



**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

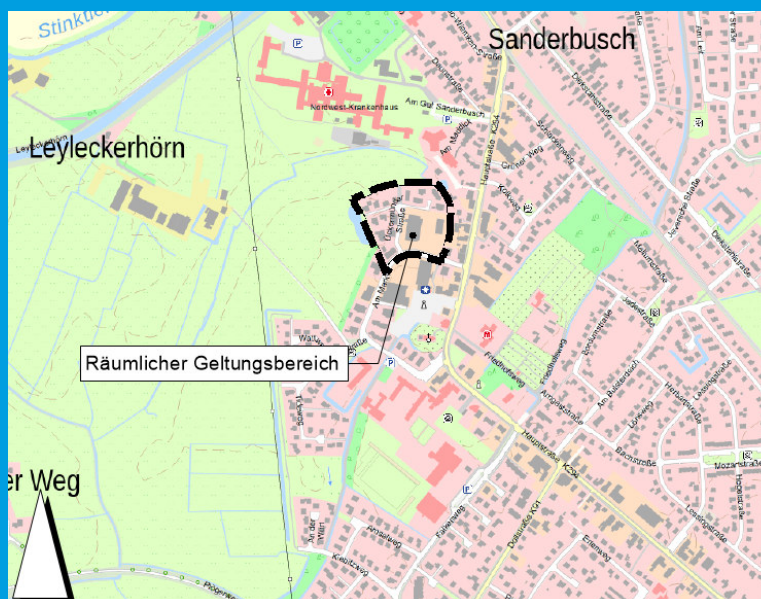
INGENIEURE - ARCHITEKTEN - STADTPLANER

1. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 38 „SANDE / WEST“

Begründung

Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB

Gemeinde Sande



PROJ.NR. 12668 | 19.05.2026

1. Änderung Bebauungsplan Nr. 38 „Sande / West“

1. Änderung Bebauungsplan Nr. 38 „Sande / West“

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	4
1.4.	Rechtsgrundlagen.....	5
2.	Planerische Vorgaben	6
3.	Inhalt der 1. 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	10
7.2.	Vorsorgender Bodenschutz	10
8.	Belange von Natur und Landschaft.....	10
9.	Eingriffsregelung.....	10
10.	Artenschutzrechtliche und FFH – Vorprüfung.....	11
11.	Verfahrensvermerke	11

1. Änderung Bebauungsplan Nr. 38 „Sande / West“

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 diesem Bebauungsplan handelt es sich um ein Mischgebiet. Bei der dort geltenden Fassung der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und in Verbindung mit dem von der Gemeinde bspw. festgesetztem Ausschluss von sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben (Allgemeines Wohngebiet) und sonstige Gewerbebetriebe (Mischgebiete) sind die Ferienwohnnutzung nicht zulässig.

Erst mit der aktuellen Baunutzungsverordnung, die im § 13 a u. a. regelt, 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), gehören (...) in der Regel zu den sonstigen Gewerbebetrieben nach § 6 Abs. 2 Nr. 4.“*

Somit erfüllt eine Neufestsetzung der Mischgebiete (MI) 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. 38 „Sande / West“ geplant. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 „Sande / West“ 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. 2,2 ha groß.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flurstücke: 38/46, 38/48, 38/49, 38/50, 38/51, 38/52, 38/53, 38/36, 38/33, 38/54, 38/31, 38/32, 38/35, 38/14, 38/18, 38/19, 38/47, 38/23, 38/22 und 38/21 in der Gemarkung Sande Flur 2.

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 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Sande in seiner Sitzung am die Aufstellung der 1. Änderung des B-Plans Nr. 38 „Sande / West“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

1. Änderung Bebauungsplan Nr. 38 „Sande / West“

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 Vereinfachte 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.

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,

1. Änderung Bebauungsplan Nr. 38 „Sande / West“

- 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 (NUVPG),
 - l) Bundes- Immissionsschutzgesetz (BImSchG),
 - m) Niedersächsisches Landes- Raumordnungsprogramm (LROP),
 - n) Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Friesland,
- jeweils in der zurzeit gültigen Fassung.

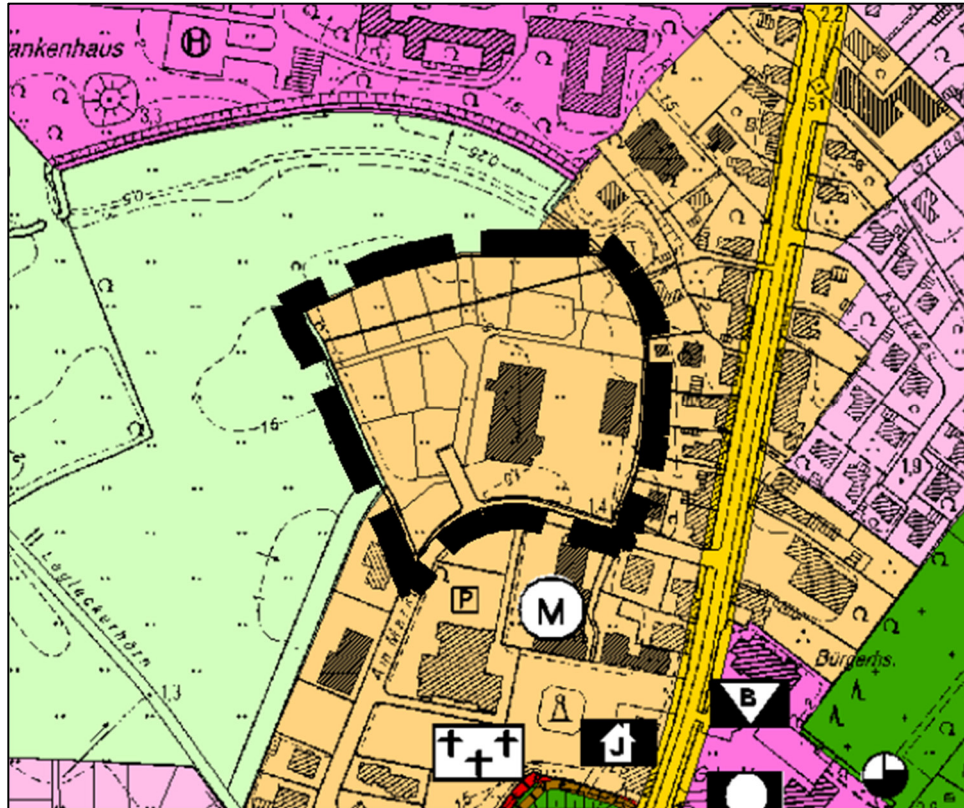
2. Planerische Vorgaben

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 gemischte Baufläche dargestellt ist.

1. Änderung Bebauungsplan Nr. 38 „Sande / West“

Abb. 1: rechtswirksamer Flächennutzungsplan mit Änderungsbereich, ohne Maßstab



3. Inhalt der 1. Änderung des Bebauungsplanes

3.1. Bestehendes Baurecht

Bezüglich der Art der baulichen Nutzung setzt der rechtskräftige Bebauungsplan für das Mischgebiet (MI) fest:

Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die von den ausnahmsweisen zulässigen Nutzungen gem. § 6 Abs. 3 BauNVO hat die Gemeinde ausgeschlossen.

1. Änderung Bebauungsplan Nr. 38 „Sande / West“

3.2. Zukünftiges Baurecht

Bei den Bebauungsplan Nr. 38 „Sande / West“, 1. Änderung gilt die BauNVO 1990, die für das Mischgebiet regelt:

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die von den ausnahmsweisen zulässigen Nutzungen gem. § 6 Abs. 3 BauNVO wie Vergnügungsstätten (im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in Abs. 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebiets) werden gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Erst mit der aktuellen Baunutzungsverordnung, die seit 2017 im § 13 a Ferienwohnungen u. a. regelt, 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), gehören (...) in der Regel zu den sonstigen Gewerbebetrieben (...) § 6 Absatz 2 Nummer 4 (...)“*

Zulässig sind somit sonstige 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 beigefügt enthält die vorliegende Planung keine zeichnerischen Festsetzungen. Dem Text beigefügt 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.

1. Änderung Bebauungsplan Nr. 38 „Sande / West“

5. Nachrichtliche Übernahmen

Die nachrichtlichen Übernahmen des rechtswirksamen B-Planes gelten unverändert fort (s. Kap. 3.3)

6. Erschließung

Es wird darauf hingewiesen, dass der Geltungsbereich sich westlich der Kreisstraße 294 (K294) befindet. Es wirken Verkehrslärmimmissionen, ausgehend von der K294, auf den Geltungsbereich ein. Insbesondere hinsichtlich Neu- und Ersatzbauten sowie Um-/Ausbauten größeren Umfangs wird darauf hingewiesen, dass der Straßenbaulastträger der K294 von jeglichen Forderungen (insbesondere Lärmschutz), die auf die Bauleitplanung zurückzuführen sind, freizustellen ist.

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

Aufgrund der luftverkehrsrechtlichen Belange wird darauf hingewiesen, dass sich der Bereich des B-Planes direkt unterhalb der An- und Abflugstrecke des Hubschrauberlandeplatzes Sanderbusch befindet. Gebäude in diesem Bereich dürfen daher eine max. Höhe von 12,00 m über Grund aufweisen, um kein gefährliches Hindernis für die Rettungshubschrauber darzustellen. Sofern Kräne oder andere Hindernisse in der Bauphase aufgestellt werden muss dieses genehmigt werden. Außerdem ist aufgrund der Lage mit erhöhten Lärmimmissionen zu rechnen.

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 Bereich des Plangebietes befinden sich Versorgungsleitungen des OÖVV. 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).

1. Änderung Bebauungsplan Nr. 38 „Sande / West“

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, Ofe-ner 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.

1. Änderung Bebauungsplan Nr. 38 „Sande / West“

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 26.09.2024 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 „Sande / West“ 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 _____.

Nach Prüfung der Stellungnahmen hat der Rat der Gemeinde Sande in seiner Sitzung am _____ die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 „Sande / West“ 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\BP38\2026_04_07_12668_BP38_Begr_S.docx