

Bebauungsplan Nr. 35b „Neustadtgödens West“,
1. Änderung

Gemeinde Sande

**Bebauungsplan Nr. 35b „Neustadtgödens West“,
1. Änderung**

Berücksichtigung der Stellungnahmen

aus der Veröffentlichung des Entwurfs und der Beteiligung der
Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB

Stand: 26.01.2026

Bebauungsplan Nr. 35b „Neustadtgödens West“,
1. Änderung

Übersicht über die vorliegenden Stellungnahmen

Nachfolgend werden die Inhalte der vorliegenden Stellungnahmen, soweit sie Hinweise, Anregungen oder Bedenken enthalten, wiedergegeben und Vorschläge zur Berücksichtigung gemacht. Der Inhalt von Stellungnahmen ohne Hinweise, Anregungen oder Bedenken wird nicht wiedergegeben.

Inhaltsverzeichnis

STELLUNGNAHMEN AUS DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG SOWIE DER BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE.....	5
1. Amprion GmbH, Dortmund vom 21.11.2025	5
2. Avacon Netz GmbH, Sarstedt vom 24.11.2025	6
3. EWE Netz GmbH, Oldenburg vom 20.11.2025	7
4. Gascade Gastransport GmbH, Kassel vom 25.11.2025	9
5. Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung (LGLN) / Kampfmittel, Hannover vom 18.11.2025.....	10
6. Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr (NLStBV), Oldenburg vom 27.11.2025	12
7. Deutsche Telekom Technik GmbH, Osnabrück vom 24.11.2025	13
8. Avacon Netz GmbH, Sarstedt vom 24.11.2025	14
9. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) vom 08.12.2025.....	15
10. Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege – Abteilung Archäologie (NLD) vom 12.12.2025.....	17
11. PLEdoc GmbH vom 20.11.2025	18
12. Vodafone GmbH vom 09.12.2025	20
13. Sielacht Rüstringen vom 02.12.2025.....	21
14. OOWV vom 15.12.2025.....	22
15. Landkreis Friesland vom 16.12.2025.....	25
16. IHK – Oldenburgische Industrie- und Handelskammer vom 19.12.2025	28
OHNE HINWEISE, ANREGUNGEN ODER BEDENKEN.....	30
17. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Bonn vom 19.11.2025.....	30
18. Ericsson Services GmbH / Deutsche Telekom Technik GmbH vom 25.11.2025 ..	30
19. Nord-West Oelleitung GmbH, Wilhelmshaven vom 27.11.2025.....	30
20. Storag Etzel GmbH, Friedeburg vom 18.11.2025.....	30

**Bebauungsplan Nr. 35b „Neustadtgödens West“,
1. Änderung**

21. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr	
vom 19.11.2025.....	30
22. Landwirtschaftskammer Niedersachsen	
vom 09.12.2025.....	30
23. Niedersächsische Landesforsten	
vom 18.12.2025.....	30

Bebauungsplan Nr. 35b „Neustadtgödens West, 1. Änderung

Hinweise, Anregungen, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung
--------------------------------	--

STELLUNGNAHMEN AUS DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG SOWIE DER BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

1. Amprion GmbH, Dortmund	vom 21.11.2025
1.1. im Planbereich der o. a. Maßnahme verlaufen keine Höchstspannungsleitungen unseres Unternehmens. Wir gehen davon aus, dass Sie bezüglich weiterer Versorgungsleitungen die zuständigen Unternehmen beteiligt haben.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Bezüglich weiterer Versorgungsleitungen wurden die zuständigen Unternehmen beteiligt.

Bebauungsplan Nr. 35b „Neustadtgödens West, 1. Änderung

Hinweise, Anregungen, Bedenken		Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung	
2.	Avacon Netz GmbH, Sarstedt	vom 24.11.2025	
2.1.	<p>vielen Dank für die Beteiligung an dem im Betreff genannten Vorhaben.</p> <p>Im Geltungsbereich befinden sich keine Versorgungsanlagen von Avacon Netz GmbH/ Avacon Wasser GmbH / WEVG GmbH & Co KG.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass sich keine Versorgungsleitungen von Avacon Netz GmbH im Geltungsbereich befinden.</p>	
2.2.	<p>Änderungen der uns vorliegenden Planung bedürfen einer erneuten Prüfung.</p> <p>Wir bitten Sie, uns am weiteren Verfahren zu beteiligen.</p>	<p>Bei Planänderungen oder Neuplanung wird Avacon Netz GmbH erneut beteiligt.</p>	

Bebauungsplan Nr. 35b „Neustadtgödens West, 1. Änderung

Hinweise, Anregungen, Bedenken		Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung	
3. EWE Netz GmbH, Oldenburg		vom 20.11.2025	
<p>3.1. Im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und/oder Anlagen der EWE NETZ GmbH.</p> <p>Diese Leitungen und Anlagen sind in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Bitte stellen Sie sicher, dass diese Leitungen und Anlagen durch Ihr Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden.</p>	<p>Die Hinweise werden beachtet.</p> <p>Die Begründung wird in Kap. 6.1 redaktionell ergänzt.</p>		
<p>3.2. Sollte sich durch Ihr Vorhaben die Notwendigkeit einer Anpassung unserer Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an einem anderen Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, gelten dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik.</p> <p>Für die gegebenenfalls notwendige Erschließung des Plan- oder Baugebietes mit Versorgungsleitungen und Anlagen durch EWE NETZ planen Sie bitte einen Versorgungstreifen bzw. -korridore für z.B. Telekommunikationslinien und Elektrizitätsleitungen gemäß DIN 1998 von mindestens 1,6 m mit ein. Die Kosten der Anpassungen bzw. der Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger vollständig zu tragen und der EWE NETZ GmbH zu erstatten, es sei denn der Vorhabenträger und die EWE NETZ GmbH haben eine anderslautende Kostentragung vertraglich geregelt.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>		

Bebauungsplan Nr. 35b „Neustadtgödens West, 1. Änderung

Hinweise, Anregungen, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung
<p>3.3. Die EWE NETZ GmbH hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen. Wir bitten Sie, uns auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und uns frühzeitig zu beteiligen. Dies gilt auch für den Fall der Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen durch EWE NETZ GmbH, denn hierfür sind beispielsweise Lage und Nutzung der Versorgungsleitung und die sich daraus ableitenden wirtschaftlichen Bedingungen wesentliche Faktoren. Damit die Planung Ihres Baugebietes durch uns erfolgen kann, teilen Sie uns bitte die dafür notwendigen Informationen über den folgenden Link mit: [...]</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorgebracht werden.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p>3.4. In der Laufzeit Ihres Verfahrens kann sich unser Leitungs- und Anlagenbestand ändern. Damit es nicht zu Entscheidungen auf Grundlage eines veralteten Planwerkes kommt, nutzen Sie dafür bitte unsere aktuelle Leitungs- und Anlagen Auskunft. Auf unserer Internetseite der EWE NETZ GmbH können Sie sich jederzeit nach einer erfolgreichen Registrierung auf unserem modernen Planauskunftsportal über die konkrete Art und Lage unserer zu berücksichtigenden Anlagen informieren: [...]</p>	<p>Eine auf eigene Initiative durchgeführte, durch ein Onlineportal gestützte Leitungsabfrage, wie nebenstehend angeregt, bei deren Anwendung beispielsweise auch Eingabefehler der abfragenden Person nicht auszuschließen wären, kann keinen rechtlich bindenden Aufschluss darüber geben, ob die Belange der betreffenden TÖB berührt sind oder nicht, d. h. ob wirklich alle Leitungen ermittelt werden.</p>

Bebauungsplan Nr. 35b „Neustadtgödens West, 1. Änderung

Hinweise, Anregungen, Bedenken		Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung	
4. Gascade Gastransport GmbH, Kassel		vom 25.11.2025	
4.1.	<p>Wir, die GASCADE Gastransport GmbH, antworten Ihnen zugleich auch im Namen und Auftrag der Anlagenbetreiber SEFE Energy GmbH (Rechtsnachfolgerin der WINGAS GmbH) sowie NEL Gastransport GmbH.</p> <p>Nach Prüfung des Vorhabens im Hinblick auf eine Beeinträchtigung unserer Anlagen teilen wir Ihnen mit, dass unsere Anlagen zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht betroffen sind. Dies schließt die Anlagen der v. g. Betreiber mit ein.</p>	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.	
4.2.	<p>Nachträgliche Lageänderungen in der Projektplanung bedürfen eines erneuten Antrags auf Zustimmung.</p>	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.	
4.3.	<p>Wir möchten Sie darauf hinweisen, dass Anfragen zu Leitungsauskünften, Schachtgenehmigungen, TÖB-Beteiligungen etc. an die oben genannten Anlagenbetreiber über das kostenfreie BIL-Onlineportal unter [...] einzuholen sind.</p> <p>Bitte richten Sie daher Ihre zukünftigen Anfragen an uns, direkt an das o.g. BIL-Portal.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Gemäß § 4 BauGB ist die Gemeinde gesetzlich verpflichtet, Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (TÖB), deren Belange durch die Bauleitplanung berührt sein könnten, einzuholen. Die TÖB sind zudem gemäß § 4 BauGB verpflichtet eine Stellungnahme anzugeben, wenn ihre Belange von der Planung berührt werden. Des Weiteren haben Sie Aufschluss über von ihnen beabsichtigte oder bereits eingeleitete Planungen und sonstigen Maßnahmen sowie deren zeitliche Abwicklung zu geben, die für die Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials zweckdienlich sind, haben diese Information der Gemeinde kostenlos zur Verfügung zu stellen.</p> <p>Eine auf eigene Initiative durchgeführte, durch ein Onlineportal gestützte Leitungsabfrage, wie nebenstehend angeregt, bei deren Anwendung beispielsweise auch Eingabefehler der abfragenden Person nicht auszuschließen wären, kann keinen rechtlich bindenden Aufschluss darüber geben, ob die Belange des betreffenden TÖB berührt sind oder nicht.</p>	

Bebauungsplan Nr. 35b „Neustadtgödens West, 1. Änderung

Hinweise, Anregungen, Bedenken		Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung	
5. Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung (LGLN) / Kampfmittel, Hannover		vom 18.11.2025	
5.1.	<p>Sie haben den Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) Niedersachsen beim Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln - Hannover als Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Baugesetzbuch (BauGB) oder im Rahmen einer anderen Planung um Stellungnahme gebeten. Diese Stellungnahme ergeht kostenfrei.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Für den Abschluss des Bauleitplanverfahrens besteht keine Notwendigkeit, weil der Gemeinde keine Anhaltspunkte für eine Kampfmittelbelastung vorliegen.</p>	
5.2.	<p>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.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>	

Bebauungsplan Nr. 35b „Neustadtgödens West, 1. Änderung

Hinweise, Anregungen, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung
<p>5.3. Hinweis: Eine Kriegsluftbildauswertung kann beim KBD beauftragt werden. Die Auswertung ist gem. § 6 Niedersächsisches Umweltinformationsgesetz (NUIG) in Verbindung mit § 2 Abs. 3 Niedersächsisches Verwaltungskostengesetz (NVwKostG) auch für Behörden kostenpflichtig. Eine Kriegsluftbildauswertung ist im Rahmen dieser Stellungnahme nicht vorgesehen und aus personellen Gründen nicht möglich, da prioritär Anträge nach NUIG bearbeitet werden. Ein Auszug aus dem Kampfmittelinformationssystem ist ebenfalls nicht mehr vorgesehen. Der KBD informiert die zuständigen Gefahrenabwehrbehörden unmittelbar über Ergebnisse durchgeführter Auswertungen. Dabei erkannte Kampfmittelbelastungen sind den Gefahrenabwehrbehörden daher bereits bekannt. Sofern eine kostenpflichtige Kriegsluftbildauswertung durchgeführt werden soll, bitte ich um entsprechende schriftliche Auftragserteilung unter Verwendung des Antragsformulars und der Rahmenbedingungen, die Sie über folgenden Link abrufen können: [...]</p>	<p>Die nebenstehenden allgemeinen Hinweise zur Kriegsluftbildauswertung wurden zur Kenntnis genommen.</p>

Bebauungsplan Nr. 35b „Neustadtgödens West, 1. Änderung

Hinweise, Anregungen, Bedenken		Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung	
6.	Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr (NLStBV), Oldenburg	vom 27.11.2025	
6.1.	<p>gegen die vorgenannte Bauleitplanung bestehen aufgrund der von meiner Behörde wahrzunehmenden luftverkehrsrechtlichen Belange keine grundsätzlichen Bedenken.</p> <p>Ich bitte jedoch in den Bebauungsplan den Hinweis aufzunehmen, dass in unmittelbarer Nachbarschaft zum Verkehrslandeplatz Wilhelmshaven und der Platzrunde sowie des Hubschrauberlandeplatzes des Nord-West-Krankenhauses Sanderbusch mit vermehrter Lärmimmissionen zu rechnen ist.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise werden beachtet. Die Begründung in Kap. 6 wird redaktionell ergänzt.</p>	
6.2.	<p>Belange der militärischen Luftfahrt bleiben unberührt. Diese werden vom Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Fontainengraben 200, 53123 Bonn, wahrgenommen.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>	

Bebauungsplan Nr. 35b „Neustadtgödens West, 1. Änderung

Hinweise, Anregungen, Bedenken		Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung	
7. Deutsche Telekom Technik GmbH, Osnabrück		vom 24.11.2025	
7.1.	<p>die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG – hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass sich im Plangebiet Telekommunikationslinien der Telekom befinden.</p>	
7.2.	<p>Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren [...] Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>	

Bebauungsplan Nr. 35b „Neustadtgödens West, 1. Änderung

Hinweise, Anregungen, Bedenken		Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung	
8.	Avacon Netz GmbH, Sarstedt	vom 24.11.2025	
8.1.	<p>vielen Dank für die Beteiligung an dem im Betreff genannten Vorhaben.</p> <p>Im Geltungsbereich befinden sich keine Versorgungsanlagen von Avacon Netz GmbH/ Avacon Wasser GmbH / WEVG GmbH & Co KG.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass sich keine Versorgungsanlagen von Avacon Netz GmbH im Geltungsbereich befinden.</p>	
8.2.	<p>Änderungen der uns vorliegenden Planung bedürfen einer erneuten Prüfung.</p> <p>Wir bitten Sie, uns am weiteren Verfahren zu beteiligen.</p>	<p>Bei Planänderungen oder Neuplanung wird Avacon Netz GmbH am Verfahren beteiligt.</p>	

Bebauungsplan Nr. 35b „Neustadtgödens West, 1. Änderung

Hinweise, Anregungen, Bedenken		Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung	
9. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG)		vom 08.12.2025	
9.1.	<p>Hinweise</p> <p>Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen erfolgen, verweisen wir für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den NIBIS® Kartenserver. 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.</p>	<p>Sie betreffen die Fachplanung und sind in diesem Rahmen zu beachten.</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen, die dem NIBIS Kartenserver zu entnehmen sind, keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht ersetzen. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>	
9.2.	<p>Sofern Hinweise zu Salzabbaugerechtigkeiten und Erdölaltverträgen für Sie relevant sind, beachten Sie bitte unser Schreiben vom 04.03.2024 [...].</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Nach den vorliegenden Informationen stehen bergrechtliche Belange der Planung nicht entgegen.</p>	
9.3.	<p>Sofern in diesem Verfahren Ausgleichs- und Kompensationsflächen betroffen sind, gehen wir davon aus, dass für alle Ausgleichs- und Kompensationsflächen die Festlegungen der Regionalen Raumplanung beachtet werden. In Rohstoffsicherungsgebieten sollten Ausgleichs- oder Kompensationsmaßnahmen erst nach einer vollständigen Rohstoffgewinnung erfolgen, da sonst ein späterer Rohstoffabbau erschwert bzw. verhindert werden kann. Die aktuellen Rohstoffsicherungskarten können über den NIBIS® Kartenserver des LBEG eingesehen oder als frei verfügbarer WMS Dienst abgerufen werden. Zudem ist im Bereich von Ausgleichs- und Kompensationsflächen für erdverlegte Hoch-</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>	

Bebauungsplan Nr. 35b „Neustadtgödens West, 1. Änderung

Hinweise, Anregungen, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung
druckleitungen sowie bergbauliche Leitungen ein Schutzstreifen zu beachten, der von jeglicher Bebauung und von tiefwurzelndem Pflanzenwuchs freizuhalten ist.	
9.4. In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange haben wir keine weiteren Hinweise oder Anregungen.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
9.5. Die vorliegende Stellungnahme hat das Ziel, mögliche Konflikte gegenüber den raumplanerischen Belangen etc. ableiten und vorausschauend berücksichtigen zu können. Die Stellungnahme wurde auf Basis des aktuellen Kenntnisstandes erstellt. Die verfügbare Datengrundlage ist weder als parzellenscharf zu interpretieren noch erhebt sie Anspruch auf Vollständigkeit. Die Stellungnahme ersetzt nicht etwaige nach weiteren Rechtsvorschriften und Normen erforderliche Genehmigungen, Erlaubnisse, Bewilligungen oder objektbezogene Untersuchungen.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

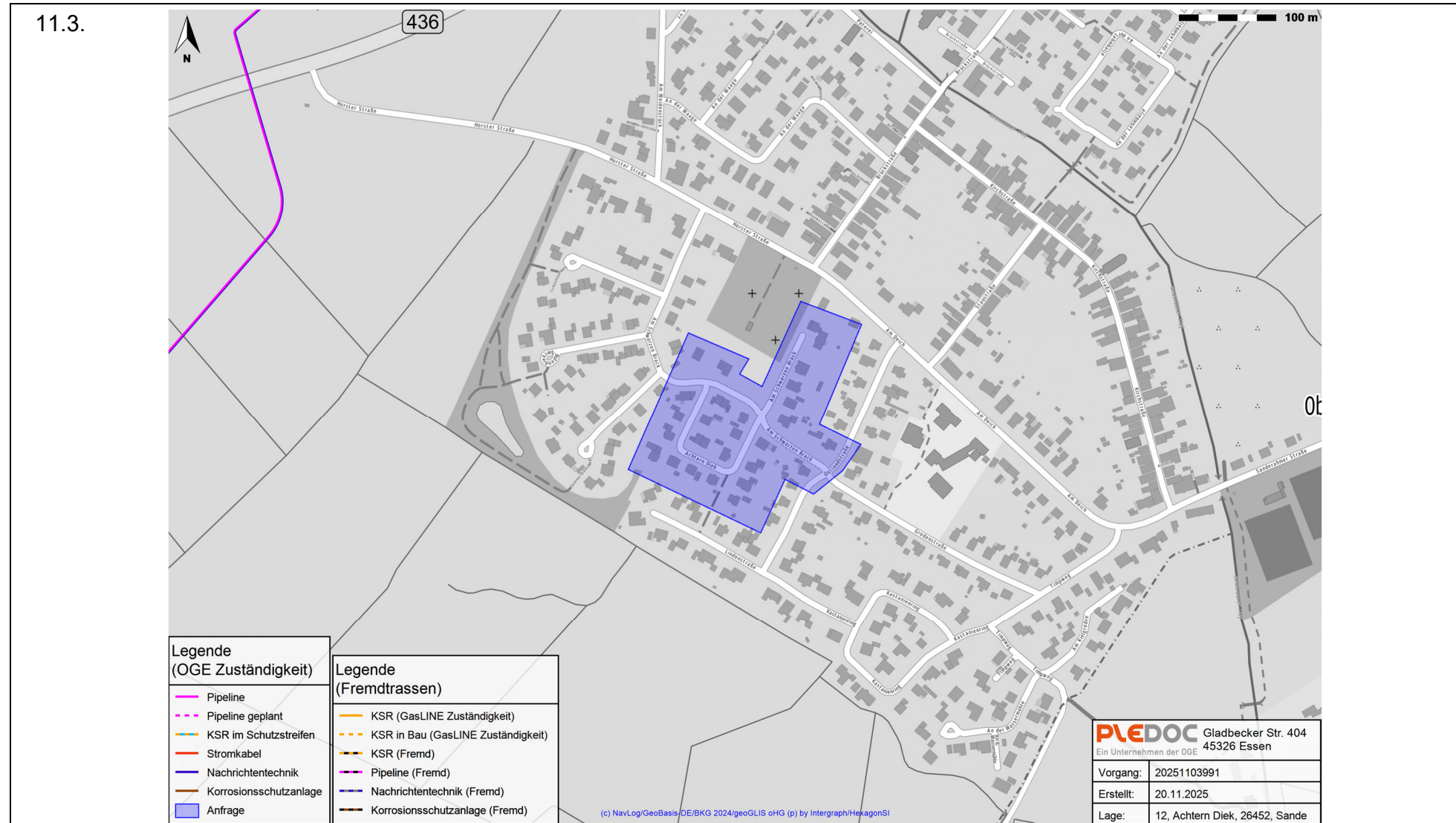
Bebauungsplan Nr. 35b „Neustadtgödens West, 1. Änderung

Hinweise, Anregungen, Bedenken		Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung	
10. Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege – Abteilung Archäologie (NLD)		vom 12.12.2025	
10.1.	<p>Seitens der Archäologischen Denkmalpflege werden zu den Planungen folgende Anregungen vorgetragen:</p> <p>Aus dem Plangebiet sind nach unserem derzeitigen Kenntnisstand keine archäologischen Funde und Befunde bekannt. Da derartige Fundplätze jedoch nie auszuschließen sind, sollte folgender Hinweis in die Planunterlagen aufgenommen werden: 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 8 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren 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 8 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 gestatten.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise werden beachtet. Die Begründung in Kap. 7.1 und in der Planzeichnung werden redaktionell ergänzt.</p>	
10.2.	<p>Die untere Denkmalschutzbehörde erhält eine Kopie dieses Schreibens. Bitte beachten Sie, dass diese als Trägerin öffentlicher Belange zu beteiligen sind.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>	

Bebauungsplan Nr. 35b „Neustadtgödens West, 1. Änderung

Hinweise, Anregungen, Bedenken		Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung
11.	PLEdoc GmbH	vom 20.11.2025
11.1.	<p>wir beziehen uns auf Ihre o.g. Maßnahme und teilen Ihnen hierzu mit, dass von uns verwaltete Versorgungsanlagen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber von der geplanten Maßnahme nicht betroffen werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • OGE (Open Grid Europe GmbH), Essen • Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen • Ferngas Netzgesellschaft mbH (FG), Netzgebiet Nordbayern, Schwaig bei Nürnberg • Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen • Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen • Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH & Co. KG (NETG), Dortmund • Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen <p>Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich. Dort dargestellte Leitungsverläufe dienen nur zur groben Übersicht.</p>	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
11.2.	<p>Achtung: Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit uns.</p>	PLEdoc GmbH wird bei Planänderungen oder Neuplanungen erneut beteiligt.

Hinweise, Anregungen, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung
--------------------------------	--



Bebauungsplan Nr. 35b „Neustadtgödens West, 1. Änderung

Hinweise, Anregungen, Bedenken		Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung
12. Vodafone GmbH	vom 09.12.2025	
12.1.	<p>wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 14.11.2025 Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone-Gesellschaft(en) gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. In Ihrem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass sich im Plangebiet Telekommunikationsanlagen von Vodafone befinden.</p>
12.2.	<p>Vor Baubeginn sind aktuelle Planunterlagen vom ausführenden Tiefbauunternehmen anzufordern. Unsere kostenlosen Planauskünfte sind erreichbar via Internet über die Seite: [...] Dort kann man sich einmalig registrieren lassen und Planauskünfte einholen. Bitte beachten Sie: Es müssen aktuell immer zwei Planauskünfte für Bestandsnetz der Vodafone Deutschland GmbH / Vodafone GmbH und Vodafone West GmbH angefordert werden.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

Bebauungsplan Nr. 35b „Neustadtgödens West, 1. Änderung

Hinweise, Anregungen, Bedenken		Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung
13.	Sielacht Rüstringen	vom 02.12.2025
13.1.	Die vorliegende Bauleitplanung befindet sich außerhalb des Verbandsgebietes der Sielacht Rüstringen. Bitte nehmen Sie hierzu Kontakt mit der Sielacht Bockhorn – Friedeburg auf.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Bebauungsplan Nr. 35b „Neustadtgödens West, 1. Änderung

Hinweise, Anregungen, Bedenken		Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung
14.	OOWV	vom 15.12.2025
14.1.	<p>wir bedanken uns für die Übersendung der Unterlagen zum oben genannten Vorhaben und für die Beteiligung als Träger öffentlicher Belange.</p> <p>Nach Prüfung der Unterlagen nehmen wir wie folgt Stellung: Im Bereich des Plangebietes befinden sich Versorgungsleitungen des OOWV. Wir bitten Sie sicherzustellen, dass die Leitungen weder mit einer geschlossenen Fahrbahndecke, außer in Kreuzungsbereichen, noch durch Hochbauten überbaut werden. Außerdem ist eine Überpflanzung der Leitungen oder anderweitige Störung oder Gefährdung in ihrer Funktion auszuschließen.</p>	<p>Die Hinweise werden beachtet.</p> <p>Die Begründung in Kap. 6.1 wird redaktionell ergänzt.</p>
14.2.	<p>Versorgungssicherheit</p> <p>Die entstehenden Grundstücke im Plangebiet können an unser Trinkwasserversorgungsnetz angeschlossen werden. Die notwendigen Rohrverlegungsarbeiten und Grundstücksanschlüsse können nur auf der Grundlage der Allgemeinen Bedingungen für die Versorgung mit Wasser (AVBWasserV) des OOWV und unter Berücksichtigung des Begleitvertrages für die Gemeinde Sande durchgeführt werden. Bitte beachten Sie bzgl. der Mindestabstände zu Bauwerken und Fremdanlagen sowie die Anforderungen an Schutzstreifen das DVGW Arbeitsblatt W 400-1.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
14.3.	<p>Versorgungsdruck</p> <p>Der Versorgungsdruck in unserem Trinkwassernetz in der Umgebung des Plangebietes wird auch in Spitzenlastsituationen als komfortabel beurteilt. Daher wurde auf eine detailliertere Betrachtung der Auswirkungen durch das neue</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

Bebauungsplan Nr. 35b „Neustadtgödens West, 1. Änderung

Hinweise, Anregungen, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung
<p>Plangebiet für diese Stellungnahme verzichtet. Der Versorgungsdruck erfüllt die Mindestanforderungen gemäß Regelwerk DVGW W 400-1.</p>	
<p>14.4. Löschwasserversorgung Im Hinblick auf den der Gemeinde Sande obliegenden Brandschutz (Grundsatz, NBrandSchG §2) weisen wir ausdrücklich darauf hin, dass die Löschwasservorhaltung kein gesetzlicher Bestandteil der öffentlichen Wasserversorgung ist und nicht vertraglich auf den OOWV übertragen wurde. Eine Pflicht zur vollständigen oder teilweisen Sicherstellung der Löschwasserversorgung über das öffentliche Trinkwasserversorgungsnetz besteht für den OOWV nicht. Wir weisen darauf hin, dass wir jegliche Verantwortung ablehnen, wenn es durch Nichtbeachtung der vorstehenden Ausführung zu Verzögerungen oder Folgeschäden kommt. Eventuelle Sicherungs- bzw. Umlegungsarbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p>14.5. Die Einzeichnung der Versorgungsanlagen in dem anliegenden Plan ist unmaßstäblich. Genauere Auskünfte gibt Ihnen gerne der Leiter [...] von unserer Betriebsstelle in Schortens, [...], vor Ort an. Um eine effiziente Bearbeitung der Stellungnahmen sicherzustellen, bitten wir Sie uns Ihre Anfragen und Mitteilungen per E-Mail an[...] zu senden.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

Bebauungsplan Nr. 35b „Neustadtgödens West, 1. Änderung

Hinweise, Anregungen, Bedenken		Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung	
15. Landkreis Friesland		vom 16.12.2025	
<p>15.1. <u>Fachbereich Umwelt – Naturschutz- Wald- Wasser- und Deichbehörde:</u> <u>Untere Naturschutzbehörde:</u> Gegen das Vorhaben liegen aus Sicht der Unteren Naturschutzbehörde keine Bedenken vor. Folgender Punkt ist textlich in die Hinweise des B-Plans aufzunehmen: „Die einschlägigen Bestimmungen der §§ 39 und 44 des BNatSchG sind grundsätzlich zu beachten.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise werden beachtet. Die Begründung in Kap. 8 wird redaktionell ergänzt.</p>		
<p>15.2. <u>Fachbereich Umwelt- Abfallbehörde:</u> <u>Untere Boden-/ Immissionsschutzbehörde:</u> Gegen das Vorhaben liegen grundsätzlich aus Sicht des Boden- und Immissionsschutzes keine Bedenken vor, unter Einhaltung folgender Inhalts- und Nebenbestimmungen: 1. Unter den Hinweisen der Planzeichnung des Bebauungsplans ist der Punkt „Altlasten/Bodenschutz“ zu ergänzen: „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 diesem Fall sofort zu verständigen. Die Erdarbeiten können erst nach Absprache mit der unteren Bodenschutzbehörde wiederaufgenommen werden.“</p>	<p>Die Hinweise werden beachtet. Die Begründung in Kap. 7.2 und in der Planzeichnung werden redaktionell ergänzt.</p>		

Bebauungsplan Nr. 35b „Neustadtgödens West, 1. Änderung

Hinweise, Anregungen, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung
<p>15.3. 2. Unter den Hinweisen der Planzeichnung des Bebauungsplans ist der Punkt „vorsorgender Bodenschutz“ zu ergänzen: „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- oder 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).“</p>	<p>Die Hinweise werden beachtet. Die Begründung in Kap. 7.3 und in der Planzeichnung werden redaktionell ergänzt.</p>
<p>15.4. Hinweis: Im Plangebiet liegen laut Nibis Kartenserver des Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) „Sulfatsaure Böden“ vor. 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.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird in Kap. 7 redaktionell ergänzt.</p>

Bebauungsplan Nr. 35b „Neustadtgödens West, 1. Änderung

Hinweise, Anregungen, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung
<p>15.5. <u>Fachbereich Straßenverkehr:</u> <u>Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement – Regionalplanung:</u> <u>Fachbereich Zentrale Aufgaben, Wirtschaft, Finanzen, Personal:</u> <u>Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement – Klimaschutz und -anpassung:</u> <u>Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement – Bauplanung:</u> <u>Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement – Bauordnung:</u> <u>Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement – Denkmalschutz:</u> Es bestehen keine Bedenken.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken gegenüber der Bauleitplanung entstanden sind.</p>
<p>15.6. Wir bitten aufgrund der gesetzlichen Verpflichtung um künftige Übersendung des Planungsbereiches und der anschließenden Beschlussfassung als XPlanGML (XPlanung- Austauschformat).</p>	<p>Die Hinweise werden beachtet. Nach der Beschlussfassung wird eine XPlanGML übersendet.</p>

Bebauungsplan Nr. 35b „Neustadtgödens West, 1. Änderung

Hinweise, Anregungen, Bedenken		Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung	
16. IHK – Oldenburgische Industrie- und Handelskammer		vom 19.12.2025	
16.1.	<p>die Gemeinde Sande will die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die ausnahmsweise Zulassung von Ferienwohnungen im Plangebiet geschaffen werden.</p> <p>Gegen das Planungsziel bestehen grundsätzlich keine Bedenken. Allerdings ist vorgesehen, über § 1 Abs. 5 BauNVO die in dem Allgemeinen Wohngebiete die eigentlich allgemein zulässigen Nutzungen – wie Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe – vollständig auszuschließen. Dies ist rechtlich möglich, erfordert aber eine tragfähige städtebauliche Begründung, die den bisherigen Planunterlagen fehlt. Ohne eine solche nachvollziehbare Begründung ist die Festsetzung rechtlich angreifbar.</p>		<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es wurde abgewogen und beschlossen, dass die textliche Festsetzung kein Gegenstand der Änderung ist. Diese Festsetzung wurde bereits mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan beschlossen.</p>
16.2.	<p>Für den Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen kann grundsätzlich ein Einzelhandelskonzept als Begründungsgrundlage herangezogen werden. Das Einzelhandelskonzept der Gemeinde Sande stammt jedoch aus dem Jahr 2014 und ist damit nicht mehr aktuell. Konzepte dieser Art sind nur tragfähig, wenn ihre Daten- und Analysegrundlagen dem heutigen Stand entsprechen. In der Fachliteratur wird eine Fortschreibung alle fünf bis sieben Jahre empfohlen (vgl. Kuschnerus, Bishopink, Wirth 2018, S. 281). Daher sollte das Einzelhandelskonzept 2014 im vorliegenden Fall nicht zur Begründung herangezogen werden und der Ausschluss einzelfallbezogen begründet werden.</p>		<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das Einzelhandelskonzept ist kein Gegenstand der geplanten Änderung.</p>

Bebauungsplan Nr. 35b „Neustadtgödens West, 1. Änderung

Hinweise, Anregungen, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung
<p>Für künftige Planungen, bei denen Festsetzungen zur Steuerung des Einzelhandels getroffen werden, sollte das Einzelhandelskonzept aktualisiert und nach Abschluss des Verfahrens erneut vom Gemeinderat beschlossen werden. Der Fortschreibungsprozess sollte durch einen Arbeitskreis begleitet werden, in dem Vertreterinnen und Vertreter aus Handel, Verwaltung, Kommunalpolitik, Verbänden, Stadtmarketing sowie der Oldenburgischen IHK mitwirken.</p>	

Bebauungsplan Nr. 35b „Neustadtgödens West, 1. Änderung

Hinweise, Anregungen, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung
---------------------------------------	---

OHNE HINWEISE, ANREGUNGEN ODER BEDENKEN

17.	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Bonn	vom 19.11.2025
18.	Ericsson Services GmbH / Deutsche Telekom Technik GmbH	vom 25.11.2025
19.	Nord-West Oelleitung GmbH, Wilhelmshaven	vom 27.11.2025
20.	Storag Etzel GmbH, Friedeburg	vom 18.11.2025
21.	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr	vom 19.11.2025
22.	Landwirtschaftskammer Niedersachsen	vom 09.12.2025
23.	Niedersächsische Landesforsten	vom 18.12.2025

Thalen Consult GmbH

Neuenburg, den 26.01.2026

i. A. B.A. Sylvia Röben

S:\Sande\12668_B_Plaene_Ferienwohnungen\07_Abwaegung\BP35b\2026_01_23_12668_Abwaegung_BP_35b_Neudstadtgoedens_West.docx