



**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

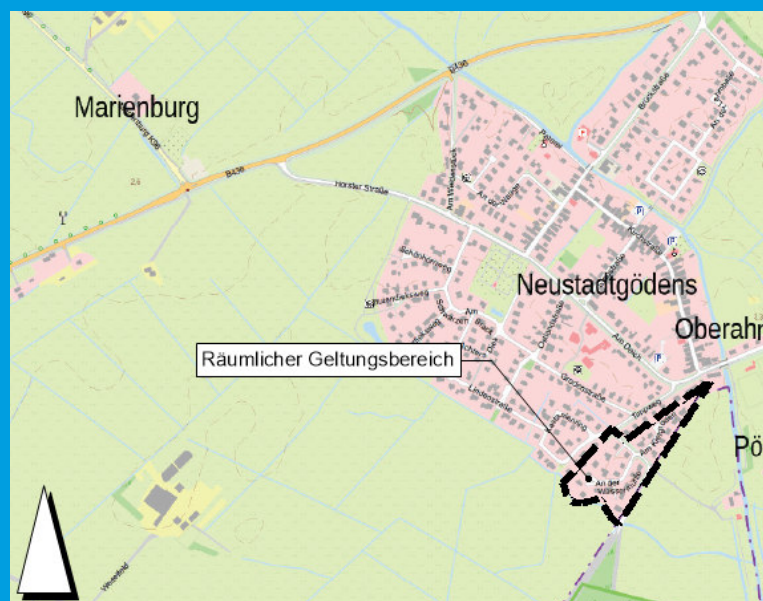
2. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 18

„TIMPWEG“

Begründung

Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB

Gemeinde Sande



PROJ.NR. 12668 | 19.05.2026

2. Änderung Bebauungsplan Nr. 18 „Timpweg“

2. Änderung Bebauungsplan Nr. 18 „Timpweg“

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 2. 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.	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	10

2. Änderung Bebauungsplan Nr. 18 „Timpweg“

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 (MI) sowie Reine Wohngebiete (WR). Bei der dort geltenden Fassung der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und in Verbindung mit dem von der Gemeinde bspw. festgesetztem Ausschuss von sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben (Allgemeines Wohngebiet), sonstige Gewerbebetriebe (Mischgebiete) und ausnahmsweise zu den kleinen Betrieben des Beherbergungsgewerbes (Reines Wohngebiet) sind 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 (...) und zu den sonstigen Gewerbebetrieben (...) § 6 Abs. 2 Nr. 2 (...) gehören. Abweichend von Satz 1 können Räume nach Satz 1 in den übrigen Fällen insbesondere bei einer baulich untergeordneten Bedeutung gegenüber der in dem Gebäude vorherrschenden Hauptnutzung zu den (...) kleinen Betrieben des Beherbergungsgewerbes nach § 3 Abs. 3 Nr. 1 gehören“*.

Somit erfüllt eine Neufestsetzung für das Reine Wohngebiet mit Anwendung der aktuellen BauNVO und ohne Ausschluss von den kleinen Betrieben des Beherbergungsgewerbes das gemeindliche Ziel zur Zulassung von Ferienwohnungen.

Es ist eine Überarbeitung für den Bebauungsplan Nr. 18 „Timpweg“ geplant. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 „Timpweg“ 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. 2,3 ha groß.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flurstücke:

174/8, 174/10, 174/9, 174/11, 174/14, 174/15, 174/12, 174/13, 174/16, 176/16, 176/15, 176/12, 176/2, 176/3, 176/13, 176/17, 176/19, 176/18, 176/14, 176/20, 176/21, 176/10, 176/9, 176/11, 176/8, 176/7, 176/6, 176/5 und 176/4 in der Gemarkung Gödens, Flur 11, 12.

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

2. Änderung Bebauungsplan Nr. 18 „Timpweg“

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 26.09.2024 die Aufstellung der 2. Änderung des B-Plans Nr. 18 „Timpweg“ 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.

2. Änderung Bebauungsplan Nr. 18 „Timpweg“

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.

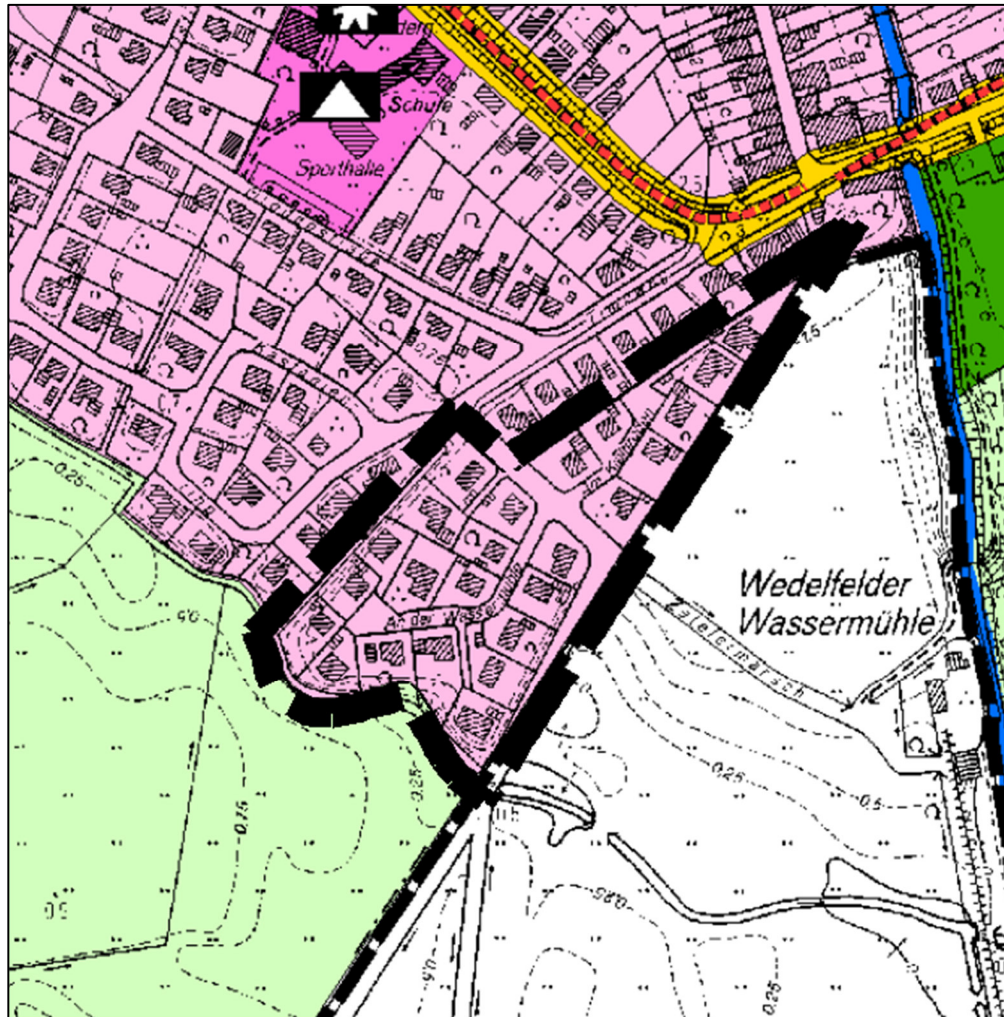
2. Planerische Vorgaben

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

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

2. Änderung Bebauungsplan Nr. 18 „Timpweg“

Abb. 1: wirksamer Flächennutzungsplan mit Änderungsbereich, ohne Maßstab



3. Inhalt der 2. Änderung des Bebauungsplanes

3.1. Bestehendes Baurecht

Bezüglich der Art der baulichen Nutzung setzt der rechtskräftige Bebauungsplan einschließlich seiner 1. Änderung für das Reine Wohngebiet (WR) fest:

Zulässig sind Wohngebäude.

Ausnahmsweise können Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes zugelassen werden.

3.2. Zukünftiges Baurecht

Für den Bebauungsplan Nr. 18 „Timpweg“, 2. Änderung gilt die BauNVO 1990, in der Fassung vom 13.05.2017, zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 die für das Reine Wohngebiet regelt:

2. Änderung Bebauungsplan Nr. 18 „Timpweg“

Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen.

Ausnahmsweise zulässig sind:

1. Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

Die gem. § 3 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung wie sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke wird gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Erst mit der aktuellen Baunutzungsverordnung, die seit Mai 2017 im § 13 a BauNVO die Zulassung von Ferienwohnungen regelt, wird festgelegt, dass *„Räume oder Gebäude, die einem ständig wechselnden Kreis von Gästen gegen Entgelt vorübergehend zur Unterkunft zur Verfügung gestellt werden und die zur Begründung einer eigenen Häuslichkeit geeignet und bestimmt sind (Ferienwohnungen), (...) in der Regel zu den nicht störenden Gewerbebetrieben nach (...) § 4 Abs. 3 Nr. 2 (...) und zu den sonstigen Gewerbebetrieben (...) § 6 Abs. 2 Nr. 2 (...) gehören. Abweichend von Satz 1 können Räume nach Satz 1 in den übrigen Fällen insbesondere bei einer baulich untergeordneten Bedeutung gegenüber der in dem Gebäude vorherrschenden Hauptnutzung zu den (...) kleinen Betrieben des Beherbergungsgewerbes nach § 3 Abs. 3 Nr. 1 gehören“*.

Zulässig sind somit kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes, die auch gem. § 13 a Ferienwohnungen zulassen.

Die inhaltliche Änderung wird zum Teil 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.

2. Änderung Bebauungsplan Nr. 18 „Timpweg“

5. Nachrichtliche Übernahmen

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

6. Erschließung

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.

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.

Im Planbereich befinden sich Versorgungsleitungen des OOWV. Es wird darauf hingewiesen, dass die Leitungen weder mit einer geschlossenen Fahrbahndecke, außer in Kreuzungsbereichen, noch durch Hochbauten überbaut werden dürfen. 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: 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, Offener 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

2. Änderung Bebauungsplan Nr. 18 „Timpweg“

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-Plans.

11. Verfahrensvermerke

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Sande hat in seiner Sitzung am 26.09.2014 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 „Timpweg“ 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 ausgelegt.

2. Änderung Bebauungsplan Nr. 18 „Timpweg“

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 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 „Timpweg“ 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\Begrundung\BP18\2026_04_07_12668_BP18_Begr_S.docx