

**Hinweis zur eingeschränkten Beteiligung gem. § 4 Abs. 3 BauGB**

Im Zuge der öffentlichen Auslegung des Entwurfs zur 2. Änderung des Bebauungsplans gem. § 3 Abs. 2 BauGB sind nur Stellungnahmen zu den rot markierten Sachverhalten, welche die 2. Vereinfachte Änderung betreffen, zulässig.

Dies sind:

- Die Einführung des SO 2a mit TF 1.2a und TF 2.4
- Die Einbeziehung einer Fläche zwischen dem SO 2 und dem SO 6 für den Betrieb des Verkehrslandeplatzes

Die geänderten Sachverhalte sind zwecks besserer Identifizierung farbig dargestellt.

Ferner wird darauf hingewiesen, dass in die nun aktuelle Planzeichnung auch die 1. Vereinfachte Änderung im SO 1 eingearbeitet wurde.

### Planzeichenerklärung gem. PlanzV 1990

- #### I. Festsetzungen des Planes
- Art der baulichen Nutzung**  
SO 1-6: Sondergebiete Verkehrslandeplatz (vgl. TF 1)
  - Maß der baulichen Nutzung**  
z.B. 0,8: Grundflächenzahl als Höchstmaß  
GH: max. 6,0 m bis 20,0 m: maximal zulässige Gebäudehöhe (vgl. auch TF 2 und nachrichtliche Übernahme zum Bauschutzbereich)
  - Bauweise, Baugrenzen**  
a: Baugrenzen abweichende Bauweise (vgl. TF 3)
  - Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrswege**  
Flächen für den Betrieb des Verkehrslandeplatzes (vgl. TF 4)
  - Verkehrsräume**  
P: Straßenverkehrsfläche: privat (vgl. TF 5)  
Straßenbegrenzungslinie  
Ein- und Ausfahrtbereich
  - Grünflächen**  
Grünfläche  
Grünflächen Zweckbestimmung:  
P: privat  
naturnahe Grünfläche
  - Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**  
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (vgl. TF 6)
  - Sonstige Planzeichen**  
Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsanlagen (vgl. TF 7)  
Zweckbestimmung:  
St = Stellplätze  
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (vgl. TF 8)  
Umgrenzung der Flächen für Vorkkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes; TF 9  
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (Teilbereich A und B)  
Abgrenzung unterschiedlicher Bauhöhen und Nutzungen von Baugebieten gemäß textlicher Festsetzung Nr. 4  
TF: 4
- #### II. Darstellungen ohne Festsetzungenorm
- Gebäude Bestand
  - geplante Neubauten
  - Sicherheitsabstand zur Start- und Landebahn
  - Höhenlinie gem. Beschränkter Bauschutzbereich

### Textliche Festsetzungen

- Sonstige Sondergebiete gem. § 11 Abs. 2 BauNVO, Verkehrslandeplatz (VLP) SO 1 - SO 6**  
In den festgesetzten Sondergebieten SO 1 - SO 6 sind Einrichtungen und Anlagen für den Betrieb des Verkehrslandeplatzes zulässig. Nachfolgend werden die in den Sondergebieten SO 1 bis SO 6 zulässigen Anlagen und Einrichtungen aufgeführt:  
**1.1 SO 1, Sondergebiet Terminal, Hangars und Wert**  
Im festgesetzten Sondergebiet SO 1 sind folgende Anlagen und Einrichtungen zulässig:  
- Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude (inkl. Ruheräume für Piloten) für den Betrieb des Verkehrslandeplatzes sowie dort ansässiger Gewerbebetriebe und Dienstleistungsfirmen (Reisebüro, Kiosk, Cafeteria, Autovermietung)  
- Hallen zur Unterbringung, Wartung und Reparatur von Flugzeugen und die hierfür erforderlichen Nebenanlagen wie Tankstellen für den Flugbetrieb, Parkplätze, Verkehrsflächen und Abstellflächen für Flugzeuge  
**1.2 SO 2, Sondergebiet Hangars und Wert**  
Im festgesetzten Sondergebiet SO 2 sind zulässig:  
- Hallen zur Unterbringung, Wartung und Reparatur von Flugzeugen und die hierfür erforderlichen Nebenanlagen wie Tankstellen für den Flugbetrieb, Parkplätze, Verkehrsflächen und Abstellflächen für Flugzeuge  
- Büro- und Verwaltungsgebäude (inkl. Ruheräume für Piloten) für die im SO 2 angesiedelten Betriebe  
**1.2a Sondergebiet Hangars**  
Im festgesetzten Sondergebiet SO 2a sind Hallen zur Unterbringung, Wartung und Reparatur von Flugzeugen sowie Helikoptern und die hierfür erforderlichen Nebenanlagen wie Tankstellen für den Flugbetrieb, Verkehrs- und Abstellflächen für Flugzeuge/Helikopter zulässig.  
**1.3 SO 3, Sondergebiet Gastronomie**  
Im festgesetzten Sondergebiet SO 3 sind zulässig:  
- Gastronomische Betriebe (Restaurant, Bistro, Bar, Cafe, Catering-Service)  
- 5 Appartements zur Vermietung i. S. eines Beherbergungsbetriebes  
- Bis zu zwei Wohnungen für den Inhaber/Betriebsleiter und Personal  
**1.4 SO 4, Sondergebiet Gastronomie/Dienstleistungen**  
Im festgesetzten Sondergebiet SO 4 sind zulässig:  
- Gastronomische Betriebe (Restaurant, Bistro, Bar, Cafe, Catering-Service)  
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes (Hotel, Pension); Ferienwohnungen sind in diesem Sondergebiet nicht zulässig  
- Dienstleistungsbetriebe mit Bezug zum Verkehrslandeplatz (Flugschulen, Zimmervermittlung, Autovermietung, Taxiunternehmen, Reisebüro, etc.)  
- Je angesiedeltem Betrieb eine Wohnung für den Inhaber/Betriebsleiter und Personal sofern diese aus betrieblichen Gründen notwendig ist.  
**1.5 SO 5, Sondergebiet Flugplatz/Lagerplatz**  
Innerhalb dieses Gebietes sind lediglich Lager- und Aufstellflächen im Zusammenhang mit dem Verkehrslandeplatz bzw. für das Sondergebiet SO 1 zulässig.  
**1.6 SO 6, Sondergebiet Helikopter, Hangars und Wert**  
Im festgesetzten Sondergebiet SO 6 sind zulässig:  
- Hallen zur Unterbringung, Wartung und Reparatur von Flugzeugen bzw. Helikoptern und die hierfür erforderlichen Nebenanlagen wie Tankstellen für den Flugbetrieb, Parkplätze, Verkehrsflächen und Abstellflächen für Flugzeuge/Helikopter  
- Büro- und Verwaltungsgebäude (inkl. Ruheräume für Piloten) für die Betriebe  
- Abfertigungsgebäude mit Aufenthaltsmöglichkeiten für Passagiere (Cafe, Kiosk)  
- Max. eine Wohnung je angesiedeltem Betrieb für Betriebsleiter oder Personal sofern diese aus betrieblichen Gründen notwendig ist.  
**2. Maß der baulichen Nutzung**  
**2.1 Gebäudehöhen allgemein und Bezugspunkte**  
Generell stehen alle festgesetzten Gebäudehöhen aufgrund des im gesamten Geltungsbereich geltenden **beschränkten Bauschutzbereichs gem. § 17 LuftVG** unter dem Vorbehalt der Genehmigung durch die Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr (Oldenburg). Die genauen Bezugspunkte für die Festlegung der Gebäudehöhen ergeben sich aus den luftfahrtspezifischen Höhenlagen der jeweiligen Start- und Landebahnen.  
Hierbei maßgeblich sind die Bahnachsenpunkte, die Höhe der an die Anflugfläche anschließenden seitlichen Übergangsflächen bzw. die Höhe der jeweiligen Landschwelle. Die genauen Bezugspunkte sind im Einzelfall für jedes Bauvorhaben gesondert mit der Deutschen Flugsicherung abzustimmen.  
**2.2 Gebäudehöhen in den Sondergebieten SO 1, SO 3 und SO 4**  
Die Gebäudehöhen in den Sondergebieten SO 1, SO 3 und SO 4 sind als Maximalwerte über dem maßgeblichen Bezugspunkt festgesetzt. Ausnahmsweise können diese Höhen durch technische Einrichtungen (Funkmasten, Meteorologische Anlagen) überschritten werden.  
**2.3 Gebäudehöhen in den Sondergebieten SO 2 und SO 6**  
In den Sondergebieten SO 2 und SO 6 werden die zulässigen Gebäudehöhen als „Von - Bis - Werte“ festgesetzt. Die Gebäudehöhen erhöhen sich im Verhältnis von 1 : 5 mit zunehmender Entfernung zu den maßgeblichen Start- und Landebahnen.  
**2.4 Gebäudehöhe im Sondergebiet SO 2a**  
Im Sondergebiet SO 2a darf die maximale Gebäudehöhe 6,0 m über dem maßgeblichen festgesetzten Bezugspunkt nicht überschreiten.  
**3. Bauweise**  
In den Sondergebieten SO 1 bis SO 4 und dem SO 6 wird die abweichende Bauweise festgesetzt, d. h. es sind Gebäudehöhen von über 50,0 Metern zulässig.  
**4. Verkehrsflächen für den Flugbetrieb/Landeplatz**  
In den festgesetzten Bereichen sind Rollfelder, Aufstellflächen für Flugzeuge und Helikopter sowie technische Einrichtungen (z.B. unterirdische Tankstellen) für den Flugplatzbetrieb zulässig.  
**5. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**  
Die als private Verkehrsfläche festgesetzte Verkehrsfläche (Flurst. 106/12 u. 106/22) dient der verkehrlichen Anbindung des Verkehrslandeplatzes und der dort festgesetzten Sondergebiete SO 1 - SO 5. Diese Verkehrsflächen sind dauerhaft für Benutzung durch die Öffentlichkeit zu unterhalten.  
**6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**  
Innerhalb der privaten Grünflächen und im SO 3 sind in den Bereichen mit Festsetzung von Maßnahmen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2b) die Vegetationsstrukturen in ihrer natürlichen Ausprägung auf Dauer zu erhalten. Vorhandene Gewässer und die Gewässerläufe sind gleichermäßen zu erhalten. Die Anlage von naturnah gestalteten Anlagen zur Regenwasserrückhaltung (Becken oder Staubecken) ist in diesen privaten naturnahen Grünflächen zulässig.  
Im Einmündungsbereich der Mariensleier Straße in die Kreisstraße ist im Zuge der Pflege und Unterhaltung der privaten Grünfläche auf die Freihaltung der erforderlichen Sichtstrecke zu achten.  
Bei evtl. Errichtung von Anlagen zur Regenwasserrückhaltung in der 20er Meter Bauverbotszone ist der Straßenbausträger zu beteiligen.  
**7. Gemeinschaftsanlagen/Stellplätze**  
In den gekennzeichneten Bereichen sind öffentlich zugängliche PKW-Stellplätze für Besucher, Passagiere und Mitarbeiter anzulegen und zu unterhalten.  
**8. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**  
**8.1 Rechte zugunsten der Allgemeinheit**  
Auf den entsprechend gekennzeichneten Flächen werden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Allgemeinheit und der Leitungsträger festgesetzt.  
**8.2 Rechte zugunsten der Anlieger und Nutzungsberechtigten**  
Auf den gekennzeichneten Flächen werden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Anlieger, der Leitungsträger und für Einsatzzwecke eingeräumt.  
**8.3 Geh- und Radweg**  
Auf der festgesetzten Fläche wird für die Öffentlichkeit ein Geh- und Fahrrecht (nur Fußgänger- und Radverkehr) eingeräumt.  
**9. Vorkkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**  
In den Sondergebieten SO 2 und SO 6 sind die Öffnungen von Gebäuden (Türen und Fenster) Richtung Westen geschlossen zu halten. Lärmintensivere Arbeiten auf den Freiflächen westlich der Gebäude sind unzulässig.

### Nachrichtliche Übernahmen

**Beschränkter Bauschutzbereich**

Beide Teilbereiche (A u. B) des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich innerhalb eines beschränkten Bauschutzbereichs gem. § 17 LuftVG. Die Errichtung sämtlicher Gebäude sind der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr (Oldenburg) zur Zustimmung vorzulegen. Innerhalb dieses Bereiches darf eine Baugenehmigung nur mit Zustimmung der Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr gegeben werden, da Bauwerke eine bestimmte Höhe nicht überschreiten dürfen.

Für die zulässige Gebäudehöhe ist der Abstand der Gebäude zu den beiden planfestgestellten Start- und Landebahnen maßgebend. Außerhalb der beidseitigen im Bebauungsplan dargestellten Sicherheitstreifen darf die Gebäudehöhe im Verhältnis 1 : 5 zunehmen.

Die Erteilung oder Versagung einer Zustimmung erfolgt auf Basis einer gutachterlichen Stellungnahme der Deutschen Flugsicherung GmbH (DFS) gem. § 31 Abs. 3 LuftVG.

### Hinweise

- Baunutzungsverordnung**  
1. Es gilt die BauNVO 1990.
- Bodenfunde**  
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind dies gem. § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen dem Nds. Landesamt für Denkmalpflege, Sitzpunkt Oldenburg, Olener Str. 15 26121 Oldenburg, Tel. 0441-799-2100, oder der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
- Altlasten**  
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich der Landkreis Friesland, zu benachrichtigen.
- Kampfmittelbefunde**  
Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat Hannover zu informieren.

### PRÄAMBEL

AUFGRUND DES § 1 ABS. 3 UND DES § 10 DES BAUGESETZBUCHES (BAUGB) I. V. M. § 58 DES NIEDERSÄCHSISCHEN KOMMUNALVERFASSUNGSGESETZES HAT DER RAT DER GEMEINDE SANDE DIE 2. ÄNDERUNG DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES NR. 46 BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG UND DEN NEBENSTEHENDEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN, ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

SANDE, DEN \_\_\_\_\_

BÜRGERMEISTER \_\_\_\_\_

(SIEGEL)

### VERFAHRENSVERMERKE

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS  
DER RAT DER GEMEINDE SANDE HAT IN SEINER SITZUNG AM \_\_\_\_\_ DIE AUFSTELLUNG DER 2. ÄNDERUNG DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES NR. 46 "JADEWESERAIRPORT" BESCHLOSSEN.  
SANDE, DEN \_\_\_\_\_

BÜRGERMEISTER \_\_\_\_\_

### 2. PLANUNTERLAGE

KARTENGRUNDLAGE: LIEGENSCHAFTSKARTE  
MAßSTAB: 1 : 1000  
QUELLE: AUSZUG AUS DEN GEODATISCHEN DER NIEDERSÄCHSISCHEN VERMESSUNGS- UND KATASTERVERWALTUNG  
© 2012  
LGLN  
Landesamt für Geoinformation und Kataster

DIE PLANUNTERLAGE WEIST DIE STÄDTBAULICH BEDEUTSAMEN BAULICHEN ANLAGEN SOWIE STRASSEN, WEGE UND PLÄTZE VOLSTÄNDIG NACH.

DIE PLANUNTERLAGE ENTSPRICHT DEM INHALT DES LIEGENSCHAFTSKATASTERS (STAND VOM MAI 2012).

VAREL, DEN \_\_\_\_\_

- KATASTERAMT VAREL -

SIEGEL

(UNTERSCHRIFT)

### 3. ENTWURF UND VERFAHRENSBETREUUNG:

OLDENBURG, DEN 16.07.2012

Planteam **WMW** GmbH & Co. KG  
Dornschweier Str. 40 · 26123 Oldenburg  
Tel.: 0441-361963-0  
Fax: 0441-361963-63

VORENTWURF: 25.07.2017

ENTWURF:  
SATZUNG: \_\_\_\_\_

PROJEKTBEARBEITUNG: DIPL.-ING. H. WEYDRINGER

### 4. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

DER VERWALTUNGS-AUSSCHUSS DER GEMEINDE SANDE HAT IN SEINER SITZUNG AM \_\_\_\_\_ DEM ENTWURF DER 2. ÄNDERUNG DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG ZUGESTIMMT UND SEINE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB BESCHLOSSEN. ORT UND DAUER DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG WURDEN AM \_\_\_\_\_ ÖRTSÜBLICH BEMERKT. DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG HABEN VOM \_\_\_\_\_ BIS \_\_\_\_\_ GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.

SANDE, DEN \_\_\_\_\_

BÜRGERMEISTER \_\_\_\_\_

### 5. SATZUNGSBESCHLUSS

DER RAT DER GEMEINDE SANDE HAT DIE 2. ÄNDERUNG DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES NR. 46 "JADEWESER AIRPORT" NACH PRÜFUNG DER STELLUNGNAHMEN UND ANREGUNGEN GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB IN SEINER SITZUNG AM \_\_\_\_\_ ALS SATZUNG (§ 10 BAUGB) SOWIE DIE BEGRÜNDUNG BESCHLOSSEN.

SANDE, DEN \_\_\_\_\_

BÜRGERMEISTER \_\_\_\_\_

### 6. INKRAFTTRETEN

DER BESCHLUSS DES BEBAUUNGSPLANES DURCH DIE GEMEINDE SANDE IST GEMÄSS § 10 BAUGB AM \_\_\_\_\_ IM AMTSBLATT FÜR DEN LANDKREIS \_\_\_\_\_ BEKANNTGEMACHT WORDEN. DIE 2. ÄNDERUNG DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES NR. 46 "JADEWESER AIRPORT" IST DAMIT AM \_\_\_\_\_ RECHTSVERBINDLICH GEWORDEN.

SANDE, DEN \_\_\_\_\_

BÜRGERMEISTER \_\_\_\_\_

### 7. VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN

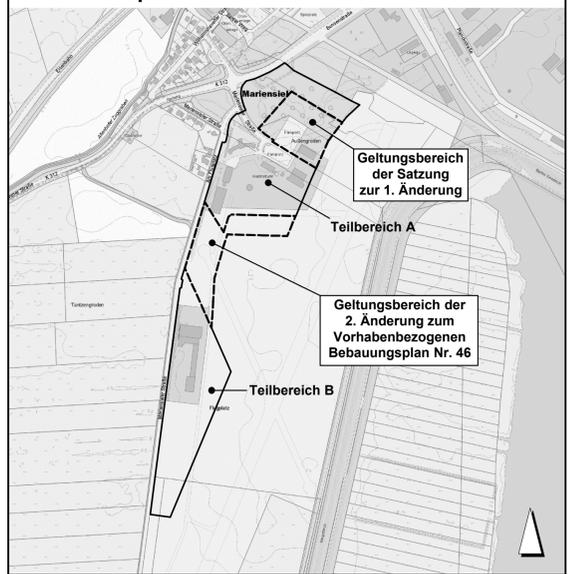
INNERHALB VON EINEM JAHR NACH INKRAFTTRETEN DER 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 46 SIND DIE VERLETZUNG VON VERFAHRENS- ODER FORMVORSCHRIFTEN SOWIE MÄNGEL DES ABWÄGUNGSVORGANGES BEIM ZUSTANDKOMMEN DES BEBAUUNGSPLANES NICHT GELTEND GEMACHT WORDEN.

SANDE, DEN \_\_\_\_\_

BÜRGERMEISTER \_\_\_\_\_

### Übersichtsplan

1 : 7.500



Geltungsbereich der Satzung zur 1. Änderung

Teilbereich A

Geltungsbereich der 2. Änderung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 46

Teilbereich B

**Gemeinde Sande**  
**Landkreis Friesland**  
**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 46**  
**"JadeWeserAirport"**  
**2. Änderung**

(Vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB)

M. 1 : 2.000