

13. Flächennutzungsplan- änderung

Beteiligung der Behörden und sonstiger
Träger öffentlicher Belange
(§ 4 (2) BauGB)

+

Beteiligung der Öffentlichkeit
(§ 3 (2) BauGB)

ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE

13.10.2020



Träger öffentlicher Belange

von folgenden Stellen wurden keine Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht:

1. Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Aurich
Katasteramt Norden
Gartenstr. 4
26506 Norden
2. Niedersächsische Landesforsten
Forstamt Neuenburg
Zeteler Str. 18
26340 Zetel
3. Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Podbielskistraße 331
30659 Hannover
4. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie
Alfred-Benz-Haus
Stilleweg2
30655 Hannover
5. Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH
Vahrenwalder Str. 236
30179 Hannover
6. Stadt Norden
Am Markt 15
26506 Norden

Träger öffentlicher Belange

von folgenden Stellen wurden Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht:

1. Landkreis Aurich
Fischteichweg 7-13
26603 Aurich
2. Niedersächsische Landesbetrieb für
Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz
Betriebsstelle Norden-Norderney
Jahnstraße 1
26506 Norden
3. Ostfriesische Landschaft
Archäologischer Dienst & Forschungsinstitut
Georgswall 1-5
26603 Aurich
4. Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Ems Nordsee
Am Eisenbahndock 3
26725 Emden
5. EWE NETZ GmbH
Groninger Straße 29-35
26789 Leer

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Landkreis Aurich Fischteichweg 7-13 26603 Aurich</p>	
<p>Mit Schreiben vom 21.08.2020 teilten Sie mir mit, dass die Stadt Nordey beabsichtigt den Flächennutzungsplan Nr. 13 aufzustellen. Gleichzeitig gaben Sie mir die Gelegenheit bis zum 09.10.2020 eine Stellungnahme abzugeben.</p> <p>Zu der Bauleitplanung nehme ich wie folgt Stellung:</p> <p><u>Abfallrechtliche- und Bodenschutzfachliche Belange:</u> Die in der Begründung genannte Ziffer 4.3 „Altablagerungen, Bodenschutzrechtliche Belange“ sowie die Ziffer 3.1.5 „Schutzgut Boden und Fläche“ des Umweltberichtes sind zu beachten.</p> <p><u>Naturschutzrechtliche Belange:</u> Durch die 13. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Nordey kommt es zunächst zu keiner erheblichen Beeinträchtigung der unterschiedlichen Schutzgüter.</p> <p>Hinweise:</p> <p>Die Belange des Artenschutzes sind auf Ebene der nachgelagerten Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen. In diesem Zusammenhang verweise ich auf die Artengruppen der Fledermäuse, Brutvögel, Insekten und Amphibien.</p> <p>Um den gesetzlichen Vorgaben des Artenschutzes zu entsprechen, können im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung notwendig werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bauzeitenregelungen (allgemeiner und besonderer Artenschutz) • Vorgaben zur Beleuchtung (Fledermaus- und Insektenschutz) • Vorgaben zur Verwendung und zum Einbau von Vogelschutzverglasung 	<p>Der Hinweis wird berücksichtigt.</p> <p>Die Ausführungen werden berücksichtigt.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<ul style="list-style-type: none"> • Installation von Bruthilfen und Nistkästen im Wirkungsbereich (diverse Artengruppen) <p>Hinweise: Vorsorglich weise ich darauf hin, dass</p> <ul style="list-style-type: none"> • die Präklusionsregelung des § 47 Abs. 2a VwGO mit Wirkung vom 02.06.2017 ersatzlos aufgehoben wurde. Aus diesem Grund ist auch die bisher in § 3 Abs. 2 BauGB enthaltene Hinweispflicht auf den § 47 Abs. 2a VwGO entfallen. Des Weiteren ist der § 3 BauGB durch einen neuen Abs. 3 ergänzt worden, der eine Hinweispflicht auf die Präklusion nach § 7 Abs. 3 UmwRG beinhaltet. • Gem. § 4 Abs. 4 BauGB sind der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung (gem. § 3 Abs. 2, Satz 2 BauGB) und die auszuliegenden Unterlagen (gem. § 3 Abs. 2, Satz 1 BauGB) zusätzlich in das Internet einzustellen und über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich zu machen (https://uvp.niedersachsen.de/portal/). • Ein unspezifischer, nicht weiter erläuterter Hinweis auf die vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen zu den in §1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgütern in der Auslegungsbekanntmachung, ist dem völligen Fehlen der Angaben i. S. des § 3 Abs. 2, Satz 2 BauGB zu den verfügbaren umweltbezogenen Informationen gleichzustellen und kann deshalb ein nach §214 Absatz 1 Satz 1 Nr.2 beachtlicher Verfahrensfehler sein. In diesem Zusammenhang weise ich auf das BVerwG-Urteil vom 18.7.2013 hin, wonach <i>„die Gemeinden verpflichtet sind, die in den vorhandenen Stellungnahmen und Unterlagen behandelten Umweltthemen nach Themenblöcken zusammenzufassen und diese in der Auslegungsbekanntmachung schlagwortartig zu charakterisieren. Das Bekanntmachungserfordernis erstreckt sich auch auf solche Arten verfügbarer Umweltinformationen, die in Stellungnahmen enthalten sind, die die Gemeinde für</i> 	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Ausführungen wurden berücksichtigt.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p><i>unwesentlich hält und deshalb nicht auszulegen beabsichtigt.“</i> (BVerwG 4 CN 3.12)</p> <ul style="list-style-type: none"> Die Genehmigungsfähigkeit der Änderung des Flächennutzungsplanes wird erst nach Vorlage des Antrages geprüft und kann nicht aus dieser Stellungnahme abgeleitet werden. 	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Niedersächsische Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz Betriebsstelle Norden-Norderney Jahnstraße 1 26506 Norden</p>	
<p>Die Stadt Norderney plant die 13. Änderung des Flächennutzungsplanes und bittet die Träger öffentlicher Belange erneut um Stellungnahme.</p> <p>Der Geschäftsbereich I des NLWKN, Betriebsstelle Norden-Norderney nimmt zu dem Entwurf wie folgt Stellung:</p> <p>Der Geltungsbereich der 13. Änderung grenzt an die nach dem Nds. Deichgesetz gewidmeten Schutzdünen. Die Darstellung des Geltungsbereiches ist jedoch durch die breite Strichelung nicht grdstücksgenau zuzuordnen. Vermutlich liegt der Geltungsbereich außerhalb der Schutzdünen. In diesem Fall meldet der Träger der Schutzdünen-sicherung Fehlanzeige.</p> <p>Ich empfehle eine Überprüfung der exakten Grenzen. Sollten Teile des Geltungsbereiches tatsächlich innerhalb der gewidmeten Schutzdünen liegen, bitte ich um Rückmeldung, damit eine erneute Stellungnahme abgegeben werden kann.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Überprüfung hat ergeben, dass sich der Geltungsbereich außerhalb der Schutzdüne befindet.</p>
<p>Ostfriesische Landschaft Archäologischer Dienst & Forschungsinstitut Georgswall 1-5 26603 Aurich</p>	

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Gegen die o.g. Bauleitpläne bestehen aus Sicht der archäologischen Denkmalpflege keine Bedenken.</p> <p>Sollten bei den vorgesehenen Bau- und Erdarbeiten archäologische Kulturdenkmale (Boden- und Baudenkmale) festgestellt werden, sind diese unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde oder uns zu melden.</p> <p>Wir verweisen in diesem Zusammenhang auf das Nieders. Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978 (Nds. GVBl. S. 517), sowie die Änderung vom 26.05.2011 (Nds. GVBl. S. 135), § 14, wonach der Finder und der Leiter von Erdarbeiten verpflichtet sind, Bodenfunde anzuzeigen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</p> <p>Die Begründung zur 13. Flächennutzungsplanänderung enthält einen Hinweis auf die Meldepflicht von Bodenfunden.</p>
<p>Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Ems Nordsee Am Eisenbahndock 3 26725 Emden</p>	
<p>Bezugnehmend auf Ihr Schreiben vom 21.08.2020 -622.20.003; 622.10- teile ich Ihnen mit, dass seitens der Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes und die Änderung des Bebauungsplanes keine grundsätzlichen Bedenken bestehen.</p> <p>Ich weise jedoch auf Folgendes hin: In dem dargestellten Bereich ist ein WSV-eigenes Streckenfernmeldekabel verlegt (s. Kabelplan).</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das genannte Streckenfernmeldekabel verläuft außerhalb des Geltungsbereiches.</p>
<p>EWE NETZ GmbH Groninger Straße 29-35 26789 Leer</p>	
<p>Die Aufstellung oder Veränderung von Leitplanungen kollidiert in der Regel nicht mit unserem Interesse an einer Bestandswahrung für unsere Leitungen und Anlagen. Sollte sich hieraus im nachgelagerten Prozess die Notwendigkeit einer Anpassung unserer Anlagen,</p>	<p>Die Hinweise werden bei zukünftigen Bauvorhaben berücksichtigt.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an anderem Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, sollen dafür die gesetzlichen Vorgaben, die anerkannten Regeln der Technik sowie die Planungsgrundsätze der EWE NETZ GmbH gelten. Gleiches gilt auch für die Neuherstellung, z.B. Bereitstellung eines Stationsstellplatzes. Die Kosten der Anpassungen bzw. Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger vollständig zu tragen und der EWE NETZ GmbH zu erstatten, es sei denn der Vorhabenträger und die EWE NETZ GmbH haben eine anderslautende Kostentragung vertraglich geregelt.</p> <p>Die EWE NETZ GmbH hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen.</p> <p>Wir bitten Sie, uns auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und uns frühzeitig zu beteiligen.</p> <p>Unsere Netze werden täglich weiterentwickelt und verändern sich dabei. Dies kann im betreffenden Planbereich über die Laufzeit Ihres Verfahrensvorhabens zu Veränderungen im zu berücksichtigenden Leitungs- und Anlagenbestand führen. Wir freuen uns Ihnen eine stets aktuelle Anlagenauskunft über unser modernes Verfahren der Planauskunft zur Verfügung stellen zu können -damit es nicht zu Entscheidungen auf Grundlage veralteten Planwerkes kommt.</p> <p>Bitte informieren Sie sich deshalb gern jederzeit über die genaue Art und Lage unserer zu berücksichtigenden Anlagen über unsere Internetseite: https://www.ewe-netz.de/geschaeftskunden/service/leitungsplaene-abrufen.</p>	

Anregungen von Bürgern

Von einem Bürger wurden Anregungen in einer Stellungnahme vorgebracht.

Anregungen von Bürgern	Abwägungsvorschläge
Bürger 1	
<p>Hiermit zeigen wir Ihnen an, dass wir die rechtlichen Interessen der AG Reederei Norden- Frisia vertreten. Eine auf uns lautende Vollmacht ist anliegend in Kopie beigefügt.</p> <p>Im Namen unserer Mandantin machen wir von dem Recht zur Äußerung und zur Erörterung der geplanten Festsetzungen des o. g. Bebauungsplanes Gebrauch. Es werden folgende Einwendungen gegen die geplanten Festsetzungen vorgebracht:</p> <p>I. Ausgangslage</p> <p>1.</p> <p>Die AG Reederei Norden-Frisia ist Eigentümerin der Flurstücke 212, 214 und 215 der Flur 8, Gemarkung Norderney, der Grundstücke Lange Straße 13, 14 und 15.</p> <p>Das Grundstück Lange Straße 15 liegt innerhalb des geplanten Bebauungsplanes Nr. 2b, die Grundstücke Lange Straße 13 und 14 innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 2a.</p> <p>Für den Bebauungsplan Nr. 2b sehen die Festsetzungen ein Sondergebiet SO 2.5 vor, wobei aufgrund der gezogenen Baugrenzen eine Teilfläche des Flurstücks innerhalb des Sondergebietes liegt und eine Teilfläche des Flurstücks und ein Teil der vorhandenen Gebäude außerhalb der Baugrenze.</p> <p>Nach den textlichen Festsetzungen der geplanten Satzung soll das Sondergebiet als Kur-, Heil- und Versorgungszone festgesetzt werden mit max. zwei Vollgeschossen, einer geschlossenen Bauweise sowie einer Traufhöhe von $\leq 6,5$ m und einer Firsthöhe von ≤ 11 m. Dabei ist nach Ziffer 7 der textlichen Festsetzungen die zulässige Grundfläche gleichgesetzt mit der überbaubaren Grundstücksfläche.</p> <p>Nach Ziffer 3 der textlichen Festsetzungen sind im Gebiet SO 2.5 Wohngebäude mit Wohnungen zum Dauerwohnen für Personen mit</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>

Anregungen von Bürgern	Abwägungsvorschläge
<p>Lebensmittelpunkt auf Norderney zulässig sowie Beherbergungsbetriebe mit Fremdversorgung (Hotel- und Pensionszimmer).</p> <p>Weitere textliche Festsetzungen sind zur Beschränkung der Bebaubarkeit und der Nutzung vorhanden.</p> <p>Auf dem Flurstück Lange Straße 15 erfolgt derzeit eine gewerbliche Nutzung im Erdgeschoss sowie der Betrieb von Dauerwohnungen und von Zimmern für die Gästebetreuung. Es liegt also eine gemischte Nutzung vor, die unter Berücksichtigung der geplanten Festsetzungen nicht weiter aufrechterhalten werden kann.</p> <p>II. Stellungnahme zum Flächennutzungsplan gem. § 3 Abs. 2 BauGB</p> <p>Nach § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Ausstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.</p> <p>In der Begründung zum Flächennutzungsplan wird angeführt, dass es planerisches Ziel der Stadt Norderney sei, die vorhandenen Strukturen weitestgehend zu erhalten, die Nutzungen zu steuern und Fehlentwicklungen einzudämmen. Auf diese Weise soll die Wohn- und Erholungsqualität sowohl für die einheimische Bevölkerung als auch für Touristen langfristig gesichert werden.</p> <p>Die reine Zielsetzung auf die Erhaltung der vorhandenen Strukturen leidet unter einem entscheidenden Abwägungsdefizit. Gerade die älteren Gebäude erfordern in absehbarer Zeit umfangreiche Sanierungsmaßnahmen, die nicht nur dem Erhalt, sondern auch der Erweiterung der Nutzungsmöglichkeiten dienen. Fehlentwicklungen, wie sie generell für die gesamte Fläche angeführt werden, liegen nicht in dieser Allgemeinheit vor. Es fehlt daher eine konkrete Differenzierung im Flächennutzungsplan zu den Bereichen, in denen der Bestand erhaltenswert ist und Veränderungen vermieden werden sollen und den Bereichen, in denen Entwicklungsmöglichkeiten und Potentiale bestehen.</p>	<p>Im Rahmen der 13. Flächennutzungsplanänderung werden die Inhalte des Flächennutzungsplans an die aktuellen Gegebenheiten und die geänderten Entwicklungsvorstellungen angepasst.</p> <p>Im aktuell wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Norderney aus dem Jahr 1975 wird ein Großteil des Plangebietes als Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Kur-, Heil- und Erholungszwecke“ und Geschossflächenzahlen (GFZ) von 0,6, 1,0, 1,2 bzw. 1,6 dargestellt. Die Gemeinbedarfseinrichtungen sind entsprechend als Flächen für den Gemeinbedarf ausgewiesen. Die ausgewiesenen Gemeinbedarfslächen decken sich dabei allerdings nicht mehr vollständig mit der heutigen Nutzung. Zudem werden zukünftig im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung nutzungsrechte und ortsverträgliche Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung getroffen, daher kann auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung zukünftig auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl verzichtet werden. Darüber hinaus erfolgte im Jahr 2014 eine Anpassung der Wasserschutzgebietsverordnung, womit sich das Plangebiet nicht mehr innerhalb der Wasserschutzzone befindet. Diese Änderung wird im Rahmen der 13. Flächennutzungsplanänderung ebenfalls berücksichtigt.</p>

Anregungen von Bürgern	Abwägungsvorschläge
<p>III. Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 02b</p> <p>1. Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB</p> <p>Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB ist insb. das Eigentum der innerhalb des Plangebietes vorhandenen Flächen zu berücksichtigen.</p> <p>Eingriffe ergeben sich sowohl aus den planerischen Festsetzungen wie auch aus der Begründung:</p> <p>a)</p> <p>Im Plankonzept in Abs. 2 auf S. 6 der Begründung ist davon die Rede, dass es die städtebauliche Zielsetzung sei, die typischen Strukturen aufgrund ihrer hohen Qualität langfristig zu sichern und Fehlentwicklungen einzudämmen und zu verhindern.</p> <p>Dem wird jedoch nicht Rechnung getragen, wenn vorhandene Strukturen überplant und eine vorhandene Bebauung außerhalb der zu bebaubaren Fläche festgesetzt wird. Damit wird der Erhalt der vorhandenen Strukturen gerade nicht gesichert.</p> <p>b) Schaffung der grünen Blockinnenbereiche</p> <p>Auf S. 7 der Begründung wird dargelegt, dass aufgrund des hohen Flächendrucks auf der Insel Blockinnenbereiche vermehrt versiegelt oder bebaut worden sind. Die zu hohe Versiegelungsrate solle gerade im Innenstadtbereich langfristig reduziert werden. In den Bereichen, in denen es aufgrund der Grundstückstiefen möglich ist, sollten langfristig grüne Blockinnenbereiche entwickelt werden, um die Wohn- und Erholungsqualität für die einheimische Bevölkerung und die Touristen zu sichern und zu erhöhen. Das soll durch die Regelung von überbaubaren Grundflächen und überbaubaren Grundstücksflächen umgesetzt werden.</p> <p>Betrachtet man hierbei das Grundstück unserer Mandantin, so liegt zwischen dem Grundstück Lange Straße 15 und dem Grundstück Lange</p>	<p>Die nebenstehend folgenden Ausführungen beziehen sich nicht auf das vorliegende Planverfahren.</p>

Anregungen von Bürgern	Abwägungsvorschläge
<p>Straße 14 eine auch im Bebauungsplan festgesetzte Verkehrsfläche als Fuß- und Radweg. Dieser liegt direkt an der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 2b und schließt direkt an den Bebauungsplan Nr. 2a an.</p> <p>Dessen Aufstellungsverfahren ist noch nicht im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung eingeleitet worden. Deshalb ist noch nicht ersichtlich, welche Festsetzungen sich im Rahmen dieses B-Plans anschließen und die Grundstücke Lange Straße 13 und 14 betreffen.</p> <p>Auffällig ist jedoch, dass sich hinter dem Grundstück Lange Straße 13 und 14 schon eine Innenhofsituation darstellt mit entsprechendem Baumbestand, der direkt an den Privatweg zwischen Lange Straße und Jann-Berg-haus-Straße anschließt. Dieser Bereich ist bisher nicht mit einer Bebauung versehen worden. Man kann vermuten, dass im Rahmen der Festsetzungen des B-Plan Nr. 2b an diesen Bereich angeschlossen werden soll. Das ist aber so weder aus der Begründung noch aus den planerischen Festsetzungen erkennbar. Eine Notwendigkeit zum Eingriff in den vorhandenen Gebäudebestand ist aufgrund des schon vorhandenen Innenhofbereiches nicht notwendig.</p> <p>c)</p> <p>Im Rahmen der Abwägung ist das Privateigentum und der vorhandene Gebäudebestand zu berücksichtigen. Unverhältnismäßige Belastungen sind zu vermeiden.</p> <p>Bereits das Bundesverfassungsgericht hat in mehreren Entscheidungen dargelegt, dass hohe Anforderungen an die planerische Rechtfertigung eines Eingriffs in das private Eigentum bestehen (vgl. Beschluss des Bundesverfassungsgerichts vom 19.12.2002):</p> <p>Die Bestandsgarantie des Artikel 14 Abs. 1 S. 1 GG fordert, dass in erster Linie Vorkehrungen getroffen werden, die eine unverhältnismäßige Belastung des Eigentümers real vermeiden und die Privatnützigkeit des Eigentums soweit wie möglich erhalten... Besteht... ein Recht zur Bebauung, kommt der normativen Entziehung desselben erhebliches Gewicht zu, das sich im Rahmen der Abwägung auswirken muss. Beim Erlass eines</p>	

Anregungen von Bürgern	Abwägungsvorschläge
<p>Bebauungsplans müssen daher im Rahmen der planerischen Abwägung das private Interesse am Erhalt bestehender baulicher Nutzungsrechte mit dem öffentlichen Interesse an einer städtebaulichen Neuordnung des Plangebiets abgewogen werden. Dabei ist in die Abwägung einzustellen, dass sich der Entzug der baulichen Nutzungsmöglichkeiten für den Betroffenen wie eine Enteignung auswirken kann...</p> <p>Über das schutzwürdige Interesse des Eigentümers an der Beibehaltung des Grundstückszuschnittes und der bisherigen Nutzung ist bei der Aufstellung des Bebauungsplanes zu entscheiden. Daher entspricht eine Festsetzung, die als Folge des gewählten Standortes die Nutzbarkeit nur bestimmter Grundstücke empfindlich beschneidet, den Anforderungen einer gerechten Abwägung grundsätzlich nur, wenn für die Festsetzung gerade an dieser Stelle einleuchtende Gründe bestehen, wenn etwa die natürlichen Geländeverhältnisse die planerische Lösung mehr oder minder vorzeichnen.</p> <p>Diese Voraussetzungen sind hier offensichtlich nicht erfüllt. Es besteht keine Notwendigkeit, die Bebauungsmöglichkeit für das Grundstück Lange Straße 15 in einem Streifen neben dem vorhandenen Privatweg einzuschränken und insb. den vorhandenen Gebäudebestand im rückwärtigen Teil so zu überplanen, dass dies einer Bebauungsmöglichkeit zukünftig entgegenstehen wird, nur um einen Innenhofcharakter zu schaffen, der angrenzend an den Weg bereits vorhanden ist.</p> <p>d)</p> <p>Soweit in der Begründung zum Bebauungsplan argumentiert wird, dass langfristig grüne Blockinnenbereiche entwickelt werden sollen, ist das an der Grenze des B-Plans Nr. 2b im Übergang zum B-Plan Nr. 2a ohnehin nicht möglich, da ein solcher Blockinnenbereich hier schon vom Fuß- und Radweg durchschnitten wird.</p> <p>Gerade im Rahmen der Abwägung zum geschützten Privateigentum müssen überwiegende rechtfertigende Allgemeinwohlgründe bestehen, um derartige Festsetzungen vorzunehmen. Es muss vorrangig zugegriffen werden auf geeignete Flächen der öffentlichen Hand. Zudem wird das allgemein formulierte Ziel der Schaffung von grünen Blockinnenbereichen</p>	

Anregungen von Bürgern	Abwägungsvorschläge
<p>im Bereich westlich des Herrenpfades zwischen Herrenpfad und Seilerstraße nicht umgesetzt. Gleiches gilt für das Gebiet südlich der Lange Straße zwischen Lange Straße und Osterstraße und dem Gebiet südlich der Osterstraße, da sich dort ohnehin eine größere Grünfläche anschließt.</p> <p>Diese Grünfläche liegt in unmittelbarer örtlicher Nähe zum Grundstück unserer Mandantin, sodass vor dem Hintergrund der Wohn- und Erholungsqualität, die als Ziel vorgegeben wird, die Schaffung eines Blockinnenbereichs auf dem Grundstück Lange Straße 15 nicht erforderlich ist.</p> <p>e)</p> <p>Gerade bei der Überplanung vorhandener Nutzungen mit anderen Nutzungsausweisungen, ist es regelmäßig fehlerhaft, vorhandene Nutzungen quasi „wegzuplanen“, ohne die Realisierbarkeit der zukünftig zulässigen Nutzung näher zu prüfen (vgl. Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg, Urteil vom 10.07.2006, Aktenzeichen 8 S 1190/04):</p> <p>Setzt der Bebauungsplan eine private Grundstücknutzung fest, die nach Art und Umfang in zentralen Planbereichen Widerspruch zur privat ausgeübte Nutzung steht, ohne den betroffenen Eigentümern wirtschaftliche Vorteile zu bieten, müssen konkrete Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass in absehbarer Zeit die bisherige bauliche Nutzung aufgegeben und die plangemäße Nutzung realisiert wird; ist die Nutzungsänderung mit erheblichem Aufwand verbunden (etwa zur Beseitigung des Baubestands und von Altlasten), gehören dazu auch Angaben zur Finanzierbarkeit.</p> <p>Derartige Abwägungen finden sich in der Begründung nicht. Außerdem ist überhaupt nicht geklärt, ob ein Teilabriss des Gebäudes, dass durch die Baulinie durchschnitten wird, überhaupt denkbar ist. Letztlich kommt die Planung so einer kompletten Enteignung des vorhandenen Gebäudebestandes und einem Ausschluss der Nutzung im vorhandenen Gebäudebestand gleich, sodass ein Neubau innerhalb des neuen Bauteppichs und innerhalb der Baulinien umgesetzt werden müsste, der mit erheblichen finanziellen Aufwendungen verbunden wäre. Das ist im Rahmen der Abwägung nicht berücksichtigt worden.</p>	

Anregungen von Bürgern	Abwägungsvorschläge
<p>f)</p> <p>Zur Festsetzung von Baugrenzen stellt die Rechtsprechung ebenfalls strenge Anforderungen an die Beachtung der Eigentumsrechte der betroffenen Grundstückseigentümer auf. Hierbei besteht auch der Bestandsschutz eine besondere Rolle.</p> <p>Auch hierzu finden sich im Rahmen der Begründung und Abwägung keine Ausführungen.</p> <p>g)</p> <p>Weiter kommt hinzu, dass die zu schaffenden grünen Blockinnenbereiche zukünftig einer privaten Nutzung durch eine Bebauung entzogen sind und damit einen fremdnützigen Charakter erhalten.</p> <p>In diesen Fällen sind die den Ausschluss der Privatnützigkeit rechtfertigenden Gründe bei der Planung präzise zu benennen, was vorliegend nicht der Fall ist.</p> <p>Auch hier ist zu erwägen, dass der Zugriff auf Flächen der öffentlichen Hand möglich ist, wie etwa die bereits ausgewiesenen Grünflächen im südlichen Bereich des Planungsgebietes.</p> <p>2. Eingriff durch die Festsetzung des Bebauungsplanes – Art und Maß der zukünftig zulässigen Nutzung</p> <p>Soweit ersichtlich, besteht derzeit für die Grundstücke unserer Mandantin kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Damit werden erstmals durch die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen Beschränkungen der Nutzungsmöglichkeit festgesetzt, soweit sie nicht schon in den bereits rechtskräftigen Erhaltungssatzungen und sonstigen Satzungen der Stadt Norderney dargestellt sind.</p> <p>Ein schwerwiegender Eingriff erfolgt insb. durch die textlichen Festsetzungen zu Ziffer 5, wonach max. eine Wohneinheit für Dauerwohnungen oder Ferienwohnungen je angefangene 50 m² Geschossfläche zulässig sein soll. Außerdem muss der Flächenanteil der Wohnfläche des</p>	

Anregungen von Bürgern	Abwägungsvorschläge
<p>Dauerwohnens gegenüber dem Flächenanteil der Wohnfläche des Ferienwohnens überwiegen. Das widerspricht der derzeitigen Nutzung und widerspricht auch dem Ziel des Erhalts der Nutzung der vorhandenen Flächen für das Dauerwohnen und den Fremdenverkehr.</p> <p>Auf die beeinträchtigende textliche Festsetzung zu Ziffer 7 hatten wir bereits hingewiesen. Zudem wird die Höhenlage des vorhandenen Gebäudes nach Ziffer 10 der textlichen Festsetzungen festgeschrieben, sodass dadurch ein Widerspruch zu den festgesetzten Trauf- und Firsthöhen besteht.</p> <p>Gerade die textlichen Festsetzungen zu Ziffer 13 legen fest, dass die Gebäude außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen betroffen sind, wenn sie durch einen Neubau ersetzt werden oder erhebliche Umbauten durchgeführt werden. Damit wird gerade eine Modernisierung, ein Umbau oder ein Neubau außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen auf dem Grundstück unserer Mandantin ausgeschlossen.</p> <p>Gleiches gilt für die Höhenbegrenzungen gem. Ziffer 14 der textlichen Festsetzungen.</p> <p>IV. Zusammenfassung</p> <p>Im Ergebnis sind die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes und die Festlegungen von Art und Maß der baulichen Nutzung rechtswidrig. Im Rahmen der Abwägung erfolgt keine Auseinandersetzung insb. mit den Eigentumsrechten unserer Mandantin. Die Planungen sind daher zu ändern. Die vorhandene Bebauung darf durch die Festsetzungen nicht tangiert werden.</p>	