

STADT NORDERNEY

Landkreis Aurich



11. Änderung des Flächennutzungsplanes

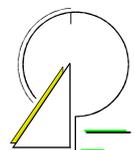
BEGRÜNDUNG (Teil I)

Vorentwurf

28. Februar 2019

Diekmann • Mosebach & Partner

Oldenburger Straße 86 - 26180 Rastede
Tel.: 04402/9116 30 - Fax: 04402/9116 40
e-mail: info@diekmann-mosebach.de



INHALTSÜBERSICHT

TEIL I: BEGRÜNDUNG		1
1.0	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	1
2.0	RAHMENBEDINGUNGEN	1
2.1	Kartenmaterial	1
2.2	Räumlicher Geltungsbereich	2
2.3	Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur	2
3.0	PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE	2
3.1	Landesraumordnungsprogramm (LROP)	2
3.2	Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	2
3.3	Vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung	3
3.4	Sonstige Satzungen	3
4.0	ÖFFENTLICHE BELANGE	4
4.1	Belange von Natur und Landschaft	4
4.2	Belange des Denkmalschutzes	4
4.3	Abtlagerungen, Bodenschutzrechtliche Belange	4
5.0	INHALT DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG	5
5.1	Art der baulichen Nutzung	5
5.2	Grünflächen	5
5.3	Flächen für die Wasserwirtschaft: Wasserschutzzonen	6
6.0	VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	6
7.0	VERFAHRENSGRUNDLAGEN-/ÜBERSICHT-/VERMERKE	6
7.1	Rechtsgrundlagen	6
7.2	Planverfasser	7

TEIL I: BEGRÜNDUNG

1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Stadt Norderney beabsichtigt die städtebauliche Beordnung des sogenannten Blautal und Ruppertsburger Wäldchen sowie der Kapgärten, östlich des zentralen Innenstadtbereiches und des Norderneyer Kaps, zur Behebung und Vermeidung von städtebaulichen Fehlentwicklungen und führt zu diesem Zweck die 11. Änderung des Flächennutzungsplanes durch.

Planungsziel ist es, diesen sensiblen Bereich mit seinen Dünenflächen und den großflächigen Gehölzbestand, welcher als Erholungswald fungiert, auf Dauer zu erhalten und zu sichern. Gleichwohl ist es Wunsch der Stadt einige, irritierende Darstellungen, die nicht mehr mit den, vor Ort vorherrschenden, Gegebenheiten übereinstimmen anzupassen. Aufzuführen ist hierbei eine, wenngleich flächenmäßig sehr kleine, Darstellung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) im Bereich der „Kapgärten“, die hingegen keinerlei Außenwirkung entfaltet. Dies führt häufig zu Unklarheiten, wie dieser Bereich bzgl. seiner baulichen Qualität einzuordnen ist. Da es sich darüber hinaus um ein Gebiet für die Wasserversorgung der Stadt Norderney handelt, welches als Wasserschutzgebiet zum Wohl der Allgemeinheit festgesetzt wurde, und sich dort eine Vielzahl an Brunnen wiederfinden, soll dieser Bereich vor nachteiligen Einwirkungen, wie beispielsweise durch Bebauungen, geschützt werden. Ferner stellt der rechtsgültige Flächennutzungsplan der Stadt Norderney innerhalb des Geltungsbereiches drei Spielplätze dar, die sich nicht mehr in die Örtlichkeiten übertragen lassen und aufgrund des großen und südwestlich direkt angrenzenden Kinderspielplatzes ebenfalls bereinigt werden können.

Das 16,1 ha große Plangebiet befindet sich zwischen der Richthofenstraße im Süden, dem Birkenweg im Osten, der Bürgermeister-Willi-Lührs- bzw. Benekestraße im Westen und dem Kiefernweg im Norden.

Zur Realisierung des dargelegten Planungszieles wird der überwiegende Teil des Plangebietes als öffentliche Grünflächen gem. § 5 (2) Nr. 5 BauGB mit der Zweckbestimmung Parkanlage mit Baumbestand, Erholungswald, dargestellt. Der Bereich des entstandenen Campingplatzes „Booken“ wird als Sonderbauflächen gem. § 1 (1) Nr. 4 mit der Zweckbestimmung Campingplatz dargestellt. Sonderbauflächen nach § 1 (1) Nr. 4 werden deshalb dargestellt, weil der vorherrschende Gebietscharakter nicht mit den sonst in § 1 (1) Nr. 1-3 BauNVO geregelten Bauflächen übereinstimmt.

In der Abwägung gem. § 1 (7) BauGB sind in den Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB i.V.m. § 1a BauGB zu berücksichtigen. Die Eingriffsregelung für die 11. Flächennutzungsplanänderung wird im Rahmen des Umweltberichts zur Begründung dargestellt und abgearbeitet.

2.0 RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Kartenmaterial

Die Planzeichnung der 11. Flächennutzungsplanänderung wurde unter Verwendung des vom Katasteramt Norden zur Verfügung gestellten Kartenmaterials im Maßstab 1 : 5.000 erstellt.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich, der überwiegend aus dem Blautal-Wäldchen, dem Ruppertsburger Gehölz und Kapgärten besteht, befindet sich östlich des zentralen Innenstadtbereiches sowie des Norderneyer Kaps und umfasst eine Gesamtfläche von ca. 16,1 ha. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

2.3 Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur

Das Plangebiet ist derzeit überwiegend unbebaut und durch eine inseltypische Dünenlandschaft mit dichtem Gehölzbestand geprägt. Die Nutzungsstruktur im Großteil des Plangebietes unterliegt daher der Erholung. In der Mitte beziehungsweise am nördlichen Rand des Geltungsbereiches befindet sich darüber hinaus der Campingplatz „Booken“. Im westlichen Bereich, in direkter und angrenzender Nähe der Sternwarte Norderney, sowie nördlich des Norderneyer Kaps, befinden sich vereinzelt einige bebaute Strukturen. Diese Bebauung stellt eine Mischung aus wenigen Wohngebäuden und Kleingartenanlagen dar. Im südöstlichen Teil des Plangebietes und umgeben von Gehölzen befindet sich außerdem ein ehemaliger Kindergarten, welcher gegenwärtig keiner festen Nutzung zugeordnet werden kann.

Das nähere Umfeld wird im Norden durch Wohnungen für Einheimische, Zweitwohnungen und Ferienwohnungen geprägt. Im westlichen Bereich schließen dichtere Strukturen in Form von Geschosswohnungsbau, Reihenhausbebauung und Gebäude für soziale und gesundheitliche Zwecke wie das Seehospiz an. Südlich des Plangebietes befinden sich kleinteiligere Strukturen, welche hauptsächlich aus Kleingärten bestehen, während im Osten weitere Gehölze sowie südöstlich ein großes Gewerbegebiet vorherrschen.

3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE

3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP)

Nach § 1 (4) des BauGB unterliegen Bauleitpläne, in diesem Fall die Aufstellung der 11. Flächennutzungsplanänderung, einer Anpassung an die Ziele der Raumordnung. Aus den Vorgaben der übergeordneten Planungen ist die kommunale Planung zu entwickeln. Gemäß des rechtsgültigen Landesraumordnungsprogramms (LROP) des Landes Niedersachsen aus dem Jahr 2008 (letzte Änderung 2017) sind die touristischen Schwerpunkträume auf den Ostfriesischen Inseln zu sichern und zu entwickeln.

Planungsziel dieser Bauleitplanung ist die Anpassung der Inhalte des Flächennutzungsplans an die aktuellen Gegebenheiten und die geänderten Entwicklungsvorstellungen. Die Planung ist mit den landesplanerischen Zielvorgaben vereinbar.

3.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Aurich aus dem Jahr 1992 ist seit dem 20.07.2006 nicht mehr rechtsgültig und befindet sich derzeit in Neuaufstellung. Die Aussagen des RROP-Entwurfes aus dem Jahr 2018 sind demnach als in Aufstellung befindliche Grundsätze und Ziele der Raumordnung zu verstehen und sind dementsprechend als Planungsvorgabe der Raumordnung zu berücksichtigen.

In der vorliegenden Entwurfsfassung des RROP 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.

Ferner wird die Stadt Norderney, wie alle anderen Gemeinden im Landkreis Aurich, darüber hinaus als Standort mit besonderer Entwicklungsaufgabe Tourismus dargestellt. Laut Aussage des RROP ist auf den ostfriesischen Inseln der Tourismus in besonderem Maße als Wirtschaftszweig zu erhalten und kontinuierlich, besonders in qualitativer Hinsicht, weiterzuentwickeln. Die Tourismuseinrichtungen sind stetig zu verbessern und an die wachsenden Ansprüche der Gäste anzupassen. Andere Nutzungen sind frühzeitig mit dem Tourismus in Einklang zu bringen, um nachhaltig zur Sicherung und Entwicklung des Fremdenverkehrs beizutragen. Neben der Bereitstellung eines ausreichenden Angebotes an Übernachtungsmöglichkeiten und der Erholungsinfrastruktur ist des Weiteren ein ansprechendes Siedlungs- und Landschaftsbild wesentliche Voraussetzung für ein attraktives touristisches Angebot. Typische Bau- und Siedlungsstrukturen gilt es dabei zu erhalten.

Die mit der 11. Flächennutzungsplanänderung verfolgte Zielsetzung, der Sicherung eines sensiblen Bereichs mit Dünenflächen und großflächigen Gehölzstrukturen für Erholungszwecke, trägt ferner dazu bei ein ansprechendes Landschaftsbild zu gewährleisten und steht somit in Einklang mit den angeführten regionalplanerischen Zielen.

3.3 Vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Norderney aus dem Jahr 1975 wird der überwiegende Teil des Plangebietes als Grünflächen beziehungsweise als Parkflächen mit Baumbestand, Erholungswald, dargestellt. Lediglich im westlichen Teil des Plangebietes, angrenzend an die Bürgermeister-Willi-Lührs-Straße, sieht der Flächennutzungsplan einen kleinen Bereich als Allgemeines Wohngebiet mit einer Geschossflächenzahl von 0,6 vor. Darüber hinaus werden innerhalb des Geltungsbereiches der Flächennutzungsplanänderung jeweils drei Spielplätze und eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kindergarten dargestellt.

Für das Plangebiet liegt derzeit kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor.

3.4 Sonstige Satzungen

Für einen kleinen Teil im Westen des Plangebietes gilt des Weiteren die Erhaltungssatzung Nr. 9 der Stadt Norderney sowie die Satzung der Stadt Norderney zur Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktion gem. § 22 BauGB. Diese Satzungen dienen der Wahrung der besonderen Eigenart des Planungsraumes mit seinen ursprünglichen Bau-, Wohn-, Fremdenverkehrs- und Wirtschaftsstrukturen. Vor allem soll die im Satzungsgebiet vorherrschende Wohnnutzung durch die einheimische Bevölkerung mit der inseltypischen Privatvermietung (Kleinbeherbergung) nachhaltig gesichert und der zunehmende Anteil an Zweitwohnungen eingedämmt werden, der langfristig zur Aufweichung der vorhandenen städtebaulichen und sozialen Strukturen führen würde.

Weiterhin gilt für den gesamten Geltungsbereich die „Satzung über bauliche Gestaltung in der Stadt Norderney“ (Gestaltungssatzung).

4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE

4.1 Belange von Natur und Landschaft

In der Abwägung gemäß § 1 (7) BauGB sind in den Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen (vgl. § 1a BauGB). Sind aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen, Eingriffe in die Natur und Landschaft gem. § 18 (1) BNatSchG zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz zu entscheiden (vgl. § 19 (2) BNatSchG). Es ist zu prüfen, ob durch die 11. Änderung des Flächennutzungsplanes Veränderungen durch die Gestaltung oder Nutzung von Grundflächen vorbereitet werden, welche die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes erheblich beeinträchtigen können (vgl. § 19 (2) BNatSchG). Der Verursacher des Eingriffs ist verpflichtet, die unvermeidbaren Beeinträchtigungen innerhalb einer bestimmten Frist durch Maßnahmen des Umwelt- und Naturschutzes sowie der Landschaftspflege auszugleichen, soweit es zur Verwirklichung der Ziele des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes erforderlich ist (vgl. § 19 (2) BNatSchG).

Die Stadt Norderney wird die Belange des Umwelt- und Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1a BauGB sowie die sonstigen umweltbezogenen Auswirkungen des Bauleitplanverfahrens berücksichtigt. Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, die sich aus der Umsetzung der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes ergeben sowie die sonstigen Umweltauswirkungen des Planvorhabens, werden im Umweltbericht gem. § 2a BauGB dargestellt und bewertet.

Der Umweltbericht ist als verbindlicher Teil II der Begründung den Planunterlagen beigefügt.

4.2 Belange des Denkmalschutzes

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gem. § 1 (6) Nr. 5 BauGB die Belange des Denkmalschutzes und der archäologischen Denkmalpflege zu beachten. Folglich wird nachrichtlich auf die Meldepflicht von ur- und frühgeschichtlichen Bodenfunden im Zuge von Bauausführungen 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.“

4.3 Altablagerungen, Bodenschutzrechtliche Belange

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. Hiernach liegen im Plangebiet keine Altablagerungen vor. Sollten allerdings bei den geplanten

Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich zu benachrichtigen.

Die im Zuge von Baumaßnahmen verdichteten Bodenflächen, die nach Beendigung der Maßnahme nicht dauerhaft versiegelt werden, sind durch Bodenauflockerung (z.B. pflügen, eggen) in der Form wiederherzustellen, dass natürliche Bodenfunktionen wieder übernommen werden können.

Sofern 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 von bis zu Z 2 der LAGA-Mitteilung 20 ist nur auf Antrag mit Zustimmung nach einer einzelfallbezogenen Prüfung durch die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich 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.

Sofern es im Rahmen der Bautätigkeiten zu Kontaminationen des Bodens kommt, so ist unverzüglich die untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich zu benachrichtigen.

5.0 INHALT DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG

5.1 Art der baulichen Nutzung

Der entstandene und eingangs erwähnte Campingplatz „Booken“, der sich in der Mitte beziehungsweise am nördlichen Rand des Geltungsbereiches befindet, wird entsprechend als Sonderbaufläche gem. § 1 (1) Nr. 4 BauNVO mit der Zweckbestimmung Campingplatz im Flächennutzungsplan der Stadt Norderney aufgenommen und somit zukünftig planungsrechtlich gesichert.

5.2 Grünflächen

Da der überwiegende Bereich des sogenannten Blautals, des Ruppertsburger Wäldchens sowie der Kapgärten einen dichten Gehölzbestand aufweist und auch weiterhin als Wald mit Erholungsfunktion genutzt werden soll, werden diese Flächen in der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes als öffentliche Grünflächen gem. § 5 (2) Nr. 5 BauGB mit der Zweckbestimmung Parkanlage mit Baumbestand, Erholungswald dargestellt und somit planungsrechtlich gesichert.

Innerhalb der als öffentliche Grünflächen gem. § 5 (2) Nr. 5 BauGB mit der Zweckbestimmung Parkanlage mit Baumbestand, Erholungswald, dargestellten Fläche befinden sich außerdem die bereits eingangs erwähnte Sternenuarte Norderney, die wenigen Wohngebäude sowie die Kleingartenanlagen, welche jeweils in unterschiedlichen Formen geprägt sind. Die angesprochenen Nutzungen können, soweit sie Bestandsschutz genießen, in ihrer jetzigen Form weiterhin betrieben beziehungsweise genutzt werden, wengleich anderweitiger Darstellung in der hier vorliegenden 11. Flächen-nutzungsplanänderung.

5.3 Flächen für die Wasserwirtschaft: Wasserschutzzonen

Das Plangebiet befindet sich teilweise innerhalb des Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlage des Wasserwerks I „Ort“ (Wasserschutzzone II und III) der Schutzgebietsverordnung aus dem Jahr 2014. Diese werden gem. § 5 (2) Nr. 7 BauGB als Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen (WSZ II und III) dargestellt und somit nachrichtlich übernommen.

6.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

- **Verkehrerschließung**

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die innerhalb des Geltungsbereichs gelegenen Straßen.

- **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**

Das anfallende, nicht schädlich verunreinigte Oberflächenwasser wird in das vorhandene Entwässerungssystem abgeleitet.

- **Fernmeldetechnische Versorgung**

Die fernmeldetechnische Versorgung des Plangebietes 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.

7.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN-/ÜBERSICHT-/VERMERKE

7.1 Rechtsgrundlagen

Der Flächennutzungsplanänderung liegen zugrunde (in der jeweils aktuellen Fassung):

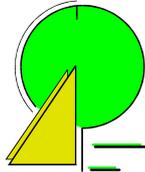
- **BauGB** (Baugesetzbuch),
- **BauNVO** (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke: Baunutzungsverordnung),
- **PlanzV** (Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes: Planzeichenverordnung),
- **NBauO** (Niedersächsische Bauordnung),
- **NDSchG** (Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz)

- **BNatSchG** (Bundesnaturschutzgesetz),
- **NKomVG** (Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz).

7.2 Planverfasser

Die Ausarbeitung der 11. Flächennutzungsplanänderung erfolgte im Auftrag der Stadt Norderney durch das Planungsbüro:

**Diekmann •
Mosebach
& Partner**



**Regionalplanung
Stadt- und Landschaftsplanung
Entwicklungs- und Projektmanagement**

*Oldenburger Straße 86 - 26180 Rastede
Telefon (0 44 02) 9116-30
Telefax (0 44 02) 9116-40
www.diekmann-mosebach.de
mail: info@diekmann-mosebach.de*