



**Thalen  
Consult**

Thalen Consult GmbH

Urwaldstraße 39 | 26340 Neuenburg

T 04452 916-0 | F 04452 916-101

E-Mail [info@thalen.de](mailto:info@thalen.de) | [www.thalen.de](http://www.thalen.de)

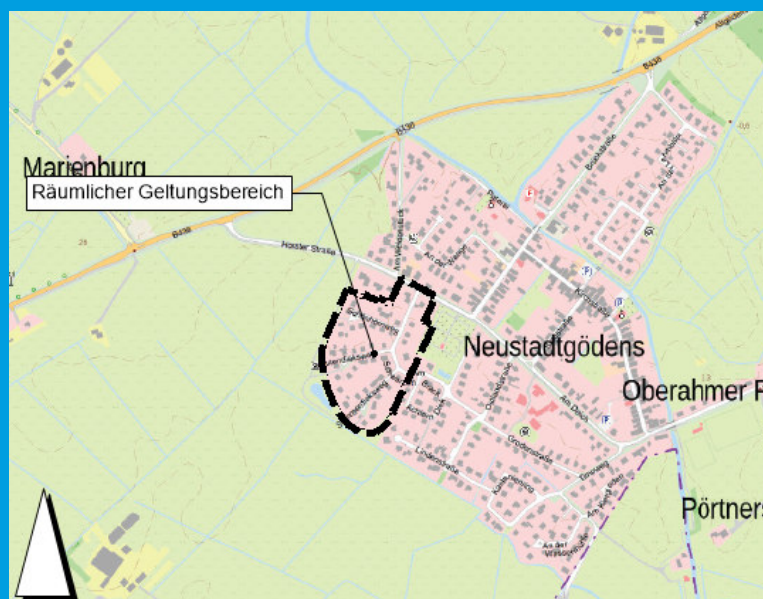
INGENIEURE - ARCHITEKTEN - STADTPLANER

# 1. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 35 A „NEUSTADTGÖDENS / WEST (AM SCHWARZEN BRACK)“

## Begründung

Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB

Gemeinde Sande



PROJ.NR. 12668 | 26.01.2026

**1. Änderung Bebauungsplan Nr. 35 a „Neustadtgödens / West (Am Schwarzen Brack)“**

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1.</b>	<b>Grundlagen der Planaufstellung</b> .....	<b>4</b>
1.1.	Planungsanlass und -ziele .....	4
1.2.	Räumlicher Geltungsbereich .....	4
1.3.	Aufstellungsbeschluss und Planverfahren nach § 13 BauGB .....	4
1.4.	Rechtgrundlagen .....	5
<b>2.</b>	<b>Planerische Vorgaben</b> .....	<b>6</b>
<b>3.</b>	<b>Inhalt der 1. Änderung des Bebauungsplanes</b> .....	<b>7</b>
<b>4.</b>	<b>Oberflächenentwässerung</b> .....	<b>8</b>
<b>5.</b>	<b>Nachrichtliche Übernahmen</b> .....	<b>8</b>
<b>6.</b>	<b>Erschließung</b> .....	<b>8</b>
6.1.	Versorgung .....	8
<b>7.</b>	<b>Hinweise</b> .....	<b>9</b>
7.1.	Bodenfunde .....	9
7.2.	Altlasten/ Bodenschutz .....	9
7.3.	Vorsorgender Bodenschutz .....	10
<b>8.</b>	<b>Belange von Natur und Landschaft</b> .....	<b>10</b>
<b>9.</b>	<b>Eingriffsregelung</b> .....	<b>10</b>
<b>10.</b>	<b>Artenschutzrechtliche und FFH- Vorprüfung</b> .....	<b>10</b>
<b>11.</b>	<b>Verfahrensvermerke</b> .....	<b>10</b>

## 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 35 a „Neustadtgödens / West (Am Schwarzen Brack)“

### 1. Grundlagen der Planaufstellung

#### 1.1. Planungsanlass und -ziele

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Sande hat in seiner Sitzung beschlossen, die Überarbeitung von ca. 20 Bebauungsplänen einzuleiten, um Ferienwohnungen in diesen Bereich zukünftig zuzulassen.

Davon betroffen sind überwiegend Allgemeine Wohngebiete (WA) und untergeordnet Mischgebiete. In Ersteren ist bei der dort geltenden Fassung der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und in Verbindung mit dem von der Gemeinde bspw. festgesetztem Ausschluss von sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben die Ferienwohnungsnutzungen nicht zulässig.

Erst mit der aktuellen Baunutzungsverordnung, die im § 13 a BauNVO die Zulassung von Ferienwohnungen regelt, wird festgelegt, dass *„Räume oder Gebäude, die einem ständig wechselnden Kreis von Gästen gegen Entgelt vorübergehend zur Unterkunft zur Verfügung gestellt werden und die zur Begründung einer eigenen Häuslichkeit geeignet und bestimmt sind (Ferienwohnungen), (...) in der Regel zu den nicht störenden Gewerbebetrieben nach (...) § 4 Absatz 3 Nummer 2 (...) gehören.“*

Somit erfüllt eine Neufestsetzung der Allgemeinen Wohngebiete (WA) mit Anwendung der aktuellen BauNVO und ohne den Ausschluss der v. g. Gewerbebetriebe das gemeindliche Ziel zur Zulassung von Ferienwohnungen.

Es ist eine Überarbeitung für den Bebauungsplan Nr. 35 a „Neustadtgödens / West (Am Schwarzen Brack)“ geplant. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 a „Neustadtgödens / West (Am Schwarzen Brack)“ wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt.

#### 1.2. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des vorliegenden B-Plans liegt in der Gemeinde Sande. Das Plangebiet ist ca. 4,4 ha groß.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flurstücke:

188/12, 188/11, 187/1, 187/9, 188/9, 190/7, 190/6, 190/5, 188/14, 190/8, 190/9, 190/10, 190/11, 190/51, 188/13, 190/12, 190/54, 190/54, 190/55, 190/14, 190/15, 190/16, 190/21, 190/20, 190/19, 190/18, 190/17, 190/ 46, 190/47, 190/48, 190/58, 190/50, 190/57, 190/56, 190/29, 190/83, 190/82, 190/27, 190/26, 190/24, 190/25, 190/59, 190/36, 190/35, 190/34, 190/33, 190/32, 190/31, 190/37, 190/38, 190/39, 190/40, 190/41, 190/42 und 190/43 in der Gemarkung Gödens der Flur 12

Lage und genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches sind der Planzeichnung zu entnehmen.

#### 1.3. Aufstellungsbeschluss und Planverfahren nach § 13 BauGB

Auf Grundlage des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der

## 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 35 a „Neustadtgödens / West (Am Schwarzen Brack)“

Verwaltungsausschuss der Gemeinde Sande in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ die Aufstellung der 1. Änderung des B-Planes Nr. 35 a „Neustadtgödens / West (Am Schwarzen Brack)“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht.

Da es bei der Planung um die Änderung des bestehenden Bauleitplans geht, welche die Grundzüge der Planung nicht berühren, wurde ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB gewählt.

Neben der Berührung der Grundzüge der Planung ist für das Verfahren weiterhin zu prüfen:

- Ob die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach der Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach dem Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird oder
- Ob die Anhaltspunkte für Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000- Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (B NatSchG) gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB bestehen.
- Ob Anhaltspunkte 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.

Auch diese Prüfung erfolgte mit dem Ergebnis, dass der Anwendung des vereinfachten Verfahrens nichts entgegensteht, da die vorgenannten Folgen und Beeinträchtigungen nicht eintreten können. Somit wird das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB, bei dem

- Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung abgesehen werden kann,
- Der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die eine öffentliche Auslegung durchgeführt werden kann und
- Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise eine Beteiligung durchgeführt werden kann,

angewendet. Insofern erfolgt die Beteiligung direkt mit dem Entwurf der Bauleitplanung. Weiterhin wird im vereinfachten Verfahren u. a. von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht und der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

Von einer zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10 BauGB wird abgesehen.

### 1.4. Rechtgrundlagen

Bei der Aufstellung der vorliegenden Bauleitplanung wurden die folgenden Rechtsgrundlagen berücksichtigt:

- a) Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG),

**1. Änderung Bebauungsplan Nr. 35 a „Neustadtgödens / West (Am Schwarzen Brack)“**

- b) Baugesetzbuch (BauGB),
  - c) Baunutzungsverordnung (BauNVO) – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke,
  - d) Planzeichenverordnung (PlanzV) – Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes,
  - e) Niedersächsische Bauordnung (NBauO),
  - f) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) – Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege,
  - g) Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGB-NatSchG),
  - h) Wasserhaushaltsgesetz (WHG),
  - i) Niedersächsisches Wassergesetz (NWG),
  - j) Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG),
  - k) Niedersächsisches Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (NUVPG),
  - l) Bundes- Immissionsschutzgesetz (BImSchG),
  - m) Niedersächsisches Landes- Raumordnungsprogramm (LROP),
  - n) Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Friesland,
- jeweils in der zurzeit gültigen Fassung.

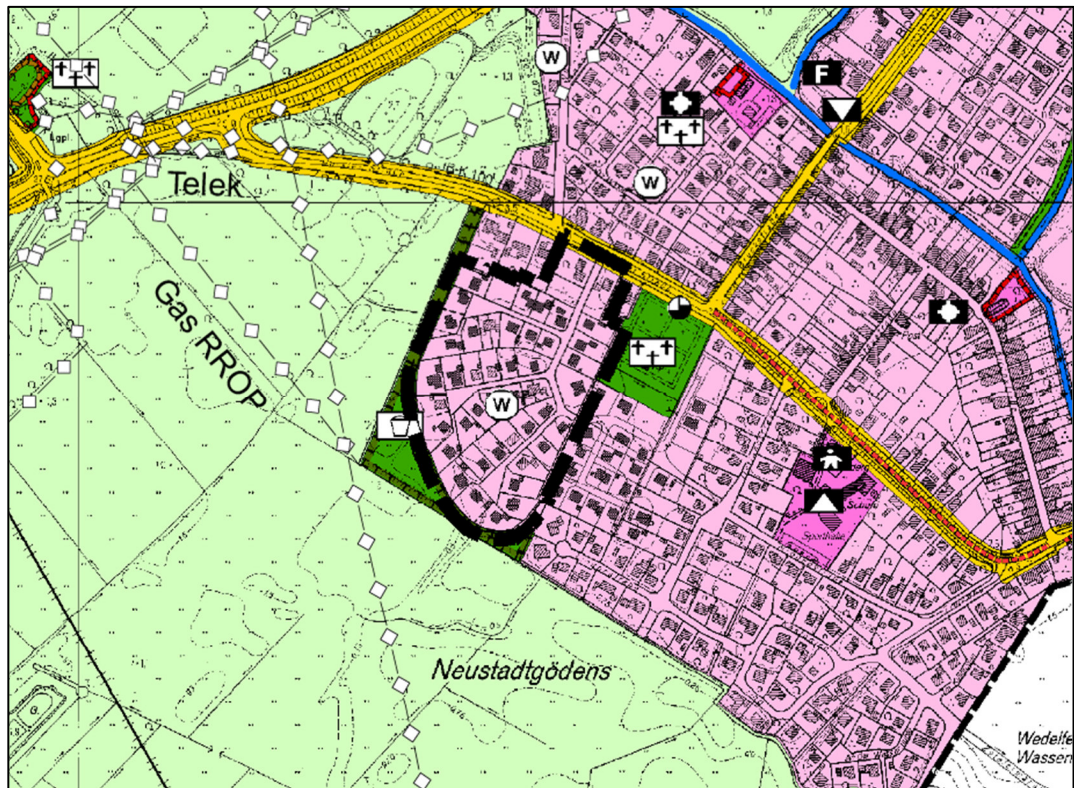
**2. Planerische Vorgaben**

Durch die Änderung sind die Belange von Landesplanung, Raumordnung und Landschaftsplanung nicht negativ betroffen.

Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht notwendig, da im Plangebiet eine Wohnbaufläche dargestellt wird. Dies entspricht der Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplanes.

## 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 35 a „Neustadtgödens / West (Am Schwarzen Brack)“

Abb. 1: rechtswirksamer Flächennutzungsplan mit Änderungsbereich, ohne Maßstab



### 3. Inhalt der 1. Änderung des Bebauungsplanes

Für den Bebauungsplan Nr. 35 a „Neustadtgödens / West (Am Schwarzen Brack)“ gilt die BauNVO 1990, die für das Allgemeine Wohngebiet (WA) regelt:

Zulässig sind

#### 1. Wohngebäude

Die gem. §4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

Die ausnahmsweisen zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO hat die Gemeinde ausgeschlossen.

Für den Bebauungsplan Nr. 35 a „Neustadtgödens / West (Am Schwarzen Brack)“, 1. Änderung gilt die BauNVO 1990, in der Fassung vom 13.05.2017, zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 die für das Allgemeine Wohngebiet regelt:

#### 1. Wohngebäude

Die gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

## 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 35 a „Neustadtgödens / West (Am Schwarzen Brack)“

Ausnahmsweise zulässig sind

2. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Erst mit der aktuellen Baunutzungsverordnung, die seit Mai 2017 im § 13 a BauNVO die Zulassung von Ferienwohnungen regelt, wird festgelegt, dass *„Räume oder Gebäude, die einem ständig wechselnden Kreis von Gästen gegen Entgelt vorübergehend zur Unterkunft zur Verfügung gestellt werden und die zur Begründung einer eigenen Häuslichkeit geeignet und bestimmt sind (Ferienwohnungen), (...) in der Regel zu den nicht störenden Gewerbebetrieben nach (...) § 4 Abs. 3 Nr. 2 (...) gehören.“*

Zulässig sind somit sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, die auch gem. § 13 a Ferienwohnungen zulassen.

Aus diesem Grund enthält die vorliegende Planung keine zeichnerischen Festsetzungen. Die inhaltliche Änderung wird rein textlich vorgenommen (Textbebauungsplan). Dem Text beigelegt wird die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung, um in dieser Hinsicht für Klarheit zu sorgen.

Alle übrigen Festsetzungen, örtliche Bauvorschriften, Nachrichtliche Übernahmen des rechtskräftigen B-Planes bleiben unverändert, da hier keinerlei Änderungs- oder Ergänzungsbedarf besteht. Sie werden der Übersichtlichkeit halber nicht erneut aufgeführt.

### 4. **Oberflächenentwässerung**

Die ordnungsgemäße Oberflächenentwässerung ist auf Grundlage des rechtswirksamen B-Planes für das gesamte festgesetzte Baugebiet gesichert. Da infolge der Planung nur die Art der baulichen Nutzung geändert wird, ist eine Änderung oder Erweiterung der entsprechenden Anlagen nicht notwendig.

### 5. **Nachrichtliche Übernahmen**

Die nachrichtlichen Übernahmen des rechtswirksamen B-Planes gelten unverändert fort (s. Kap. 3).

### 6. **Erschließung**

Es wird darauf hingewiesen, dass in unmittelbarer Nachbarschaft zum Verkehrslandeplatz Wilhelmshaven und der Platzrunde sowie des Hubschrauberlandeplatzes des Nord- West- Krankenhauses Sanderbusch mit vermehrter Lärmimmissionen zu rechnen ist.

#### 6.1. **Versorgung**

Es wird darauf hingewiesen, dass sich im Plangebiet Versorgungsleitungen und/oder Anlagen der EWE Netz GmbH befindet. Diese Leitungen und Anlagen sind in ihren

## 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 35 a „Neustadtgödens / West (Am Schwarzen Brack)“

Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Es ist sicherzustellen, dass diese Leitungen und Anlagen durch das Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt wird.

Es wird außerdem darauf hingewiesen, dass sich im Plangebiet Versorgungsleitungen der OOWV befinden. Es ist sicherzustellen, dass die Leitungen weder mit einer geschlossenen Fahrbahndecke, außer in Kreuzungsbereichen, noch durch Hochbauten zu überbauen. Außerdem ist eine Überpflanzung der Leitungen oder anderweitige Störung oder Gefährdung in ihrer Funktion auszuschließen.

### 7. Hinweise

Es gilt die Baunutzungsverordnung vom 30.01.1990 (BGBl. I. S. 132), in der Fassung vom 13.05.2017, zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. I. S. 176).

Entsprechend der Stellungnahme vom Landkreis Friesland, wird darauf hingewiesen, dass laut dem Nibis Kartenserver des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) im Plangebiet „Sulfatsaure Böden“ liegen. Bei Vorkommen von sulfatsauren Böden besteht ein Gefährdungspotenzial durch Oxidationsprozesse bei Entwässerung oder Bodenaushub (extreme Versauerung des Aushubbodens, Pflanzenschäden, erhöhte Sulfatkonstruktion, erhöhte Schwermetallverfügbarkeit, Betonschädlichkeit, Korrosionsgefahr für Stahlkonstruktionen). Informationen und Handlungshinweise können den Geofakten 24 und 25 des LBEG entnommen werden. Sollten für den Bau Erdbewegungen und/oder Grundwasserabsenkung notwendig sein, hat die beauftragte Fachfirma auf entsprechende Hinweise zu achten und ggf. Maßnahmen einzuleiten.

#### 7.1. Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche oder frühneuzeitliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Abteilung Archäologie – Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441 / 205766 -15 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind die Finder, die Leiter der Arbeiten oder die Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörden vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

#### 7.2. Altlasten/ Bodenschutz

Sollten bei Erdbewegungen organoleptisch wahrnehmbare Auffälligkeiten des Bodens anthropogenen Ursprungs wie z.B. Mineralölkohlenwasserstoffgeruch oder sichtbare Verunreinigungen durch Abfälle zum Vorschein kommen, sind die Erdarbeiten umgehend einzustellen. Die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Friesland ist in

## 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 35 a „Neustadtgödens / West (Am Schwarzen Brack)“

diesem Fall sofort zu verständigen. Die Erdarbeiten können erst nach Absprache mit der unteren Bodenschutzbehörde wiederaufgenommen werden.

### 7.3. Vorsorgender Bodenschutz

Die einschlägigen Bestimmungen der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung sowie Ersatzbaustoffverordnung sind einzuhalten. Das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen ist somit zu verhindern. Weiterhin sind Anforderungen an das Auf- und Einbringen von Materialien auf oder in den Boden zu beachten. Auch die Einbauweise der Ersatzbaustoffverordnung sind insbesondere hinsichtlich des hohen zu erwartenden Grundwasserstands einzuhalten. Einschlägige DIN – Normen sind bei der Bauausführung zu befolgen: DIN 19639 (Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben), DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial) und DIN 18915 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau- Bodenarbeiten).

Alle übrigen Hinweise des rechtskräftigen B-Planes bleiben unverändert, da hier keinerlei Änderungs- oder Ergänzungsbedarf besteht. Sie werden der Übersichtlichkeit halber nicht erneut aufgeführt.

## 8. Belange von Natur und Landschaft

Durch die vorliegende Änderung des B-Planes ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen auf Natur und Landschaft.

Die einschlägigen Bestimmungen der §§ 39 und 44 des BNatSchG sind grundsätzlich zu beachten.

## 9. Eingriffsregelung

Die Änderung führt zu keinen geänderten Eingriffen in die zu beachtenden Schutzgüter. Eine Änderung in der Eingriffs- Ausgleich- Bilanzierung ergibt sich nicht, so dass eine weitere Erörterung hier nicht erforderlich ist.

## 10. Artenschutzrechtliche und FFH- Vorprüfung

Es besteht kein Hindernis für den Planvollzug des geänderten B-Plans.

## 11. Verfahrensvermerke

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Sande hat in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 a „Neustadtgödens / West (Am Schwarzen Brack)“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekanntgemacht.

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Sande hat in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ die öffentliche Auslegung beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung, wurden am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit dem Entwurf der Begründung § 3 Abs. 2 i. V. m. § 13 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ öffentlich ausgelegt.

**1. Änderung Bebauungsplan Nr. 35 a „Neustadtgödens / West (Am Schwarzen Brack)“**

In diesem Zeitraum standen die Auslegungsunterlagen auch in digitaler Form auf der Website der Gemeinde Sande zur Verfügung.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom \_\_\_\_\_ mit der Aufforderung zur Abgabe von schriftlichen Stellungnahmen bis zum \_\_\_\_\_.

Nach Prüfung der Stellungnahmen hat der Rat der Gemeinde Sande in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 a „Neustadtgödens / West (Am Schwarzen Brack)“ als Satzung beschlossen.

Aufgestellt:

**Thalen Consult GmbH**

Neuenburg, den 26.01.2026

i.A. B.A. Sylvia Röben

S:\Sande\12668\_B\_Plaene\_Ferienwohnungen\05\_B-Plan\03\_Satzung\Begrueendung\BP35a\2026\_01\_23\_12668\_BP35a\_Begr\_S.docx