

# STADT NORDERNEY

Landkreis Aurich



## BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan Nr. 47B „Hinterer Hafenbereich“  
2. Änderung



Planverfasser: Stadt Norderney, Fachbereich III - Bauen und Umwelt, Am Kurplatz 3, 26548 Norderney  
Verf.-Techn. Bearbeitung: Juliane Aiche, B.A., Dipl.-Ing. Frank Meemken

# Inhaltsverzeichnis

<b>1.0</b>	<b>ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG</b>	<b>3</b>
1.1	ANLASS DER PLANUNG	3
1.2	ZIEL DER PLANUNG	3
<b>2.0</b>	<b>RAHMENBEDINGUNGEN</b>	<b>4</b>
2.1	KARTENMATERIAL	4
2.2	RÄUMLICHER ÄNDERUNGSBEREICH	4
2.3	STÄDTEBAULICHE SITUATION UND NUTZUNGSSTRUKTUR	6
<b>3.0</b>	<b>PLANERISCHE VORGABEN</b>	<b>6</b>
3.1	BUNDESRAUMORDNUNGSPLAN HOCHWASSERSCHUTZ (BRPH) 2021	7
3.2	LANDES-RAUMORDNUNGSPROGRAMM NIEDERSACHSEN (LROP) 2017	7
3.3	REGIONALES RAUMORDNUNGSPROGRAMM (RROP)	7
3.4	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	8
3.5	VERBINDLICHE BAULEITPLANUNG	9
<b>4.0</b>	<b>SICHERUNG DER BAULEITPLANUNG</b>	<b>9</b>
4.1	VERÄNDERUNGSSPERRE	9
4.2	ZURÜCKSTELLUNG VON BAUGESUCHEN	9
<b>5.0</b>	<b>INHALT DES BEBAUUNGSPLANES</b>	<b>9</b>
5.1	FESTSETZUNGEN	10
5.2	TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE	11
<b>6.0</b>	<b>AUSWIRKUNG DER PLANUNG</b>	<b>12</b>
<b>7.0</b>	<b>ÖFFENTLICHE BELANGE (NATUR UND LANDSCHAFTSPFLEGE)</b>	<b>12</b>
7.1	BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT / VORPRÜFUNG DES EINZELFALLS	12
7.2	BELANGE DER ARCHÄOLOGISCHEN DENKMALPFLEGE	13
7.3	BELANGE DES DENKMALSCHUTZ	13
7.4	ALTABLAGERUNGEN	13
<b>8.0</b>	<b>VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR</b>	<b>14</b>
<b>9.0</b>	<b>VERFAHREN UND VERFAHRENSGRUNDLAGE</b>	<b>15</b>
9.1	VERFAHREN	15
9.2	RECHTSGRUNDLAGEN	15
<b>10.0</b>	<b>HINWEISE</b>	<b>16</b>
10.1	DEICHVORLAND / GEWIDMETER HAUPTDEICH	16
10.2	WASSERSCHUTZGEBIET	16
10.3	BELANGE DER ARCHÄOLOGISCHEN DENKMALPFLEGE	16
10.4	BODENRECHTLICHE BELANGE	16
10.5	TELEKOMMUNIKATIONSKABEL	17
10.6	VERFAHRENSÜBERSICHT	17
10.6.1	EINLEITUNGSBESCHLUSS / ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG	17
10.6.2	ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG/BETEILIGUNG TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE	17
10.6.3	ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG / BETEILIGUNG TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE	18
10.6.4	SATZUNGSBESCHLUSS	18
10.6.5	INKRAFTTRETEN	18
<b>11.0</b>	<b>PLANVERFASSER</b>	<b>19</b>
<b>VORPRÜFUNG DES EINZELFALLS GEM. § 13a ABS. 1 SATZ 2 Nr. 2 BAUGB</b>		<b>21</b>
MERKMALE DES BEBAUUNGSPLANES,		22
MERKMALE DER MÖGLICHEN AUSWIRKUNGEN UND DER		
VORAUSSICHTLICH BETROFFENEN GEBIETE,		23

## **1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG**

### **1.1 ANLASS DER PLANUNG**

Der Bebauungsplan Nr. 47B „Hinterer Hafengebiet“ ist seit 2006 rechtskräftig und weist für den östlichen Bereich des Hafengeländes unterschiedliche Sondergebiete gem. § 11 BauNVO aus. Die festgesetzten Sondergebiete im B-Plan zielen ausschließlich auf eine hafengebundene und/oder freizeitorientierte Nutzung mit Bezug auf den Norderneyer Hafen ab. Die freizeitorientierte Entwicklung wurde vor allem durch den Seglerverein Norderney e.V. und die damit verbundenen Lagerflächen intensiviert. Es ist festzustellen, dass sich der Bedarf an hafengebundenen Gewerbeflächen bis heute nicht wie erwartet entfaltet hat. Die Flächen des Sondergebietes 1A (Hafen), in dem ausschließlich Werften, Lager für Boote und Hafenbetriebsflächen zulässig sind, können somit von dem Eigentümer Niedersachsen Ports GmbH & Co.KG (NPorts) nicht in dem Maße genutzt und verpachtet werden, so dass es teilweise zu Leerstand kommt. Aus diesem Grunde ist der Grundstückseigentümer NPorts an die Stadt Norderney herantreten, um das Sondergebiet 1A (Hafen) ausnahmsweise auch für Gewerbebetriebe aller Art zu öffnen.

Der Verwaltungsausschuss hat sich mit Beschluss vom 25.11.2020 dazu entschlossen, dem Anliegen von NPorts zu folgen und die planungsrechtlichen Voraussetzungen mit einer 2. Änderung des Bebauungsplan Nr. 47B „Hinterer Hafengebiet“ zu schaffen, um neben dem bestehenden Nutzungskatalog im SO 1A-Gebiet ausnahmsweise weitere Gewerbebetriebe, unter Ausschluss von Beherbergungsbetrieben und Einzelhandel, zuzulassen. Ziel ist es, die städtebauliche Entwicklung im Bereich des Hafens zu fördern und dem Bedarf an gewerblichen Flächen sachgerecht zu begegnen.

Da die 2. Änderung des Bebauungsplanes der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dient, wird die Änderung im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a Abs. 1 BauGB ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Aufgrund der im Plangebiet überbaubaren Fläche von ca. 34.500 m<sup>2</sup> ist gemäß § 13a Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB eine Vorprüfung des Einzelfalls durchzuführen. Mit der vorab durchgeführten Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 13a Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB wurde festgestellt, dass sich voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen durch die B-Planänderung ergeben. Des Weiteren begründet die B-Planänderung nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Von der zusammenfassenden Erklärung wird nach § 10a BauGB abgesehen.

### **1.2 ZIEL DER PLANUNG**

Die Stadt Norderney beabsichtigt mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47B „Hinterer Hafengebiet“, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebauliche und gewerbliche Entwicklung im Bereich des Hafens zu schaffen. Hierzu ist es notwendig, das Sondergebiet 1A (Hafen) im Bebauungsplan ausnahmsweise auch für Gewerbebetriebe aller Art zu öffnen.

Das Sondergebiet 1A (Hafen) umfasst auf 20.646 m<sup>2</sup> verschiedene Gewerbeflächen im nördlichen Bereich des Geltungsbereiches. Die Nutzungen der Gebäude und Hallen sind derzeit auf die Arten „Werften, Hafenbetriebsflächen und Lager für Boote“ mit direktem Bezug auf die Hafenfunktion beschränkt. Mit der textlichen Änderung zur Erweiterung des Nutzungskatalogs um die ausnahmsweise Zulässigkeit von Gewerbebetrieben aller Art wird dem Grundstückseigentümer NPorts ermöglicht, die Flächen bedarfsorientiert zu vermieten/zu verpachten, um den Hafen in diesem Bereich für weitere Gewerbebetriebe zu öffnen und dem dringend benötigten Bedarf an Gewerbeflächen entgegenzuwirken.

Die Planung verfolgt ausdrücklich nicht das Ziel das Sondergebiet für Beherbergungsbetriebe, Ferienwohnungen sowie großflächigen Einzelhandel oder Einzelhandelsagglomeration zu öffnen.

## **2.0 RAHMENBEDINGUNGEN**

### **2.1 KARTENMATERIAL**

Bei der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47B „Hinterer Hafenbereich“ handelt es sich um eine rein textliche Änderung. Das Plangebiet ist zum besseren Verständnis in der Anlage nachrichtlich als Übersichtskarte angehängt.

Die Grundlage der Übersichtskarte zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47B „Hinterer Hafenbereich“ in der Anlage stellt die Planzeichnung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 47B „Hinterer Hafenbereich“ in der Fassung der Neuaufstellung dar. Die Planzeichnung wurde unter Verwendung des vom Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Aurich, Katasteramt Norden zur Verfügung gestellten Kartenmaterials erstellt.

### **2.2 RÄUMLICHER ÄNDERUNGSBEREICH**

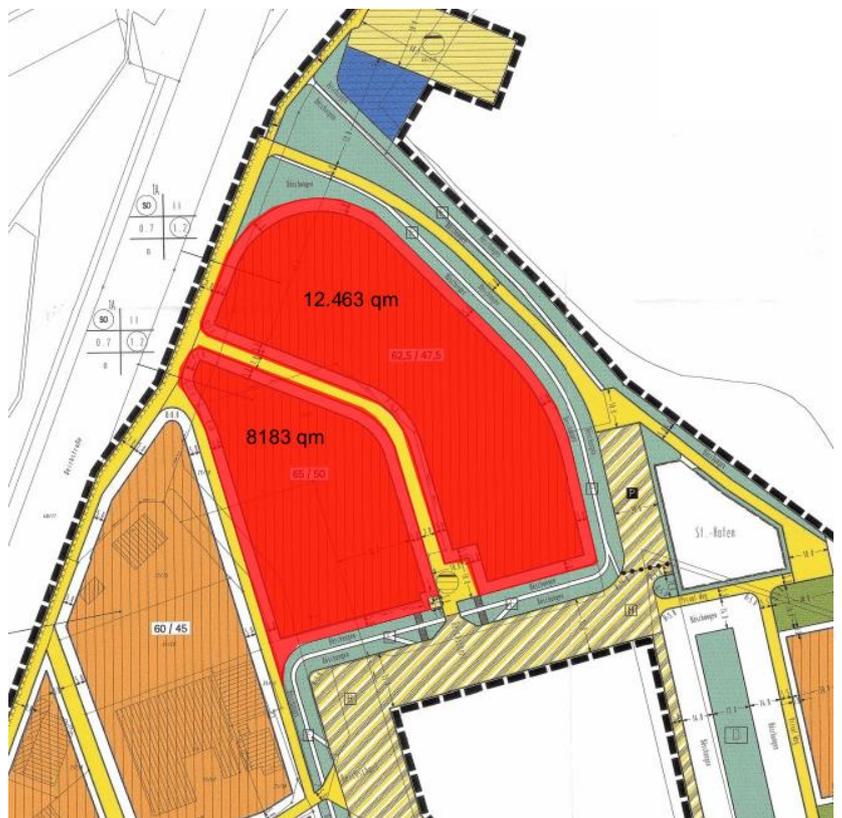
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 47B beträgt 29,7 ha. Der von der textlichen Änderung betroffene Bereich (SO 1A-Gebiet) umfasst die Flurstücke 25/062 und 25/061, Flur 20, Gemarkung Norderney sowie teilweise das Flurstück 46/265, Flur 1, Gemarkung Norderney im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 47B „Hinterer Hafenbereich“. Die genaue Lage des Plangebietes ist der Anlage zu dieser Begründung zu entnehmen.

Das Plangebiet der 2. Änderung im Bereich des SO1A- Gebietes umfasst ca. 49.283 m<sup>2</sup> zulässige Grundfläche gem. § 19 BauNVO. Aufgrund der im B-Plan festgesetzten Grundflächenzahl von 0,7 beträgt die max. überbaubare Fläche des Plangebietes ca. 34.500 m<sup>2</sup> und liegt somit gem. § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB zwischen 20.000 m<sup>2</sup> und 70.000 m<sup>2</sup>. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47B „Hinterer Hafenbereich“ wird gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB im beschleunigten Verfahren mit der Vorprüfung des Einzelfalls durchgeführt.

Übersichtsplan des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 47B „Hinterer Hafenbereich“; Änderungsbereich blau markiert



Übersicht über die SO1A-Gebiete mit Flächenangaben“, Änderungsbereich rot markiert



## **2.3 STÄDTEBAULICHE SITUATION UND NUTZUNGSSTRUKTUR**

Der Bebauungsplan Nr. 47B „Hinterer Hafenbereich“ schließt direkt an den südlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 47A „Vorderer Hafenbereich“ an.

Der Bebauungsplan Nr. 47B „Hinterer Hafenbereich“ wurde nach einem langjährigen Aufstellungsverfahren im Jahre 2006 zur Entwicklung der Fläche zu Gewerbe- und Freizeitzwecken im nördlichen Bereich des Hafens rechtskräftig. Der flächenmäßig überwiegende Teil des Geltungsbereiches umfasst Sondergebietsflächen sowie funktionell wichtige Flächen für den Hafen (Spülfelder).

Der Bebauungsplan Nr. 47A „Vorderer Hafenbereich“, welcher im Jahre 2020 neu gefasst wurde, verfolgt ebenso die Ziele der touristischen und gewerblichen Entwicklung des Hafenbereichs. Zudem schließt der B-Plan große Verkehrsflächen zur Sicherstellung der Infrastruktur des Fährbetriebes und der insularen Versorgung mit ein.

Beide Bebauungspläne treffen Festsetzungen zu Art und Maß der Bebauung im gesamten Hafenbereich. Der Bebauungsplan Nr. 47B „Hinterer Hafenbereich“ wird durch die vorhandene Hafenstruktur geprägt, welche sich teilweise in den vorhandenen Lager- und Gewerbehallen widerspiegeln. Die Nutzung der Hallen ist jedoch nicht ausschließlich einer hafengebundenen Gewerbestruktur zuzuordnen. Die angesiedelten Lagerhallen sowie die Gewerbebetriebe fügen sich jedoch in die Gewerbestruktur im Hafenbereich ein und sind aus städtebaulicher Sicht in diesem Bereich als nicht störend anzusehen. Im östlichen Bereich des Geltungsbereiches befindet sich ein Restaurant mit angeschlossener sanitärer Infrastruktur für die angrenzenden Gewerbebetriebe sowie den Seglerverein Norderney e.V. am Surfbecken. Die Neuerrichtung des Steges ins Wattenmeer verdeutlicht die touristische Entwicklung des Hafenbereiches sowie die strukturelle Verbindung zwischen Surfbecken und Hafen. Südlich angrenzend befindet sich der Nationalpark Niedersächsisches Wattenmeer, welches seit 2009 als UNESCO-Weltnaturerbe ausgezeichnet wurde. Im nördlichen Bereich des Geltungsbereiches grenzen gewerbliche Einheiten, wie z. B. die Müllumschlagstation sowie ein Mischgebiet bestehend aus Gewerbe und untergeordneten Wohneinheiten an der Hafenstraße und das Kleingartengelände an.

## **3.0 PLANERISCHE VORGABEN**

Die Raumordnung in der Bundesrepublik Deutschland ist im Raumordnungsgesetz (ROG) und den Landesplanungsgesetzen der Länder gesetzlich geregelt. Mit dem ROG vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 159 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist, hat der Bund Leitvorstellungen der Raumordnung entwickelt. Gemäß § 1 Abs. 1 ROG ist die Raumordnung durch zusammenfassende, überörtliche und fachübergreifende Raumordnungspläne zu ordnen und zu sichern. Die Raumordnung wird mit dem Regelwerk „Leitbilder und Handlungsstrategien für die Raumentwicklung in Deutschland“ aus dem Jahre 2017, den einzelnen Landes-Raumordnungsprogrammen sowie den Regionalen Raumordnungsprogrammen gesichert. Die hierin formulierten Leitvorstellungen sind übergeordnet aus dem ROG entwickelt und müssen sich an die Grundsätze der Raumordnung halten. Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

### **3.1 BUNDESRAUMORDNUNGSPLAN HOCHWASSERSCHUTZ (BRPH) 2021**

Mit Inkrafttreten des Bundesraumordnungsplanes Hochwasserschutz (BRPH) am 01.09.2021, ist dieser nun als raumordnerische Planvorgabe bei Neuaufstellungen und Änderung von Bauleitplänen zu beachten. Im Rahmen der vorliegenden Planung sind die Ziele des Kap. I Ziff. 1.1 und 2.1 zu beachten. Demnach sieht der BRPH eine Prüfpflicht, auch für Vorhaben in ausreichend geschützten Gebieten vor. D. h. die vorhandenen Daten zur Hochwassergefahr des Plangebietes sind gem. Kap. I Ziff. 1.1 des BRPH zu prüfen.

Bei der 2. Änderung des B-Planes handelt es sich die Erweiterung des Zulässigkeitskataloges des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 47B, mit dem Ziel, in einem kleinen Teilbereich des Bebauungsplanes Gewerbebetrieben aller Art ausnahmsweise zulässig zu machen. Hierbei handelt es sich nicht um eine raumbedeutsame Planung oder eine Maßnahme der Siedlungsentwicklung gem. § 3 Abs. 1 Nr. 6 ROG.

### **3.2 LANDES-RAUMORDNUNGSPROGRAMM NIEDERSACHSEN (LROP) 2017**

Das LROP Niedersachsen entwickelt sich entsprechend aus dem Raumordnungsgesetz bzw. den Leitbildern und Handlungsstrategien für die Raumentwicklung in Deutschland. Aus den Vorgaben der übergeordneten Planungen ist die kommunale Planung zu entwickeln. Nach dem rechtsgültigen Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017 sind unter den Zielen und Grundsätzen Pkt. 1.3 „die Voraussetzungen für eine dauerhafte und nachhaltige Besiedlung der Ostfriesischen Inseln sind zu gewährleisten. [...] Zudem sind die Voraussetzungen für eine dauerhafte und nachhaltige Besiedlung der Ostfriesischen Inseln zu gewährleisten.“ (LROP 2017: S. 11).

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47B stärkt die Stadt Norderney die Funktion des Hafengebietes für die Inselversorgung indem sie ausnahmsweise die Ansiedlung von Gewerbebetrieben zulässt. Mit der Planänderung wird insoweit auf die mangelnde Nachfrage nach speziellen Hafengebieten reagiert und das Flächenpotential des Sondergebietes SO 1A – auch zur Entlastung des östlich des Stadtgebietes gelegenen Gewerbegebietes – nutzbar gemacht.

Die Planänderung steht somit den Vorgaben des LROP 2017 nicht entgegen.

### **3.3 REGIONALES RAUMORDNUNGSPROGRAMM (RROP)**

Im rechtsgültigen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Aurich aus dem Jahr 2018 wird die Stadt Norderney als Grundzentrum festgelegt. An den Zentralen Orten sind die zentralörtlichen Einrichtungen und Angebote des täglichen Bedarfs sowie die Bereitstellung von Wohn- und Gewerbebauland, welche über den Eigenbedarf hinausgehen, zu sichern und zu entwickeln.

Das RROP verweist weiter in Kapitel 3.2.7.3 Ziffer 02 Satz 1 darauf, dass Siedlungen, Nutz- und Verkehrsflächen sowie sonstige Anlagen nur in Bereichen errichtet werden dürfen, die vor Schäden durch Hochwasser und Überflutung gesichert sind. Der Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes und somit auch der Geltungsbereich der 2. Änderung findet sich im Deichvorland nach Deichvorlandverordnung des Landkreises Aurich. Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes und der Erweiterung des Nutzungskata-

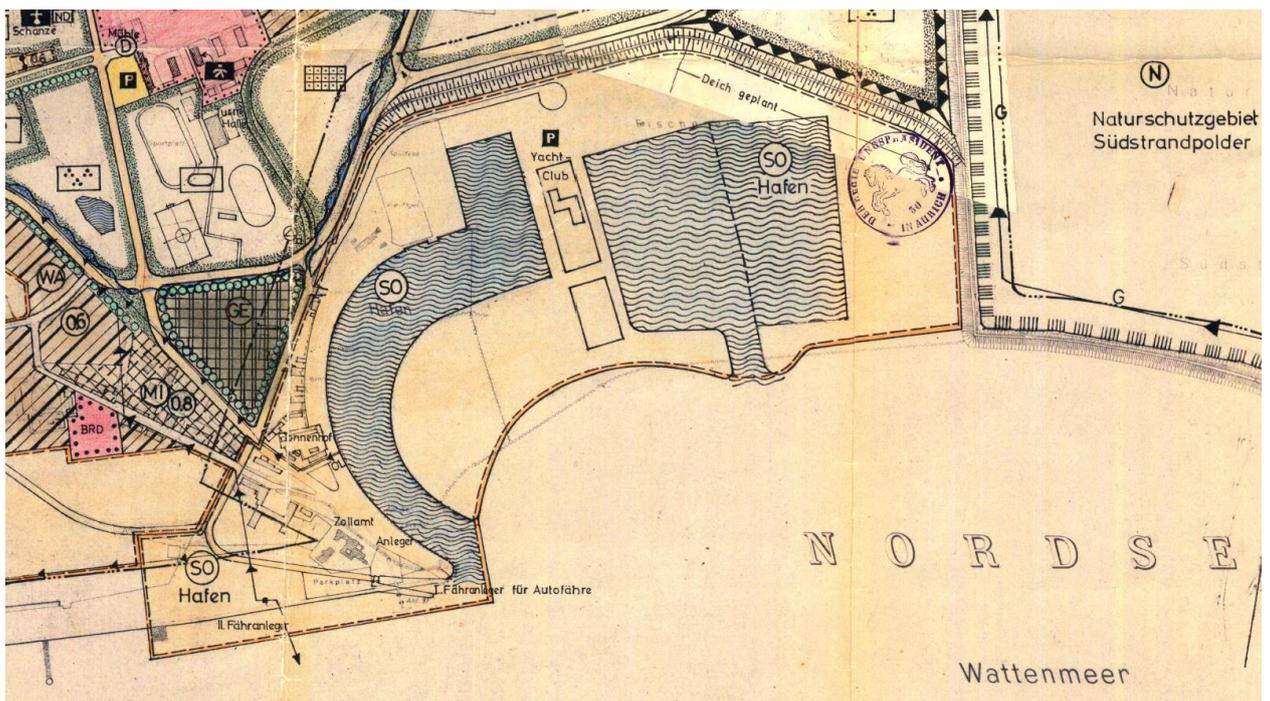
loges werden keine weiteren Bauflächen ausgewiesen. Trotzdem ist mit Hinweis in der Satzung klarzustellen, dass Vorhaben zur Errichtung, zur wesentlichen Änderung oder zur Betreibung von baulichen Anlagen u.a. einer deichrechtlichen Genehmigung der Unteren Wasserschutzbehörde des Landkreises Aurich bedürfen. Das Planungsrecht stellt keine Ausnahme darstellen, sondern schafft lediglich die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Zulässigkeit von weiteren gewerblichen Nutzungen mit Einschränkungen für Beherbergung sowie Einzelhandel. Der gesetzliche Widerrufsvorbehalt bleibt weiterhin bestehen. Mit der 2. Änderung ist die ausnahmsweise Nutzung durch Gewerbebetriebe aller Art zulässig. Das Tatbestandsmerkmal „ausnahmsweise“ stellt zudem einen Genehmigungsvorbehalt der Stadt Norderney dar.

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 47B „Hinterer Hafengebiete“ werden die Ziele einer Sicherung und Stärkung des Hafen- und Gewerbebestandes im Plangebiet u.a. für insulare Infrastruktur angestrebt. Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 47B steht somit im Einklang mit den angeführten regionalplanerischen Zielen.

### 3.4 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der Flächennutzungsplan aus dem Jahre 1975 bildet als vorbereitender Bauleitplan die Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 47B „Hinterer Hafengebiete“ (verbindlicher Bauleitplan), d.h. der Bebauungsplan ist gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 47B „Hinterer Hafengebiete“ wird ein SO-Gebiet „Hafen“ festgesetzt.

Die ausnahmsweise Zulässigkeit von Gewerbebetrieben aller Art beeinträchtigt die übergeordnete Ausweisung des Sondergebietes 1A „Hafen“ mit seiner hafenorientierten Struktur nicht und stellt sich untergeordnet dar. Der Bebauungsplan wird somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan aus dem Jahre 1975

### **3.5 VERBINDLICHE BAULEITPLANUNG**

Der Bebauungsplan Nr. 47B „Hinterer Hafengebiet“ aus dem Jahre 2006 wurde bereits 2015 in einem westlichen Teilbereich (3.730 m<sup>2</sup>) geändert. Mit der 1. Änderung wurden damals die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, das Zentrum für Wassersport mit seinen Infrastruktureinrichtungen zu erweitern. Hierbei handelt es sich um eine wichtige Ergänzung, welches das vorhandene touristische Angebotspotenzial sichert und an zukünftige Anforderungen wie beispielsweise der Nutzbarkeit in den Übergangszeiten anpasst.

Mit der 2. Änderung soll der Zulässigkeitskatalog in Form einer textlichen Änderung erweitert werden, um ausnahmsweise Gewerbebetriebe aller Art zuzulassen.

## **4.0 SICHERUNG DER BAULEITPLANUNG**

### **4.1 VERÄNDERUNGSSPERRE**

Eine Veränderungssperre gem. § 14 BauGB ist nicht erforderlich, um die Durchsetzung der Planungsziele während der Planaufstellung zu sichern.

### **4.2 ZURÜCKSTELLUNG VON BAUGESUCHEN**

Die Zurückstellung von Baugesuchen gem. § 15 BauGB ist nicht erforderlich, um die planerischen Absichten der Stadt Norderney zu sichern.

## **5.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES**

Der Bebauungsplan Nr. 47 B „Hinterer Hafengebiet“ wurde im Jahre 2006 zur Entwicklung eines Sportboothafens als Wassersportzentrum sowie der Entwicklung von hafengebundenem Gewerbe aufgestellt. Ziel war eine zentralisierte Ansiedlung von Gewerbebetrieben und Lagerflächen für den Hafengebiet zur Entlastung des Gewerbegebietes sowie des Stadtbereiches. Des Weiteren ist neben der touristischen Nutzung des Hafens auch die insulare Freizeitgestaltung in Bezug auf den Wassersport im Fokus der Bauleitplanung im Hafengebiet.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47B „Hinterer Hafengebiet“ aus dem Jahre 2015 wurde in einem Teilbereich des ursprünglichen B-Planes eine Konkretisierung im Hinblick auf die Erweiterung und den Ausbau des Wassersportzentrums am Hafen vorgenommen. Es wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, um das Infrastrukturangebot für den Wassersport und den Seglerhafen zulässig zu erweitern sowie die gastronomische Nutzung in diesem Bereich zu ermöglichen. Zudem wurden die Gebäudehöhe sowie die Grundflächenzahl in diesem Bereich reduziert.

Mit der aktuellen 2. Änderung des Bebauungsplanes 47B „Hinterer Hafengebiet“ wird dem heutigen Druck in Bezug auf fehlende Gewerbeflächen auf der Insel Rechnung ge-

tragen. Die Entwicklung in den letzten Jahren hat gezeigt, dass die Flächen im Sondergebiet 1A „Hafen“ für die Nutzungsarten Werften, Hafenbetriebsflächen und Lager für Boote zu eng gefasst wurde und keine weitere gewerbliche Entwicklung in diesem Teilbereich zulässt. Um den Bereich bedarfsgerecht zu entwickeln, hat sich die Stadt Norderney dazu entschlossen, ausnahmsweise Gewerbebetriebe aller Art im SO 1A-Gebiet zuzulassen. Dies trägt zur Funktionsfähigkeit des Hafensbereichs bei.

Der Zulässigkeitskatalog für das Sondergebiet SO 1A, der im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplanes ursprünglich um die Nutzungen „Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe“ – analog dem Regelungsinhalt des § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO - erweitert werden sollte, wurde nach der öffentlichen Auslegung angepasst. Entsprechend den Hinweisen der TöBs soll der Zulässigkeitskatalog nunmehr lediglich um die „ausnahmsweise Zulässigkeit von Gewerbebetrieben aller Art“ erweitert werden. Lagerhäuser und -plätze sowie öffentliche Betriebe sollen nicht zulässig sein.

Das hafengebundene Gewerbe ist weiterhin die überwiegende Form der Gewerbebetriebe. Die ausnahmsweise Zulässigkeit von Gewerbebetrieben aller Art wird untergeordnet gegenüber dem bestehenden Nutzungskatalog dargestellt. Wie bereits unter *1.2 Ziel der Planung* beschrieben, verfolgt die Planänderung ausdrücklich nicht das Ziel das Sondergebiet für Beherbergungsbetriebe, Ferienwohnungen sowie großflächigen Einzelhandel oder Einzelhandelsagglomeration zu öffnen.

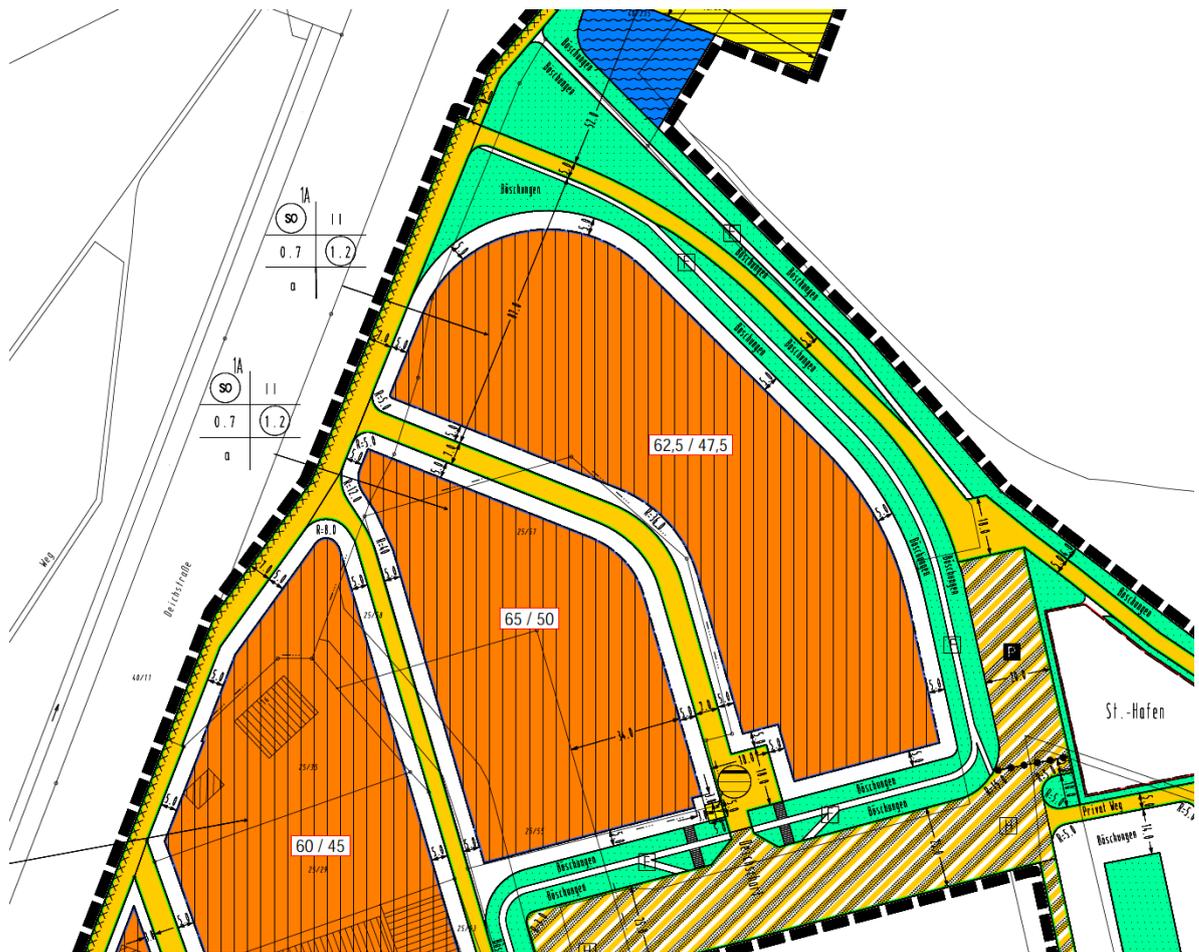
Die Gefahr der Entstehung von großflächigem Einzelhandel besteht nicht. Dem Aspekt der Verhinderung von raumbedeutsamen, großflächigem Einzelhandel wird durch die Zulässigkeit von Gewerbebetrieben lediglich als Ausnahme gem. § 31 Abs. 1 BauGB Rechnung getragen. Durch die Aufnahme eines Ausnahmeverbehaltens ist insofern die letztendliche planerische Entscheidung noch offen. Die gemeindliche Entscheidung über die Ausnahme hat Planungscharakter.

Ebenso wird durch die Planänderung nicht die Zulässigkeit von Beherbergungsbetrieben oder Ferienwohnungen begründet. Zwar wird in § 13a BauNVO bestimmt, dass Ferienwohnungen u.U. den (nicht störenden) Gewerbebetrieben zugeordnet werden können. Dies gilt allerdings nur für die normierten Gebietstypen der §§ 2, 4, 4a, 5, 6, 6a und 7 BauNVO, nicht jedoch für Gewerbegebiete nach § 8 BauVO oder wie hier vorliegend sonstige Sondergebiete gem. § 11 BauNVO. Ebenso wird für sonstige Sondergebiete gem. § 11 BauNVO die Zulässigkeit von gewerblichen Beherbergungsbetrieben nur begründet, wenn sie explizit in den Zulässigkeitskatalog aufgenommen werden. Dies ist hier nicht der Fall.

## **5.1 FESTSETZUNGEN**

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 47 B „Hinterer Hafensbereich“ setzt für den Bereich der Änderung die Sondergebietsfläche mit Zweckbestimmung „Hafen“ und den Nutzungsarten „Werften, Hafenbetriebsfläche und Lager für Boote“ fest. Die Nutzungsbeschränkungen werden innerhalb der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 47A weiter beschrieben. Zudem ist für den Änderungsbereich eine Grundflächenzahl von 0,7 sowie eine Geschossflächenzahl von 1,2 in abweichender Bauweise ausgewiesen. Für die Grundstücke wurden überbaubare Flächen sowie eine Zweigeschossigkeit festgesetzt.

Die Baufläche und Ausnutzungsziffern sind im Bebauungsplan für das SO 1A „Hafen“ wie folgt festgesetzt:



Auszug Bebauungsplan Nr. 47B „Hinterer Hafenbereich“

## 5.2 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE

Um die vorgenannten Ziele erreichen zu können, ist eine Erweiterung des Zulässigkeitskatalogs auf der Sondergebietsfläche SO 1A „Hafen“ erforderlich. Dies setzt eine textliche Änderung der Festsetzung in Form einer Satzung voraus. Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes mit Zweckbestimmung „Hafen“ sind zukünftig ausnahmsweise Gewerbebetriebe aller Art zulässig.

Die weiteren textlichen Festsetzungen und Hinweise des rechtskräftigen Bebauungsplanes bleiben unverändert bestehen.

# Textliche Festsetzungen

## 1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Im SO1-Gebiet mit der Nutzung „Hafengebundene Betriebe“ sind nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe einschließlich der zu ihnen gehörenden Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude zulässig. Wohnungen aller Art sind unzulässig.

Im SO1<sub>A</sub>-Gebiet sind nur folgende Nutzungsarten zulässig:

- Werften,
- Hafenbetriebsfläche und
- Lager für Boote.

Im SO2-Gebiet mit der Nutzung „Sport- und Freizeitanlagen“ und der näheren Zweckbestimmung „Zentrum für Wassersport“ sind diese Einrichtungen nur in Verbindung mit der Hafennutzung zulässig.

Im SO3-Gebiet mit der Nutzung „Spülfeld“ ist die Ablagerung von Spülgut aus der Unterhaltung des Norderneyer Hafens zulässig. Zusätzlich sind die Anlegung von Wanderwegen und die Errichtung von Wetterschutzunterständen zulässig.

Im SO4-Gebiet mit der Nutzung „Camping“ ist ein Campingplatz gem. der Nds. Verordnung über Campingplätze, Wochenendplätze und Wochenendhäuser (CPI-Woch-VO) mit Ausnahme von baulichen Anlagen in Form von Gebäuden und nur für Veranstaltungen im Hafengebiet zulässig. Das Aufstellen von Wohnwagen gem. § 1 CPI-Woch-VO ist nur in der Zeit vom 15.03. bis zum 15.10 eines jeden Jahres zulässig. Der Campingplatz darf max. nur an 30 Tagen im Jahr genutzt werden. Außerhalb dieser Zeit darf der Platz als Lagerfläche für den Bedarf der Nutzung des Sondergebietes Haren genutzt werden (z.B. als Lagerfläche für Bootsstelge).

Im SO5-Gebiet mit der Nutzung „Lagerfläche“ sind nur Ablagerungen zulässig für Maßnahmen zur Unterhaltung und zum Ausbau des Hafens.

Im SO6-Gebiet mit der Nutzung „Sport- und Freizeitanlagen“ sind diese Einrichtungen nur in Verbindung mit der Hafennutzung zulässig. Das Aufstellen von Wagen und Containern ist auf der nicht hochwassergeschützten Fläche nur in der Zeit vom 15.03. bis zum 15.10 eines jeden Jahres zulässig, wenn die Höhe der Oberkante Erdgeschoßfußboden unter 5,0 m über NN liegt. Gebäude mit größerer Höhe des Erdgeschoßfußbodens sind ganzjährig auf 2 überbaubare Grundstücksflächen von je 60 qm zulässig.

## 2 BAUWEISE

In dem Plangebiet ist gem. § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise festgesetzt. In ihr sind Vorhaben zulässig, wie in der offenen Bauweise, jedoch ohne Längenbeschränkung.

Auszug Bebauungsplan Nr. 47B „Hinterer Hafengebiet“

## 3 STELLPLÄTZE UND GARAGEN

Im SO2- und SO4-Gebiet sind Stellplätze und Garagen gem. § 12 BauNVO unzulässig.

## 4 VERKEHRSFLÄCHE „HAFENVERKEHR“

Auf der Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Hafenverkehr“ sind Veranstaltungen zulässig, die im Zusammenhang mit der Hafennutzung stehen (z.B. Hafenfest, Regatten, Fischmarkt, Bootsausstellung).

## 5 GEBÄUDEHÖHEN

Gem. § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO wird eine Höhe von 15 m als Höchstgrenze für Gebäude und bauliche Anlagen festgesetzt. Eine Überschreitung der Höchstgrenze für technische Einrichtungen ist zulässig, wenn dies aus betriebstechnischen Gründen erforderlich ist (z.B. für Silos, Lüftungs- und Rauchabzugsschächte, Fördergeräte usw.) und die Höhe von 20 m nicht überschritten wird. Das Maß gilt ab Oberkante Erschließungsstraßenmitte (nächstgelegener Punkt zum Gebäude).

# HINWEISE

### WINDLAST

Entsprechend DIN 1055 (Teile 4) ist für Hochbauten im nicht geschützten Gebiet die Bemessung für Windlasten mit  $q > 1,1 \text{ KN/m}^2$  anzusetzen.

### ALTLAGERUNGEN

Sollten sich bei der Durchführung von Erd- und Bauarbeiten Hinweise auf Altlagerungen bzw. Altstandorte ergeben, ist unverzüglich die untere Abfallbehörde des Landkreises Aurich zu benachrichtigen. Meldepflichtig ist der Leiter der Arbeiten oder die bauausführende Firma.

### HOCHWASSERSCHUTZ

Das gesamte Plangebiet liegt in einem Bereich, der nicht hochwassersicher ist. Auch die Flächen mit einer Objektschutzverwaltung sind lediglich hochwassergeschützt.

## 6.0 AUSWIRKUNG DER PLANUNG

Im Rahmen des Verfahrens sind die Auswirkungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47B geprüft worden. Die von der Änderung betroffenen öffentlichen und privaten Belange sind ermittelt und werden in die Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB einbezogen. Mit der 2. Änderung wird den Zielen der städtebaulichen Entwicklung der Stadt Norderney für den Geltungsbereich des Planes angemessen Rechnung getragen.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes können private Belange, insbesondere durch die Betroffenheit als Anwohner im bzw. als Angrenzer oder als Eigentümer innerhalb des Änderungsbereiches, berührt werden. Durch die Änderung des Zulässigkeitskataloges wird die Vielfalt der Nutzungsmöglichkeiten erweitert. Die Eigentumsrechte der Eigentümer werden demzufolge nicht nachteilig berührt. Die Eigentumsrechte von Anwohnern werden nicht berührt.

## 7.0 ÖFFENTLICHE BELANGE (NATUR UND LANDSCHAFTSPFLEGE)

### 7.1 BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT / VORPRÜFUNG DES EINZELFALLS

Bei der Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplanes sind die Belange des Umwelt- und Naturschutzes gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB zu berücksichtigen. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter.

Als erhebliche Beeinträchtigung können nur Vorhaben bewertet werden, die nachhaltig Schutzgüter in ihrer Wertigkeit negativ beeinflussen. Eine negative Beeinflussung von

Schutzgütern ist bei der Ergänzung des Nutzungskatalogs nicht zu erwarten. Die Eingriffe im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB gelten gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt.

Die 2. Änderung wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Aufgrund der ermittelten Grundfläche des Bebauungsplanes ist nach § 13 Abs. 1 Nr. 2 BauGB eine überschlägige Vorprüfung des Einzelfalls vorzunehmen. Hierbei wurde anhand der Kriterien der Anlage 2 des BauGB die Einschätzung erlangt, dass die Änderung des Bebauungsplanes voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wäre. Die Vorprüfung des Einzelfalls ist der Anlage 1 der Begründung zu entnehmen.

Es ist darauf hinzuweisen, dass der Leitfaden des Nds. Landesbetriebs für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN) „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ (1. Auflage, 2012) zu beachten ist.

## **7.2 BELANGE DER ARCHÄOLOGISCHEN DENKMALPFLEGE**

Zur Berücksichtigung der Belange der Archäologischen Denkmalpflege wird in der textlichen Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47B, 2. Änderung auf die Meldepflicht von ur- und frühgeschichtlichen Bodenfunden im Zuge von Bauausführungen folgendermaßen nachrichtlich hingewiesen: „Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche 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 Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Aurich oder dem Archäologischen Dienst der Ostfriesischen Landschaft, Hafenstraße 11, 26603 Aurich, Tel. 04941/1799-32 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.“

## **7.3 BELANGE DES DENKMALSCHUTZ**

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu berücksichtigen. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Denkmäler vorhanden.

## **7.4 ALTABLAGERUNGEN**

Im Rahmen des Altlastenprogramms des Landes Niedersachsen haben die Landkreise gezielte Nachermittlungen über Altablagerungen innerhalb ihrer Grenzen durchgeführt und entsprechendes Datenmaterial gesammelt. Dieses wurde vom damaligen Niedersächsischen Landesamt für Wasser und Abfall (aktuell: Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN)) bewertet.

Im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 B „Hinterer Hafengebiet“ können Verunreinigungen des Bodens nicht ausgeschlossen werden. Daher sind im Vorwege der Errichtung baulicher Anlagen bei denen in den Boden eingegriffen wird, Untersuchungen des Bodens hinsichtlich vorhandener Altlasten durchzuführen. Der Umfang der Untersuchungen ist mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich abzustimmen. Das Gutachten ist von einem nach § 18 BBodSchG zugelassenen Sachverständigen erstellen zu lassen. Die bodenrechtliche Zulässigkeit der tatsächlichen Bebauung steht in Abhängigkeit von dem Ergebnis des Bodengutachtens. Ob und inwieweit Sicherungs- und Sanierungsmaßnahmen auf der Fläche erforderlich sind, unterliegt den sich daraus ergebenden Maßgaben hinsichtlich etwaiger Bodenverunreinigungen durch vorhandene Altlasten. Weitere Auskünfte erteilt die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich.

Die bei den Bauarbeiten anfallenden Abfälle (z. B. Baustellenabfälle) unterliegen den Anforderungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) und sind nach den Bestimmungen der Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Aurich in der jeweils gültigen Fassung einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Hierunter fällt auch der bei der Baumaßnahme anfallende Bodenaushub, welcher nicht am Herkunftsort wiederverwendet wird. Der Verbleib des Bodenaushubs, der bei Baumaßnahmen und der Erschließung anfällt und nicht am Herkunftsort wiederverwendet wird, ist vorab mit der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich. Ggf. sind Beprobungen und Untersuchungen des Bodenmaterials erforderlich.

Sofern es im Rahmen der Bautätigkeiten zu Kontaminationen des Bodens kommt, ist die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich unverzüglich zu informieren. Geeignete Maßnahmen, die ein weiteres Eindringen in den Boden oder die Ausbreitung von Schadstoffen verhindern, sind unverzüglich einzuleiten.

Baubeschreibungen und Ausschreibungstexte für Bauleistungen sind so zu formulieren, dass zu Ersatzbaustoffen aufbereitete mineralische Abfälle, die die Anforderungen des § 7 Abs. 3 KrWG erfüllen, gleichwertig zu Primärstoffen für den Einbau zugelassen und nicht diskriminiert werden. Wenn im Rahmen von Baumaßnahmen Recyclingschotter als Bauersatzstoff eingesetzt werden soll, hat dieser hinsichtlich des Schadstoffgehalts die Zuordnungswerte Z 0 der LAGA-Mitteilung 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen - Technische Regeln“ (1997, 2003) zu erfüllen. Ein Einbau von Recyclingschotter mit einem Zuordnungswert > Z 0 bis Z 2 ist unter Beachtung der Verwertungsvorgaben der LAGA-Mitteilung 20 und mit Zustimmung nach einzelfallbezogener Prüfung durch die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde zulässig. Die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich behält sich vor, Nachweise anzufordern, aus denen hervorgeht, dass die Z 0 Werte der LAGA-Mitteilung 20 eingehalten werden.

## **8.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR**

### **• Verkehrserschließung**

Erschließungsmaßnahmen sind aufgrund der Änderung nicht erforderlich.

### **• Gas-, Wasser- und Stromversorgung**

Die Gas-, Wasser- und Stromversorgung erfolgt über den Anschluss an die Versorgungsnetze der Stadtwerke Norderney GmbH.

- **Schmutz- und Abwasserentsorgung**

Die Schmutz- und Abwasserentsorgung innerhalb des Plangebietes erfolgt über Anschluss an die vorhandene Kanalisation.

- **Abfallbeseitigung**

Die Abfallentsorgung erfolgt im Trennsystem durch den Landkreis Aurich.

- **Oberflächenentwässerung**

Die Ableitung des anfallenden, nicht schädlich verunreinigten Oberflächenwassers erfolgt über Versickerung auf den Grundstücken.

- **Abwasserableitung**

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch den Anschluss an das Ortskanalisationsnetz.

- **Fernmeldetechnische Versorgung**

Die fernmeldetechnische Versorgung des Bebauungsplangebietes erfolgt über die verschiedenen Telekommunikationsanbieter.

- **Sonderabfälle**

Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

- **Brandschutz**

Die Löschwasserversorgung des Plangebietes wird entsprechend den jeweiligen Anforderungen sichergestellt. Eine Abstimmung mit der Feuerwehr erfolgt vor der Ausführungsplanung.

## 9.0 VERFAHREN UND VERFAHRENSGRUNDLAGE

### 9.1 VERFAHREN

Ein Bebauungsplan kann in einem beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 1 BauGB aufgestellt werden, wenn die zulässige Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 m<sup>2</sup> (§ 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB) oder 20.000 m<sup>2</sup> bis weniger als 70.000 m<sup>2</sup> (§ 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB) umfasst. Hierbei ist die Grundfläche des Änderungsbereiches maßgeblich, welche ca. 34.500 m<sup>2</sup> beträgt. Die Durchführung der Planänderung ist somit im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB mit einer Vorprüfung des Einzelfalls zulässig, wenn die Änderung des Bebauungsplanes voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären. Aufgrund der durchgeführten Vorprüfung des Einzelfalls (s. Anlage 1) sind voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Es bestehen des Weiteren keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannte Schutzgüter.

Gemäß § 13a Abs. 2 BauGB kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB sowie von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 abgesehen werden.

### 9.2 RECHTSGRUNDLAGEN

Dem Bebauungsplan liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde (in der jeweils aktuellen Fassung):

- BauGB Baugesetzbuch,

- BauNVO Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke: Baunutzungsverordnung,
- NBauO Niedersächsische Bauordnung,
- NDSchG Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz,
- BNatSchG Bundesnaturschutzgesetz,
- NKomVG Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz.

## **10.0 HINWEISE**

### **10.1 DEICHVORLAND / GEWIDMETER HAUPTDEICH**

Das Plangebiet liegt innerhalb des Deichvorlandes nach Deichvorlandverordnung des Landkreises Aurich vom 22.09.2011. Im Deichvorland sind die Errichtung, wesentliche Veränderung oder Betreibung baulicher Anlagen jeder Art, auch temporäre oder genehmigungsfreie Anlagen, grundsätzlich verboten. Für die Errichtung, wesentliche Veränderung oder Betreibung baulicher Anlagen ist eine Ausnahmegenehmigung der deichrechtlichen Behörden zu beantragen.

Es wird weiter darauf hingewiesen, dass sich Teile des Hafendeichs als gewidmeter Hauptdeich darstellen und gemäß Generalplan Küstenschutz – Teil 2 Ostfriesische Inseln ein Ausbaubedarf besteht. Demnach besteht mittelfristig ein Ausbaubedarf von 20 m zur seeseitigen Deichverstärkung ab Deichfuß. Dieser Bereich ist von einer Bebauung freizuhalten.

### **10.2 WASSERSCHUTZGEBIET**

Das Plangebiet liegt außerhalb der Wasserschutzgebietsverordnung Norderney vom 30.09.2014. Das DVGW Arbeitsblatt W 101 ist zu beachten.

### **10.3 BELANGE DER ARCHÄOLOGISCHEN DENKMALPFLEGE**

„Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche 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 Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Aurich oder dem Archäologischen Dienst der Ostfriesischen Landschaft, Hafestraße 11, 26603 Aurich, Tel. 04941/1799-32 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.“

### **10.4 BODENRECHTLICHE BELANGE**

Die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich weist darauf hin, dass eine Bebauung der Flächen des Sondergebietes SO1A von der Erstellung eines Bodengutach-

tens, welches von einem nach § 18 BBodSchG zugelassenen Sachverständigen erstellt werden muss, abhängig ist. Für die Errichtung, wesentliche Änderung oder Betreuung baulicher Anlagen ist die Zustimmung der Unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich auf Grundlage des Bodengutachtens einzuholen.

## **10.5 TELEKOMMUNIKATIONSKABEL**

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweiggästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit freigehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien von Telekommunikationsanbietern informieren. Die entsprechende Kabelschutzanweisung ist zu beachten.

## **10.6 VERFAHRENSÜBERSICHT**

### **10.6.1 EINLEITUNGSBESCHLUSS / ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG**

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Norderney hat in seiner Sitzung am 25.11.2020 die Einleitung eines Verfahrens zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47B „Hinterer Hafenbereich“ beschlossen.

Der Einleitungsbeschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47B „Hinterer Hafenbereich“ ist gemäß § 2 Abs.1 BauGB am 03.04.2021 durch Anzeige in der Norderneyer Badezeitung sowie durch Aushang im Rathaus ortsüblich bekannt gemacht worden.

Aufgrund der Grundfläche von 34.500 m<sup>2</sup> wird die Planänderung im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB durchgeführt. Gemäß § 13a Abs. 2 BauGB kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB sowie von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a BauGB abgesehen werden.

Mit der Planänderung wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Zudem liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter vor.

### **10.6.2 ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG/BETEILIGUNG TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE**

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Norderney hat in seiner Sitzung am 31.03.2021 dem Entwurf zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47B „Hinterer Hafenbereich“ zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden / Träger öffentlicher Belange laut § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen. Die Begrün-

derung hat vom 12.04.2021 bis 21.05.2021 zusammen mit der Satzung öffentlich ausgelegen. Ort und Zeit der Öffentlichen Auslegung wurden gem. § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB am 03.04.2021 ortüblich bekannt gemacht. Die Träger öffentlicher Belange wurden entsprechend beteiligt. Im Weiteren wurden der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung und die auszulegenden Unterlagen gemäß § 4a Abs. 4 BauGB zusätzlich auf der Homepage der Stadt Norderney ([www.stadt-norderney.de](http://www.stadt-norderney.de)) eingestellt und über das zentrale Internetportal des Landes Niedersachsen (<https://uvp.niedersachsen.de>) zugänglich gemacht.

### **10.6.3 ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG / BETEILIGUNG TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE**

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Norderney hat in seiner Sitzung am 18.08.2021 dem Entwurf zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47B „Hinterer Hafbereich“ zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung sowie die erneute Beteiligung der Behörden / Träger öffentlicher Belange gem. § 4 a Abs. 3 BauGB beschlossen. Die Begründung hat vom 06.09.2021 bis 24.09.2021 zusammen mit der Satzung öffentlich ausgelegen. Ort und Zeit der Öffentlichen Auslegung wurden gem. § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB am 25.08.2021 ortüblich bekannt gemacht. Die Träger öffentlicher Belange wurden entsprechend beteiligt. Im Weiteren wurden der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung und die auszulegenden Unterlagen gemäß § 4a Abs. 4 BauGB zusätzlich auf der Homepage der Stadt Norderney ([www.stadt-norderney.de](http://www.stadt-norderney.de)) eingestellt und über das zentrale Internetportal des Landes Niedersachsen (<https://uvp.niedersachsen.de>) zugänglich gemacht.

### **10.6.4 SATZUNGSBESCHLUSS**

Der Rat der Stadt Norderney hat die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47B "Hinterer Hafbereich" nach Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Anregungen und Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Abwägung der privaten und öffentlichen Belange gegen- und untereinander gem. § 1 Abs. 7 BauGB in seiner Sitzung am **XX.XX.XXXX** gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde ebenfalls beschlossen und ist dem Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 8 BauGB beigefügt.

### **10.6.5 INKRAFTTRETEN**

Der Satzungsbeschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47B „Hinterer Hafbereich“ ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am **XX.XX.XXXX** ortsüblich bekannt gemacht worden und damit am **XX.XX.XXXX** rechtsverbindlich geworden.

Norderney, **XX.XX.XXXX**

Bürgermeister

.....  
-Ulrichs-

## 11.0PLANVERFASSER

Die Ausarbeitung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47B „Hinterer Hafbereich“ wurde ausgearbeitet von der Stadt Norderney, FB III – Bauen und Umwelt, Am Kurplatz 3, 26548 Norderney.

Norderney, XX.XX.XXXX

.....  
- Dipl. Ing. Frank Meemken -  
(Planverfasser)

Anlage: **Übersichtsplan Bebauungsplan Nr. 47B „Hinterer Hafenbereich“  
mit Markierung der Bauflächen des SO 1A-Gebietes**



Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 47B „Hinterer Hafenbereich“

## **VORPRÜFUNG DES EINZELFALLS GEM. § 13a ABS. 1 SATZ 2 Nr. 2 BAUGB**

**Projekt: Stadt Norderney, Bebauungsplan Nr. 47B „Hinterer Hafenbereich“, 2. Änderung**

---

Die Stadt Norderney beabsichtigt den Bebauungsplan Nr. 47B zu ändern. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im nördlichen Bereich des Hafenbeckens und umfasst verschiedene Flächen, welche gewerblich genutzt oder zu Lagerzwecke verwandt werden. Da es sich bei der Planung zur 2. Änderung um eine Maßnahme für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung sowie um sonstige Maßnahmen der Innenentwicklung handelt, erfolgt dies im Rahmen eines beschleunigten Verfahrens gem. § 13a BauGB.

Nach diesem beschleunigten Verfahren können insbesondere förmliche Umweltprüfungen bei Bebauungsplänen der Innenstadt- und Ortskernentwicklung von einer Größenordnung bis zu 20.000 m<sup>2</sup> zulässiger Grundfläche entfallen. Liegt die zulässige Grundfläche des B-Planes zwischen 20.000 m<sup>2</sup> und 70.000 m<sup>2</sup> ist nach § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB eine überschlägliche Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 dieses Gesetzes genannten Kriterien eine Vorprüfung des Einzelfalls vorzunehmen, ob voraussichtlich keine erheblichen Auswirkungen durch die Planung zu erwarten sind.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 47B hat eine Größe von insgesamt ca. 29,7 ha. Die zulässige Grundfläche wird über die Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO bestimmt. Die zulässige Grundfläche für die im vorliegenden Fall festgesetzten Sondergebiete beträgt 49.283 qm. Im Bebauungsplan wurde für die Sondergebiete eine GRZ von 0,7 festgesetzt (SO Camping hat keine GRZ), wodurch sich für die Sondergebiete eine versiegelbare Fläche von rd. 34.500 m<sup>2</sup> ergibt. Da somit die zulässige Grundfläche im Plangebiet zwischen 20.000 m<sup>2</sup> und 70.000 m<sup>2</sup> liegt, ist eine Vorprüfung des Einzelfalls § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB durchzuführen.

Diese vorliegende Vorprüfung des Einzelfalls nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB wird im Folgenden anhand des Kriterienkatalogs der Anlage 2 BauGB durchgeführt.

**Kriterien für die Vorprüfung des Einzelfalls (Anlage 2 BauGB)**

1	<b>Merkmale des Bebauungsplanes,</b> insbesondere in Bezug auf ...	
1.1	das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen im Sinne des § 35 Abs. 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung setzt;	<p>Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 47B hat eine Größe von ca. 29,7 ha.</p> <p>Die Stadt Norderney beabsichtigt die Behebung und Vermeidung von städtebaulichen Fehlentwicklungen im Bereich des hinteren Hafens. Der Bebauungsplan Nr. 47B „Hinterer Hafenbereich“ zielt mit dem Sondergebiet „Hafen“ ausschließlich auf eine gewerbliche Nutzung durch Werften, Lager für Boote und Hafenbetriebsflächen ab. Die Entwicklung in den letzten 15 Jahre hat gezeigt, dass weitere gewerbliche Nutzungen in diesem Bereich wünschenswert sind, um den Bereich weiterhin als Gewerbestandort entwickelt zu können. Zur planungsrechtlichen Umsetzung des Bebauungsplanes erfolgt eine Erweiterung des Nutzungskataloges für das Sondergebiet 1A „Hafen“ um ausnahmsweise Gewerbebetriebe aller Art zu erweitern. Beherbergungsbetriebe, Ferienwohnungen und Einzelhandel werden weiterhin ausgeschlossen. Weitere textliche Festsetzungen bleiben bestehen. Durch die bereits vorhandene hohe Dichte der Bebauung sind durch die Erweiterung des Nutzungskataloges für die Flächen SO 1A im Bebauungsplan keine Mehrversiegelungen zu erwarten.</p>
1.2	das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst;	<p>Für das Plangebiet gelten die Inhalte des Flächennutzungsplanes aus dem Jahr 1975, in dem dieser Bereich als Sondergebiet Hafen dargestellt wird.</p> <p>Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 B „Hinterer Hafenbereich“ werden keine weitere verbindliche Bauleitplanung oder andere Programme beeinflusst. Die textliche Änderung bezieht sich auf einen kleinen Teilbereich von ca. 20.646 qm im Geltungsbereich des Bebauungsplanes.</p>
1.3	die Bedeutung des Bebauungsplanes für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung;	<p>Um die vorhandenen Strukturen weitestgehend zu erhalten und die Nutzungen zu fördern, sieht die Stadt Norderney vor, diesen gewerblichen Hafenbereich zu sichern und dadurch den Bedarf an Flächen für sonstige Gewerbebetriebe sachgerecht zu begegnen. Der Standort ist hierfür besonders geeignet, da die bereits hoch verdichteten Wohn- und Innenstadtbereiche auf der Insel zum größten Teil der Wohn-, Freizeit- und Erholungsfunktion dienen.</p> <p>→ Aufgrund der Hafennähe und den aktuell vorhandenen Nutzungen in diesem Bereich sowie der Tatsache, dass die Änderung des Bebauungsplans lediglich die Erweiterung des Nutzungskataloges für zwei Bauteppiche im nördlichen Bereich des Bebauungsplanes vorsieht, wird von <u>keinen</u> erheblichen Beeinträchtigungen ausgegangen.</p>

1.4	die für den Bebauungsplan relevanten umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme;	Aufgrund der bereits vorhandenen angenommenen Versiegelungsmöglichkeit und keiner zusätzlichen Ausweisung von Bauteppichen bzw. überbaubaren Flächen, wird mit der vorliegenden Planung <u>kein</u> zusätzlicher erheblicher Eingriff in Natur und Landschaft hervorgerufen.  Mit der vorliegenden Planung werden die Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften (Flora und Fauna), biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Klima/Luft und Orts- und Landschaftsbild somit nicht negativ beeinträchtigt. Der gesamte Geltungsbereich und seine Umgebung sind durch die vorhandene Bebauung geprägt, die mit der textlichen Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 B erhalten werden soll. Durch die Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben und Vorschriften sowie festzusetzenden Nutzungsbeschränkungen sind <u>keine umweltbezogenen Probleme</u> für die Bevölkerung zu erwarten.
1.5	die Bedeutung des Bebauungsplanes für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften.	Derzeit bestehen <u>keine</u> Hinweise, dass die 2. Änderung des Bebauungsplan Nr. 47B „Hinterer Hafengebiet“ eine Bedeutung für die Durchführung nationaler und internationaler Umweltvorschriften besitzt.
<b>2</b>	<b>Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf ...</b>	
2.1	die Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen;	Die Auswirkungen sind aufgrund der bestehenden Versiegelungsmöglichkeiten bzw. der bereits vorhandenen Versiegelung als unerheblich zu betrachten. Es sind keine besonderen oder schutzwürdigen Funktionen bekannt noch Schutzgebiete oder -objekte betroffen.  → Es sind <u>keine</u> erheblichen nachteiligen Beeinträchtigungen zu erwarten.
2.2	den kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen;	Es werden durch die textliche Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47B „Hinterer Hafengebiet“ keine kumulativen und grenzüberschreitenden Auswirkungen erwartet, da es sich um einen innerhalb des bebauten Stadtgebietes bereits weitestgehend bebauten bzw. gewerblich geprägten Bereich handelt, der im Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1975 bereits u.a als Sondergebiet dargestellt ist.  → Es sind <u>keine</u> erheblichen nachteiligen Beeinträchtigungen zu erwarten.
2.3	die Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (zum Beispiel bei Unfällen);	Ein besonderes Umweltrisiko wird derzeit nicht gesehen, da lediglich der Nutzungskatalog für das Sondergebiet 1A um „ausnahmsweise sonstige Gewerbebetriebe“ erweitert wird und weitere gewerbliche Strukturen seit Jahrzehnten im Hafengebiet vorhanden sind.  → Es werden <u>keine</u> erheblichen Risiken für die Umwelt erwartet.
2.4	den Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen;	Aufgrund der textlichen Änderung und der bereits vorhandenen Bebauung werden <u>keine</u> Auswirkungen, die über die Grenze des Geltungsbereiches hinausgehen, erwartet.

2.5	die Bedeutung und Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebietes aufgrund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebietes jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten;	Eine besondere Bedeutung und Sensibilität des Plangebietes liegt aufgrund seiner Bestandsstruktur <u>nicht</u> vor. Vielmehr handelt es sich um einen bereits bebauten und gewerblich genutzten Bereich am Hafen Norderneys.
2.6	folgende Gebiete:	
2.6.1	Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder europäische Vogelschutzgebiete gemäß § 7 Abs. 1 Nr. 8 BNatSchG	Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete sind von der Planung <u>nicht betroffen</u> .
2.6.2	Naturschutzgebiete gemäß § 23 BNatSchG, soweit nicht bereits von Nr. 2.6.1 erfasst,	Naturschutzgebiete gemäß § 23 BNatSchG sind von der Planung <u>nicht betroffen</u> .
2.6.3	Nationalparke gemäß § 24 BNatSchG, soweit nicht bereits von Nr. 2.6.1 erfasst,	Nationalparke gemäß § 24 BNatSchG sind von der Planung <u>nicht betroffen</u> .
2.6.4	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 BNatSchG,	Weder gemäß § 25 BNatSchG geschützte Biosphärenreservate noch gemäß § 26 BNatSchG geschützte Landschaftsschutzgebiete werden von der Planung berührt.
2.6.5	Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG	Der Hafenbereich wurde für Brutvögel teilweise als wertvoller Bereich für nationale Brutvögel ausgewiesen. (Kartierung Terminal)  Die Erweiterung des Nutzungskataloges für zwei Bauteppiche im Norden des Geltungsbereiches wird aufgrund der bereits gewerblichen Bestandsnutzung voraussichtlich <u>keine</u> Auswirkungen auf die geschützten Biotope nach § 30 BNatSchG und § 24 NAGBNatSchG haben.
2.6.6	Wasserschutzgebiete gemäß § 51 Abs. 1 WHG oder Heilquellenschutzgebiete (§ 53 Abs. 4 WHG), Risikogebiete (§ 73 Abs. 1 WHG) sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 WHG	Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt außerhalb der ausgewiesenen Gebiete der Wasserschutzgebietsverordnung. Erhebliche Umweltauswirkungen ergeben sich nicht.  Wasserschutzgebiete, nach Landeswasserrecht festgesetzte Heilquellenschutzgebiete sowie Überschwemmungsgebiete werden von der Planung <u>nicht berührt</u> .
2.6.7	Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind,	Es liegen keine Informationen über eine Überschreitung von Umweltqualitätsnormen vor. Es wird somit davon ausgegangen, dass mit der Änderung der Bauleitplanung die Umweltqualitätsnormen weiterhin <u>nicht überschritten</u> werden.
2.6.8	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte (§ 2 Abs. 2 Nr. 2 des Raumordnungsgesetzes)	Das Plangebiet liegt im bebauten Hafengebiet im Süden der Insel, mit einer vorhandenen Dichte an Gewerbebetrieben. Mit der Planung wird den Grundsätzen der Raumordnung gem. § 2 Abs. 2 Nr. 2 entsprochen.

2.6.9	in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind.	Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine nach dem Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz (NDSchG) geschützte Baudenkmäler, die gem. § 9 (6) BauGB nachrichtlich übernommen werden.  Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind, sind somit von der Planung nach derzeitigem Kenntnisstand <u>nicht betroffen</u> .
-------	---	--

Die Stadt Norderney kommt aufgrund der durchgeführten Vorprüfung des Einzelfalls zu dem Ergebnis, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen durch die textliche 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47B „Hinterer Hafengebiet“, nicht zuletzt aufgrund der vorhandenen Bebauung und Versiegelung, zum Zeitpunkt dieser Vorprüfung zu erwarten sind. Demgemäß kann der Bebauungsplan Nr. 47B „Hinterer Hafengebiet“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden. Eine förmliche Umweltprüfung ist nicht erforderlich.

Norderney, XX.XX.XXXX

Bürgermeister

.....  
-Ulrichs-