



**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

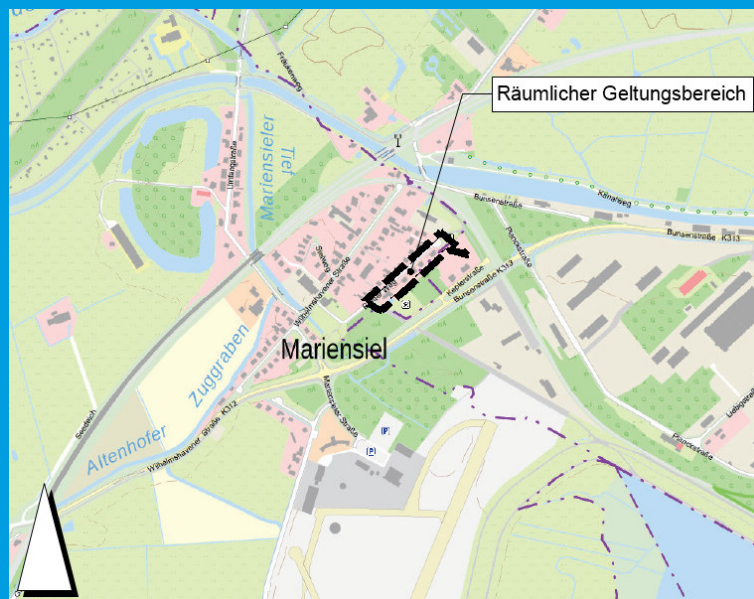
INGENIEURE - ARCHITEKTEN - STADTPLANER

1. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 13 „BANTER WEG“

Begründung

Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB

Gemeinde Sande



PROJ.NR. 12668 | 10.08.2026

1. Änderung Bebauungsplan Nr. 13 „Banter Weg“

INHALTSVERZEICHNIS

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

1. Änderung Bebauungsplan Nr. 13 „Banter Weg“

1. Grundlagen der Planaufstellung

1.1. Planungsanlass und -ziele

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde 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 (MI).

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 sonstigen Gewerbebetrieben (...) § 6 Abs. 2 Nr. 2 (...) gehören.“*

Somit erfüllt eine Festsetzung des Allgemeinen Wohngebietes und die aktuelle BauNVO das gemeindliche Ziel zur Zulassung von Ferienwohnungen.

Zudem wird die Art der baulichen Nutzung im Plangebiet angepasst. Während bislang ein Mischgebiet festgesetzt war, ist festzustellen, dass das Gebiet überwiegend durch Wohnnutzungen geprägt ist. Deswegen wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Es ist eine Überarbeitung für den Bebauungsplan Nr. 13 „Banter Weg“ geplant. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Banter Weg“ wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt.

1.2. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des vorliegenden B-Plans liegt in der Gemeinde Sande. Das Plangebiet ist ca. 0,5 ha groß.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 50/6, 50/1, 50/2, 50/8, 50/7, 196 und 50/4 in der Gemarkung Sande, Flur 16.

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

1.3. Aufstellungsbeschluss und Planverfahren nach § 13a 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. 13 „Banter Weg“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am Ortsüblich bekannt gemacht.

Die Anwendung dieses Verfahrens ist an die folgenden Bedingungen gebunden:

- Die Größe der gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO festgesetzten Grundfläche muss kleiner als 20.000 m² sein.

1. Änderung Bebauungsplan Nr. 13 „Banter Weg“

- Der Bebauungsplan darf keine Zulässigkeit von Vorhaben begründen, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) unterliegen.
- Es dürfen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von Natura 2000 – Gebieten bestehen.
- Es dürfen keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des BImSchG zu beachten sind.

Diese Voraussetzungen werden im folgenden Fall erfüllt.

- Die maximal zulässige Grundfläche unterschreitet 20.000 m².
- Natura 2000-Gebiete werden nicht beeinträchtigt.
- Die Planung eines Wohngebiets ist nicht mit Pflichten im Sinne von § 5 Abs. 1 BImSchG (Schutz- bzw. Abwehrlpflicht, Vorsorgepflicht usw.) im Hinblick auf schwere Unfälle verbunden, da entsprechende Risiken aufgrund der anlagentypischen Eigenschaften nicht bestehen. Die Zuordnung der für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen untereinander im Sinne von § 50 Satz 1 BImSchG, mit dem negative Auswirkungen auf überwiegend dem Wohnen dienende sowie sonstige schutzbedürftige Gebiete vermieden werden sollen, wurde bereits Rechnung getragen. Insofern sind für die vorliegende Planung keine der o. g. Pflichten im Sinne von § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten.

Ein im beschleunigten Verfahren aufgestellter Bebauungsplan unterliegt keiner Umweltprüfung. Die Verpflichtung zur Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung entfällt. Generell sind auch keine Kompensationsmaßnahmen durchzuführen.

Es besteht im beschleunigten Verfahren ebenfalls keine Verpflichtung zur Durchführung einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (TöB) gemäß § 4 Abs. 1 BauGB. Die Gemeinde hat entschieden, diese Verfahrenserleichterung in Anspruch zu nehmen. Die förmlichen Verfahrensschritte zur Beteiligung der Öffentlichkeit und der TöB gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB werden mit dem Entwurf der Bauleitplanung durchgeführt.

Von einer zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10 a 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. 13 „Banter Weg“

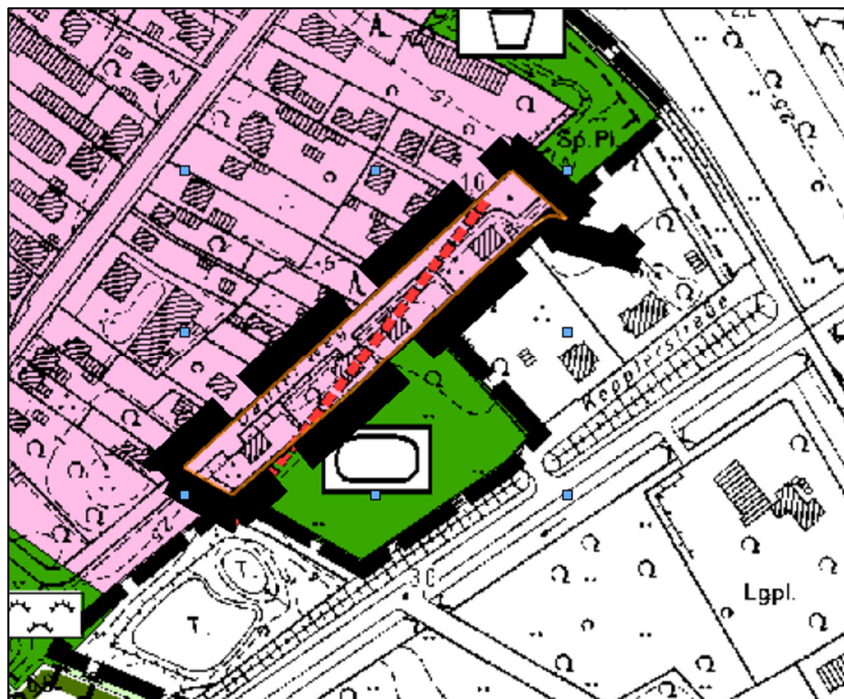
- d) Planzeichenverordnung (PlanzV) – Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes,
 - e) Niedersächsische Bauordnung (NBauO),
 - f) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) – Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege,
 - g) Niedersächsisches Ausführungsgesetz 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 darstellt.

Abb. 1: rechtskräftiger Flächennutzungsplan, ohne Maßstab



1. Änderung Bebauungsplan Nr. 13 „Banter Weg“

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 Mischgebiet (MI) fest:

Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige nicht wesentlich störende 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.

3.2. Zukünftiges Baurecht

Die Art der baulichen Nutzung wird angepasst. Während bislang ein Mischgebiet festgesetzt war, ist festzustellen, dass das Gebiet überwiegend durch Wohnnutzungen geprägt ist. Vor diesem Hintergrund wird die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes vorgenommen. Mit dieser Anpassung wird die tatsächliche städtebauliche Entwicklung im Plangebiet nachvollzogen und planungsrechtlich gesichert. Die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet dient darüber hinaus der Stärkung der Wohnnutzung und trägt zu einer verbesserten Wohnqualität im Gebiet bei, indem potenziell störende gewerbliche Nutzungen künftig stärker eingeschränkt werden.

Für den Bebauungsplan Nr. 13 „Banter Weg“, 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:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1. Änderung Bebauungsplan Nr. 13 „Banter Weg“

Ausnahmsweise zulässig sind:

2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden 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 sonstigen Gewerbebetrieben (...) § 4 Absatz 2 Nummer 3 (...) gehören.“*

Zulässig sind somit sonstige nicht störende 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 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 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

In unmittelbarer Nähe zum Hubschrauberlandeplatz des Krankenhauses Sanderbusch sowie zum VLP Wilhelmshaven (EDWI) und dessen Platzrunde, ist mit erhöhten Lärmimmissionen zu rechnen.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Zuständigkeitsbereiches für militärische Flugplätze gem. § 18a Luftverkehrsgesetz sowie im Interessengebiet der Sammelstandortschießanlage Wilhelmshaven. Aufgrund der Lage des Plangebietes zum

1. Änderung Bebauungsplan Nr. 13 „Banter Weg“

Flugplatz Wittmundhafen und Jever sowie der Sammelstandortschießanlage ist mit Lärm- und Abgasemissionen durch den militärischen Flugbetrieb zu rechnen.

Nördlich und westlich des Plangebietes verlaufen die Bahnstrecken 1550 Sande – Wilhelmshaven und 1522 Oldenburg – Wilhelmshaven. 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 der elektrifizierten Bahnstrecke oder Bahnstromleitungen ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen.

6.1. Versorgung

Im Bereich des Plangebietes befinden sich Versorgungs- und Hausanschlussleitungen des OOWVs. 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 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 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.

1. Änderung Bebauungsplan Nr. 13 „Banter Weg“

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 _____ die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Banter Weg.“ 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. 13 „Banter Weg.“ als Satzung beschlossen.

Aufgestellt:

Thalen Consult GmbH

Neuenburg, den 10.08.2026

i.A. B.A. Sylvia Röben

S:\Sande\12668_B_Plaene_Ferienwohnungen\05_B-
Plan\03_Satzung\Begründung\BP13\2026_08_10_12668_BP13.docx