



**Thalen
Consult**

Thalen Consult GmbH

Urwaldstraße 39 | 26340 Neuenburg

T 04452 916-0 | F 04452 916-101

E-Mail info@thalen.de | www.thalen.de

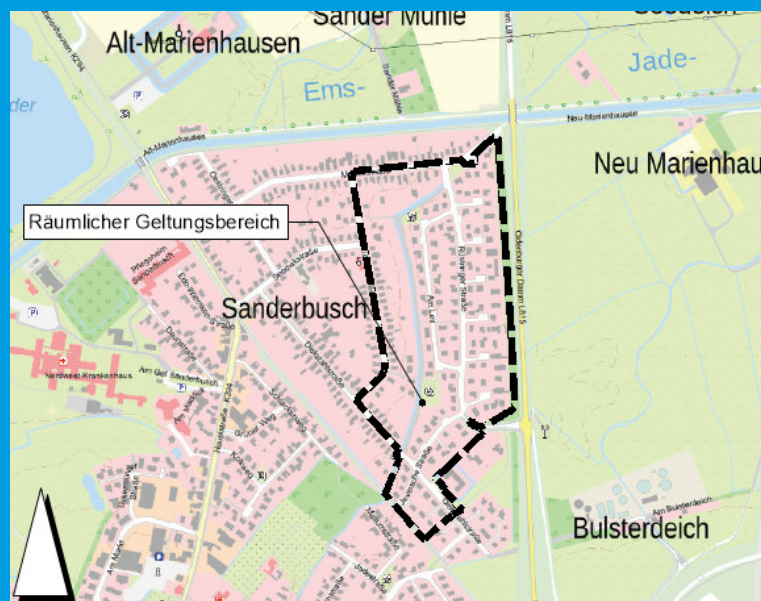
INGENIEURE - ARCHITEKTEN - STADTPLANER

8. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 3 „ULFERSSCHES GELÄNDE“

Begründung

Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB

Gemeinde Sande



PROJ.NR. 12668 | 16.03.2026

8. Änderung Bebauungsplan Nr. 3 „Ulferssches Gelände“

8. Änderung Bebauungsplan Nr. 3 „Ulferssches Gelände“

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Grundlagen der Planaufstellung	4
1.1.	Planungsanlass und -ziele.....	4
1.2.	Räumlicher Geltungsbereich	4
1.3.	Aufstellungsbeschluss und Planverfahren nach § 13 BauGB	5
1.4.	Rechtsgrundlagen.....	6
2.	Planerische Vorgaben	6
3.	Inhalt der 8. Änderung des Bebauungsplanes	7
3.1.	Bestehendes Baurecht.....	7
3.2.	Zukünftiges Baurecht.....	7
3.3.	Unveränderte Festsetzungen	8
4.	Oberflächenentwässerung	8
5.	Nachrichtliche Übernahmen	9
6.	Erschließung	9
6.1.	Versorgung	9
6.2.	Leitungen	9
7.	Hinweise	9
7.1.	Bodenfunde	9
8.	Belange von Natur und Landschaft	10
9.	Eingriffsregelung.....	10
10.	Artenschutzrechtliche und FFH- Vorprüfung	10
11.	Verfahrensvermerke	10

8. Änderung Bebauungsplan Nr. 3 „Ulferssches Gelände“

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 Bereichen 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 Ausschuss von sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben die Ferienwohnnutzung nicht zulässig.

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.“*

Somit erfüllt eine Neufestsetzung der Allgemeine 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. 3 „Ulferssches Gelände“ geplant. Die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Ulferssches Gelände“ 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. 17,6 ha groß.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flurstücke:

27/5, 27/4, 27/21, 27/22, 27/23, 27/24, 29/243, 27/14, 29/134, 29/3, 29/4, 11/7, 29/8, 29/135, 29/244, 29/12, 27/19, 29/13, 27/16, 27/25, 29/245, 29/16, 29/17, 29/197, 29/23, 29/238, 29/239, 29/198, 29/25, 29/26, 29/29, 29/28, 29/27, 29/247, 29/246, 29/31, 29/32, 29/34, 29/33, 29/35, 29/36, 29/37, 29/140, 29/39, 29/38, 29/141, 29/42, 29/41, 29/78, 29/77, 29/76, 29/142, 29/80, 29/81, 29/143, 29/82, 29/83, 29/86, 29/85, 29/84, 29/87, 29/88, 29/89, 29/92, 29/91, 29/90, 29/222, 29/237, 29/219, 29/199, 29/195, 29/196, 29/93, 29/155, 29/156, 29/178, 29/177, 29/176, 29/175, 29/193, 29/174, 29/173, 29/175, 29/130, 29/189, 29/188, 29/169, 29/248, 29/228, 29/227, 29/240, 29/241, 29/235, 29/236, 29/249, 29/248, 29/169, 29/172, 29/147, 29/231, 29/242, 29/144, 29/125, 29/124, 29/123, 29/122, 29/121, 29/120, 29/119, 29/113, 29/110, 29/118, 29/117, 29/114, 29/115, 29/116, 29/112, 29/139, 29/138, 37/8, 29/11, 29/99, 29/106, 29/105, 29/151, 29/150, 29/254, 29/253, 29/104, 29/101, 29/229, 29/230, 29/21, 29/103, 29/100, 29/66, 29/255, 29/65, 29/256, 29/20, 19/19, 29/62, 29/63, 29/61, 29/60, 29/74, 29/73, 29/48, 29/56, 29/57, 29/59, 29/58, 29/72,

8. Änderung Bebauungsplan Nr. 3 „Ulferssches Gelände“

29/54, 29/55, 29/53, 29/52, 29/71, 29/70, 29/49, 29/50, 29/149, 29/148, 37/15, 29/69, 29/45, 29/218, 29/137, 29/136, 29/217, 29/44, 37/14, 29/43, 11/8, 761/11, 856/11, 793/11, 26/11, 26/12, 26/2, 863/26, 860/26, 861/26, 26/9, 26/13, 26/14, 25/10, 25/8, 25/22, 25/20, 25/21, 25/23, 26/8, 26/10, 33/3, 33/9, 33/10, 33/11, 33/2, 973/33, 948/33, 973/33, 949/33, 827/33, 867/33, 37/5, 29/67, 715/33, 824/33, 823/33, 857/33, 822/33, 33/7, 33/8, 869/33, 834/37, 833/37, 854/37, 832/37, 37/28, 37/26, 37/25, 27/24, 27/23, 37/13, 37/17, 37/20, 37/22, 37/21, 37/1, 37/2, 835/38, 836/38, 837/38, 855/38, 838/38 und 700/38 in der Gemarkung Sande, Flur 3.

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 Verwaltungsausschuss der Gemeinde Sande in seiner Sitzung am die Aufstellung der 8. Änderung des B-Planes Nr. 3 „Ulferssches Gelände“ 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 Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000 – Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) 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 nicht öffentliche Auslegung durchgeführt werden kann und

8. Änderung Bebauungsplan Nr. 3 „Ulferssches Gelände“

- 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 von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

Von einer zusammenfassenden Erklärung gemäß § 12 BauGB wird abgesehen.

1.4. Rechtsgrundlagen

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

- a) Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG),
- 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 (UVP),
- k) Niedersächsisches Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (NUVP),
- l) Bundes- Immissionsschutzgesetz (BImSchG),
- m) Niedersächsisches Landes- Raumordnungsprogramm (LROP),
- n) Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Friesland,

jeweils in der zurzeit gültigen Fassung.

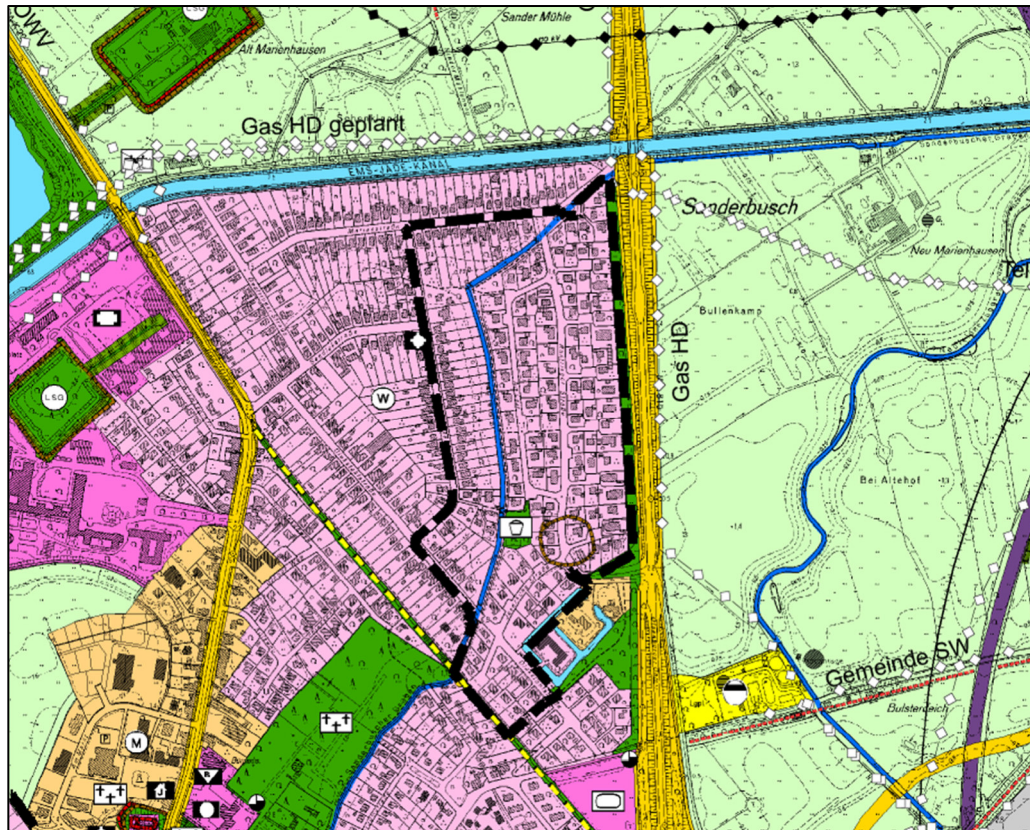
2. Planerische Vorgaben

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

8. Änderung Bebauungsplan Nr. 3 „Ulferssches Gelände“

Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht notwendig, da nach wie vor im Plangebiet ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt wird. Dies entspricht der Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplanes.

Abb. 1: rechtswirksamer Flächennutzungsplan mit Änderungsbereich, ohne Maßstab



3. Inhalt der 8. Änderung des Bebauungsplanes

3.1. Bestehendes Baurecht

Bezüglich der Art der baulichen Nutzung setzt der rechtskräftige Bebauungsplan einschließlich seiner 1. bis 7. Änderung für das Allgemeine Wohngebiet (WA) fest:

Zulässig sind:

1. Wohngebäude
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

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

3.2. Zukünftiges Baurecht

Für den Bebauungsplan Nr. 3 „Ulferssches Gelände“, 8. Änderung gilt die BauNVO 1990, in der Fassung vom 13.05.2017, zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2013 die für das Allgemeine Wohngebiet regelt:

8. Änderung Bebauungsplan Nr. 3 „Ulferssches Gelände“

Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
3. Anlagen für kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke.

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 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 Absatz 3 Nummer 2 (...) gehören.“*

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

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

3.3. Unveränderte Festsetzungen

Alle übrigen Festsetzungen, örtliche Bauvorschriften und Nachrichtliche Übernahmen des rechtskräftigen B-Planes bleiben unverändert. Für diese gilt die BauNVO in der damaligen Fassung. 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.

Zusätzlich wird darauf hingewiesen, dass sich im Plangebiet das Gewässer II. Ordnung Nr. 60 „Sanderbuscher Graben“ befindet. Grundsätzlich verlaufen zu beiden Seiten des Gewässers die 10,0 m breiten Räumuferstreifen, welche jeweils an der Böschungsoberkante beginnen und im Rahmen der Gewässerunterhaltung mit Kettenbaggern (20,0 t) befahren werden. Die Räumuferstreifen sind gem. § 36 Wasserhaushaltsgesetz frei von jeglichen Anlagen zu halten, die zu einer Erschwerung der Gewässerunterhaltung führen können. Außerdem wird auf den § 9 (16) BauGB mit dem Bezug auf die Räumstreifen und den Gewässerverlauf hingewiesen. Es handelt sich um Flächen zur Regelung des Wasserabflusses, die im Sinne des Hochwasserschutzes freizuhalten sind.

8. Änderung Bebauungsplan Nr. 3 „Ulferssches Gelände“

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 erhöhten Lärmimmissionen zu rechnen ist.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass Verkehrslärmimmissionen, ausgehend von der L815, auf den Geltungsbereich ein wirken. Der Straßenbaulastträger der L815 ist von jeglichen Forderungen (insbesondere Lärmschutz), die auf die Bauleitplanung zurückzuführen sind, freizustellen.

6.1. Versorgung

Es wird darauf hingewiesen, dass sich im Plangebiet Versorgungsleitungen des OOWV befinden. Es ist 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. Außerdem sollte bzgl. der Mindestabstände zu Bauwerken und Fremdanlagen sowie die Anforderungen an Schutzstreifen das DVGW Arbeitsblatt W 400 -1 geachtet werden.

Es wird außerdem darauf hingewiesen, dass sich im Plangebiet Versorgungsleitungen und/oder Anlagen der EWE Netz GmbH befindet. 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. Es ist sicherzustellen, dass diese Leitungen und Anlagen durch das Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt wird.

6.2. Leitungen

Es wird darauf hingewiesen, dass sich durch das Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe erdverlegte Gashochdruckleitungen bzw. Rohrfernleitungen befinden. Bei diesen Leitungen sind Schutzstreifen zu beachten, die von jeglicher Bebauung und von tiefwurzeln dem Pflanzenbewuchs frei zuhalten sind.

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).

7.1. Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche oder frühneuzeitliche Bodenfunde (das können u. a. sein:

8. Änderung Bebauungsplan Nr. 3 „Ulferssches Gelände“

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.

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.

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 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Ulferssches Gelände“ 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 ausgelegen. 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 _____.

8. Änderung Bebauungsplan Nr. 3 „Ulferssches Gelände“

Nach Prüfung der Stellungnahmen hat der Rat der Gemeinde Sande in seiner Sitzung am _____ die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Ulferssches Gelände“ als Satzung beschlossen.

Aufgestellt:

Thalen Consult GmbH

Neuenburg, den 16.03.2026

i.A. B.A. Sylvia Röben

S:\Sande\12668_B_Plaene_Ferienwohnungen\05_B-Plan\03_Satzung\Begründung\BP
3\2026_03_03_12668_BP3_Begr_S.docx