



Gemeinde Sassenburg
Landkreis Gifhorn

Bebauungsplan „Im Dorfe - Neufassung“, 3. Änderung

Begründung gemäß § 2a Nr. 1 BauGB

Entwurf, Stand 04.02.2026



Amtshof Eicklingen Planungsgesellschaft

Planverfassende

Dipl.-Geogr. Michael Schmidt

Laura-Charline Bulat, Stadtplanerin M.Sc.



Amtshof Eicklingen

Planungsgesellschaft mbH & Co. KG

Mühlenweg 60

29358 Eicklingen

Tel.: 05149 186080

Mail: info@amtshof-eicklingen.de

INHALT

1	EINFÜHRUNG	4
1.1	Grundlagen	4
1.2	Anlass der 3. Änderung	4
1.3	Vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB	4
2	AUSGANGSSITUATION	5
2.1	Lage und Abgrenzung des Plangebiets	5
2.2	Bebauung und Nutzung	6
2.3	Erschließung	6
2.4	Ver- und Entsorgung	6
2.5	Eigentumsverhältnisse	6
2.6	Planungsalternativen	6
3	(PLANUNGS-) VORGABEN	7
3.1	Angabe der Rechtsgrundlagen	7
3.2	Regionales Raumordnungsprogramm 2008	7
3.3	Flächennutzungsplan	8
3.4	Bebauungsplan „Im Dorfe – Neufassung“ sowie 1. und 2. Änderung	9
4	STÄDTEBAULICHER ENTWURF (1. PREIS IM WETTBEWERB)	10
5	PLANINHALT DER 3. ÄNDERUNG	12
5.1	Übernahmen ohne Änderungen	12
5.2	Neue Festsetzungen	12
5.3	Feuerwehruzufahrten und -aufstellflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, Nr. 10 BauGB)	12
5.4	Geänderte Festsetzungen	13
5.5	Wegfallende Festsetzungen	14
6	FLÄCHENBILANZ	15
7	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	15
7.1	Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen	15
7.2	Gemeinbedarfseinrichtungen	15
7.3	Verkehr	15
7.4	Ver- und Entsorgung	15
7.5	Natur, Landschaft, Umwelt	16
7.6	Bodenordnende Maßnahmen	17
7.7	Kosten und Finanzierung	17
8	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	17
9	HINWEISE	17
9.1	Baugrund	17
9.2	Brandschutz	18
9.3	Denkmalpflege	19
9.4	Leitungen	19
9.5	Oberflächenentwässerung	19
9.6	Verdacht auf Kampfmittel	19
9.7	Vorranggebiet Trinkwassergewinnung	20
10	VERFAHRENSÜBERSICHT	21
11	VERFAHRENSVERMERK	22
12	LITERATUR- UND QUELLENVERZEICHNIS	23

1 EINFÜHRUNG

1.1 Grundlagen

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257), (Stand: 24.11.2025), haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtische Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Bauleitpläne sind nach § 1 Abs. 2 BauGB der Flächennutzungsplan (vorbereitender Bauleitplan) und der Bebauungsplan (verbindlicher Bauleitplan). Aufgabe der Bauleitplanung ist es nach § 1 Abs. 1 BauGB, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe des BauGB vorzubereiten und zu leiten.

1.2 Anlass der 3. Änderung

Die Gemeinde Sassenburg sieht sich vor dem Hintergrund aktueller bildungspolitischer Entwicklungen und gesetzlicher Vorgaben veranlasst, den bestehenden Bebauungsplan „Im Dorfe – Neufassung“ in seiner dritten Änderung anzupassen.

Ab dem 1. August 2026 tritt in Niedersachsen ein bundesweit eingeführter Rechtsanspruch auf Ganztagsbetreuung für Grundschulkinder in Kraft. Dieser Anspruch gewährt allen Erstklässlerinnen und Erstklässlern das Recht auf täglich acht Stunden Unterricht und Betreuung in der Schule. In den Folgejahren wird dieser Anspruch schrittweise auf weitere Klassenstufen ausgeweitet und soll mit Beginn des Schuljahres 2029 abgeschlossen sein. Die Umsetzung dieses Rechtsanspruchs erfordert eine erhebliche Erweiterung der bestehenden schulischen Infrastruktur, insbesondere im Hinblick auf Räumlichkeiten für Unterricht, Betreuung und Verpflegung.

Die Gemeinde Sassenburg hat daher am 23.12.2024 einen nicht offenen städtebaulichen Wettbewerb ausgelobt, an dem Architekten und Landschaftsarchitekten teilnehmen konnten und dessen Bewerbungsschluss der 20.01.2025 war. Die Preisgerichtssitzung fand am 13.06.2025 statt. Den 1. Preis erhielt das Büro d/b/d GmbH & Co. KG, Salzgitter, Jörn Potthast, Katharina Dürkop, Susanne Warnecke, Mitarbeit: Ertiqaa Abdullah zugesprochen. Dieser soll nun umgesetzt werden.

Ziel der 3. Änderung des Bebauungsplans „Im Dorfe – Neufassung“ ist es daher, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die vorgesehene bauliche Erweiterung der Schule zu schaffen. Dies umfasst insbesondere die Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Anpassung der Baugrenzen. Die Erweiterung am bestehenden Standort entspricht zudem dem Grundsatz der Innenentwicklung gemäß § 1 Abs. 5 BauGB, der eine nachhaltige und flächensparende Siedlungsentwicklung fördert.

1.3 Vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB

Um die Schulerweiterung zügig umsetzen zu können, soll für die dritte Änderung des Bebauungsplans „Im Dorfe -Neufassung“ das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB angewandt werden. Das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB kann bei solchen Bauleitplänen angewendet werden, durch deren Änderung oder Ergänzung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden oder bei Aufstellung eines Bebauungsplanes in einem Gebiet nach § 34 BauGB, wenn sich der aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert.

Weitere Voraussetzungen für die Anwendung sind,

- * dass die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird, und
- * dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in §1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Die städtebauliche Zielsetzung der dritten Änderung des Bebauungsplans „Im Dorfe -Neufassung“ ist die Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen für die Zulässigkeit der Erweiterung baulicher Nutzungen. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt, weil es sich bezogen auf die Gesamtplanung um eine marginale Änderung handelt. Bei der Planungsabsicht handelt es sich weder um ein UVP-pflichtiges Vorhaben noch sind europäische Vogelschutzgebiete oder FFH Gebiete betroffen. Sowohl die Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichtes gem. §2 a BauGB entfällt bei Plänen nach §13 BauGB.

2 AUSGANGSSITUATION

2.1 Lage und Abgrenzung des Plangebiets

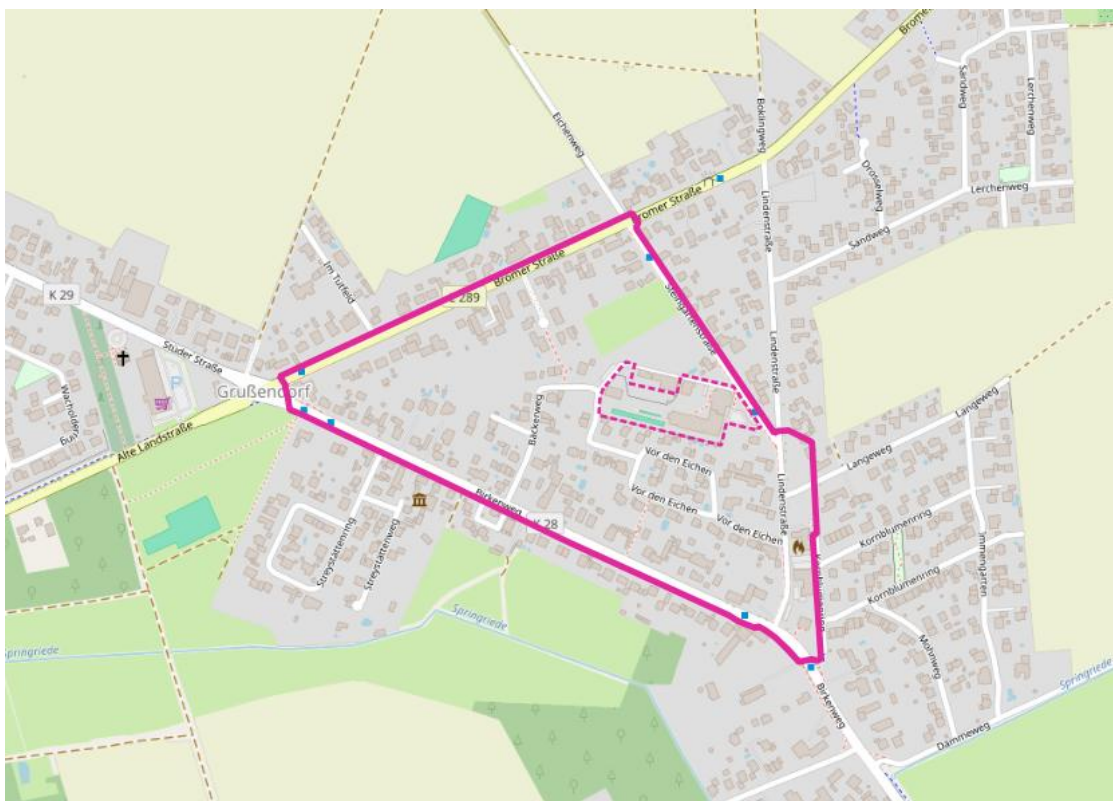


Abb. 1 Lage der Fläche der dritten Änderung (gestrichelte Linie) im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Im Dorfe – Neufassung“. Eigene Darstellung, Kartengrundlage: OpenStreetMap

Das Plangebiet befindet sich im mittleren Bereich des Bebauungsplans „Im Dorfe – Neufassung“ im Ortsteil Grußendorf der Gemeinde Sassenburg. Im Osten wird das Plangebiet durch die Steingartenstraße abgegrenzt, im Süden durch Wohnbebauung, im Westen durch die Straße „Vor den Eichen“ und im Norden durch eine Freifläche, die ebenfalls zur Wohnbebauung vorgesehen ist (2. Änderung des B-Plans).

2.2 Bebauung und Nutzung

Im östlichen sowie südöstlichen Bereich des Plangebiets befindet sich die Grundschule „Hermann-Löns-Schule“ samt Sporthalle. Östlich davon liegen Parkflächen. Nördlich befindet sich die AWO Kita mit Krippe und Hort. Im westlichen Bereich wurde im Jahr 2018 ein Container aufgestellt, um den steigenden Zahlen der Kindergartenkinder gerecht werden zu können. Die übrigen Flächen werden als Schulhof- und Spielflächen der Grundschule sowie der Kindertagesstätte genutzt.

Insgesamt zeigt die vorhandene Bebauung des Plangebiets ein uneinheitliches Bild auf, da die Gebäude je nach Anforderung und Bedarf in unterschiedlichen Zeitabständen errichtet wurden.



Abb. 2 Quelle: Google Maps 2025

2.3 Erschließung

Die Erschließung erfolgt über die Steingartenstraße. Dort befindet sich auch die Bushaltestelle. Es ist davon auszugehen, dass die Angestellten auch die Straße „Vor den Eichen“ nutzen, um ihre PKW abzustellen.

2.4 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom, Wasser und Medien ist bereits seit langem gesichert.

2.5 Eigentumsverhältnisse

Die Fläche befindet sich in Besitz der Gemeinde Sassenburg.

2.6 Planungsalternativen

Im Plangebiet stehen keine Planungsalternativen zur Verfügung, da die Fläche bereits stark bebaut ist. Die geplante Erweiterung der bestehenden Schule ist unmittelbar an den vorhandenen Standort gebunden, da nur so eine effiziente Nutzung der bestehenden Infrastruktur und eine nahtlose Integration in den Schulbetrieb gewährleistet werden können. Eine Verlagerung der schulischen Nutzung an einen anderen Standort würde erhebliche infrastrukturelle und organisatorische Herausforderungen mit sich bringen.

3 (PLANUNGS-) VORGABEN

3.1 Angabe der Rechtsgrundlagen

- * das Baugesetzbuch (BauGB),
- * die Baunutzungsverordnung (BauNVO),
- * die Planzeichenverordnung (PlanzV),
- * das Nds. Klimaschutzgesetz,
- * das Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG 2023),
- * die NBauO,

in der jeweils gültigen Fassung.

3.2 Regionales Raumordnungsprogramm 2008

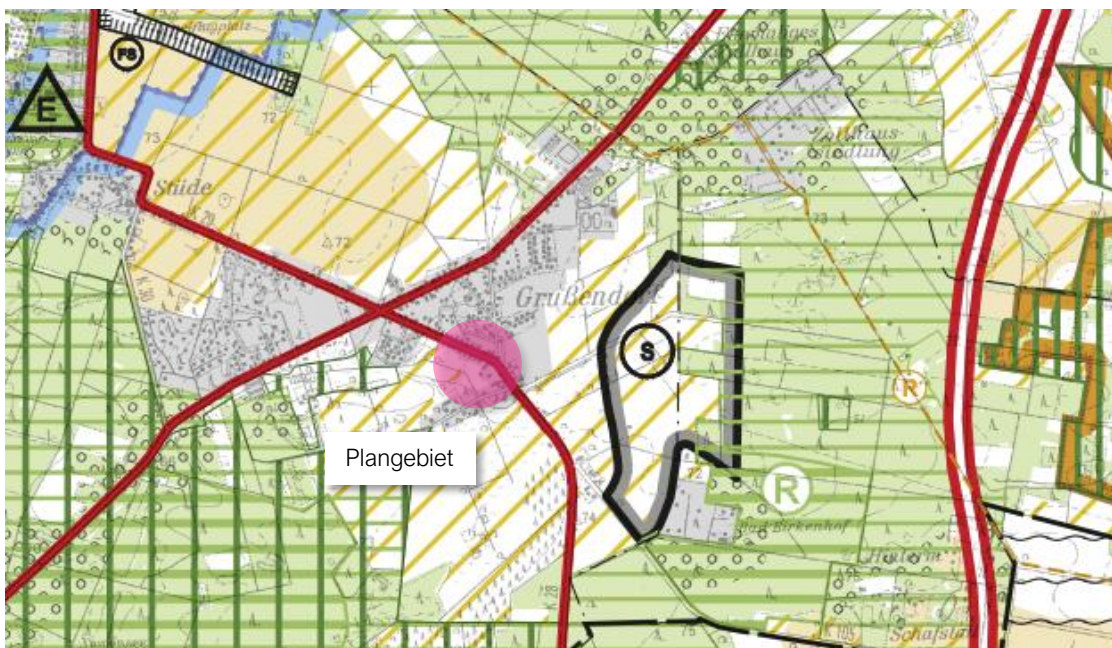


Abb. 3 Ausschnitt aus dem RROP (2008) für den Bereich Großendorf. Quelle: Zweckverband Großraum Braunschweig.

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) enthält Grundsätze sowie konkrete Ziele der Landesplanung und Raumordnung. Diese sind von den Behörden und Planungsträgern bei allen raumbedeutsamen Maßnahmen zu beachten und müssen mit ihrer Zweckbestimmung vereinbar sein. Bauleitpläne haben sich diesen Zielen gemäß § 1 Abs. 4 BauGB anzupassen.

Folgende raumordnerische Festlegungen befinden sich im oder in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet:

- ▶ Großendorf wird im RROP nicht als zentraler Ort gekennzeichnet.
- ▶ Die Bromer Straße sowie der Birkenweg sind als Hauptverkehrsstraßen regionaler Bedeutung gekennzeichnet.
- ▶ Außerhalb der bestehenden Bebauung ist der Ort als Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft festgelegt. Dies bedeutet, dass landwirtschaftliche Nutzungen in der Abwägung gegenüber konkurrierenden Nutzungen ein besonderes Gewicht erhalten.
- ▶ Nordöstlich sowie südwestlich sind Flächen als Vorbehaltsgebiete für Natur und Landschaft sowie als Vorbehaltsgebiet Erholung dargestellt.
- ▶ Östlich von Großendorf befindet sich zudem ein Vorbehaltsgebiet zur Gewinnung von Sand.

Berücksichtigung der Vorrang- und Vorbehaltsgebiete in der Planung

Die Festsetzungen des Bebauungsplans wurden unter Beachtung der raumordnerischen Vorgaben entwickelt. Das Plangebiet befindet sich vollständig im Innenbereich des Ortsteils Grußendorf der Gemeinde Sassenburg und tangiert keine Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete gemäß dem Regionalen Raumordnungsprogramm (RRÖP). Die Planung steht somit im Einklang mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung.

3.3 Flächennutzungsplan

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan sieht an der Stelle des Plangebiets eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule vor. Im südwestlichen Bereich ist außerdem ein Spielplatz dargestellt. Die Spielflächen wurden an anderer Stelle auf dem Gelände, näher an den Wohngebäuden, errichtet.

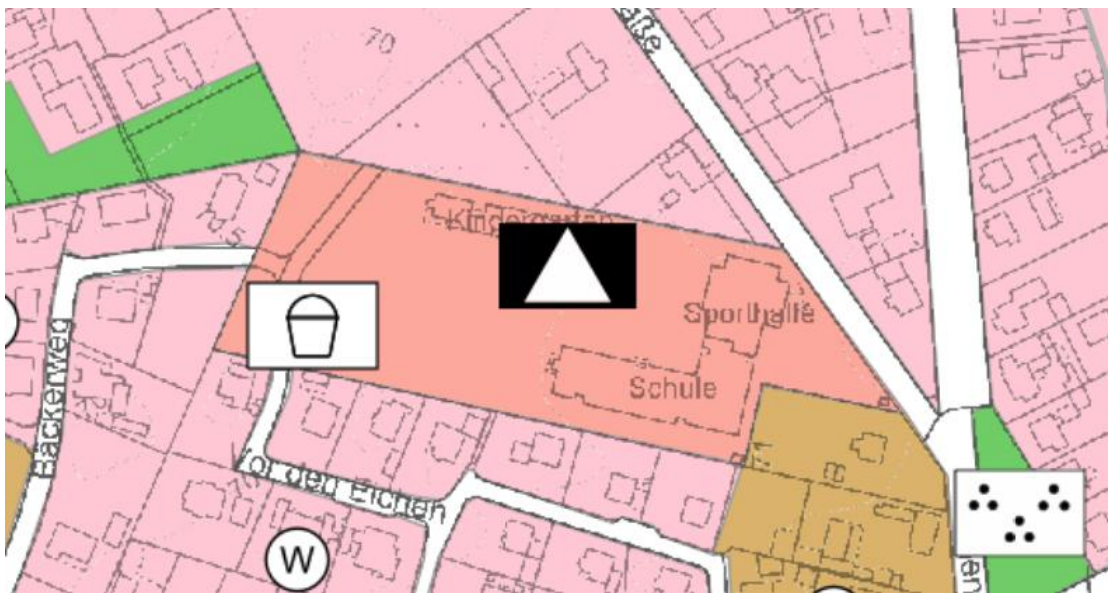


Abb. 4 Auszug aus dem Flächennutzungsplan für den Bereich Grußendorf. Quelle: Regionalverband Großraum Braunschweig.

3.4 Bebauungsplan „Im Dorfe – Neufassung“ sowie 1. und 2. Änderung

Ursprungsfassung

Der Bebauungsplan „Im Dorfe – Neufassung“ wurde im Jahr 1994 als Satzung beschlossen. Er umfasst vorrangig Wohnbauflächen sowie im südlichen Bereich Dorfgebiete.

Im Osten wurde die Gemeinbedarfsfläche mit den Zweckbestimmungen „Kindergarten“ und „Schule“ festgesetzt.

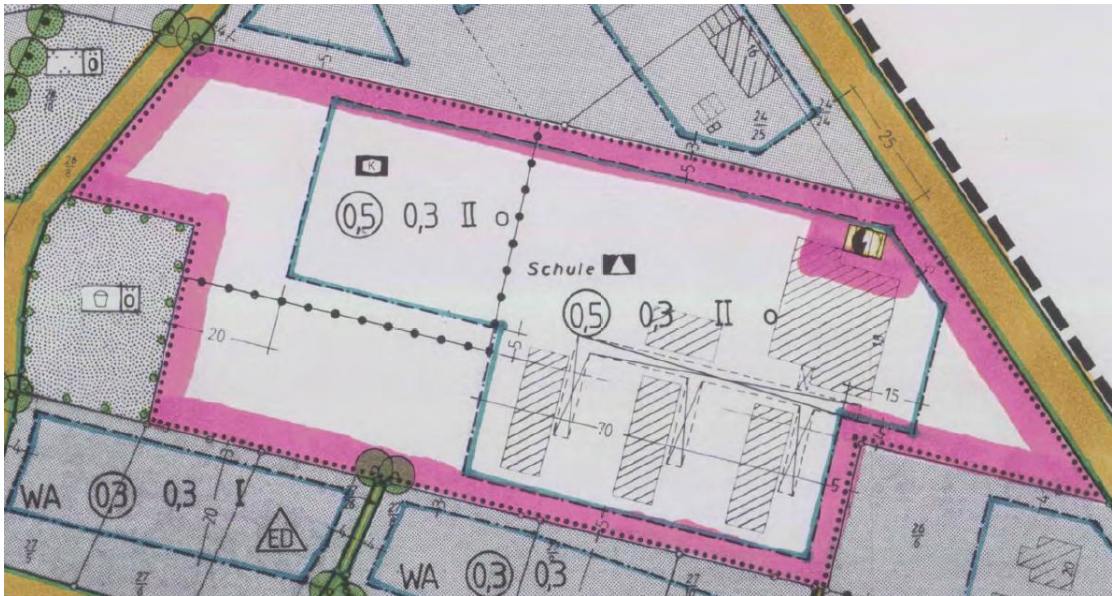


Abb. 5 Ausschnitt aus dem Bebauungsplan „Im Dorfe – Neufassung“ mit der Darstellung des damaligen Schulgebäudes.
Quelle: Gemeinde Sassenburg.



Abb. 6 Darstellung der Änderungsflächen. Kartengrundlage: Google Earth.

4 STÄDTEBAULICHER ENTWURF (1. PREIS IM WETTBEWERB)

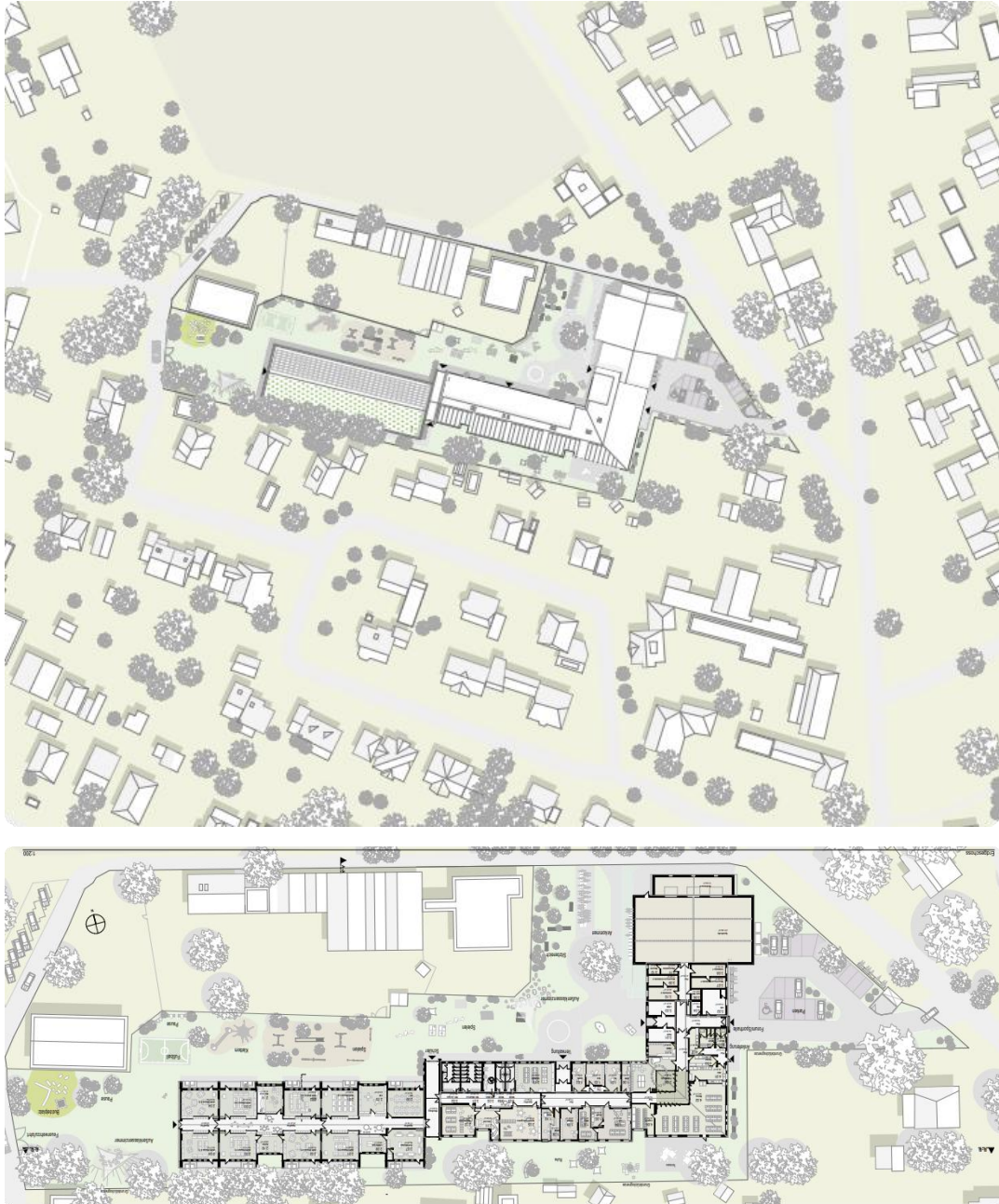


Abb. 7 Die Erweiterung des bestehenden Schulgebäudes wurde im Rahmen eines städtebaulichen Wettbewerbs ausgewählt, den die Gemeinde Ende 2024 ausgelobt hatte. Den 1. Preis erhielt am 13.06.2025 das Büro d/b/d GmbH & Co. KG, Salzgitter, Jörn Potthast, Katharina Dürkop, Susanne Warnecke, Mitarbeit: Ertiqaa Abdullah zugesprochen. Die obere Abbildung zeigt die Einbettung des Schulgeländes(Kita-Geländes) in die umgebende Wohngebietslandschaft. Die untere Abbildung hebt die Schulgebäudeerweiterung hervor. Quelle: d/b/d GmbH & Co. KG, Salzgitter und Gemeinde Sassenburg 2025

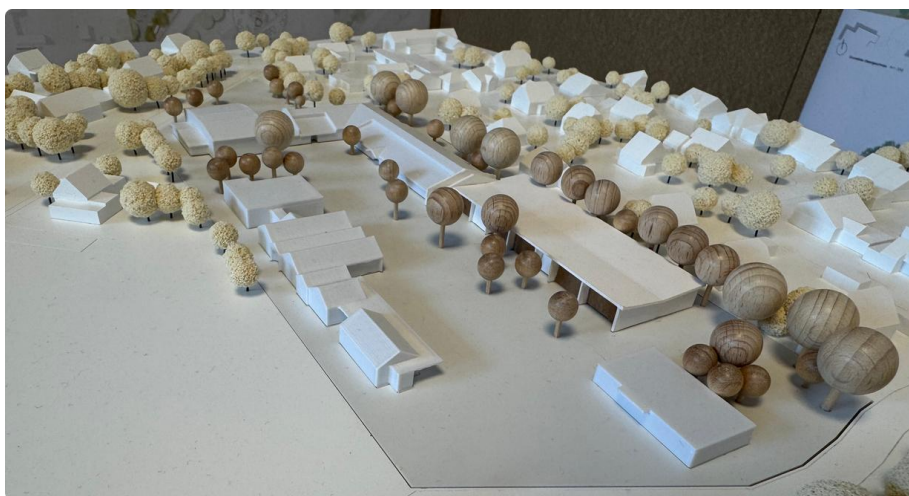


Abb. 8 Die Fotos des prämierten Modells zeigen dreidimensional, wie sich die vorhandene Bebauung darstellt bzw. künftig darstellen soll. Obwohl es große Baukörper sind, bleiben sie in ihrer Höhe im Rahmen der baulichen Umgebung und werden durch Grünstrukturen von den Wohngrundstücken abgegrenzt. Quelle: d/b/d GmbH & Co. KG, Salzgitter und Gemeinde Sassenburg 2025

5 PLANINHALT DER 3. ÄNDERUNG

5.1 Übernahmen ohne Änderungen

5.1.1 Flächen für den Gemeinbedarf

Die Flächen für Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB) werden unverändert übernommen. Flächen für Gemeinbedarf sind Grundstücksflächen, die für öffentliche Einrichtungen und Dienstleistungen vorgesehen sind und der Allgemeinheit dienen. Im vorliegenden Fall ist der Zweck der Flächen für den Gemeinbedarf durch eine Kindertagesstätte (Kita) mit Krippe und Hort (Bestand) und eine durch Grundschule (Bestand, Erweiterung geplant) ausgewiesen.

5.1.2 Weitere Übernahmen

Im Übrigen werden alle weiteren Festsetzungen des Bebauungsplans „Im Dorfe – Neufassung“, die nicht in den nachfolgenden Kapiteln 5.2, 5.3 und 5.4. aufgeführt werden, unverändert übernommen.

5.2 Neue Festsetzungen

5.2.1 Höhe der baulichen Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen gehört zum Maß der baulichen Nutzung und war bislang nicht festgesetzt worden. Sie wird mit der 3. Änderung des Bebauungsplans „Im Dorfe – Neufassung“ mit maximal 9,00 m über dem unteren Bezugspunkt neu festgesetzt. Die festgesetzte Höhe berücksichtigt dabei die bauliche Wohnumgebung und fügt sich in diese ein, ohne städtebaulich besonders herauszuragen.

Der untere Bezugspunkt für die Höhe der baulichen Anlagen ist die mittlere Höhenlage der angrenzenden Steingartenstraße an der Stelle des Baugrundstücks gegenüber der Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite (§ 6 Abs. 1 NBauO).

Der obere Bezugspunkt ist bei Flachdächern die Attika, bei geneigten Dächern der First und bei allen anderen Dachformen der höchste Punkt der baulichen Anlage (§ 18 Abs. 1 BauNVO). Davon ausgenommen.

5.2.2 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind solche, die sowohl in ihrer Funktion als auch räumlich-gegenständlich dem hauptsächlichen Nutzungszweck der im Geltungsbereich des Bebauungsplans gelegenen Grundstücke sowie der diesem Nutzungszweck entsprechenden Bebauung dienen und dieser untergeordnet sind. Sie waren bislang nicht festgesetzt worden.

Eine dem Nutzungszweck eines Grundstücks dienende Nebenanlage hat im Hinblick auf die Hauptnutzung eine helfende Funktion. Nebenanlagen nach § 14 BauNVO werden in der 3. Änderung des Bebauungsplan „Im Dorfe – Neufassung“ außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen als zulässig festgesetzt (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

5.3 Feuerwehrzufahrten und -aufstellflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, Nr. 10 BauGB)

Auf der Gemeinbedarfsfläche ist im Zuge der vorgesehenen Erweiterung sicherzustellen, dass die baulichen Anlagen jederzeit für die Feuerwehr erreichbar sind und ein wirksamer abwehrender Brandschutz gewährleistet werden kann. Schulgebäude gehören zu Anlagen mit erhöhtem Schutzbedarf, zugleich ändern sich Gebäudekubaturen, Zugänge und Freiflächen im Zuge der weiteren

Planung typischerweise noch. Daher wird die erforderliche Feuerweherschließung planungsrechtlich abgesichert, ohne die konkrete Lage der Aufstell- und Bewegungsflächen bereits im Bebauungsplan festzulegen.

Die konkrete Lage und Dimensionierung der Feuerwehrflächen wird im Baugenehmigungsverfahren nach den einschlägigen technischen Regelwerken nachgewiesen.

5.4 Geänderte Festsetzungen

5.4.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 1 BauNVO) gibt an, wie viele Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Die zulässige Grundfläche ist nach § 19 Abs. 2 BauNVO der nach Absatz 1 errechnete Anteil des Baugrundstückes, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist nach § 19 Abs. 3 BauNVO die Fläche des Baugrundstückes maßgebend, die als Baufläche oder Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt ist.

Die Erhöhung der GRZ von 0,3 auf 0,5 ermöglicht eine angemessene bauliche Ausnutzung des Grundstücks, ohne dabei eine übermäßige Verdichtung zu fördern. Gleichzeitig werden ausreichend Freiflächen für Pausenbereiche, Spielflächen und die Erschließung berücksichtigt. Die Festsetzung stellt sicher, dass die städtebauliche Ordnung und die Funktionalität des Schulstandorts langfristig gewährleistet sind. Die Festsetzung berücksichtigt auch den erhöhten Flächenbedarf aufgrund der geplanten Erweiterung der Schule. Durch die Erweiterung sollen zusätzliche Unterrichts- und Betreuungsräume geschaffen werden, um den steigenden Schülerzahlen gerecht zu werden und die Qualität des Bildungsangebots zu sichern.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu 50 von Hundert überschritten werden (§ 19 Abs. 4 BauNVO).

5.4.2 Bauweise sowie die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Die Bauweise beschreibt die Anordnung des Gebäudes im Verhältnis zu seinen jeweiligen Nachbargrundstücken. Sie ist ein wesentliches Element des Städtebaus. Ihre Festsetzung kann unterschiedlichen Zwecken dienen, z. B. auch der Gestaltung des Orts- und Straßenbildes, den Wohnbedürfnissen älterer Menschen, der Auflockerung der Bebauung oder dem Immissionsschutz.

Die Bauweise ist eine Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB. Art und Maß der baulichen Nutzung werden durch die Bauweise nicht berührt. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird die bislang festgesetzte offene Bauweise in die abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Die abweichende Bauweise entspricht der offenen Bauweise, ermöglicht Gebäudekanten über 50 m Länge und eine flexible Anordnung der Gebäude auf dem Grundstück, um den besonderen funktionalen Anforderungen der geplanten Schulerweiterung gerecht zu werden. Die offene Bauweise mit seitlichem Grenzabstand, der landesrechtlich durch die NBauO geregelt ist, gewährleistet dabei ausreichende Belichtung und Belüftung der Räume sowie eine gute Erreichbarkeit und Erschließung.

5.4.3 Baugrenzen

Die Festsetzung von Baugrenzen wird im § 23 „Überbaubare Grundstücksfläche“ der BauNVO geregelt. Sie dienen dazu, die Bereiche auf den Grundstücken festzulegen, die mit baulichen Anlagen bebaut werden dürfen und schaffen damit die Grundlage für eine geordnete städtebauliche Entwicklung.

Im vorliegenden Bebauungsplan waren die Baugrenzen so festgelegt, dass sie die örtlichen Gegebenheiten sowie die bestehenden Schulgebäude berücksichtigten. Die Änderung der Baugrenzen umfasst nunmehr den gesamten vorhandenen Schul- und Kitastandort und sichert die bestehende Nutzung baurechtlich ab. Gleichzeitig wird ein Erweiterungsbereich ausgewiesen, der eine bedarfsgerechte und funktionale bauliche Entwicklung der Schule ermöglicht. Durch diese geänderte Festsetzung soll der notwendige Raum für zusätzliche Unterrichts- und Betreuungsräume geschaffen werden, um auf steigende Schülerzahlen und geänderte pädagogische Anforderungen reagieren zu können.

5.5 Wegfallende Festsetzungen

5.5.1 Anzahl der Vollgeschosse

Die Anzahl der Vollgeschosse wird im Geltungsbereich dieser dritten Änderung nicht festgesetzt, da ihre Festsetzung die Flexibilität bei der baulichen Erweiterung des Schulgeländes einschränken und die gewünschte städtebauliche Entwicklung behindern kann. Unterschiedliche bauliche und funktionale Konzepte erfordern jeweils eine differenzierte Betrachtung der Bebauungsmöglichkeiten. Eine Festlegung der Anzahl der Vollgeschosse hätte im Rahmen des ausgelobten städtebaulichen Wettbewerbs zu unnötigen Einschränkungen bei der Gestaltung des neuen Schulgebäudes und der hierfür vorgesehenen Nutzung der zur Verfügung stehenden Fläche führen können, was mit dem Wegfall dieser Festsetzung vermieden wird.

5.5.2 Zulässige Geschossfläche GFZ

In der ursprünglichen Fassung des Bebauungsplans „im Dorf – Neufassung“ wurde die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ 0,5) festgesetzt. Die GFZ gibt an, wie viel Geschossfläche in Bezug auf die anrechenbare Grundstücksfläche gemäß §19 Abs. 3 BauNVO maximal zulässig ist. Die Ermittlung der Geschossfläche erfolgt dabei nach den Außenmaßen der Gebäude.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird im Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans „Im Dorfe - Neufassung“ nicht festgesetzt, da sie zu starre Vorgaben macht und die kreative Gestaltung von Bauprojekten einschränkt. Im Geltungsbereich der 3. Änderung sind ausschließlich solche Gebäude untergebracht, die sozialen und Bildungszwecken dienen. Die Gebäude müssen den jeweils zeitgemäßen Anforderungen genügen, eine konkret festgesetzte GFZ kann die Anpassung an die sich ändernden Bedürfnisse und Anforderungen erschweren, wie im vorliegenden Fall bei Umbauten oder Erweiterungen des Schulgebäudes. Die Festsetzung der GFZ kann Architekten zudem daran hindern, ihre kreativen Ideen umzusetzen und innovative Bauprojekte zugunsten der Gemeinde zu realisieren.

5.5.3 Örtliche Bauvorschriften

Die bestehenden örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Im Dorfe – Neufassung“, wie Dachform, Dachneigung, Fassadengestaltung, Einfriedungen, werden im Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans „Im Dorfe -Neufassung“ aufgehoben. Die Anforderungen der bisherigen ÖBV sind auf Wohngebiete und dörfliche Strukturen ausgerichtet und nicht ohne Abweichungen auf funktionale Schulbauten übertragbar. Die Planungs- und Gestaltungsfreiheit für eine bedarfsgerechte und wirtschaftliche Erweiterung des Schulgebäudes ist im Rahmen der ÖBV nicht ohne weiteres herzustellen. Eine schulische Nutzung erfordert spezifische Bauformen (z. B. flach geneigte oder Flachdächer, größere Baukörper), die mit den bisherigen Vorgaben nicht vereinbar wären. Durch die Aufhebung der ÖBV-Festsetzungen in diesem Bereich wird eine funktionale, an die Nutzung angepasste und wirtschaftliche Planung

ermöglicht. Im Rahmen des durchgeführten städtebaulichen Wettbewerbs wurde insbesondere darauf geachtet, dass das Ortsbild oder nachbarliche Belange nicht wesentlich beeinträchtigt wird.

6 FLÄCHENBILANZ

Festsetzung als	Fläche	Anteil (gerundet)
Fläche für den Gemeinbedarf	11.733,06 m ²	100 %
Gesamtfläche	11.733,06 m ²	100 %

7 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

7.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen

Durch die Planung wird der laufende Schulbetrieb nicht beeinträchtigt; bestehende Gebäude und Funktionen bleiben rechtlich gesichert und nutzbar. Eine Erweiterung erfolgt innerhalb der festgesetzten Baugrenzen und nutzt Baurechte, ohne fremde Nutzungen zu verdrängen. Das Verfahren schafft vielmehr Rechtssicherheit für den Bestand und stellt sicher, dass Abläufe und Räumlichkeiten langfristig erhalten bleiben.

7.2 Gemeinbedarfseinrichtungen

Die Festsetzungen sichern die Errichtung zusätzlicher Gemeinbedarfseinrichtungen, insbesondere die Erweiterung der Schule, planungsrechtlich ab. Bestehende Schulnutzungen bleiben erhalten, gleichzeitig wird zusätzlicher Bedarf gedeckt. Neue Unterrichts- und Betreuungsräume werden innerhalb der vorgesehenen Flächen errichtet, wodurch keine fremden Nutzungen verdrängt werden. Im Ergebnis entstehen keine konfliktträchtigen Nutzungsänderungen, vielmehr trägt die Planung zur nachhaltigen Sicherung und Optimierung kommunaler Bildungsinfrastruktur bei.

7.3 Verkehr

Da keine zusätzlichen SchülerInnen dazukommen und der Verkehr in denselben Zeitfenstern bleibt, entstehen keine neuen Verkehrsbelastungen. Die bestehenden Bring- und Abholspitzen bleiben gleich und können wie bisher bewältigt werden.

7.4 Ver- und Entsorgung

Der Erweiterungsbau wird an das bestehende Trink- und Schmutzwassernetz angeschlossen. Eine Erweiterung der Anschlussleitungen erfolgt im Rahmen des Baus.

Die Versorgung mit Strom und Telekommunikation wird über bestehende Netze sichergestellt. Änderungen oder technische Anpassungen erfolgen in Abstimmung mit Netzbetreibern.

Die Müllentsorgung erfolgt über die kommunale Abfallwirtschaft.

7.5 Natur, Landschaft, Umwelt

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes wird gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren aufgestellt. Von einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB sowie von der Erstellung eines Umweltberichtes gemäß § 2a BauGB wird daher abgesehen. Um naturschutzfachliche sowie artenschutzfachliche Konflikte zu vermeiden, wurden dennoch die naturschutzfachlichen Belange geprüft. Eine Ermittlung und Bereitstellung von Ausgleichsflächen/-maßnahmen ist jedoch nicht erforderlich.

7.5.1 Mensch, insbesondere menschliche Gesundheit

Durch die geplante Nachverdichtung des baulichen Bestandes soll der Gebäudebestand durch einen neuen Schultrakt erweitert werden. Störungen der Wohnqualität für umliegende Wohngebiete sind lediglich während der Bauphase aufgrund von Lärm- und Staubbelastungen zu erwarten. Da die Erschließung über bestehende Straßen erfolgt und die Fläche bereits als Fläche für den Gemeinbedarf genutzt wird, sind keine bedeutenden oder unverhältnismäßigen Beeinträchtigungen aufgrund des Verkehrs zu befürchten.

7.5.2 Tiere und Pflanzen

Durch die bauliche gewünschte Nachverdichtung erhöht sich der Versiegelungsgrad im Änderungsbereich durch Überbauung. Insgesamt sind hierdurch aber keine hochwertigen naturschutzfachlichen Flächen betroffen.

Im Geltungsbereich sind weder offiziell verzeichnete noch gesetzlich geschützte Biotope gemäß den Vorgaben des § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) anzutreffen.

Generell ist die Einhaltung des Artenschutzes gemäß den Bestimmungen des § 39 bzw. § 44 des BNatSchG erforderlich. Während der Entfernung oder Abholzung von Gehölzen muss besondere Beachtung auf mögliche Fortpflanzungsstätten gelegt werden und die allgemeinen Schutzzeiten für brütende Vögel (vom 1. März bis zum 30. September) müssen eingehalten werden.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass bei die Beachtung der oben beschriebenen Vorgehensweise erhebliche nachteilige Effekte auf die Fauna und Flora dieses Schutzgebiets vermieden werden können.

7.5.3 Geologie, Böden, Fläche

Bei den Schutzgütern Boden und Gelände ergeben sich durch die Änderung des Bebauungsplans unausweichliche Effekte durch Versiegelung oder Veränderung der Bodenbeschaffenheit. Es ist jedoch zu beachten, dass der Grad der Versiegelung durch entsprechende Vorgaben im Bebauungsplan sowie durch die Begrenzung der überbaubaren Fläche im Vergleich zur bestehenden Bebauung oder Nutzung so weit wie möglich minimiert wird.

7.5.4 Wasser

Das Bauvorhaben hat hauptsächlich eine Auswirkung auf die verminderte Fähigkeit zur Versickerung aufgrund der Überbauung, wobei aufgrund des bereits vorhandenen Versiegelungsgrades lediglich marginale Veränderungen auftreten. Negative Auswirkungen durch das geplante Vorhaben auf das Grundwasser werden zudem verhindert, in dem wie bisher verschmutztes Niederschlagswasser in den Schmutzwasserkanal einzuleiten ist. Dadurch werden negative Folgen für das Schutzgut Wasser vermieden. Zusätzlich wird angestrebt, nicht verschmutztes Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone versickern zu lassen, was sich positiv auf die Rate der Grundwasserneubildung auswirkt.

Insgesamt sind wesentliche nachteilige Effekte auf das Schutzgut Wasser aufgrund des geplanten Vorhabens auszuschließen.

7.5.5 Klima und Luft

Durch die geplante Erweiterung der Grundschule in einem bereits bebauten Umfeld wird sich mit Umsetzung des Vorhabens die überregionale Klimasituation, als auch das Lokalklima im Plangebiet nicht nachteilig verändern.

7.5.6 Kultur- und Sachgüter

Innerhalb des betroffenen Bereichs sind keine kulturellen, baulichen oder bodengeschichtlichen Denkmäler vorhanden. Das Auftreten von Funden in diesem Bereich kann nicht gänzlich ausgeschlossen werden, erscheint jedoch eher unwahrscheinlich. Sollten archäologische Artefakte (wie beispielsweise Keramikscherben, metallene Objekte oder Knochen) oder strukturelle Überreste (wie Mauern, Gräber, Gruben oder Brandspuren) identifiziert werden, ist es notwendig, die untere Denkmalschutzbehörde umgehend zu informieren.

7.5.7 Landschaft

Aufgrund der Lage innerhalb der Ortsmitte sind keine Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes zu erwarten.

7.6 Bodenordnende Maßnahmen

Ein Umlegungsverfahren im Sinne von § 45 ff. BauGB ist nicht erforderlich.

7.7 Kosten und Finanzierung

Die Gemeinde Sassenburg übernimmt sämtliche Planungskosten und die Baukosten der Schulerweiterung vollständig aus kommunalen Mitteln. Sowohl das Änderungsverfahren des Bebauungsplans als auch die anschließende Umsetzung werden über den laufenden Haushalt finanziert.

8 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Noch keine.

9 HINWEISE

9.1 Baugrund

Im Untergrund des Standorts können lösliche Sulfat-/Karbonatgesteine in Tiefen anstehen, in denen mitunter Auslaugung stattfindet und lokal Verkarstung auftreten kann. Im näheren Umfeld des Standorts sind bisher keine Erdfälle bekannt. Formal ist dem Standort die Erdfallgefährdungskategorie 1 zuzuordnen (gem. Erlass des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.2.1987, Az. 305.4 - 24 110/2 -). Im Rahmen von Baumaßnahmen am Standort sind bezüglich der Erdfallgefährdung keine besonderen konstruktiven Sicherungsmaßnahmen notwendig.

Im Zuge der Planung von Baumaßnahmen verweisen wir für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den NIBIS® Kartenserver (Thema Ingenieurgeologie). Die

Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht. Geotechnische Baugrunderkundungen/-untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen.

9.2 Brandschutz

9.2.1 Flächen für die Feuerwehr, Zufahrten

Die Flächen für die Feuerwehr müssen so beschaffen sein, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast bis zu 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht bis zu 16 t befahren werden können.

Zu allen Grundstücken und Gebäuden soll eine Zufahrt für Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge vorgesehen werden. Für Zufahrten sind für Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge eine Breite von mindestens 3,00 m und eine lichte Höhe von mindestens 3,50 m vorzuhalten.

Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind als ausreichend große, freizuhaltenen Bereiche herzustellen, die es den Einsatzkräften ermöglichen, Fahrzeuge zu parken und Ausrüstung sicher aus dem Fahrzeug zu entnehmen. Bewegungsflächen müssen mindestens 7 x 12 m groß sein, wobei vor und hinter der Fläche Übergangsbereiche von jeweils mindestens 4 m Länge erforderlich sind. Für dieses Bauvorhaben ist eine Fläche von 14 x 24 m vorzuhalten.

Die alleinige Sicherstellung des ersten Rettungswegs für einen wirkungsvollen abwehrenden Brandschutz ist nicht ausreichend. Für die von der Feuerwehr zu ergreifenden Löschmaßnahmen ist ein zweiter Angriffspunkt notwendig.

Liegen Gebäude mehr als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt oder liegt die oberste Wandöffnung oder sonstige Stellen, die zum Anleitern bestimmt sind, mehr als 8 m über der Geländeoberfläche, sind befestigte Zu- und Durchfahrten sowie entsprechende Wendemöglichkeiten (Wendehammer) für Feuerwehrfahrzeuge mit einer Achslast bis zu 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht bis zu 16 t vorzusehen. (§1 DVO NBauO, §4 NBauO in Verbindung mit §§1 und 2 DVO NBauO sowie Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr)

9.2.2 Löschwasserversorgung

Zum Grundsatz hat die Löschwasserbereitstellung für die geplanten Gebietstypen für zwei Stunden als Löschwassergrundsicherung durch die Gemeinde zu erfolgen. Die Anzahl und Lage der Hydranten wird vom Wasserverband festgelegt. Dabei werden im Allgemeinen die Anforderungen des DVGW-Arbeitsblattes W405 hinsichtlich höchstzulässigen Abstands zum Brandobjekt und Leistung in Bezug auf den Grundsatz (48 m³/h) erfüllt.

Kann der Bedarf nicht durch die öffentliche Wasserversorgung (Hydrantennetz) oder unerschöpfliche Wasserquellen zur Verfügung gestellt werden, ist der Löschwasserbedarf über unabhängige Löschwasserentnahmestellen (z.B. Löschwasserbrunnen, Löschwasserteiche, etc.) sicherzustellen. Die Wasserentnahmestellen dürfen nicht weiter als 300 m vom jeweiligen Objekt entfernt sein. Die erste Löschwasserentnahmestelle sollte nicht weiter als 75 m Lauflinie von den entsprechenden Gebäuden entfernt sein. Der tatsächliche Löschwasserbedarf und die Lage der Löschwasserentnahmestellen sind mit dem Gemeinde-/Samtgemeinde-/Stadtbrandmeister festzulegen. Dies entspricht der Fachempfehlung „Löschwasserversorgung aus Hydranten in öffentlichen Verkehrsflächen“ der AGBF, des DFV und des DVGW (Stand 04/2018).

9.3 Denkmalpflege

Es ist nicht auszuschließen, dass bei Bodeneingriffen archäologische Denkmale auftreten, die dann unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde / der Kreis- und Stadtarchäologie (Herrn Dr. Eichfeld, Tel. 05371/3014; ingo.eichfeld@gifhorn.de) gemeldet werden müssen (§ 14 Abs. 1 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz - NDSchG). Möglicherweise auftretende Funde und Befunde sind zu sichern, die Fundstelle unverändert zu belassen und vor Schaden zu schützen (§ 14 Abs. 2 NDSchG).

9.4 Leitungen

Im betroffenen Bereich befinden sich Versorgungsleitungen, welche durch die LSW Netz betrieben werden. Diese Leitungen dürfen generell nicht überbaut oder mit Bäumen überpflanzt werden, damit das Wurzelwerk unsere Versorgungsleitungen nicht beschädigen kann und diese für Reparatur- und Erneuerungsarbeiten zugänglich bleiben. Außerdem ist bei der Trassenvergabe darauf zu achten, dass die Leitungen nicht durch andere Leitungsträger überbaut werden und somit jederzeit die Zugänglichkeit gegeben bleibt (Kreuzungen von Leitungsträgern ausgenommen).

Sofern Bauarbeiten im Bereich unserer Leitungen oder Anlagen geplant sind, stimmen Sie diese bitte im Vorfeld mit uns ab. Vor dem Beginn von Tiefbauarbeiten im Bereich der Kabel ist unser vor Ort zuständiger Netzmeister zu informieren. In einigen Fällen ist es erforderlich, die Leitungen temporär abzuschalten.

Aktuelle Bestandsunterlagen sowie das „Merkheft für Baufachleute“ (Wichtige Hinweise zum Schutz der Leitungen und zur Verhütung von Unfällen) erhalten Sie auf Anfrage unter <http://www.lsw-netz.de/service/Rlanauskunft>.

9.5 Oberflächenentwässerung

Das durch die Nachverdichtung mehr anfallende gefasste Niederschlagswasser darf nicht in die vorhandene Mischwasserkanalisation eingeleitet werden. Eine zusätzliche Beaufschlagung der Mischwasserkanalisation kann im Ereignisfall zu Überlastungen und Überflutungen führen. Das Regenwasser ist grundsätzlich ortsnah zu bewirtschaften, zum Beispiel durch Versickerung über belebte Bodenzone oder Dachbegrünung. Nur so kann die Funktionsfähigkeit der Kanalisation gesichert und eine Überlastung vermieden werden!

Auf den Grundstücken angelegte Hof- und Parkplatzflächen dürfen das Oberflächenwasser nicht in den öffentlichen Verkehrsraum leiten.

9.6 Verdacht auf Kampfmittel

Im Zweiten Weltkrieg war das heutige Gebiet des Landes Niedersachsen vollständig durch Kampfhandlungen betroffen. In der Folge können heute noch nicht detonierte Kampfmittel, z.B. Bomben, Minen, Granaten oder sonstige Munition im Boden verblieben sein. Daher sollte vor geplanten Bodeneingriffen grundsätzlich eine Gefährdungsbeurteilung hinsichtlich der Kampfmittelbelastung durchgeführt werden. Eine mögliche Maßnahme zur Beurteilung der Gefahren ist eine historische Erkundung, bei der alliierte Kriegsflugbilder für die Ermittlung von Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunition ausgewertet werden (Kriegsflugbilddauswertung). Eine weitere Möglichkeit bietet die Sondierung durch eine gewerbliche Kampfmittelräumfirma. Bei der zuständigen Gefahrenabwehrbehörde (in der Regel die Gemeinde) sollte sich vor Bodeneingriffen über die vor Ort geltenden Vorgaben informiert werden. Bei konkreten Baumaßnahmen berät der KBD zudem über geeignete Vorgehensweisen.

9.7 Vorranggebiet Trinkwassergewinnung

In Vorranggebieten Trinkwassergewinnung sind Nutzungen ausgeschlossen, die das Grundwasservorkommen gefährden können. Diese Prüfung obliegt der zuständigen unteren Wasserbehörde.

10 VERFAHRENSÜBERSICHT

Verfahrensschritte		
Aufstellungsbeschluss § 2 Abs. 1 BauGB	Verwaltungs- ausschuss	24.04.2025
Frühzeitige Beteiligung § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB	Ortsübliche Bekanntmachung	28.11.2025
	Frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB	01.12.2025 – 05.01.2026
Beschluss über förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB	Verwaltungs- ausschuss	
	Ortsübliche Bekanntmachung	
	Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 und 4. Abs. 2 BauGB	
Abwägung und Satzungsbeschluss § 1 Abs. 7 BauGB u. § 10 Abs. 1 BauGB	Gemeinderat	
	Bekanntmachung / Inkrafttre- ten	

11 VERFAHRENSVERMERK

Der Entwurf der Begründung wurde mit dem dazugehörigen Entwurf des Bebauungsplans gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom _____ bis _____ veröffentlicht.

Der Rat der Gemeinde Sassenburg hat den Bebauungsplan „Im Dorfe – Neufassung, 3. Änderung“, der im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB aufgestellt wurde, nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB, in seiner Sitzung am _____ gemäß § 10 BauGB als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Sassenburg, den _____

Unterschrift Bürgermeister

12 LITERATUR- UND QUELLENVERZEICHNIS

ZWECKVERBAND GROßRAUM BRAUNSCHWEIG 2008: Regionales Raumordnungsprogramm. Braunschweig: ZGB.