit ca. 10.400 m² in Summe (9.494,87 m² zur 1. Änderung sowie 898 m² zur 2. Änderung) deutlich unterhalb der gem. § 13a Absatz 1 Nr. 1 BauGB maximal zulässigen Grundfläche von 20.000 m² lägen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird weiterhin keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem „Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung“ (UVPG) oder dem niedersächsischen „Gesetz zur Umsetzung europarechtlicher Vorschriften zum Umweltschutz“ unterliegen. Des Weiteren bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Das Plangebiet liegt innerhalb der bebauten Ortslage. Insofern kann das Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden.

Entsprechend wird von einer Umweltprüfung abgesehen und kein Umweltbericht erstellt. Die Vorgaben des § 1a Abs. 3 BauGB bleiben insofern unbenommen, dass die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen sind, jedoch ist ein naturschutzfachlicher Ausgleich nicht erforderlich.

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.

Die grundsätzliche Abstimmung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung ist bereits im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 17e „Ortskern Mitte-West“

erfolgt. Dennoch ist eine Vereinbarkeit der Planung auch für die vorliegende Änderung zu prüfen.

Für die Planung maßgeblich sind die Festlegungen im Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) des Landes Niedersachsen von 2017 sowie im Regionalen Raumordnungsprogramm 2020 (RROP) 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. Zudem sollen Planungen und Maßnahmen der Innenentwicklung Vorrang vor Planungen und Maßnahmen der Außenentwicklung haben. Die vorliegende Planung (Fortentwicklung einer Einrichtung der Daseinsvorsorge und Bildung an einem innerörtlich gelegenen Standort) steht den im LROP formulierten Zielen und Grundsätzen nicht entgegen.

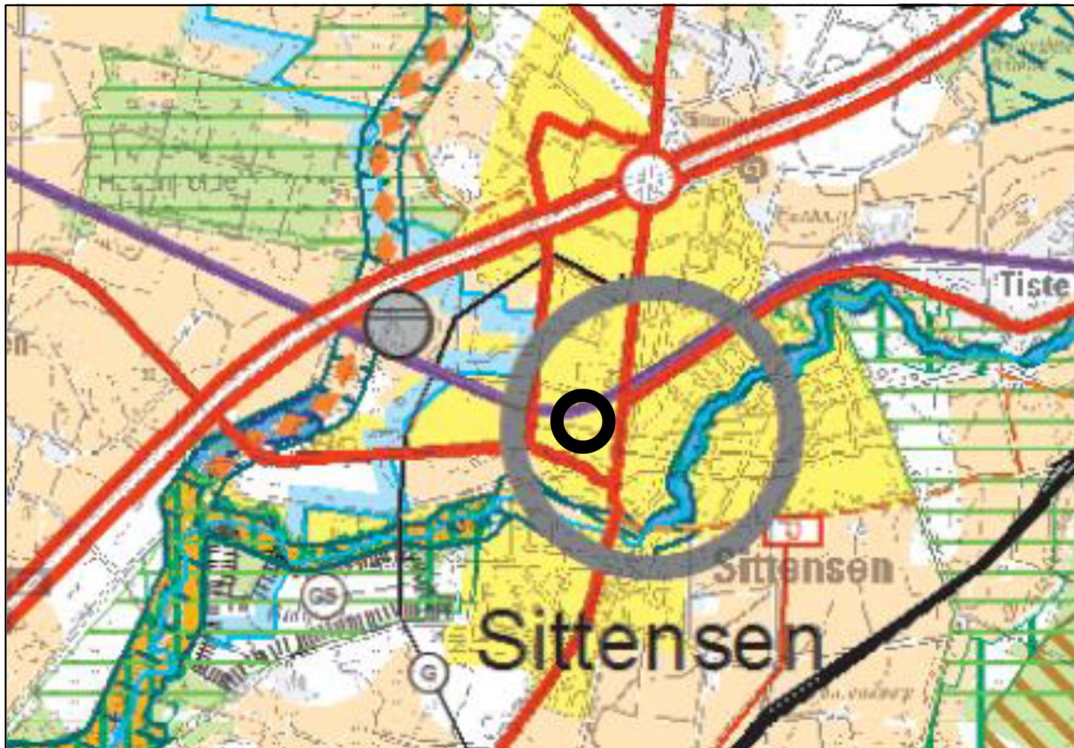


Abb. 1: Auszug aus dem RROP Rotenburg (Wümme) 2020, ohne Maßstab, Plangebiet gesondert markiert

Sittensen ist im RROP 2020 als *Grundzentrum* eingestuft. Der Änderungsbereich ist zudem als Teil des *Zentralen Siedlungsgebietes* dargestellt.

Eine maßgebliche Aufgabe der Grundzentren als zentrale Orte ist die Sicherung und Entwicklung von Angeboten zur Daseinsvorsorge sowie Versorgungsstrukturen. Die vorliegende Planung zur Anpassung bzw. Erweiterung einer bestehenden Gemeinbedarfsfläche der Zweckbestimmung *Schule* entspricht dieser Aufgabenstellung in hohem Maße und trägt dazu bei, der Funktion als Grundzentrum und dem Bildungsauftrag in adäquatem Maße nachzukommen.

Die in der zeichnerischen Darstellung des RROP erkennbaren linearen Vorranggebiete *Eisenbahnstrecke* (Lila) und *Hauptverkehrsstraße* (rot) liegen in einiger Entfernung vom hier gegenständlichen Änderungsbereich und werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Die Planung fügt sich in das nachhaltige Flächenmanagement der Gemeinde Sittensen ein, welches die Aspekte Innenentwicklung, Nachverdichtung und Lückenbebauung in den Fokus nimmt.

Somit entspricht die vorliegende Planung den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung.

2.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Standort der Grundschule Sittensen ist im Flächennutzungsplan (FNP) der Samtgemeinde Sittensen im Wesentlichen als *Flächen für den Gemeinbedarf* mit der *Zweckbestimmung „Schule“* dargestellt. Südlich hieran anschließend – und im Bereich des hier gegenständlichen Änderungsbereiches – sind *gemischte Bauflächen* dargestellt. Ebenfalls im unmittelbaren räumlichen Umfeld und den Änderungsbereich teilweise überlagernd finden sich Darstellungen von *Straßenverkehrsflächen* der Zweckbestimmung *Ruhender Verkehr*.

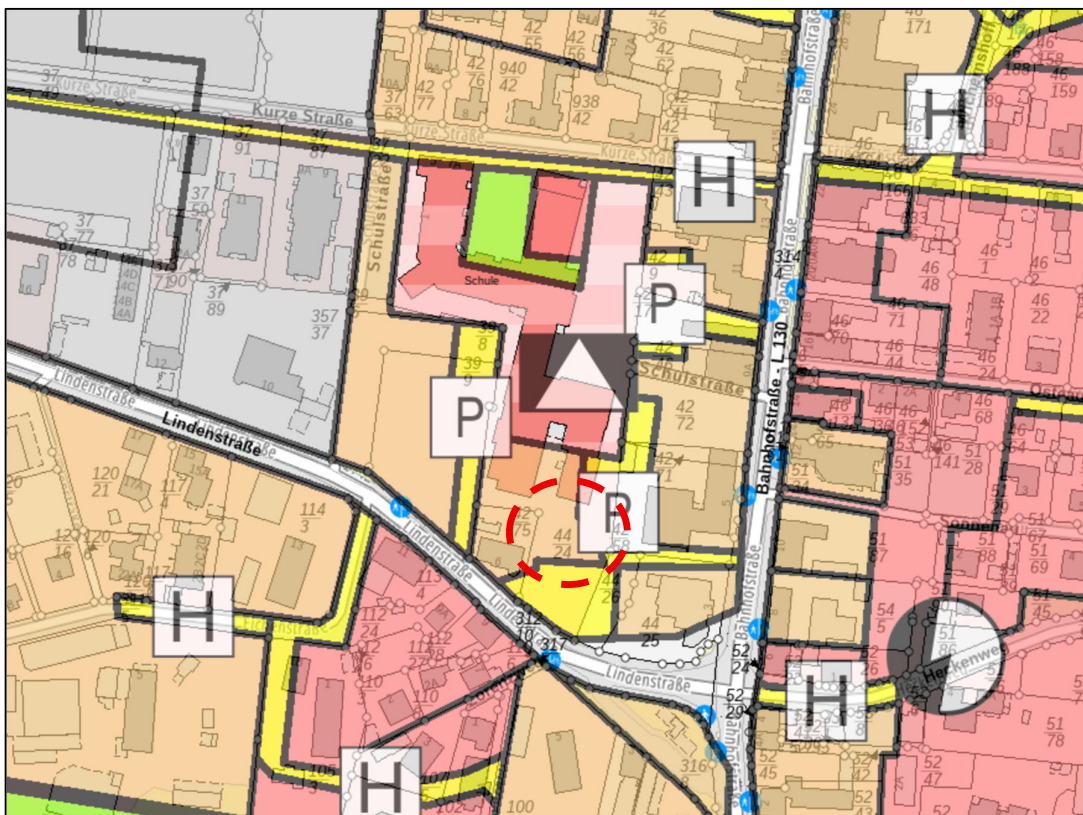


Abb. 2: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Sittensen mit Markierung des Plangebietes/ ohne Maßstab, Quelle: Geoportal Landkreis Rotenburg (Wümme)

Die FNP-Darstellungen weisen bereits im Bestand Abweichungen von dem rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 17e aus dem Jahr 1992 auf, dessen Festsetzung von Flächen für den Gemeinbedarf der Zweckbestimmung Schule bis an den hier gegenständlichen Änderungsbereich heranragt und damit deutlich weiter nach Süden reicht als die entsprechende FNP-Darstellung.

Die Durchführung des Bauleitplanverfahrens auf Grundlage des § 13a BauGB eröffnet der die Möglichkeit, den Bebauungsplan in Abweichung von den Darstellungen des FNP zu ändern.

3 Gegenwärtige Situation im Plangebiet

3.1 Nutzungs- und Baustruktur, Verkehrserschließung

Das Plangebiet befindet sich inmitten der Ortslage Sittensen und ist geprägt durch die umgebende, sehr heterogene Bebauung, wie den umfangreichen Gebäudekomplex der Grundschule und die Wohn- und Geschäftshäuser entlang der östlich liegenden Bahnhofstraße aber auch Wohngebäude mit unterschiedlicher Anzahl von Wohneinheiten. Neben der umgebenden Bebauung wird das Umfeld strukturiert durch kleineren Hecken- und Einzelbaumbestände und insbesondere durch eine Gruppe von Großbäumen, die zwischen der Lindenstraße und dem Plangebiet stehen. Der Änderungsbereich selbst stellt sich derzeit als nahezu voll versiegelte Stellplatzfläche dar.

Die verkehrliche Erschließung des Änderungsbereiches erfolgt von Süden über die Lindenstraße / L 142.

3.2 Bestehendes Planungsrecht

Der Bebauungsplan Nr. 17e „Ortskern Mitte-West“ aus dem Jahr 1996 setzt innerhalb seines Geltungsbereiches verschiedene Gemeinbedarfsflächen, Misch- bzw. Kerngebiete sowie Verkehrs- und Grünflächen fest (vgl. Abb. 3).

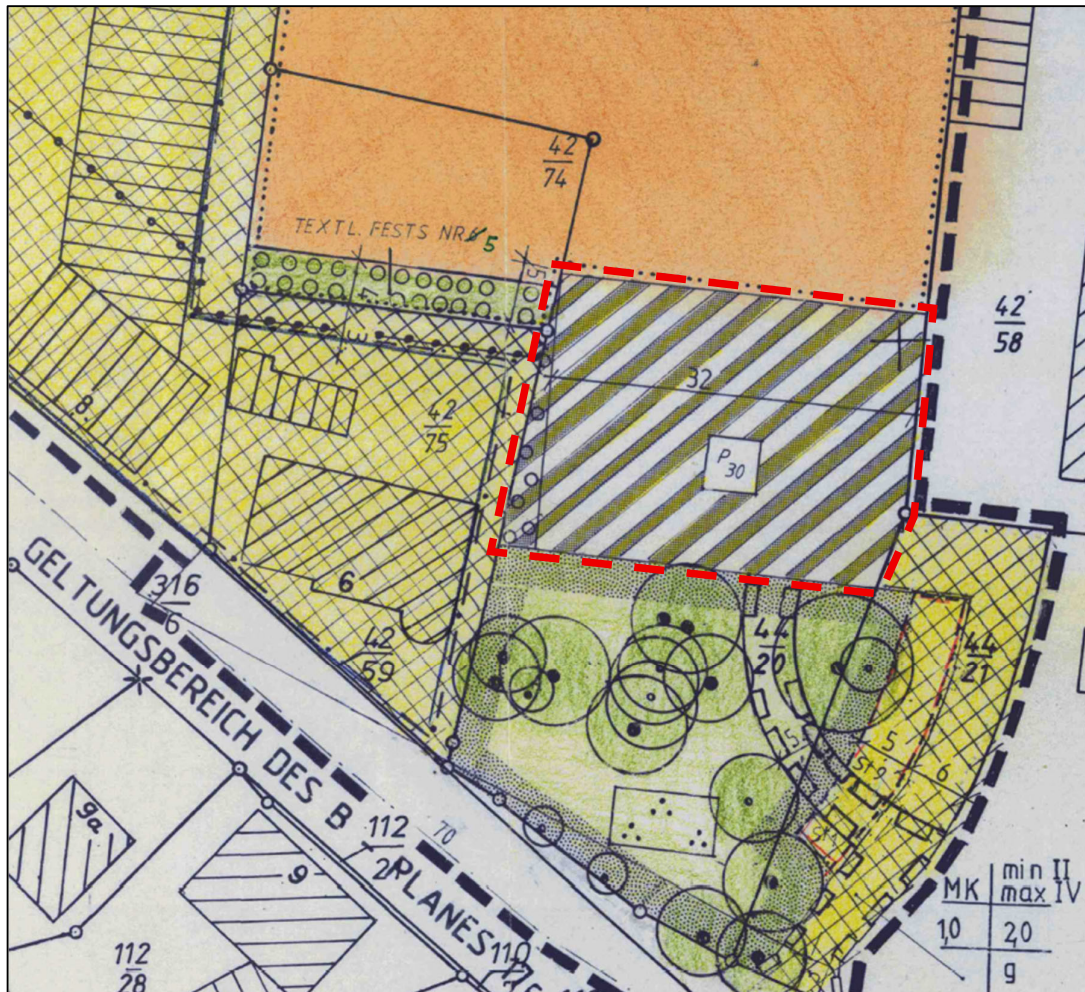


Abb. 3: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 17e „Ortskern Mitte-West“/ ohne Maßstab, Plangebiet markiert

Der hier gegenständliche Änderungsbereich ist als *Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung Parkplätze* festgesetzt. Im äußersten Westen ist diese Festsetzung überlagert durch eine *Fläche zum Anpflanzen von Bäumen Sträuchern und sonstige Bepflanzungen*.

Nördlich angrenzend ist eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule festgesetzt. Südöstlich grenzt die Festsetzung eines Kerngebietes (MK) an, in dem eine Vollversiegelung zulässig ist (Grundflächenzahl 1,0). Unmittelbar südlich schließt eine öffentliche Grünfläche der Zweckbestimmung Parkanlage an. Die vorstehend erwähnten Großbäume innerhalb dieser Fläche sind jeweils zum Erhalt festgesetzt. Das Kerngebiet sowie die öffentliche Grünfläche werden überlagert von der Festsetzung einer *mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche*, welche der Zuwegung der Stellplätze im Änderungsbereich dient. Südwestlich schließen Mischgebietsflächen an den Änderungsbereich an, innerhalb derer eine zweigeschossige Bebauung entlang der Lindenstraße zulässig ist. Entlang der nördlichen Grenze dieser Mischgebietsflächen sind weitere *Flächen zum Anpflanzen von Bäumen Sträuchern und sonstige Bepflanzungen festgesetzt*, welche zusammen mit jenen innerhalb des Änderungsbereiches eine gewisse Abschirmung zwischen den Baugebieten bilden.

Unmittelbar östlich an den Änderungsbereich grenzt der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 51 Neue Ortsmitte-Süd in der Fassung seiner 1. Änderung an (Inkrafttreten 31.05.2023). Dieser setzt – der zentralen Lage in der Siedlung entsprechend – Urbane Gebiete fest mit einer Versiegelung von bis zu 80 % (Grundflächenzahl 0,8) und einer maximal zweigeschossigen Bebauung (vgl. Abb. 4 auf der folgenden Seite).

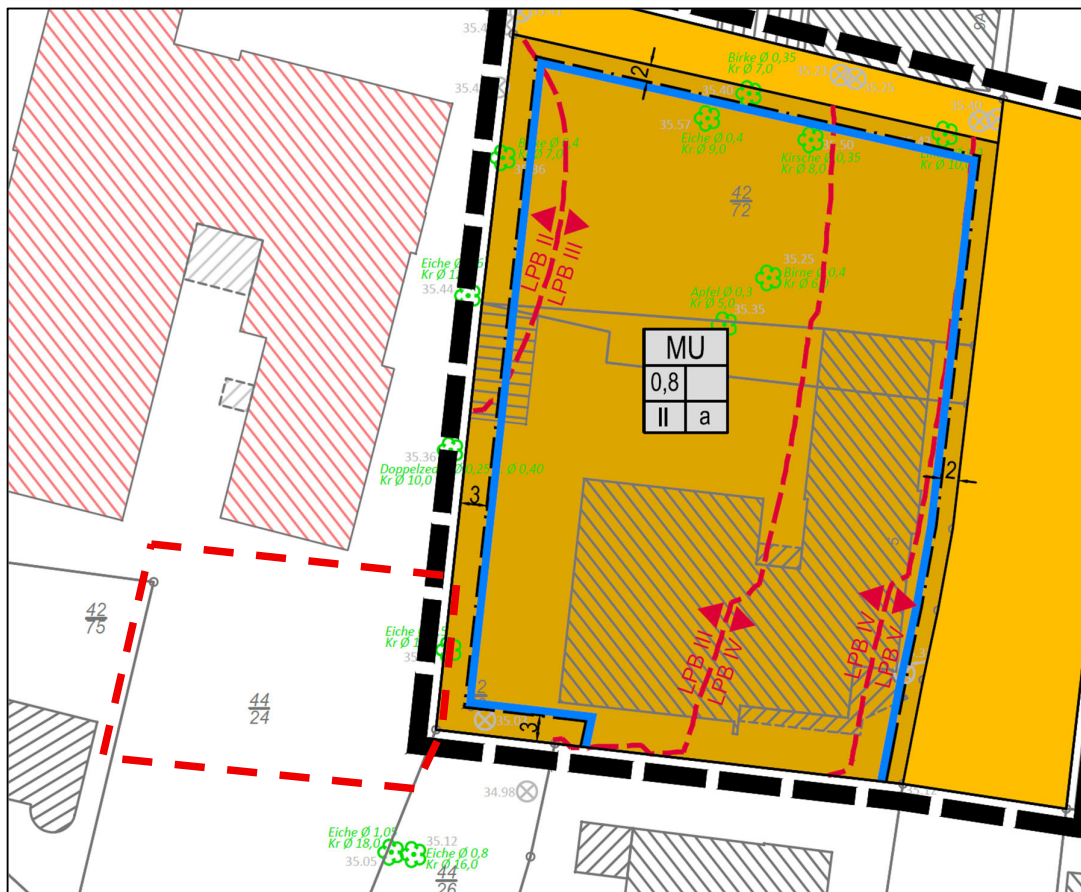


Abb. 4: Ausschnitt aus dem B-Plan Nr. 51 „Neue Ortsmitte-Süd“, 1. Änd. / ohne Maßstab, Plangebiet markiert

3.3 Belange des Umweltschutzes

Das Plangebiet ist Bestandteil der bebauten Siedlungsfläche. Eine erhebliche Beeinträchtigung von Schutzgebieten ist nicht gegeben. Die Empfindlichkeit gegenüber der Planung ist im Bestand wie folgt einzuschätzen:

Boden/ Wasser/ Luft und Klima

Die mit der Planung ermöglichte Bebauung wird in einem Bereich erfolgen, der bereits im Bestand auf Grundlage des bestehenden Planungsrechts nahezu vollständig versiegelt ist. Die festgesetzten Pflanzflächen entlang der westlichen Grenze des Änderungsbereiches werden als Flächen mit Bindungen zum Erhalt übernommen, sodass die dort angelegten Grünstrukturen erhalten bleiben.

Aufgrund der vorhandenen Versiegelung und der Bebauung in der näheren Umgebung liegt bereits eine maßgebliche Beeinträchtigung der Naturhaushaltsfaktoren Boden, Wasser, Luft und Klima vor.

Orts- und Landschaftsbild

Das Orts- und das Landschaftsbild in der Umgebung des Plangebietes sind durch die bestehende Siedlungsstruktur geprägt, so dass nur eine geringe Empfindlichkeit gegenüber der Planung vorliegt. Die prägenden Großbäume innerhalb der südlich angrenzenden öffentlichen Grünfläche bleiben unverändert zum Erhalt festgesetzt.

Arten und Lebensgemeinschaften

Das Plangebiet befindet sich im bereits bebauten Siedlungsbereich. Es herrschen versiegelte Stellplatzflächen vor. Die an der westlichen Grenze des Änderungsbereiches vorhandenen Grünstrukturen werden als Flächen mit Bindungen zum Erhalt in die Planung übernommen und erhalten. Weitere höherwertige Strukturen sind von der Planung nicht betroffen. Die Empfindlichkeit gegenüber der Planung ist demnach als gering einzuschätzen.

Denkmalschutz und Archäologie

Im Plangebiet und seiner näheren Umgebung sind keine geschützten Baudenkmale bzw. Bodendenkmale bekannt, so dass davon auszugehen ist, dass Belange des Denkmalschutzes und der Archäologie durch die Planung nicht berührt werden.

Altlasten und Altablagerungen

Angaben oder Hinweise über Altlasten, Altstandorte und Altablagerungen sind im Geltungsbereich der Bauleitplanung nicht bekannt.

4 Erläuterungen zu den Planinhalten

Um den Schulstandort Sittensen weiter zu ertüchtigen, soll eine zusätzliche bauliche Erweiterung des Gebäudekomplexes ermöglicht werden. Hierzu ist es vorgesehen, ein bislang als öffentliche Stellplatzfläche genutztes Teilgrundstück der Gemeinbedarfsnutzung zuzuführen. Die Regelungsinhalte innerhalb des Änderungsbereiches werden dabei eng angelehnt an die Festsetzungen der nördlich angrenzenden Gemeinbedarfsflächen.

4.1 Flächen für Gemeinbedarf

Die Flächen innerhalb des Änderungsbereiches werden analog zu den nördlich angrenzenden Flächen festgesetzt als Fläche für den Gemeinbedarf der Zweckbestimmung Schule. Eine Ausdifferenzierung der zulässigen Nutzungen wird nicht als notwendig

erachtet. Wie bereits im Bestand sind alle Nutzungen zulässig, die dem Zweck bzw. der öffentlichen Aufgabe / dem Bildungswesen dienen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Flächen für den Gemeinbedarf sind keine Baugebiete im Sinne der BauNVO und daher von deren Regelungen nicht erfasst. Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise und zu den überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB sind nicht erforderlich, können aber bei Bedarf getroffen werden.

Da vorliegend die Planungsinhalte mit den nördlich angrenzenden Gemeinbedarfsflächen harmonisiert werden soll, werden auch die dort festgesetzten Planungsinhalte zum Maß der baulichen Nutzung übernommen.

Dem nördlich angrenzenden planungsrechtlichen Bestand entsprechend wird die **maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)** mit **1,0** festgesetzt.

Analog zu dem nördlich angrenzenden planungsrechtlichen Bestand wird zudem eine **maximal dreigeschossige Bebauung (III)** festgesetzt. Dies wird unter Berücksichtigung der umgebenden Bebauung für die Gemeinbedarfsfläche als angemessen angesehen.

Auf weitere Festsetzungen wird vorliegend verzichtet. Sie werden als nicht erforderlich angesehen.

4.3 Grünordnerische Festsetzungen

In jenem Teil des Änderungsbereiches, für welchen im rechtswirksamen Bebauungsplan ein Anpflanzgebot festgesetzt ist, wird in gleicher räumlicher Ausdehnung eine Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Ziel ist es, die aufgrund der bislang rechtswirksamen Festsetzungen erstellten Bepflanzungen langfristig zu erhalten. Eine entsprechende textliche Festsetzung ist Bestandteil der Planzeichnung.

4.4 Verkehrliche Erschließung, Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist im Bestand verkehrlich erschlossen. Auch die Ver- und Entsorgung kann durch Anbindung an die bestehenden Netze sichergestellt werden.

4.5 Artenschutz

Aufgrund der vorhandenen Nutzung, der umgebenden Bebauung sowie der Lage im Ortsgefüge wird derzeit kein besonderer Untersuchungsbedarf im Hinblick auf geschützte Arten im Plangebiet gesehen. Die Großbäume innerhalb der südlich angrenzenden öffentlichen Grünflächen, welche aufgrund ihres Alters ein gewisses Potenzial als Habitat für geschützte Arten aufweisen, werden durch die vorliegende Planung nicht beeinträchtigt.

5 Maßnahmen zur Verwirklichung

5.1 Bodenordnung

Das Flurstück 44/24 befindet sich im Eigentum der Samtgemeinde Sittensen. Maßnahmen der Bodenordnung sind zur Planverwirklichung nicht erforderlich.

5.2 Kosten und Finanzierung

Die der Gemeinde Sittensen durch die Verwirklichung des Bebauungsplans entstehenden Planungskosten sind aus dem Gemeindehaushalt zu finanzieren. Die weiteren Kosten der Planumsetzung werden durch den Träger der Grundschule (Samtgemeinde Sittensen) getragen.

6 Flächenangaben (alle Angaben gerundet)

Flächenbezeichnung	BP-Bestand	Neuplanung	Differenz
Flächen für Gemeinbedarf	0 m ²	898 m ²	+ 898 m ²
<i>hiervon Fläche zum Erhalt</i>	0 m ²	39 m ²	+ 39 m ²
Verkehrsfläche „Parkplätze“	898 m ²	0 m ²	- 898 m ²
<i>hiervon Fläche zum Anpflanzen</i>	39 m ²	0 m ²	- 39 m ²
Änderungsbereich	898 m²	898 m²	0 m²

Plan und Begründung zur Änderung des Bebauungsplans wurde im Auftrag und im Einvernehmen mit der Gemeinde Sittensen vom Büro MOR PartG mbB Rotenburg ausgearbeitet.

Sittensen, den2026

.....
Bürgermeister