

Bebauungsplan Nr. 39 „Sande Lührs“,
1. Änderung

Gemeinde Sande

**Bebauungsplan Nr. 39 „Sande / Lührs“,
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. 39 „Sande Lührs“,
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.....	4
1. Amprion GmbH, Dortmund vom 21.11.2025	4
2. EWE Netz GmbH, Oldenburg vom 20.11.2025	5
3. Gascade Gastransport GmbH, Kassel vom 25.11.2025	7
4. Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung (LGLN) / Kampfmittel, Hannover vom 18.11.2025.....	8
5. Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr (NLStBV), Oldenburg vom 27.11.2025	10
6. Deutsche Telekom Technik GmbH, Osnabrück vom 24.11.2025	11
7. Avacon Netz GmbH vom 27.11.2025	12
8. Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege – Abteilung Archäologie (NLD) vom 12.12.2025.....	14
9. PLEdoc GmbH vom 20.11.2025	16
10. Vodafone GmbH vom 09.12.2025	18
11. LBEG – Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie vom 17.12.2025	19
12. Landkreis Friesland vom 16.12.2025.....	21
13. Bundeswehr vom 18.12.2025.....	24
14. IHK – Oldenburgische Industrie- und Handelskammer vom 19.12.2025	25
OHNE HINWEISE, ANREGUNGEN ODER BEDENKEN	27
15. Ericsson Services GmbH / Deutsche Telekom Technik GmbH vom 25.11.2025 ..	27
16. Nord-West Oelleitung GmbH, Wilhelmshaven vom 27.11.2025.....	27
17. Storag Etzel GmbH, Friedeburg vom 18.11.2025.....	27
18. Landwirtschaftskammer Niedersachsen vom 09.12.2025.....	27
19. Sielacht Rüstringen vom 02.12.2025.....	27
20. Niedersächsische Landesforsten vom 18.12.2025.....	27

Bebauungsplan Nr. 39 „Sande Lührs“

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. 39 „Sande Lührs“

Hinweise, Anregungen, Bedenken		Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung	
2. EWE Netz GmbH, Oldenburg		vom 20.11.2025	
2.1.	<p>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>	
2.2.	<p>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. 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. 39 „Sande Lührs“

Hinweise, Anregungen, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung
<p>2.3. 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>2.4. 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. 39 „Sande Lührs“

Hinweise, Anregungen, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung
<p>3. Gascade Gastransport GmbH, Kassel vom 25.11.2025</p>	
<p>3.1. 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. 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>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p>3.2. Nachträgliche Lageänderungen in der Projektplanung bedürfen eines erneuten Antrags auf Zustimmung.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p>3.3. 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. Bitte richten Sie daher Ihre zukünftigen Anfragen an uns, direkt an das o.g. BIL-Portal.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. 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. 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. 39 „Sande Lührs“

Hinweise, Anregungen, Bedenken		Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung	
4. Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung (LGLN) / Kampfmittel, Hannover		vom 18.11.2025	
4.1.	<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>	
4.2.	<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 Kriegsluftbilder für die Ermittlung von Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunition ausgewertet werden (Kriegsluftbildauswertung). 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. 39 „Sande Lührs“

Hinweise, Anregungen, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung
<p>4.3. 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. 39 „Sande Lührs“

Hinweise, Anregungen, Bedenken		Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung	
5. Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr (NLStBV), Oldenburg		vom 27.11.2025	
5.1.	<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>	
5.2.	<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. 39 „Sande Lührs“

Hinweise, Anregungen, Bedenken		Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung	
6. Deutsche Telekom Technik GmbH, Osnabrück		vom 24.11.2025	
6.1.	<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>	
6.2.	<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. 39 „Sande Lührs“

Hinweise, Anregungen, Bedenken		Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung	
7. Avacon Netz GmbH		vom 27.11.2025	
7.1.	gern beantworten wir Ihre Anfrage. Das Anfragegebiet der 1. Änderung BPläne Nr. 39 Sande/Lührs befindet sich in der Nähe unserer 110-kV-Hochspannungsfreileitung „Varel-Roffhausen“, [...]	Es wird zur Kenntnis genommen, dass sich in der Nähe eine 110 kV Hochspannungsleitung „Varel- Roffhausen“ befindet.	
7.2.	Das Anfragegebiet befindet sich außerhalb des Leitungsschutzbereiches unserer Hochspannungsfreileitung, somit stimmen wir der Bebauungsplanänderung zu. Die Lagen der Leitungsschutzbereiche entnehmen Sie bitte dem beigefügten Planwerk der Sparte Hochspannung.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.	
7.3.	Für Arbeiten im Kreuzungs- und Näherungsbereich der Hochspannungsfreileitung ist der Sicherheitsabstand nach DIN EN 50110-1 (VDE 0105 alt) zu beachten. Die daraus resultierende Höhenbeschränkung erfordert eine örtliche Einweisung und gegebenenfalls die Festlegung weiterer Sicherheitsmaßnahmen. Arbeiten und geplante Bebauungen innerhalb des Leitungsschutzbereiches unserer 110-kV-Hochspannungsfreileitung sind grundsätzlich im Detail mit uns abzustimmen. Innerhalb des Leitungsschutzbereiches sind die zulässigen Arbeits- und Bauhöhen begrenzt.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.	
7.4.	Beim Betrieb von Hochspannungsanlagen entstehen elektrische und magnetische Felder. Die Grenzwerte unserer Hochspannungsanlagen werden nach der Bundesimmissionschutzverordnung (26. BImSchV, in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2013) eingehalten. Sollte Ihr geplantes Vorhaben Einfluss auf die Einhaltung der gesetzlichen Grenzwerte haben, sind die dadurch entstehenden	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.	

Bebauungsplan Nr. 39 „Sande Lührs“

Hinweise, Anregungen, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung
<p>Kosten, z. B. durch betriebliche Anpassung bis hin zur Erächtigung unserer Leitung, vom Verursacher zu tragen.</p>	
<p>7.5. Der Einwirkungsbereich zur Einhaltung der Grenzwerte von elektrischen Anlagen ist in der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zur Durchführung der Verordnung über elektromagnetische Felder (26. BImSchVVwV, in der Fassung vom 26. Februar 2016) ergänzend zur 26. BImSchV geregelt und umfasst bei Freileitungen mit einer Spannung ab 110 kV einen Radius von 200,0 m um die jeweiligen elektrischen Anlagen.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p>7.6. Nach Abschluss der Baumaßnahme ist der Avacon Netz GmbH vom Antragsteller ein Nachweis zu erbringen, dass die Grenzwerte nach der 26. BImSchV und der 26. BImSchVVwV eingehalten werden.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p>7.7.</p> 	

Bebauungsplan Nr. 39 „Sande Lührs“

Hinweise, Anregungen, Bedenken		Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung	
8. Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege – Abteilung Archäologie (NLD)		vom 12.12.2025	
8.1.	Seitens der Archäologischen Denkmalpflege werden zu den Planungen folgende Anregungen vorgetragen: Innerhalb des Plangebietes liegt eine Wurt (Sand, FStNr. 27) mit zugehöriger Ringgraft. Geschützt ist nicht nur der Wurtkörper selbst, sondern auch dessen Umgebung und äußeres Erscheinungsbild (§8 und § 10 NDSchG). Sämtliche Erdarbeiten bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung (§13 NDSchG), diese kann verwehrt werden oder mit Auflagen verbunden sein.	Die Hinweise werden beachtet. Die Begründung in Kap. 7 wird redaktionell ergänzt.	
8.2.	Des Weiteren möchten wir darauf hinweisen, dass die Meldepflicht gilt: 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	Die Hinweise werden beachtet. Die Begründung in Kap. 7.1 und die Planzeichnung werden redaktionell angepasst.	

Bebauungsplan Nr. 39 „Sande Lührs“

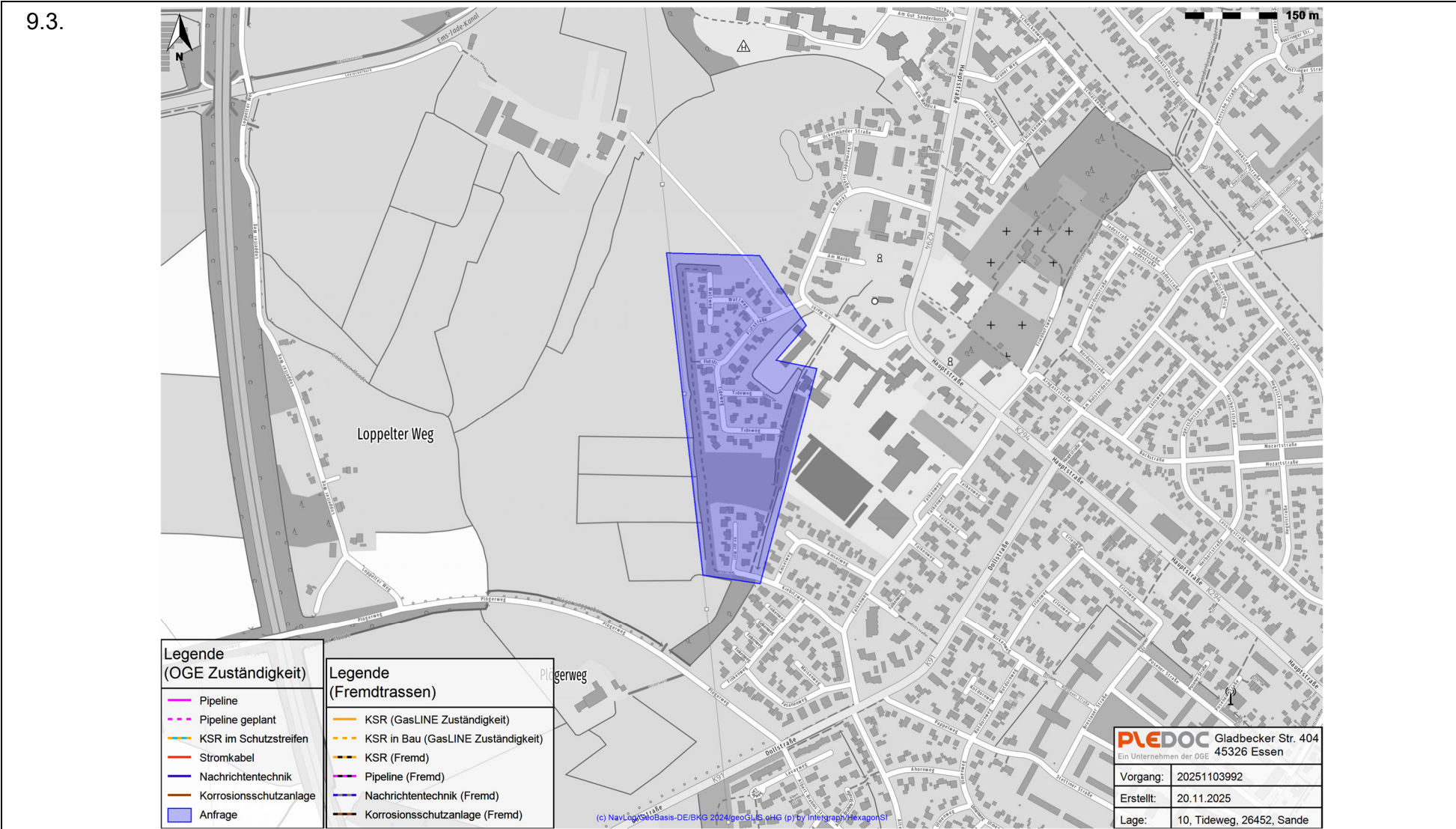
Hinweise, Anregungen, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung
nicht die Denkmalschutzbehörden vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestatten.	
8.3. Die untere Denkmalschutzbehörde erhält eine Kopie dieses Schreibens. Bitte beachten Sie, dass diese als Trägerin öffentlicher Belange zu beteiligen ist.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Bebauungsplan Nr. 39 „Sande Lührs“

Hinweise, Anregungen, Bedenken		Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung
9.	PLEdoc GmbH	vom 20.11.2025
9.1.	<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.
9.2.	<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. 39 „Sande Lührs“

Hinweise, Anregungen, Bedenken		Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung	
10.	Vodafone GmbH	vom 09.12.2025	
10.1.	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.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Es wird zur Kenntnis genommen, dass sich im Plangebiet Telekommunikationsanlagen von Vodafone befinden.	
10.2.	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.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.	

Bebauungsplan Nr. 39 „Sande Lührs“

Hinweise, Anregungen, Bedenken		Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung
11.	LBEG – Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie	vom 17.12.2025
11.1.	<p>in Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange geben wir zum o.g. Vorhaben folgende Hinweise: Hinweise 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. Baugrundverhältnissen, die dem NIBIS Kartenserver zu entnehmen sind, keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht ersetzen.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
11.2.	<p>Sofern Hinweise zu Salzabbaugerechtigkeiten und Erdölaltverträgen für Sie relevant sind, beachten Sie bitte unser Schreiben vom 04.03.2024 (unser Zeichen:[...])</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Nach den vorliegenden Informationen stehen bergrechtliche Belange der Planung nicht entgegen.</p>
11.3.	<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</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

Bebauungsplan Nr. 39 „Sande Lührs“

Hinweise, Anregungen, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung
<p>Dienst abgerufen werden. Zudem ist im Bereich von Ausgleichs- und Kompensationsflächen für erdverlegte Hochdruckleitungen sowie bergbauliche Leitungen ein Schutzstreifen zu beachten, der von jeglicher Bebauung und von tiefwurzelndem Pflanzenwuchs freizuhalten ist.</p>	
<p>11.4. In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange haben wir keine weiteren Hinweise oder Anregungen. 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.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

Bebauungsplan Nr. 39 „Sande Lührs“

Hinweise, Anregungen, Bedenken		Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung	
12. Landkreis Friesland		vom 16.12.2025	
<p>12.1. <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 beachtet. Die Begründung in Kap. 8 wird redaktionell ergänzt.</p>		
<p>12.2. <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 wird redaktionell ergänzt.</p>		

Bebauungsplan Nr. 39 „Sande Lührs“

Hinweise, Anregungen, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung
<p>12.3. 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 wird in Kap. 7.3 redaktionell ergänzt.</p>
<p>12.4. 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 in Kap. 7 wird redaktionell ergänzt.</p>

Bebauungsplan Nr. 39 „Sande Lührs“

Hinweise, Anregungen, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung
<p>12.5. <u>Fachbereich Straßenverkehr:</u> <u>Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudema-</u> <u>nagement – Regionalplanung:</u> <u>Fachbereich Zentrale Aufgaben, Wirtschaft, Finanzen,</u> <u>Personal:</u> <u>Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudema-</u> <u>nagement – Klimaschutz und -anpassung:</u> <u>Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudema-</u> <u>nagement – Bauplanung:</u> <u>Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudema-</u> <u>nagement – Bauordnung:</u> <u>Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudema-</u> <u>nagement – Denkmalschutz:</u> Es bestehen keine Bedenken.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken gegenüber der Bauleitplanung entstanden sind.</p>
<p>12.6. 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. 39 „Sande Lührs“

Hinweise, Anregungen, Bedenken		Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung
13.	Bundeswehr	vom 18.12.2025
13.1.	<p>aufgrund Ihres Schreibens vom 10. November 2025 (Bezug wurde das Vorhaben, Bebauungsplan Nr. 39 - Sande Lührs - 1. Änderung, geprüft. Ich gebe hierzu bei gleichbleibender Sach- und Rechtslage folgende Stellungnahme ab: Durch das Vorhaben werden Belange der Bundeswehr berührt, aber nicht beeinträchtigt. Das Bundeswehr-Dienstleistungszentrum Wilhelmshaven betreibt in Sande, im Ortsteil Cäciliengroden, die Standort-schießanlage (SaStOSchgAnl) Wilhelmshaven, daher dürfen die geplanten Baumaßnahmen daher zu keiner Nutzungseinschränkung der Standortschießanlage Wilhelmshaven führen.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass durch das Vorhaben die Belange der Bundeswehr berührt, aber nicht beeinträchtigt werden.</p>
13.2.	<p>Fazit: Ich stimme dem Bebauungsplan Nr. 39 - Sande Lührs - 1. Änderung zu. Ich bitte Sie, mich über den weiteren Ausgang des Verfahrens unter Angabe meines Zeichens [...] zu informieren und mir den Bescheid zukommen zu lassen.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

Bebauungsplan Nr. 39 „Sande Lührs“

Hinweise, Anregungen, Bedenken		Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung	
14.	IHK – Oldenburgische Industrie- und Handelskammer	vom 19.12.2025	
14.1.	<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>	
14.2.	<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. 39 „Sande Lührs“

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. 39 „Sande Lührs“

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

OHNE HINWEISE, ANREGUNGEN ODER BEDENKEN

15. Ericsson Services GmbH / Deutsche Telekom Technik GmbH	vom 25.11.2025
16. Nord-West Oelleitung GmbH, Wilhelmshaven	vom 27.11.2025
17. Storg Etzel GmbH, Friedeburg	vom 18.11.2025
18. Landwirtschaftskammer Niedersachsen	vom 09.12.2025
19. Sielacht Rüstringen	vom 02.12.2025
20. Niedersächsische Landesforsten	vom 18.12.2025

Aufgestellt:

Thalen Consult GmbH

Neuenburg, den 26.01.2026

i. A. B.A. Sylvia Röben

S:\Sande\12668_B_Plaene_Ferienwohnungen\07_Abwaegung\BP39\2026_01_23_12668_Abwaegung_BP_39_Sande_Luehrs.docx