



**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

4. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 1 „SANDE NEUFELD“

Begründung

Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB

Gemeinde Sande



PROJ.NR. 12668 | 19.05.2026

4. Änderung Bebauungsplan Nr. 1 „Sande Neufeld“

4. Änderung Bebauungsplan Nr. 1 „Sande Neufeld“

INHALTSVERZEICHNIS

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

4. Änderung Bebauungsplan Nr. 1 „Sande Neufeld“

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

Es ist eine Überarbeitung für den Bebauungsplan Nr. 1 „Sande Neufeld“ geplant. Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Sande Neufeld“ wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt.

1.2. Räumliche Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des vorliegenden B-Plans liegt in der Gemeinde Sande. Das Plangebiet ist ca. 17,4 Ha groß.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flurstücke:

6/15, 6/14, 6/13, 6/12, 6/11, 6/10, 6/9, 6/8, 6/7, 6/6, 6/5, 6/4, 6/3, 6/2, 6/1, 8/105, 8/69, 8/70, 8/71, 8/72, 8/73, 8/74, 8/75, 8/76, 8/77, 8/78, 8/79, 8/80, 8/81, 8/103, 8/113, 8/112, 6/40, 6/18, 6/55, 6/43, 6/42, 6/56, 6/50, 6/49, 6/48, 6/47, 6/46, 2/3, 2/4, 2/5, 2/6, 2/7, 7/3, 7/2, 7/1, 6/20, 6/21, 6/22, 6/23, 8/101, 6/24, 6/25, 6/26, 6/28, 6/27, 6/29, 6/31, 6/30, 6/33, 6/32, 6/34, 6/36, 6/35, 6/37, 6/38, 6/39, 8/67, 8/66, 8/65, 8/63, 8/64, 8/62, 8/61, 8/60, 8/59, 8/58, 8/57, 8/54, 8/56, 8/55, 8/53, 8/52, 8/48, 8/49, 8/50, 8/51, 8/98, 8/28, 8/27, 8/26, 8/30, 8/29, 8/31, 8/33, 8/32, 8/34, 8/23, 8/35, 8/36, 8/38, 8/37, 8/39, 8/110, 8/109, 8/111, 8/108, 8/43, 8/42, 8/44, 8/45, 8/46, 8/47, 8/8, 8/9, 8/10, 8/11, 8/13, 8/14, 8/12, 8/15, 8/18, 8/16, 8/17, 8/19, 8/20, 8/21, 8/22, 8/6, 8/5, 8/4, 8/3, 8/24, 8/2, 8/1, 1/38, 1/37, 1/36, 1/35, 1/34, 1/33, 1/28, 1/32, 1/31, 46/2, 2/9, 2/10, 1/2, 1/7, 1/8, 1/9, 1/10, 1/11, 1/12, 1/4, 1/39, 1/3, 1/13, 1/14 in der Gemarkung Sande, Flur 14.

4. Änderung Bebauungsplan Nr. 1 „Sande Neufeld“

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 Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Sande in seiner Sitzung am _____ die Aufstellung der 4. Änderung des B-Planes Nr. 1 „Sande Neufeld“ 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, das 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
- 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 Anhabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

Von einer zusammenfassenden Erklärung gemäß § 12 BauGB wird abgesehen.

4. Änderung Bebauungsplan Nr. 1 „Sande Neufeld“

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 (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.

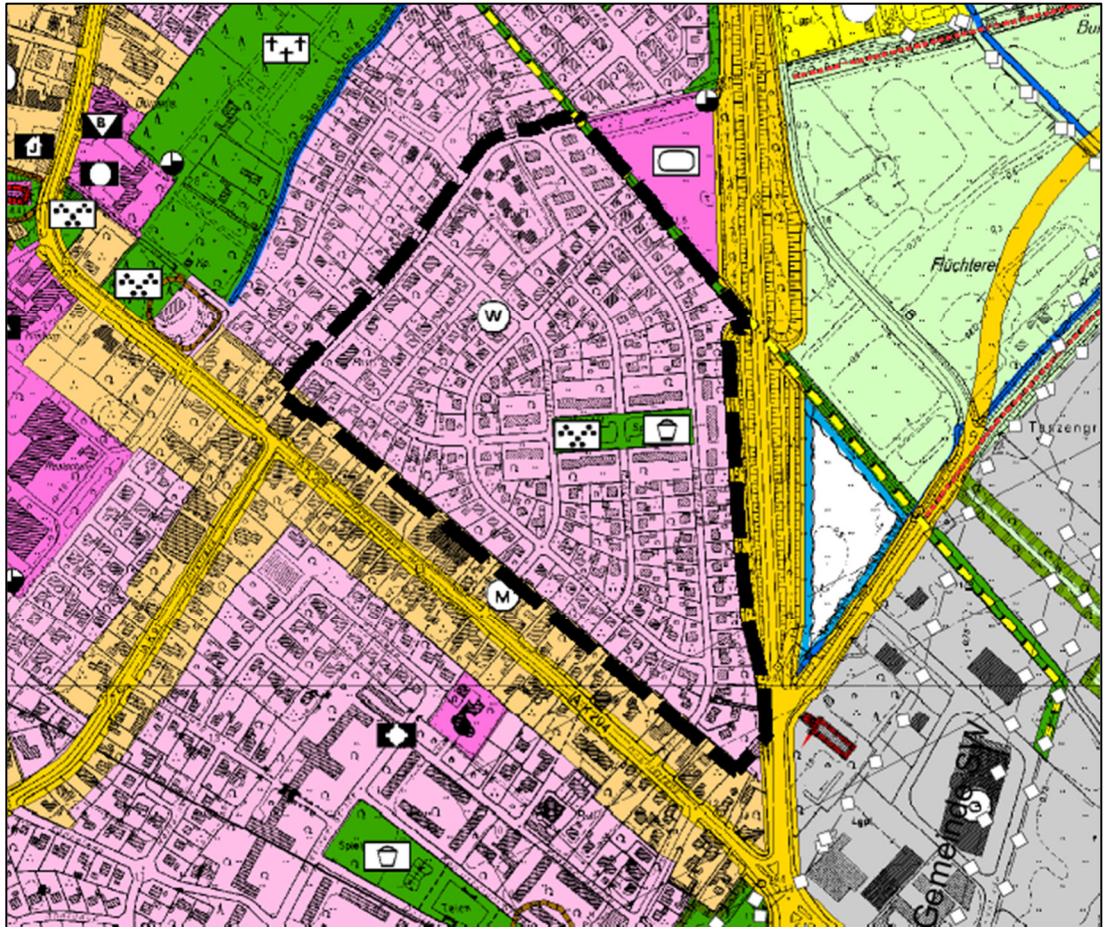
2. Planerische Vorgaben

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.

4. Änderung Bebauungsplan Nr. 1 „Sande Neufeld“

Abb. 1: rechtskräftiger Flächennutzungsplan mit Änderungsbereich, ohne Maßstab



3. Inhalt der 4. Änderung des Bebauungsplanes

3.1. Bestehendes Baurecht

Bezüglich der Art der baulichen Nutzung der rechtskräftige Bebauungsplan einschließlich seiner 1. bis 3. Änderung für das Allgemeine Wohngebiet (WA) fest:

Zulässig sind:

1. Wohngebäude
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke,

4. Änderung Bebauungsplan Nr. 1 „Sande Neufeld“

- 4. Gartenbaubetriebe,
- 5. Tankstellen,
- 6. Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen.

3.2. Zukünftiges Baurecht

Bei den Bebauungsplan Nr. 1 „Sande Neufeld“, 4. Änderung gilt die BauNVO 1990, in der Fassung vom 13.05.2017, zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 die für das Allgemeine Wohngebiete regelt:

Zulässig sind:

- 1. Wohngebäude
- 2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank – und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind

- 1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- 2. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Erst mit der aktuellen Baunutzungsverordnung, die seit 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 Hauslichkeit geeignet und bestimmt sind (Ferienwohnungen), (...) in der Regel zu den nicht störenden Gewerbebetrieben nach (...) § 4 Absatz 3 Nummer 2 (...) gehören.“*

Zulässig sind somit 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.

4. Änderung Bebauungsplan Nr. 1 „Sande Neufeld“

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 sowie des Hubschrauberlandeplatzes des Nord- West- Krankenhauses Sanderbusch mit Überflügen und erhöhten Lärmimmissionen zu rechnen ist.

Es wird darauf hingewiesen, dass von der Autobahn Immissionen ausgehen. Es besteht kein Anspruch an die Autobahn GmbH des Bundes auf aktive oder passive Lärmschutzmaßnahmen.

Das Plangebiet grenzt an die Westseite der Landesstraße 815 (L815) sowie nördlich an der Kreisstraße 294 (K294). Somit wirken Verkehrslärmimmissionen auf den Geltungsbereich ein. Insbesondere hinsichtlich Neu- und Ersatzbauten sowie Um- / Ausbauten größeren Umfanges, wird darauf hingewiesen, dass die Straßenbaulastträger der vorgenannten klassifizierten Straßen von jeglichen Forderungen (insbesondere Lärmschutz), die auf die Bauleitplanung zurückzuführen sind, freizustellen sind.

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 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.

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

6.2. Abfallwirtschaft

Bei der Veranlagung der Grundstücke und Wohnungen ist die Abfallentsorgungssatzung bezüglich Ferienwohnungen / gemeldete Personen zu beachten.

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:

4. Änderung Bebauungsplan Nr. 1 „Sande Neufeld“

Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 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 § 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.

7.2. Vorsorgender Bodenschutz

Die einschlägigen Bestimmungen der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung sowie Einsatzbaustoffverordnung 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).

Sofern im Zuge der Bauausführung Erdbewegungen und / oder eine Grundwasserabsenkung erforderlich werden, hat die beauftragte Fachfirma entsprechende Hinweise zu beachten und erforderlichenfalls geeignete Maßnahmen zu ergreifen. Die Geofakten 24 und 25 des LBEG sind zu beachten.

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-Planes.

4. Änderung Bebauungsplan Nr. 1 „Sande Neufeld“

11. Verfahrensvermerke

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Sande hat in seiner Sitzung am _____ die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Sande / Neufeld“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht.

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Sande hat in seiner Sitzung am _____ die öffentliche Auslegung beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung, wurden am _____ ortsüblich bekannt gemacht.

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 _____.

Nach Prüfung der Stellungnahmen hat der Rat der Gemeinde Sande in seiner Sitzung am _____ die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Sande Neufeld“ als Satzung beschlossen.

Aufgestellt:

Thalen Consult GmbH

Neuenburg, den 19.05.2026

i.A. B. A. Sylvia Röben

S:\Sande\12668_B_Plaene_Ferienwohnungen\05_B-Plan\03_Satzung\Begründung\BP
1\2026_04_07_BP1_Begr_S.docx