



**Thalen
Consult**

Thalen Consult GmbH

Urwaldstraße 39 | 26340 Neuenburg

T 04452 916-0 | F 04452 916-101

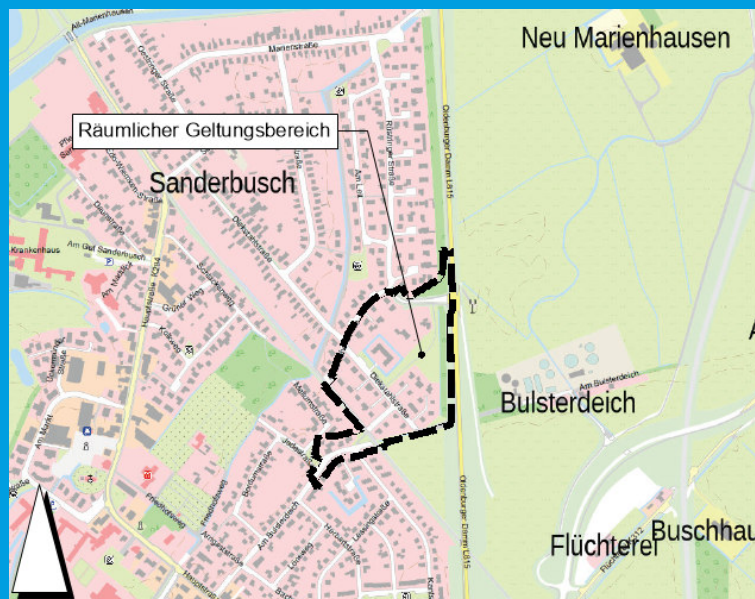
E-Mail info@thalen.de | www.thalen.de

INGENIEURE - ARCHITEKTEN - STADTPLANER

2. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 23 „ULFERSSCHES GELÄNDE“ Begründung

Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB

Gemeinde Sande



PROJ.NR. 12668 | 07.08.2026

2. Änderung Bebauungsplan Nr. 23 „Ulferssches Gelände“

INHALTSVERZEICHNIS

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

2. Änderung Bebauungsplan Nr. 23 „Ulferssches Gelände“

1. Grundlagen der Planaufstellung

1.1. Planungsanlass und -ziele

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Sande hat in seiner Sitzung beschlossen, die BauNVO für die Art der baulichen Nutzung bei ca. 13 Bebauungsplänen zu erneuern, um Ferienwohnungen in diesen Bereich zukünftig zu zulassen.

Davon betroffen sind überwiegend Allgemeine Wohngebiete (WA) und untergeordnet Mischgebiete.

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 einen 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.“*

Somit erfüllt die aktuelle BauNVO das gemeindliche Ziel zur Zulassung von Ferienwohnungen.

Es ist eine Überarbeitung für den Bebauungsplan Nr. 23 „Ulferssches Gelände“ geplant. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 „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. 6,5 ha groß.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 29/194, 29/196, 29/155, 29/156, 29/214, 29/215, 29/216, 29/176, 29/177, 29/178, 29/153, 29/175, 29/193, 29/174, 29/173, 29/250, 29/251, 29/157, 29/158, 29/202, 29/179, 29/180, 29/223, 29/201, 29/232, 29/205, 29/183, 29/206, 29/182, 29/207, 29/226, 29/252, 29/163, 29/189, 29/172, 29/241, 29/240, 29/227, 29/228, 29/188, 29/187, 29/186, 29/185, 29/235, 29/236, 29/249, 29/248, 29/169, 29/233, 29/234, 29/167, 29/208, 29/212, 29/213, 29/211, 29/210, 29/209, 4/6, 4/5, 12/5, 4/4, 4/2 und 4/1 In der Gemarkung Sande, Flur 3, 13 und 14

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 2. Änderung des B-Plans Nr. 23 „Ulferssches Gelände“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

2. Änderung Bebauungsplan Nr. 23 „Ulferssches Gelände“

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
- 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 Abgabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

Von einer zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10 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,

2. Änderung Bebauungsplan Nr. 23 „Ulferssches Gelände“

- 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.

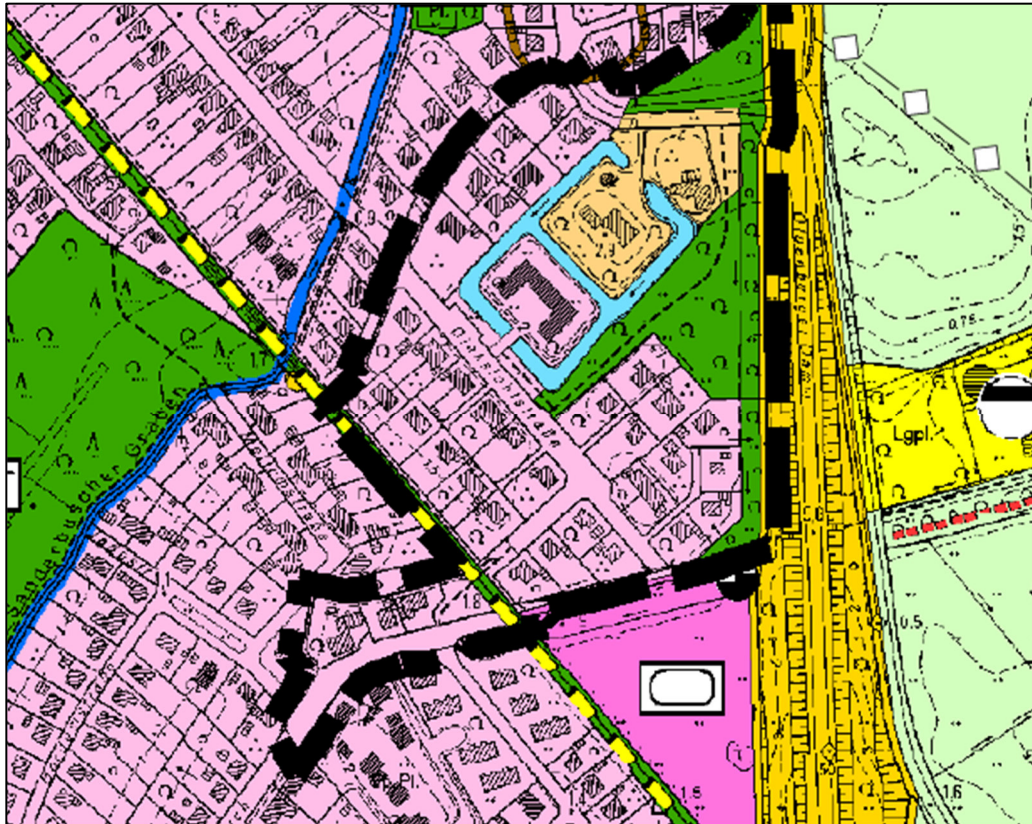
2. Planerische Vorgaben

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

Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht notwendig, da der wirksame Flächennutzungsplan eine Wohnbaufläche und eine gemischte Baufläche darstellt.

2. Änderung Bebauungsplan Nr. 23 „Ulfersches Gelände“

Abb. 1: rechtskräftiger Flächennutzungsplan, ohne Maßstab



3. Inhalt der 2. Änderung des Bebauungsplanes

Es gilt für die Art der baulichen Nutzung 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).

3.1. Bestehendes Baurecht

3.1.1. Allgemeines Wohngebiet (WA)

Bezüglich der Art der baulichen Nutzung setzt der rechtskräftige Bebauungsplan für das Allgemeine Wohngebiet (WA) fest:

Zulässig sind:

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

Ausnahmsweise zulässig sind:

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

2. Änderung Bebauungsplan Nr. 23 „Ulferssches Gelände“

4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen,
6. Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen; die Zulässigkeit von untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen für die Kleintierhaltung nach § 14 bleibt unberührt.

3.1.2. Mischgebiet (MI)

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.
6. Gartenbaubetriebe,
7. Tankstellen.

Ausnahmsweise zulässig sind:

Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen zugelassen werden; die Zulässigkeit von untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen für die Kleintierhaltung nach § 14 bleibt unberührt.

3.2. Zukünftiges Baurecht

3.2.1. Allgemeines Wohngebiet (WA)

Für den Bebauungsplan Nr. 23 „Ulferssches Gelände“, 2. Änderung gilt die BauNVO 1990, in der Fassung vom 13.05.2017, zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 die für das Allgemeine Wohngebiet (WA) regelt:

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

Ausnahmsweise zulässig sind:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe,

2. Änderung Bebauungsplan Nr. 23 „Ulferssches Gelände“

5. Tankstellen.

3.2.2. Mischgebiete (MI)

Für den Bebauungsplan Nr. 23 „Ulferssches Gelände“, 2. Änderung gilt die BauNVO 1990, in der Fassung vom 13.05.2017, zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 die für das Mischgebiet (MI) regelt:

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anöagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
6. Gartenbaubetriebe,
7. Tankstellen,
8. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebiets zugelassen werden.

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 (...) und sonstige Gewerbebetriebe (...) § 6 Absatz 2 Nummer 4 (...) gehören.“*

Zulässig sind somit sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (Allgemeine Wohngebiet) und sonstige Gewerbebetriebe (Mischgebiet), 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

2. Änderung Bebauungsplan Nr. 23 „Ulferssches Gelände“

Planung nur die aktuelle BauNVO geändert wird, ist eine Änderung oder Erweiterung der entsprechenden Anlagen nicht notwendig.

5. Nachrichtliche Übernahmen

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

6. Erschließung

Der Bereich des B-Planes befindet sich direkt unterhalb der An- und Abflugstrecke des Verkehrslandesplatzes Wilhelmshaven. Deshalb ist mit deutlicher Lärmimmission zu rechnen.

Das Plangebiet befindet sich im Interessengebiet der Sammelstandortschießanlage Wilhelmshaven. Aufgrund der Lage des Plangebietes zum Übungsplatz ist mit Lärm- und Abgasemissionen durch den militärischen Betrieb zu rechnen.

Es wird darauf hingewiesen, dass von der A29 ggf. störende Emissionen (u.a. Lärm, Abgase, Schadstoffe) ausgehen. Weder der Bauherr noch etwaige Rechtsnachfolger können Entschädigungsansprüche, die sich durch das Vorhandensein oder den Betrieb der Autobahn ergeben bzw. ergeben können, geltend machen. Die gilt auch für den Fall einer Zunahme des Verkehrsaufkommens und wenn Instandsetzungs- und Ausbauarbeiten an der A29 ausgeführt werden. Etwaige Ansprüche gegenüber dem Straßenbaulastträger der Bundesautobahn, z.B. aus aktivem wie passivem Lärmschutz entlang der A29 sind gleichermaßen ausgeschlossen.

Das Plangebiet grenzt an die Westseite der L815. Der Straßenbaulastträger der L815 ist von jeglichen Forderungen (insbesondere Lärmschutz), die auf die Bauleitplanung zurückzuführen sind, freizustellen ist.

Durch das Plangebiet verläuft ebenfalls eine Teilfläche der ehem. Zurückgebauten Bahnstrecke 1540 Sande – Jever. Es handelt sich hierbei um gewidmete Flächen (planfestgestellte Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen der Bahn), die dem Fachplanungsvorbehalt des Eisenbahn- Bundesamtes (EBA) unterliegen.

6.1. Versorgung

Im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und / oder Anlagen der EWE Netz GmbH. 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. Diese Leitungen und Anlagen dürfen durch das Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden.

Im Bereich des Plangebietes befinden sich Versorgungsleitungen des OOWV. 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.

2. Änderung Bebauungsplan Nr. 23 „Ulferssches Gelände“

6.2. Leitungen

Durch das Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe dazu verlaufen erdverlegte Gashochdruckleitungen bzw. Rohrfernleitungen. Bei diesen Leitungen sind Schutzstreifen zu beachten, die von jeglicher Bebauung und von tiefwurzelndem Pflanzenwuchs frei zu halten 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 03.07.2013 (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 zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörden vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestatten

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.

2. Änderung Bebauungsplan Nr. 23 „Ulferssches Gelände“

11. Verfahrensvermerke

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Sande hat in seiner Sitzung am _____ die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 „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 _____.

Nach Prüfung der Stellungnahmen hat der Rat der Gemeinde Sande in seiner Sitzung am _____ die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 „Ulferssches Gelände.“ als Satzung beschlossen.

Aufgestellt:

Thalen Consult GmbH

Neuenburg, den 07.08.2026

i.A. B.A. Sylvia Röben

S:\Sande\12668_B_Plaene_Ferienwohnungen\05_B-Plan\03_Satzung\Begrundung\BP23\2026_08_07_12668_BP23_Begr_S.docx