



**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

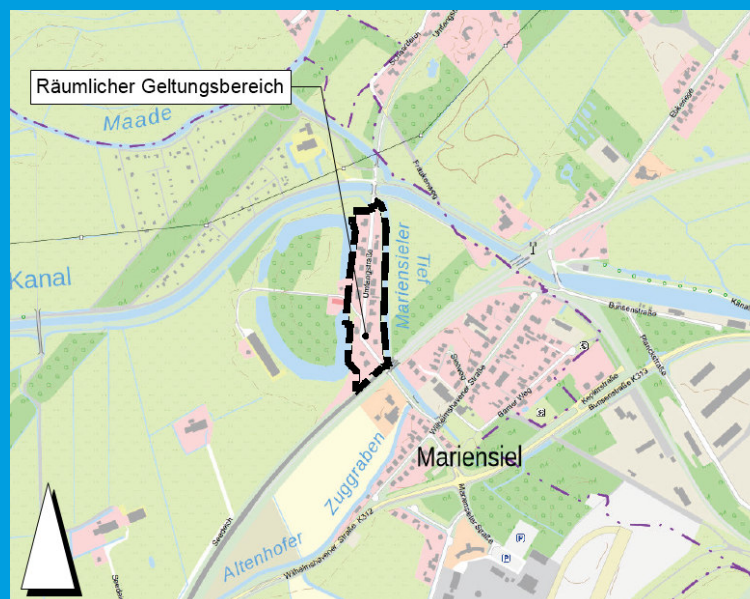
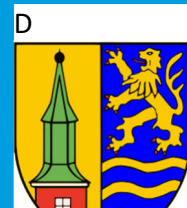
INGENIEURE - ARCHITEKTEN - STADTPLANER

1. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 10 „MAIENSIEL / UMFANGSTRAßE“

Begründung

Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB

Gemeinde Sande



PROJ.NR. 12668 | 06.08.2026

1. Änderung Bebauungsplan Nr. 10 „Mariensiel / Umfangstraße“

1. Änderung Bebauungsplan Nr. 10 „Mariensiel / Umfangstraße“

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.....	7
3.3.	Unveränderte Festsetzungen	8
4.	Oberflächenentwässerung	8
5.	Nachrichtliche Übernahmen	8
6.	Erschließung	8
6.1.	Versorgung	9
7.	Hinweise	9
7.1.	Bodenfunde	9
8.	Belange von Natur und Landschaft.....	10
9.	Eingriffsregelung.....	10
10.	Artenschutzrechtliche und FFH – Vorprüfung.....	10
11.	Verfahrensvermerke.....	10

1. Änderung Bebauungsplan Nr. 10 „Mariensiel / Umfangstraße“

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 zuzulassen.

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 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 die aktuelle BauNVO das gemeindliche Ziel zur Zulassung von Ferienwohnungen.

Es ist eine Überarbeitung für den Bebauungsplan Nr. 10 „Mariensiel / Umfangstraße“ geplant. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Mariensiel / Umfangstraße“ 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 ha groß.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 87/15, 87/47, 87/18, 87/44, 87/39, 87/28, 87/38, 87/29, 87/4, 87/60, 87/61, 87/63, 87/54, 87/21, 87/41, 87/59, 87/34, 87/35, 87/31, 87/32, 87/10, 87/50, 87/11, 87/26, 87/47, 87/66, 87/27 und 87/65 in der Gemarkung Sande, Flur 4.

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 1. Änderung des B-Plans Nr. 10 „Mariensiel / Umfangstraße“ 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.

1. Änderung Bebauungsplan Nr. 10 „Mariensiel / Umfangstraße“

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 Angabe, 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,
- d) Planzeichenverordnung (PlanzV) – Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes,
- e) Niedersächsische Bauordnung (NBauO),

1. Änderung Bebauungsplan Nr. 10 „Mariensiel / Umfangstraße“

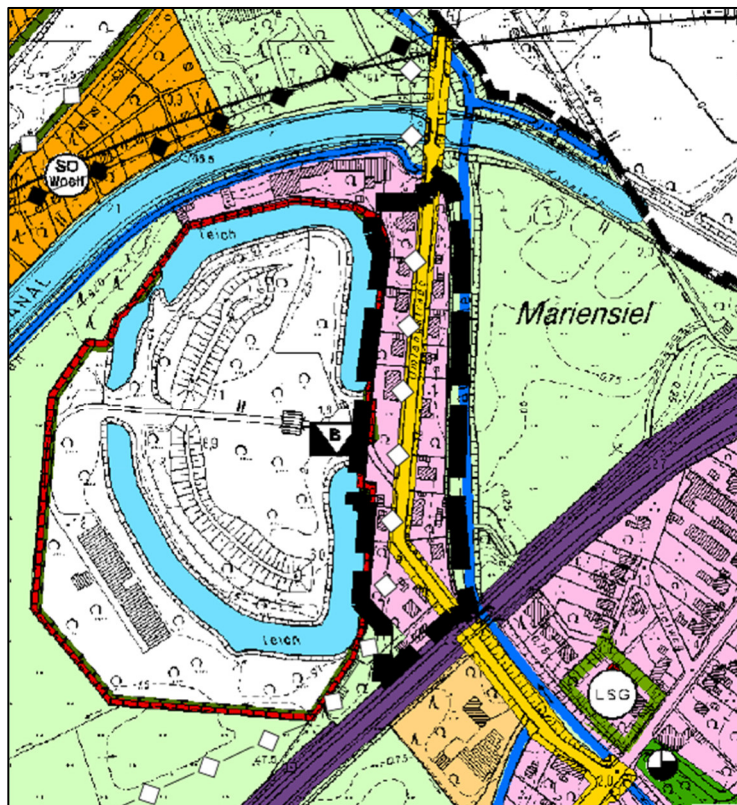
- f) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) – Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege,
 - g) Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGB-NatSchG),
 - h) Wasserhaushaltsgesetz (WHG),
 - i) Niedersächsisches Wassergesetz (NWG),
 - j) Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (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 darstellt.

Abb. 1: rechtskräftiger Flächennutzungsplan, ohne Maßstab



1. Änderung Bebauungsplan Nr. 10 „Mariensiel / Umfangstraße“

3. Inhalt der 1. 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

Bezüglich der Art der baulichen Nutzung setzt der rechtskräftige Bebauungsplan 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 zulässig sind:

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

3.2. Zukünftiges Baurecht

Für den Bebauungsplan Nr. 10 „Mariensiel / Umfangstraße“, 1. 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:

Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets 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,
3. Anlagen für Verwaltungen,

1. Änderung Bebauungsplan Nr. 10 „Mariensiel / Umfangstraße“

4. Gartenbaubetriebe,

5. Tankstellen.

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.“*

Zulässig sind somit nicht störende Gewerbebetriebe, die auch gem. § 13 a BauNVO 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, örtlichen 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 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 direkt unterhalb der An- und Abflugstrecke des Verkehrslandeplatzes Wilhelmshaven ist mit deutlicher Lärmimmission zu rechnen.

Aufgrund der Lage des Plangebietes zum Übungsplatz ist mit Lärm – und Abgasemissionen durch den militärischen Betrieb zu rechnen.

Es sind von der A29 ggf. störende Emissionen (u.a. Lärm, Abgase, Schadstoffe) auszugehen. 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

1. Änderung Bebauungsplan Nr. 10 „Mariensiel / Umfangstraße“

ausgeführt werden. Etwaige Ansprüche gegenüber dem Straßenbaulastträger der Bundesautobahn , z.B. aus aktivem wie passivem Lärmschutz entlang der A29 sind gleichermaßen ausgeschlossen.

Außerdem wird darauf hingewiesen, das im Nahbereich zur Bahnstrecke sind Erschütterungsimmissionen beding durch den Schienenverkehr nicht auszuschließen sind. Diese verursachen im Regelfall zwar keine Gebäudeschäden, sind jedoch möglicherweise von Menschen in den Gebäuden zu spüren. Es sind daher notwendige Maßnahmen in den bahnnahen Gebäuden zur Vermeidung von Erschütterungen durchzuführen. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherrn auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen. Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc., die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. In unmittelbarer Nähe unserer elektrifizierten Bahnstrecke oder Bahnstromleitungen ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Es sind Abstandsflächen gemäß LBO sowie sonstige baurechtliche und nachbarrechtliche Bestimmungen einzuhalten.

6.1. Versorgung

Im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und / oder Anlagen der EWE Netz GmbH. Es wird darauf hingewiesen, dass die Leitungen und Anlagen in Ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) grundsätzlich zu erhalten sind und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Es ist sicherzustellen, dass das Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt wird.

Außerdem befinden sich im Bereich des Plangebietes 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.

7. Hinweise

Es gilt für 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

1. Änderung Bebauungsplan Nr. 10 „Mariensiel / Umfangstraße“

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 Fund-
stellen 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 Arbei-
ten gestatten.

Alle übrigen Hinweise des rechtskräftigen B-Planes bleiben unverändert, da hier kei-
nerlei 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 Auswir-
kungen 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 _____ die
Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Mariensiel / Umfang-
straße“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am _____ ortsüblich be-
kanntgemacht.

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. 10 „Mariensiel / Umfang-
straße“ als Satzung beschlossen.

1. Änderung Bebauungsplan Nr. 10 „Mariensiel / Umfangstraße“

Aufgestellt:

Thalen Consult GmbH

Neuenburg, den 16.12.2025

i.A. B.A. Sylvia Röben

S:\Sande\12668_B_Plaene_Ferienwohnungen\05_B-
Plan\02_Entwurf\Begrundung\BP10\2025_12_15_12668_BP10.docx