

Gemeinde Sande

Bebauungsplan Nr. 23 „Ulferssches Gelände“, 2. Änderung

Berücksichtigung der Stellungnahmen

aus der Veröffentlichung des Entwurfs und der Beteiligung der
Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB

Stand: 07.08.2026

Übersicht über die vorliegenden Stellungnahmen

Nachfolgend werden die Inhalte der vorliegenden Stellungnahmen, soweit sie Hinweise, Anregungen oder Bedenken enthalten, wiedergegeben und Vorschläge zur Berücksichtigung gemacht. Der Inhalt von Stellungnahmen ohne Hinweise, Anregungen oder Bedenken wird nicht wiedergegeben.

Inhaltsverzeichnis

STELLUNGNAHMEN AUS DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG SOWIE DER BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE.....	5
1. EWE Netz GmbH vom 05.06.2026.....	5
2. Gascade Gastransport GmbH vom 11.06.2026.....	7
3. Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung (LGLN) / Kampfmittel vom 08.06.2026.....	9
4. Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr (NLStBV), Oldenburg vom 17.06.2026.....	14
5. Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege – Abteilung Archäologie (NLD) vom 01.07.2026.....	15
6. PLEdoc GmbH vom 09.06.2026.....	17
7. Vodafone GmbH vom 02.07.2026.....	20
8. Avacon GmbH vom 03.06.2026.....	21
9. OOWV vom 04.06.2026.....	22
10. LBEG - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie vom 18.06.2026.....	24
11. Bundeswehr vom 03.06.2026.....	27
12. IHK – Oldenburgische Industrie- und Handelskammer vom 29.06.2026.....	28
13. Die Autobahn GmbH des Bundes – Niederlassung Nordwest vom 23.06.2026 ...	29
14. NLStBV – Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Aurich vom 29.06.2026.....	30
15. DB (Deutsche Bahn) AG – DB Immobilien vom 29.06.2026.....	31
OHNE HINWEISE, ANREGUNGEN ODER BEDENKEN.....	32
16. Storag Etzel GmbH vom 02.06.2026.....	32
17. Sielacht Rüstringen vom 12.06.2026.....	32
18. Tennet TSO GmbH vom 04.06.2026.....	32
19. Nord – West Oelleitung GmbH vom 09.06.2026.....	32

Bebauungsplan Nr. 23 „Ulferssches Gelände“, 2. Änderung

20. Neptune Energy Deutschland GmbH vom 17.06.2026.....	32
21. DFS Deutsche Flugsicherung GmbH vom 22.06.2026.....	32
22. Deutsche Telekom Technik GmbH vom 29.06.2026.....	32

Bebauungsplan Nr. 23 „Ulferssches Gelände“, 2. Änderung

Hinweise, Anregungen, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung
--------------------------------	--

STELLUNGNAHMEN AUS DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG SOWIE DER BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE
--

1. EWE Netz GmbH	vom 05.06.2026
1.1. Vielen Dank für die Beteiligung unseres Hauses als Träger öffentlicher Belange. Betroffenheit Im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und/ oder Anlagen der EWE NETZ GmbH. Hierfür beachten Sie unser „Merkheft für Baufachleute“. Leitungspläne Leitungspläne erhalten Sie nach Ihrer erfolgreichen Registrierung auf unserer Online Planauskunft.	Die Hinweise werden beachtet. Die Begründung wird in Kap. 6.1 redaktionell ergänzt. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
1.2. Auflagen Unsere Leitungen und Anlagen sind in ihren Trassen (Lage und Standorten (Bestand) grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Bitte stellen Sie sicher, dass diese Leitungen und Anlagen durch Ihr Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden.	Die Hinweise werden beachtet. Die Begründung wird in Kap. 6.1 redaktionell ergänzt.
1.3. Auflagen für Anpassung am Leitungsbestand Sollte sich durch Ihr Vorhaben die Notwendigkeit einer Anpassung unserer Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an einem anderen Ort	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Thalen Consult GmbH - Urwaldstraße 39 - 26340 Neuenburg - T 04452 916-0 - F 04452 916-101 - E-Mail: info@thalen.de - www.thalen.de

Bebauungsplan Nr. 23 „Ulferssches Gelände“, 2. Änderung

Hinweise, Anregungen, Bedenken		Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung
2.	Gascade Gastransport GmbH	vom 11.06.2026
2.1.	wir danken für die Übersendung der Unterlagen zu o. g. Vorhaben. Wir, die GASCADE Gastransport GmbH, antworten Ihnen zugleich auch im Namen und Auftrag der Anlagenbetreiber SEFE Energy GmbH (Rechtsnachfolgerin der WINGAS GmbH) sowie NEL Gastransport GmbH. Nach Prüfung des Vorhabens im Hinblick auf eine Beeinträchtigung unserer Anlagen teilen wir Ihnen mit, dass unsere Anlagen zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht betroffen sind. Dies schließt die Anlagen der v. g. Betreiber mit ein.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
2.2.	Nachträgliche Lageänderungen in der Projektplanung bedürfen eines erneuten Antrags auf Zustimmung.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
2.3.	Wir möchten Sie darauf hinweisen, dass Anfragen zu Leitungsauskünften, Schachtgenehmigungen, TÖB-Beteiligungen etc. an die oben genannten Anlagenbetreiber über das kostenfreie BIL-Onlineportal unter [...] einzuholen sind. Bitte richten Sie daher Ihre zukünftigen Anfragen an uns, direkt an das o.g. BIL-Portal.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Gemäß § 4 BauGB ist die Gemeinde gesetzlich verpflichtet, Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (TÖB), deren Belange durch die Bauleitplanung berührt sein könnten, einzuholen. Die TÖB sind zudem gemäß § 4 BauGB verpflichtet eine Stellungnahme abzugeben, wenn ihre Belange von der Planung berührt werden. Des Weiteren habe Sie Aufschluss über von ihnen beabsichtigte oder bereits eingeleitete Planungen und sonstigen Maßnahmen sowie deren zeitliche Abwicklung zu geben, die für die Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials zweckdienlich sind, haben diese Informationen der Gemeinde kostenlos zur Verfügung zu stellen. Eine auf eigene Initiative durchgeführte, durch ein Onlineportal gestützte Leitungsabfrage, wie nebenstehend angeregt, bei deren An-

Bebauungsplan Nr. 23 „Ulferssches Gelände“, 2. Änderung

Hinweise, Anregungen, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung
	wendung beispielsweise auch Eingabefehler der abfragenden Person nicht auszuschließen wären, kann keinen rechtlich bindenden Aufschluss darüber geben, ob die Belange des betreffenden TÖB berührt sind oder nicht.

Bebauungsplan Nr. 23 „Ulferssches Gelände“, 2. Änderung

Hinweise, Anregungen, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung
3. Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung (LGLN) / Kampfmittel	vom 08.06.2026
3.1. Sie haben den Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) Niedersachsen beim Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln - Hannover als Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Baugesetzbuch (BauGB) oder im Rahmen einer anderen Planung um Stellungnahme gebeten. Diese Stellungnahme ergeht kostenfrei.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Für den Abschluss des Bauleitplanverfahrens besteht keine Notwendigkeit, weil der Gemeinde keine Anhaltspunkte für eine Kampfmittelbelastung vorliegen.
3.2. Sofern in meinen anliegenden Ausführungen eine weitere Gefahrenerforschung empfohlen wird, mache ich darauf aufmerksam, dass die Gemeinden als Behörden der Gefahrenabwehr auch für die Maßnahmen der Gefahrenerforschung zuständig sind. Eine mögliche Maßnahme zur Beurteilung der Gefahren ist eine historische Erkundung, bei der alliierte Kriegsluftbilder für die Ermittlung von Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunition ausgewertet werden (Kriegsluftbildauswertung). Eine weitere Möglichkeit bietet die Sondierung durch eine gewerbliche Kampfmittelräumfirma. Bei der zuständigen Gefahrenabwehrbehörde (in der Regel die Gemeinde) sollte sich vor Bodeneingriffen über die vor Ort geltenden Vorgaben informiert werden. Bei konkreten Baumaßnahmen berät der KBD zudem über geeignete Vorgehensweisen.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen
3.3. Hinweis: Eine Kriegsluftbildauswertung kann beim KBD beauftragt werden. Die Auswertung ist gem. § 6 Niedersächsisches Umweltinformationsgesetz (NUIG) in Verbindung mit § 2	Die nebenstehenden allgemeinen Hinweise zur Kriegsluftbildauswertung wurden zur Kenntnis genommen.

Bebauungsplan Nr. 23 „Ulferssches Gelände“, 2. Änderung

Hinweise, Anregungen, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung
Abs. 3 Niedersächsisches Verwaltungskostengesetz (NVwKostG) auch für Behörden kostenpflichtig. Eine Kriegsluftbildauswertung ist im Rahmen dieser Stellungnahme nicht vorgesehen. Sofern eine kostenpflichtige Kriegsluftbildauswertung durchgeführt werden soll, bitte ich um entsprechende schriftliche Auftragserteilung. Auf unserer Internetseite [...] finde Sie unter dem Reiter „Kriegsluftbildauswertung“ aktuelle Informationen zur digitalen Antragsstellung.	
3.4. Für die Planfläche liegen dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Niedersachsen die folgenden Erkenntnisse vor (siehe beigelegte Kartenunterlage): Empfehlung: Luftbildauswertung Fläche A Luftbilder: Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden nicht vollständig ausgewertet. Luftbildauswertung: Nach durchgeführter Luftbildauswertung wird keine Kampfmittelbelastung vermutet. Sondierung: Es wurde keine Sondierung durchgeführt. Räumung: Die Fläche wurde nicht geräumt. Belastung: Es besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel. Fläche B Luftbilder: Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden nicht vollständig ausgewertet. Luftbildauswertung: Es wurde keine Luftbildauswertung durchgeführt.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Thalen Consult GmbH - Urwaldstraße 39 - 26340 Neuenburg - T 04452 916-0 - F 04452 916-101 - E-Mail: info@thalen.de - www.thalen.de

Bebauungsplan Nr. 23 „Ulferssches Gelände“, 2. Änderung

Hinweise, Anregungen, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung
vermutet. Sondierung: Es wurde keine Sondierung durchgeführt. Räumung: Die Fläche wurde nicht geräumt. Belastung: Ein Kampfmittelverdacht hat sich nicht bestätigt. Hinweise: Die vorliegenden Luftbilder können nur auf Schäden durch Abwurfkampfmittel überprüft werden. Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Brandmunition, Minen etc.) gefunden werden, benachrichtigen Sie bitte umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder den Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Niedersachsen bei der RD Hameln-Hannover des LGLN.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Bebauungsplan Nr. 23 „Ulferssches Gelände“, 2. Änderung

Hinweise, Anregungen, Bedenken

Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge
zur Berücksichtigung

3.7.



Bebauungsplan Nr. 23 „Ulferssches Gelände“, 2. Änderung

Hinweise, Anregungen, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung
4. Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr (NLStBV), Oldenburg vom 17.06.2026	
4.1. gegen die vorgenannte Bauleitplanung bestehen aufgrund der von meiner Behörde wahrzunehmenden luftverkehrsrechtlichen Belange keine grundsätzlichen Bedenken. Ich bitte jedoch in den Bebauungsplan den Hinweis aufzunehmen, dass sich der Bereich des B-Planes direkt unterhalb der An- und Abflugstrecke des Verkehrslandeplatzes Wilhelmshaven befindet und deshalb mit deutlicher Lärmimmission zu rechnen ist.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden beachtet. Die Begründung in Kap. 6 wird redaktionell ergänzt.
4.2. Belange der militärischen Luftfahrt bleiben unberührt. Diese werden vom Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Fontainengraben 200, 53123 Bonn, wahrgenommen.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Bebauungsplan Nr. 23 „Ulferssches Gelände“, 2. Änderung

Hinweise, Anregungen, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung
5. Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege – Abteilung Archäologie (NLD)	vom 01.07.2026
5.1. Seitens der Archäologischen Denkmalpflege werden zu den Planungen folgende Anregungen vorgetragen: Gegen die Zulassung von Ferienwohnungen haben wir keine Einwände. Aus dem Plangebiet sind nach unserem derzeitigen Kenntnisstand zwei archäologischen Fundstellen bekannt, ein Deich (Sande, FstNr. 2) und ein Doppelwurt (Sande, FstBr. 79). Sämtliche Erdarbeiten bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung (§ 13 NDSchG), diese kann verwehrt werden oder mit Auflagen verbunden sein. Des Weiteren weisen wir darauf hin, dass die Meldepflicht gilt. 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 8 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmal-schutzbehörde 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 8 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden beachtet. Die Begründung in Kap. 7.1 und in der Planzeichnung werden redaktionell ergänzt.

Bebauungsplan Nr. 23 „Ulferssches Gelände“, 2. Änderung

Hinweise, Anregungen, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung
Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörden vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestatten.	

Bebauungsplan Nr. 23 „Ulferssches Gelände“, 2. Änderung

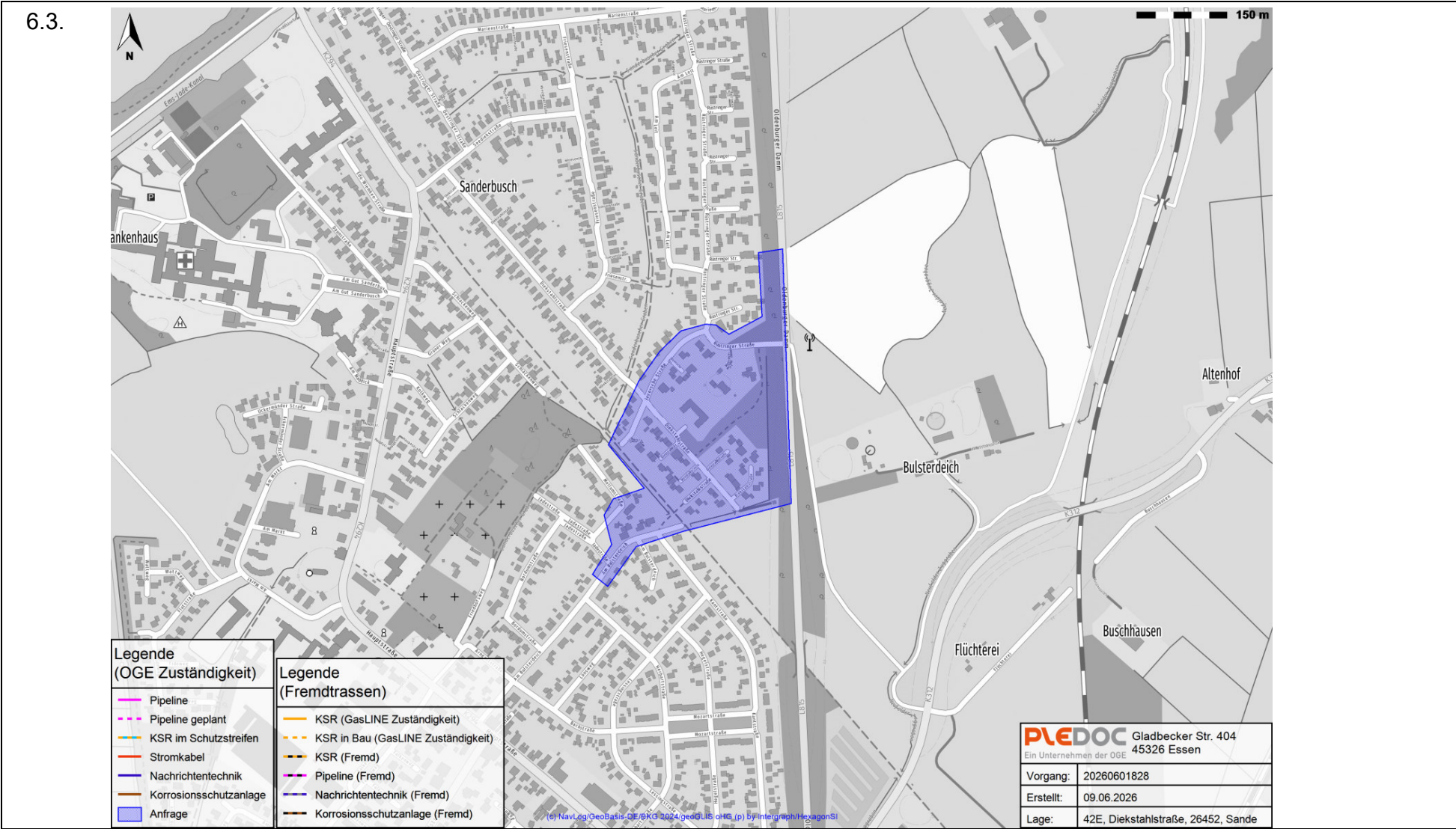
Hinweise, Anregungen, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung
6. PLEdoc GmbH	vom 09.06.2026
6.1. wir beziehen uns auf Ihre o.g. Maßnahme und teilen Ihnen hierzu mit, dass von uns verwaltete Versorgungsanlagen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber von der geplanten Maßnahme nicht betroffen werden: • OGE (Open Grid Europe GmbH), Essen • Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen • Ferngas Netzgesellschaft mbH (FG), Netzgebiet Nordbayern, Schwaig bei Nürnberg • Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (ME-GAL), Essen • Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen • Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH & Co. KG (NETG), Dortmund • Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen • Zeelink GmbH & Co. KG, Essen Ausdrücklich weisen wir darauf hin, dass durch die Festsetzung planexterner Ausgleichsflächen eine Betroffenheit von uns verwalteter Versorgungseinrichtungen nicht auszuschließen ist. Werden zum Ausgleich des planbedingten Eingriffs in die Natur und Landschaft Flächen an anderen Stellen festgesetzt, so gehören auch diese Ausgleichsflächen zum Bauleitplanverfahren. Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich und die von Ihnen benannte Maßnahmenart. Dort dargestellte Leitungsverläufe dienen nur zur groben Übersicht.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Bebauungsplan Nr. 23 „Ulferssches Gelände“, 2. Änderung

Hinweise, Anregungen, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung
6.2. Achtung: Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs sowie eine Festsetzung weiterer Maßnahmen, die außerhalb des bereits angezeigten räumlichen Geltungsbereiches liegen, bedürfen immer einer erneuten Abstimmung mit uns.	PLEdoc GmbH wird bei Planänderungen oder Neuplanungen erneut beteiligt.

Bebauungsplan Nr. 23 „Ulferssches Gelände“, 2. Änderung

Hinweise, Anregungen, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung
--------------------------------	--



Bebauungsplan Nr. 23 „Ulferssches Gelände“, 2. Änderung

Hinweise, Anregungen, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung
--------------------------------	--

7. Vodafone GmbH		vom 02.07.2026
7.1.	Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 29.05.2026. Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone – Gesellschaft (en) gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahmen keine Einwände geltend macht. In Ihrem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Es wird zur Kenntnis genommen, dass sich im Plangebiet Telekommunikationsanlagen von Vodafone befinden.
7.2.	Vor Baubeginn sind aktuelle Planunterlagen vom ausführenden Tiefbauunternehmen anzufordern. Unsere kostenlosen Planauskünfte sind erreichbar via Internet über die Seite: [...] Bitte beachten Sie: Es müssen aktuell immer zwei Planauskünfte für Bestandsnetz der Vodafone Deutschland GmbH / Vodafone GmbH und Vodafone West GmbH angefordert werden.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

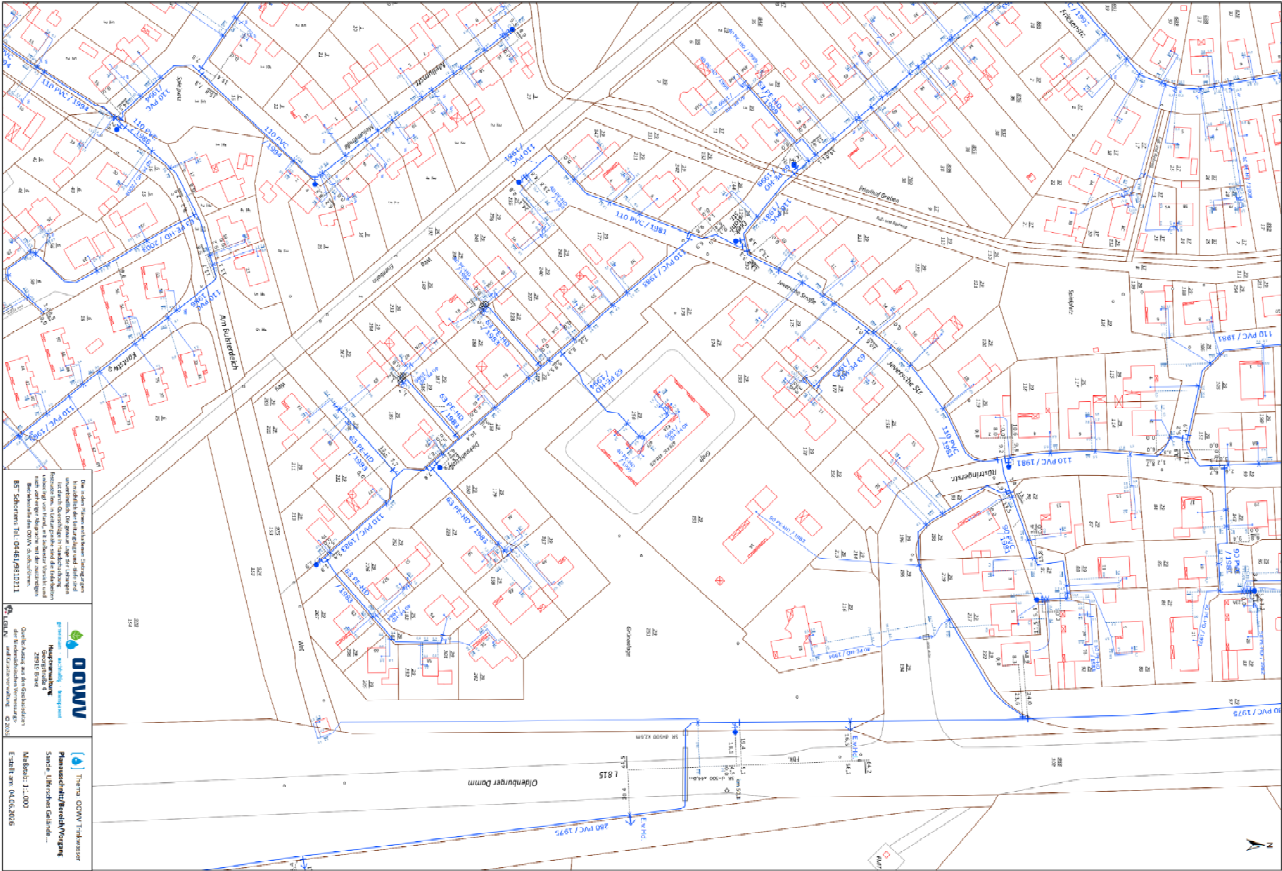
Bebauungsplan Nr. 23 „Ulferssches Gelände“, 2. Änderung

Hinweise, Anregungen, Bedenken		Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung
8.	Avacon GmbH	vom 03.06.2026
8.1.	Vielen Dank für die Beteiligung an dem im Betreff genannten Vorhaben. Im Geltungsbereich befinden sich keine Versorgungsanlagen von Avacon Netz GmbH / Avacon Wasser GmbH / WEVG GmbH & Co KG.	Es wird zur Kenntnis genommen, dass sich keine Versorgungsleitungen von Avacon GmbH im Geltungsbereich befinden.
8.2.	Änderungen der uns vorliegenden Planung bedürfen einer erneuten Prüfung. Wir bitten Sie, uns am weiteren Verfahren zu beteiligen.	Bei Neuplanungen und Änderungen wird Avacon GmbH am Verfahren beteiligt.

Bebauungsplan Nr. 23 „Ulferssches Gelände“, 2. Änderung

Hinweise, Anregungen, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung
9. OOWV	vom 04.06.2026
9.1. wir bedanken uns für die Übersendung der Unterlagen zum oben genannten Vorhaben und für die Beteiligung als Träger öffentlicher Belange. Nach Prüfung der Unterlagen nehmen wir wie folgt Stellung: Im Bereich des Plangebietes befinden sich Versorgungsleitungen des OOWV. Wir bitten Sie 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.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden beachtet. Die Begründung in Kap. 6.1 wird redaktionell ergänzt.
9.2. Bitte beachten Sie bzgl. der Mindestabstände zu Bauwerken und Fremdanlagen sowie die Anforderungen an Schutzstreifen das DVGW Arbeitsblatt W 400 -1.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
9.3. Wir weisen darauf hin, dass wir jegliche Verantwortung ablehnen, wenn es durch Nichtbeachtung der vorstehenden Ausführung zu Verzögerungen oder Folgeschäden kommt. Eventuelle Sicherungs- bzw. Umlegungsarbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
9.4. Die Einzeichnung der Versorgungsanlagen in dem anliegenden Plan ist unmaßstäblich. Genauere Auskünfte gibt Ihnen gerne der Leiter [...] von unserer Betriebsstelle [...] vor Ort an.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Bebauungsplan Nr. 23 „Ulferssches Gelände“, 2. Änderung

Hinweise, Anregungen, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung
9.5. Um eine effiziente Bearbeitung der Stellungnahme sicherzustellen, bitten wir Sie uns Ihre Anfragen und Mitteilungen per E-Mail an [...] zu senden.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
9.6.	

Bebauungsplan Nr. 23 „Ulferssches Gelände“, 2. Änderung

Hinweise, Anregungen, Bedenken		Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung								
10. LBEG - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie		vom 18.06.2026								
10.1.	In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange geben wir zum o.g. Vorhaben folgende Hinweise: Gashochdruckleitungen, Rohrfernleitungen Duch 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. Bitte beteiligen Sie den aktuellen Leitungsbetreiber direkt am Verfahren, damit ggf. erforderliche Abstimmungsmaßnahmen (genauer Leitungsverlauf, Breite des Schutzstreifens etc.) eingeleitet werden können. Der Leitungsbetreiber kann sich ändern, ohne dass es eine gesetzliche Mitteilungspflicht gegenüber dem LBEG gibt. Wenn Ihnen aktuelle Informationen zum Betreiber bekannt sind, melden Sie diese bitte an [...]. Weitere Informationen erhalten Sie hier [...]. Die beim LBEG vorliegenden Daten zu den betroffenen Leitungen entnehmen Sie bitte der nachfolgenden Tabelle: <table><tr><th>Objektname</th><th>Betreiber</th><th>Leitungstyp</th><th>Leitungsstatus</th></tr><tr><td>HD_PN16</td><td>EWE NETZ GmbH</td><td>Gashochdruckleitung</td><td>betriebsbereit / in Betrieb</td></tr></table> Wenn die Beteiligung der Leitungsbetreiber bereits im Rahmen früherer Planungsverfahren durchgeführt wurde und zwischenzeitlich keine Veränderung des Leitungsverlaufs er-	Objektname	Betreiber	Leitungstyp	Leitungsstatus	HD_PN16	EWE NETZ GmbH	Gashochdruckleitung	betriebsbereit / in Betrieb	Die Hinweise werden beachtet. Die Begründung in Kap. 6.2 wird redaktionell ergänzt. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
Objektname	Betreiber	Leitungstyp	Leitungsstatus							
HD_PN16	EWE NETZ GmbH	Gashochdruckleitung	betriebsbereit / in Betrieb							

Bebauungsplan Nr. 23 „Ulferssches Gelände“, 2. Änderung

Hinweise, Anregungen, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung
folgte, ist die Erfordernis einer erneuten Beteiligung der genannten Unternehmen durch die verfahrensführende Behörde abzuwägen. Wir bitten darum, sich mit dem/ dem betroffenen Unternehmen in Verbindung zu setzen und die ggf. zu treffenden Schutzmaßnahmen abzustimmen. Sofern Ihr Planungsvorhaben Windenergieanlagen betrifft, wird auf die Rundverfügung: Abstand von Windkraftanlagen (WEA) zu Einrichtungen des Bergbaus verwiesen, auch zu finden als Download auf der Website des LBEG.	
10.2. Hinweise Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen erfolgen, verweisen wir für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den NIBIS® Kartenserver. Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht. Geotechnische Baugrunderkundungen/-untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen.	Sie betreffen die Fachplanungen und sind diesem Rahmen zu beachten. Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Hinweise zum Baugrund bzw. Baugrundverhältnissen, die dem NIBIS Kartenserver zu entnehmen sind, keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht ersetzen. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
10.3. Sofern Hinweise zu Salzabbaugerechtigkeiten und Erdölaltverträgen für Sie relevant sind, beachten Sie bitte unser Schreiben vom 04.03.2024 [...]	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Nach den vorliegenden Informationen stehen bergrechtliche Belange der Planung nicht entgegen.
10.4. Sofern in diesem Verfahren Ausgleichs- und Kompensationsflächen betroffen sind, gehen wir davon aus, dass für alle Ausgleichs- und Kompensationsflächen die Festlegungen der	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Bebauungsplan Nr. 23 „Ulferssches Gelände“, 2. Änderung

Hinweise, Anregungen, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung
Regionalen Raumplanung beachtet werden. In Rohstoffsicherungsgebieten sollten Ausgleichs- oder Kompensationsmaßnahmen erst nach einer vollständigen Rohstoffgewinnung erfolgen, da sonst ein späterer Rohstoffabbau erschwert bzw. verhindert werden kann. Die aktuellen Rohstoffsicherungskarten können über den NIBIS® Kartenserver des LBEG eingesehen oder als frei verfügbarer WMS Dienst abgerufen werden. Zudem ist im Bereich von Ausgleichs- und Kompensationsflächen für erdverlegte Hochdruckleitungen sowie bergbauliche Leitungen ein Schutzstreifen zu beachten, der von jeglicher Bebauung und von tiefwurzelndem Pflanzenwuchs freizuhalten ist.	
10.5. In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange haben wir keine weiteren Hinweise oder Anregungen. Die vorliegende Stellungnahme hat das Ziel, mögliche Konflikte gegenüber den raumplanerischen Belangen etc. ableiten und vorausschauend berücksichtigen zu können. Die Stellungnahme wurde auf Basis des aktuellen Kenntnisstandes erstellt. Die verfügbare Datengrundlage ist weder als parzellenscharf zu interpretieren noch erhebt sie Anspruch auf Vollständigkeit. Die Stellungnahme ersetzt nicht etwaige nach weiteren Rechtsvorschriften und Normen erforderliche Genehmigungen, Erlaubnisse, Bewilligungen oder objektbezogene Untersuchungen.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Bebauungsplan Nr. 23 „Ulferssches Gelände“, 2. Änderung

Hinweise, Anregungen, Bedenken		Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung
11.	Bundeswehr	vom 03.06.2026
11.1.	Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage werden Verteidigungsbelange nicht beeinträchtigt. Es bestehen daher zum angegebenen Vorhaben seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
11.2.	Hinweis: 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 Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Übungsplatz ausgehenden Emissionen beziehen, nicht anerkannt werden.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird in Kap. 6 redaktionell ergänzt.

Bebauungsplan Nr. 23 „Ulferssches Gelände“, 2. Änderung

Hinweise, Anregungen, Bedenken		Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung
12.	IHK – Oldenburgische Industrie- und Handelskammer	vom 29.06.2026
12.1.	Mit der Änderung der oben genannten Bebauungspläne verfolgt die Gemeinde Sande das Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die ausnahmsweise Zulassung von Ferienwohnungen zu schaffen.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
12.2.	Die Gemeinde Sande setzt damit ein wichtiges Signal für die Weiterentwicklung des touristischen Angebots. Wir gehen davon aus, dass bei der weiteren Planung auch die Auswirkungen auf den örtlichen Wohnungsmarkt sowie auf faire Wettbewerbsbedingungen im Beherbergungsgewerbe berücksichtigt werden. Hierzu gehören insbesondere der Erhalt von bezahlbarem Wohnraum, ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Ferienwohnungen und dauerhaften Wohnraum sowie eine rechtssichere und verhältnismäßige Begrenzung der gewerblichen Zweckentfernung von Wohnraum. Vor diesem Hintergrund begrüßen wir die vorgelegte Planung und haben keine weiteren Bedenken.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Bebauungsplan Nr. 23 „Ulferssches Gelände“, 2. Änderung

Hinweise, Anregungen, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung
13. Die Autobahn GmbH des Bundes – Niederlassung Nordwest	vom 23.06.2026
13.1. Eine anbaurechtliche Betroffenheit gemäß § 9 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) besteht nicht. Das betroffene Vorhaben befindet sich in einer Entfernung von mehr als 100 m, gemessen vom äußeren befestigten Fahrbahnrand der A29, sodass eine anbaurechtliche Zuständigkeit gemäß § 9 FStrG nicht gegeben ist.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
13.2. Dennoch bitten wir um Berücksichtigung der folgenden Hinweise: • Von der A29 gehen ggf. störende Emissionen (u.a. Lärm, Abgase, Schadstoffe) aus. 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 Fernstraßen-Bundesamt erhält diese Stellungnahme zur Kenntnisnahme in cc.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden beachtet. Die Begründung wird redaktionell in Kap. 6 ergänzt.

Bebauungsplan Nr. 23 „Ulferssches Gelände“, 2. Änderung

Hinweise, Anregungen, Bedenken		Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung	
14.	NLStBV – Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Aurich	vom 29.06.2026	
14.1.	Die Belange der NLStBV-GB Aurich werden durch die o. a. Bauleitplanung berührt, weil das Plangebiet an die Westseite der L815 grenzt. Seitens der NLStBV -GB Aurich bestehen gegen die o. a. Bauleitplanung im Grunde keine Bedenken. Ich weise allerdings darauf hin, dass der Straßenbaulastträger der L815 von jeglichen Forderungen (insbesondere Lärmschutz), die auf die o. a. Bauleitplanung zurückzuführen sind, freizustellen ist.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden beachtet. Die Begründung wird in Kap. 6 redaktionell ergänzt.	
14.2.	Nach Abschluss des Verfahrens bitte ich unter Bezug auf Ziffer 38.2 der Verwaltungsvorschriften zum BauGB um Übersendung einer Ablichtung der gültigen Bauleitplanung.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.	

Bebauungsplan Nr. 23 „Ulferssches Gelände“, 2. Änderung

Hinweise, Anregungen, Bedenken		Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung
15.	DB (Deutsche Bahn) AG – DB Immobilien	vom 29.06.2026
15.1.	Die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von der DB InfraGO AG und der DB Energie GmbH bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme der Träger öffentlicher Belange zum o.g. Verfahren. Durch das Plangebiet verläuft eine Teilfläche der ehem. Zurückgebauten Bahnstrecke 1540 Sande – Jever. Wir bitten daher um Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Stellungnahme:	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden beachtet. Die Begründung in Kap. 6 wird redaktionell ergänzt.
15.2.	Im Bebauungsplan wurde ein Teil unserer Fläche (Gemarkung Sande, Flur 13 Flurstück 1) nicht als Bahngelände ausgewiesen. Es handelt sich hierbei um gewidmete Flächen (planfestgestellte Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen der Bahn), die dem Fachplanungsvorbehalt des Eisenbahn-Bundesamtes (EBA) unterliegen. Wir bitten daher die Fläche als Bahngelände auszuweisen. Wir gehen davon aus, dass planfestgestelltes DB Gelände nicht überplant wird. Wir bitten Sie, uns an dem weiteren Verfahren zu beteiligen und uns zu gegebener Zeit die Abwägungsergebnisse und den Satzungsbeschluss, bevorzugt per Mail, zuzusenden.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden beachtet. Die Begründung in Kap. 6 wird redaktionell ergänzt.

Bebauungsplan Nr. 23 „Ulferssches Gelände“, 2. Änderung

Hinweise, Anregungen, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung
---------------------------------------	---

OHNE HINWEISE, ANREGUNGEN ODER BEDENKEN

16.	Storag Etzel GmbH	vom 02.06.2026
17.	Sielacht Rüstringen	vom 12.06.2026
18.	Tennet TSO GmbH	vom 04.06.2026
19.	Nord – West Oelleitung GmbH	vom 09.06.2026
20.	Neptune Energy Deutschland GmbH	vom 17.06.2026
21.	DFS Deutsche Flugsicherung GmbH	vom 22.06.2026
22.	Deutsche Telekom Technik GmbH	vom 29.06.2026

Bebauungsplan Nr. 23 „Ulferssches Gelände“, 2. Änderung

Hinweise, Anregungen, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung
--------------------------------	---

Thalen Consult GmbH

Neuenburg, den 07.08.2026

i. A. B.A. Sylvia Röben

S:\Sande\12668_B_Plaene_Ferienwohnungen\07_Abwaegung\BP23\2026_07_07_12668_Abwaegung_BP_23_Ulferssches_Gelände.docx