Sitzung Ausschuss für Bauen und Umwelt am 13.03.2019

13.03.2019 18:00 Uhr

STADT NORDERNEY
Der Bürgermeister

S i t z u n g s n i e d e r s c h r i f t

Ausschuss für Bauen und Umwelt

Sitzungsort:	Conversationshaus, Weißer Saal, Am Kurplatz 1	
Sitzungsdatum:	13.03.2019	Niederschrift gefertigt am: 22.07.2019
öffentlich	Beginn: 18:00 Uhr	Ende: 20:00 Uhr

Anwesend:

Vorsitzender
RM Klaus-Rüdiger Aldegarmann

Stimmberechtigtes Mitglied
RV Manfred Hahnen
BG Stefan Wehlage
RM Hayo F. Moroni
BG Axel Stange
RM Reinhard Kiefer

beratendes Mitglied
Hartmut Andretzke

Vertreter
RM Jens Podein

Von der Verwaltung
AV Holger Reising
BM Frank Ulrichs
Dipl.-Ing. Frank Meemken

Schriftführer
Martin Thies

Entschuldigt fehlen:

1. stv. BM Henning Padberg

T a g e s o r d n u n g

1.	Eröffnung der Sitzung, Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung, der Anwesenheit und Beschlussfähigkeit sowie der Tagesordnung	
2.	Genehmigung der Niederschrift über die öffentliche Sitzung vom 14.03.2018	
3.	Genehmigung der Niederschrift über die öffentliche Sitzung vom 16.01.2019	
4.	Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 60 VE Gartenstadt", Neuaufstellung a) Vorstellung durch den Vorhabenträger b) Beschluss über die Abwägung c) Satzungsbeschluss	BA 7/2019
5.	Bebauungsplan Nr. 12 "Am Fischerhafen / Deichstraße", Neuaufstellung Beschluss zur Auslegung	BA 10/2018
6.	Flächennutzungsplan der Stadt Norderney, 11. Änderung Beschluss zur Auslegung	BA 11/2018
7.	Flächennutzungsplan der Stadt Norderney, 12. Änderung a) Beschluss über die Abwägung b) Feststellungsbeschluss	BA 8/2019
8.	Bebauungsplan Nr. 04 A - C "Innenstadt Nord-Ost", Neuaufstellung a) Beschluss über die Abwägung b) Satzungsbeschluss B.-Plan Nr. 4 A "Innenstadt Nord-Ost" - Teil A c) Satzungsbeschluss B.-Plan Nr. 4 B "Innenstadt Nord-Ost" - Teil B d) Satzungsbeschluss B.-Plan Nr. 4 C "Innenstadt Nord-Ost" - Teil C	BA 9/2019
9.	Bebauungsplan Nr. 25 A "Nordhelm-West", Verfahren zur 1. Änderung a) Beschluss über die Abwägung b) Satzungsbeschluss	BA 10/2019
10.	Bebauungsplan Nr. 28 "Am Weststrand", 5. Änderung a) Beschluss über die Abwägung b) Satzungsbeschluss	BA 11/2019
11.	Mitteilungen der Verwaltung	
12.	Anfragen und Anregungen	
13.	Einwohner- / Einwohnerinnenfragestunde	

TOP 1. Eröffnung der Sitzung, Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung, der Anwesenheit und Beschlussfähigkeit sowie der Tagesordnung

Vorsitzender Aldegarmann eröffnet die Sitzung, stellt die ordnungsgemäße Ladung, die Anwesenheit und die Beschlussfähigkeit fest.
BG Wehlage stellt den Antrag, den TOP 4 abzusetzen. Bereits vor einiger Zeit habe sich der 1. Stv. BM Padberg für eine Bürgerbefragung ausgesprochen und einen entsprechenden Antrag gestellt. Dieser Antrag und der Respekt vor den Bürgern gebiete es, zunächst die Bürgerbefragung durchzuführen.

Beschluss

Der Ausschuss für Bauen und Umwelt spricht sich mit einer Ja-Stimme und sechs Nein-Stimmen gegen den Antrag und somit gegen die Absetzung des TOP 4 aus.

Der Tagesordnung wir mit sechs Ja-Stimmen und einer Nein-Stimme zugestimmt.

TOP 2. Genehmigung der Niederschrift über die öffentliche Sitzung vom 14.03.2018

Die Niederschrift verbleibt ohne Anmerkungen.

Beschluss

Der Ausschuss für Bauen und Umwelt genehmigt die Niederschrift vom 14.03.2018 mit vier Ja-Stimmen und drei Enthaltungen wegen Nichtteilnahme.

TOP 3. Genehmigung der Niederschrift über die öffentliche Sitzung vom 16.01.2019

RM Kiefer merkt an, dass der TOP 5 (Thalassoplattform Alter Postweg) im Protokoll nicht vollständig widergegeben worden sei. Er habe damals den Antrag gestellt, nicht über die Planung abzustimmen. Hintergrund für den Antrag sei, dass die Bauantragsunterlagen zur Sitzung nicht vollständig vorgelegen hätten.

Beschluss

Unter Berücksichtigung der zuvor angeführten Anmerkung genehmigt der Ausschuss für Bauen und Umwelt die Niederschrift vom 16.01.2019 mit sechs Ja-Stimmen und einer Enthaltung wegen Nichtteilnahme.

TOP 4. Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 60 VE Gartenstadt", Neuaufstellung **BA 7/2019**
a) Vorstellung durch den Vorhabenträger
b) Beschluss über die Abwägung
c) Satzungsbeschluss

a) Vorstellung durch den Vorhabenträger

BG Wehlage merkt an, dass zunächst darüber abgestimmt werden müsse, ob die Vorstellung des Projekts durch den Vorhabenträger die Zustimmung der Ausschussmitglieder erfährt. Nach seiner Ansicht sei es nicht Aufgabe der öffentlichen Ausschusssitzung, Investoren ein Forum zu bieten.

RM Kiefer ist der Ansicht, dass der Ausschuss für Bauen und Umwelt ein Gremium sei, in dem wichtige Bauvorhaben öffentlich vorgestellt werden dürfen. Er beantragt ein Ende der Debatte.
Dem Antrag auf Ende der Debatte wird mit sechs Ja-Stimmen und einer Nein-Stimme zugestimmt.

BG Wehlage stellt den Antrag, dass die Bürgerinitiative die Möglichkeit erhalten solle, ihre Sicht der Dinge im Rahmen der Ausschusssitzung vorzutragen. Diese Möglichkeit solle ohne eine Unterbrechung der Sitzung ermöglicht werden. Der Antrag wird mit einer Ja-Stimme und sechs Nein-Stimmen abgelehnt.

RM Moroni stellt den Antrag, die Sitzung nach der Vorstellung durch den Vorhabenträger zu unterbrechen und den Einwohnern die Möglichkeit einzuräumen, entsprechende Fragen zu dem Projekt zu stellen. Dem Antrag wird mit sechs Ja-Stimmen und einer Enthaltung zugestimmt.

Herr Bergmeyer erläutert, dass er das Grundstück vor rund 10 Jahren von der Familie Namuth erworben habe. Zum Grundstück gehöre auch die Zuwegung von der Janusstraße. 2017 seien die Reste der Gewächshäuser abgebrochen worden und man habe das Grundstück beräumt. Über die Jahre seien mehrere Konzepte erarbeitet worden.
Herr Schwerdt stellt die aktuelle Planung vor. Vorgesehen seien vier Gebäudeteile. Neben der Bebauung mit einem Vierfamilienhaus im westlichen Bereich und einer Bebauung mit zwei Doppelhaushälften im östlichen Bereich sei im nördlichen Bereich eine Bebauung mit sechs Reihenhäusern, die jeweils rund 100 m² groß seien, vorgesehen. Im südlichen Bereich sei zudem eine Bebauung mit einem Achtfamilienhaus vorgesehen. Dieses Haus sei mit einem Teilkeller versehen. In dem Keller seien die zentrale Heizungsanlage für das ganze Viertel, Abstellräume für alle 20 Einheiten sowie Fahrradabstellflächen geplant. Auf dem Grundstück gebe es zudem noch einen Müllsammelplatz und einen zentral gelegenen Multifunktionsplatz. Herr Schwerdt berichtet weiter, dass die GRZ für die Neubebauung niedriger sei als diejenige der angrenzenden Bebauung. Die neuen Gebäude würden eine Höhe von 7,10 m, bezogen auf die Oberkante der Janusstraße, nicht überschreiten und seien somit sehr niedrig. Für die Reihenhäuser und für das Doppelhaus sei die Bildung von Sondereigentum vorgesehen. Für die beiden Mehrfamilienhäuser sei die Bildung von Bruchteilseigentum vorgesehen.
Herr Schwerdt erläutert die wesentlichen Inhalte des städtebaulichen Vertrages. Verkäufe dürften nur an Personen erfolgen, die seit mind. zwei Jahren ihren Hauptwohnsitz auf der Insel hätten. Der Erwerber dürfe kein Eigentum besitzen und müsse die Wohnung selber zu Dauerwohnzwecken nutzen. Fehlnutzungen könnten von Seiten der Stadt Norderney mit Vertragsstrafen belegt werden. Die Verpflichtungen müssten an die Rechtsnachfolger weitergegeben werden.
Aus den mit der Stadt geschlossenen Verträgen ergebe sich zudem, dass der Kaufpreis die Summe von 6.000,00 €/m² nicht überschreiten dürfe. Der Mietpreis sei auf 13 €/m² gedeckelt.

An dieser Stelle wird die Sitzung für Fragen aus dem Publikum unterbrochen.

Herr Jentsch erkundigt sich, was unter Rechtsnachfolger zu verstehen sei. Herr Bergmeyer erklärt, dass jeder einzelne Käufer die Möglichkeit habe, sein Eigentum wieder zu veräußern. Der jeweilige Käufer müsse als Rechtsnachfolger die Verpflichtungen übernehmen.

Eine Bürgerin erkundigt sich, warum bei diesem Vorhaben von Hauptwohnsitz gesprochen werde. Sie habe sich vor zwei Jahren auf der Insel angemeldet und habe diese Möglichkeit nicht gehabt. Sie habe sich mit alleinigem Wohnsitz anmelden müssen. BM Ulrichs erklärt, dass es sich hier um ein melderechtliches Thema handele, welches in diesem Rahmen nicht abschließend geklärt werden könne.

Herr Jentsch erkundigt sich, ob eine Person, die zuvor Eigentum auf der Insel verkauft habe, hier Eigentum erwerben dürfe. Die Verwaltung erklärt, dass dies durchaus möglich sei.

Frau Bakker Dinkla erkundigt sich, ob die Grundrisse der Gebäude fix seien. Zuvor habe es doch geheißen, dass die Zeichnungen Bestandteil der Genehmigung seien. Die Verwaltung erläutert, dass die äußeren Gebäudeabmessungen fix seien. Grundrissänderungen, die nicht die Grundzüge der Planung betreffen würden, seien allerdings verfahrensfrei und dürften somit erfolgen.

Eine Bürgerin zeigt sich verwundert, warum an dieser Stelle über die Schaffung von zwanzig Dauerwohnungen solange im Ausschuss diskutiert werde. Sie habe den Eindruck, dass bei der Schaffung von Gebäuden mit über zwanzig Ferienwohnungen diese Diskussion ausbleibe. Sie erkundigt sich bei BG Wehlage ob dem so sei. BG Wehlage erklärt, dass auch der Neubau von Ferienwohnungsanlagen sehr intensiv im Ausschuss diskutiert werde. Der Ausschuss beschäftige sich seit Jahren mit der Eindämmung von Ferienwohnungen. Bei der Bildung von Wohnungseigentum habe die Erfahrung allerdings gezeigt, dass das gesetzliche Regelwerk nicht auf Dauer funktioniere. Früher oder später werde das Eigentum dann doch einer Nutzung als Ferienwohnung zugeführt oder werde gewinnbringend veräußert.

Eine Bürgerin erkundigt sich, ob die vertraglichen Regelungen nur für 15 Jahre gelten.
AV Reising erklärt, dass dies nach deutschem Recht so sei. Jeder müsse irgendwann über sein Eigentum frei verfügen können. Längere Fristen seien sittenwidrig. Allerdings sei die Nutzung als Dauerwohnraum über den Bebauungsplan auf Dauer geregelt. RM Moroni ergänzt, dass die Absicherung der Nutzung zudem über die Baugenehmigung, über die im Grundbuch eingetragene beschränkt persönliche Dienstbarkeit und über die Erhaltungssatzung erfolge.

Frau Rass erkundigt sich, ob der vorliegende Vertrag zu 100 % den Empfehlungen des hinzugezogenen Fachanwaltes entspreche. AV Reising erläutert, dass sich die Verwaltung zunächst einmal selber Gedanken gemacht und einen Vertrag entworfen habe. Dieser sei auf Wunsch der Politik von einem externen Fachanwalt überprüft worden. Der überarbeitete Vertragsentwurf des Fachanwalts sei nach politischer Beratung dann nochmals mit der einen oder anderen zusätzlichen Absicherung versehen worden.

Eine Bürgerin erkundigt sich nach dem mittleren Einkommen und fragt, warum der Preis für den Erwerb einer Immobilie so viel teurer geworden sei. Herr Schwerdt erklärt, dass die Baukosten in den letzten 3 – 4 Jahren um rund 30 % gestiegen seien. Auf der anderen Seite seien die Zinsen derzeit sehr niedrig. BM Ulrichs ergänzt, dass das mittlere Einkommen nicht exakt definiert werden könne und bei der Vergabe der einzelnen Grundstücke auch keine Rolle spiele.

Herr Jentsch erkundigt sich, ob es sich bei dem Grundstück zum Zeitpunkt des Kaufs um Bauland gehandelt habe und ob sich jetziger Verkaufspreis am damaligen Kaufpreis oder an den heutigen Eigenschaften des Grundstücks orientiere. Herr Bergmeyer erklärt, dass er keine Grundstücke veräußere sondern einzelne Wohneinheiten. Die Verkaufspreise setzten sich aus dem Grundstückspreis und den Baukosten zusammen.

Herr Daeglau erkundigt sich, ob es nicht einen Grundsatzbeschluss gebe, dass Bauten nur dann zugelassen werden, wenn diese ein Verhältnis zwischen Dauerwohnungen und Ferienwohnungen aufwiesen. Vors. Aldegarmann erklärt, dass ein solches Verhältnis bei bereits bestehenden Wohngebieten zum Schutz des Dauerwohnraums zum Tragen komme. Auf diesem Grundstück gehe man weiter. Hier entstehe ausschließlich Dauerwohnraum.

Die Einwohnerfragestunde für diesen Tagesordnungspunkt wird beendet.

Die Verwaltung erläutert die wesentlichen Inhalte des Durchführungsvertrages. Der Durchführungsvertrag ergebe sich aus § 12 BauGB. In dem Vertrag werde u. a. geregelt, um welches Grundstück es sich handele, worum es bei dem Vorhaben gehe und welche Verpflichtungen der Vorhabenträger im Einzelnen habe. Hierzu zähle z. B. die Verpflichtung, das Vorhaben in einem gewissen Zeitraum

umzusetzen sowie auch die Verpflichtung des Vorhabenträgers die verkehrliche Erschließung des Grundstücks und die Kosten des Verfahrens zu übernehmen. Auch Regelungen zu möglichen Rechtsnachfolgern und zum Haftungsausschluss werden im Durchführungsvertrag getroffen.

b) Beschluss über die Abwägung

Die Verwaltung erläutert, dass von RM Moroni heute Nacht eine überarbeitete Abwägungstabelle eingegangen sei. Diese Unterlagen hätten vor der Sitzung nicht mehr vollständig gesichtet werden können. Es werde vorgeschlagen, die relevanten Punkte bis zur eigentlichen Beschlussfassung im Verwaltungsausschuss in die Abwägung einzuarbeiten.

Beschlussempfehlung an den VA/Rat

b) Die während des Auslegungsverfahrens zur Neuaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 60 VE „Gartenstadt“ vorgebrachten Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen. Die öffentlichen und privaten Belange werden gem. § 1 Abs. 7 Baugesetzbuch (BauGB) untereinander und gegeneinander abgewogen. Die Zusammenstellung (Anlage) ist Bestandteil des Beschlusses.

Der Ausschuss für Bauen und Umwelt beschließt mit sechs Ja-Stimmen und einer Nein-Stimme, der Beschlussempfehlung an den VA zu folgen.

c) Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) – alle Bestimmungen in der derzeit gültigen Fassung – wird die Neuaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 60 VE „Gartenstadt“ mit der dazugehörigen Begründung vom Rat der Stadt Norderney als Satzung beschlossen. Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung und der Begründung.

Der Ausschuss für Bauen und Umwelt beschließt mit sechs Ja-Stimmen und einer Nein-Stimme der Beschlussempfehlung an den VA zu folgen.

TOP 5. Bebauungsplan Nr. 12 "Am Fischerhafen / Deichstraße", Neuaufstellung BA 10/2018
Beschluss zur Auslegung

Die Verwaltung stellt den Planentwurf vor. Der bestehende Bebauungsplan Nr. 12 „Am Fischerhafen“ werde überplant und um einen Teilbereich an der Deichstraße und Lüttje Legde ergänzt. Im Entwurf seien zwei Sondergebiete ausgewiesen. Die Festsetzungen orientierten sich im Wesentlichen an den zuletzt für den Bereich der Nordhelmsiedlung beschlossenen Bebauungsplänen. Insbesondere das Verhältnis von Dauerwohnungen und Ferienwohnungen werde geregelt.

RM Kiefer ist der Ansicht, dass Windfänge nicht zu den Erschließungsstraßen (Vorgartenbereich) zugelassen werden sollten. Entsprechende Festsetzungen seien nach seiner Erinnerung auch in den Bebauungsplänen der Siedlung aufgenommen worden. Dieser Punkt sollte vor der Beschlussfassung im Verwaltungsausschuss geklärt werden.

Beschlussempfehlung an den VA

Dem vorliegenden Entwurf zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Am Fischerhafen / Deichstraße“ mit Begründung wird zugestimmt.
Es wird beschlossen, den Entwurf der Satzung mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats bzw. mindestens 30 Tagen öffentlich auszulegen.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB wird gleichzeitig durchgeführt.

Der Ausschuss für Bauen und Umwelt beschließt mit sechs Ja-Stimmen und einer Nein-Stimme, der Beschlussempfehlung zu folgen.

TOP 6. Flächennutzungsplan der Stadt Norderney, 11. Änderung BA 11/2018
Beschluss zur Auslegung

Die Verwaltung stellt den Entwurf zur 11. Änderung des Flächennutzungsplanes vor. Der Geltungsbereich erstrecke sich von den Kapgärten bis zum Ruppertsburger Wäldchen einschließlich des Campingplatzes Booken. Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan gebe es die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets, welches sich im Außenbereich und in der Wasserschutzzone II befinde. Weiter gebe es die Ausweisung eines Kinderheims und diverser Kinderspielplätze. Der Campingplatz Booken sei im aktuellen Flächennutzungsplan gar nicht dargestellt. Der Entwurf der 11. Änderung sehe die Ausweisung einer Grünfläche und eines Campingplatzes vor. Die Wasserschutzzone werde nachrichtlich übernommen.

Beschlussempfehlung an den VA

Dem vorliegenden Entwurf zur 11. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Begründung und Umweltbericht wird zugstimmt. Es wird beschlossen, den Entwurf der Planzeichnung mit Begründung und Umweltbericht gem. § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats bzw. mindestens 30 Tagen öffentlich auszulegen. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB wird gleichzeitig durchgeführt.

Der Ausschuss für Bauen und Umwelt beschließt einstimmig, der Beschlussempfehlung zu folgen.

TOP 7. Flächennutzungsplan der Stadt Norderney, 12. Änderung BA 8/2019
a) Beschluss über die Abwägung
b) Feststellungsbeschluss

Die Verwaltung stellt den wesentlichen Inhalt der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes vor. Die Änderung des F-Plans erfolge im Zusammenhang mit dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 4 “Innenstadt Nord-Ost“ und umfasse weite Teile des Bebauungsplanes. Im ursprünglichen Flächennutzungsplan seien Bereiche wie die Gebäude am Januskopf als allgemeine Wohngebiete ausgewiesen. Diese sollen zukünftig als sonstige Sondergebiete dargestellt werden. Die ausgewiesene Parkplatzfläche im nördlichen Bereich der Knyphausenstraße solle zukünftig als Grünfläche ausgewiesen werden.

Beschlussempfehlung an den VA/Rat

a) Die während des Auslegungsverfahrens zur 12. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Norderney vorgebrachten Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen. Die öffentlichen und privaten Belange werden gem. § 1 Abs. 7 Baugesetzbuch (BauGB) untereinander und gegeneinander abgewogen. Die Zusammenstellung (Anlage) ist Bestandteil des Beschlusses.

b) Aufgrund der §§ 2 und 5 des Baugesetzbuches (BauGB), sowie des § 58 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NkomVG) – alle Bestimmungen in der derzeit gültigen Fassung

– wird die 12. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Norderney vom Rat der Stadt Norderney festgestellt. Die Änderung des Flächennutzungsplanes besteht aus der Planzeichnung, der Begründung und dem Umweltbericht.

Der Ausschuss für Bauen und Umwelt beschließt einstimmig, der Beschlussempfehlung zu folgen.

TOP 8. Bebauungsplan Nr. 04 A - C "Innenstadt Nord-Ost", Neuaufstellung **BA 9/2019**
a) Beschluss über die Abwägung
b) Satzungsbeschluss B.-Plan Nr. 4 A "Innenstadt Nord-Ost" - Teil A
c) Satzungsbeschluss B.-Plan Nr. 4 B "Innenstadt Nord-Ost" - Teil B
d) Satzungsbeschluss B.-Plan Nr. 4 C "Innenstadt Nord-Ost" - Teil C

Die Verwaltung berichtet, dass der Bebauungsplan Nr. 4 „Innenstadt Nord-Ost“, wie bereits mehrfach angekündigt, vor dem bevorstehenden Satzungsbeschluss in drei Teile aufgeteilt worden sei. Die Abwägung zu den eingegangenen Stellungnahmen werde für die drei Teile gemeinsam durchgeführt. Die Satzungsbeschlüsse werden für die drei Bebauungsplanteile einzeln gefasst. Der Geltungsbereich für den Teil A umfasse den Bereich der Wohngebäude am Januskopf und die Gebäude der WGN an der Tannenstraße. Der Teil B umfasse den Bereich bis an die rückwärtige Bebauung der Moltke- bzw. Winterstraße. Der Teil C umfasse den Bereich der Moltke- und Winterstraße.
Anhand eines Beispiels erläutert die Verwaltung den im Bebauungsplan geregelten erweiterten Bestandsschutz. Dieser Bestandsschutz beziehe sich in erster Linie auf die im rückwärtigen Bereich vorhanden Anbauten.

Beschlussempfehlung an den VA/Rat

a) Die während des Auslegungsverfahrens zur Neuaufstellung der Bebauungspläne Nr. 4 – Teile A bis C „Innenstadt Nord-Ost“ vorgebrachten Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen. Die öffentlichen und privaten Belange werden gem. § 1 Abs. 7 Baugesetzbuch (BauGB) untereinander und gegeneinander abgewogen. Die Zusammenstellung (Anlage) ist Bestandteil des Beschlusses.

Der Ausschuss für Bauen und Umwelt beschließt bei sechs Ja-Stimmen und einer Enthaltung, der Beschlussempfehlung zu folgen.

b) Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) – alle Bestimmungen in der derzeit gültigen Fassung – wird die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 A „Innenstadt Nord-Ost – Teil A“ mit der dazugehörigen Begründung vom Rat der Stadt Norderney als Satzung beschlossen. Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung, der Begründung und dem Umweltbericht.

Der Ausschuss für Bauen und Umwelt beschließt einstimmig, der Beschlussempfehlung zu folgen.

c) Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) – alle Bestimmungen in der derzeit gültigen Fassung – wird die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 B „Innenstadt Nord-Ost – Teil B“ mit der dazugehörigen Begründung vom Rat der Stadt Norderney als Satzung beschlossen. Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung, der Begründung und dem Umweltbericht.

Der Ausschuss für Bauen und Umwelt beschließt bei sechs Ja-Stimmen und einer Enthaltung, der Beschlussempfehlung zu folgen.

d) Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) – alle Bestimmungen in der derzeit gültigen Fassung – wird die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 C „Innenstadt Nord-Ost – Teil C“ mit der dazugehörigen Begründung vom Rat der Stadt Norderney als Satzung beschlossen. Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung, der Begründung und dem Umweltbericht.

Der Ausschuss für Bauen und Umwelt beschließt einstimmig, der Beschlussempfehlung zu folgen.

TOP 9. Bebauungsplan Nr. 25 A "Nordhelm-West", Verfahren zur 1. Änderung BA 10/2019
a) Beschluss über die Abwägung
b) Satzungsbeschluss

Die Verwaltung erläutert, dass dieser Tagesordnungspunkt bereits in der Sitzung im Januar zur Beratung angestanden habe. Die Beschlussfassung sei allerdings vertagt worden. Die Festsetzungen orientierten sich weitestgehend an den beiden bereits beschlossenen Bebauungsplänen für die Siedlung. Für diesen Bebauungsplan seien zwei Sondergebiete festgesetzt worden. Der Bereich der Emsstraße zeichne sich in erster Linie durch eine Beherbergungsstruktur aus und unterscheide sich somit von der übrigen Struktur im Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Insbesondere im Hinblick auf die Zuordnung dieser beiden SO-Gebiete habe es einige Stellungnahmen gegeben.

Beschlussempfehlung an den VA/Rat

a) Die während des Auslegungsverfahrens zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 A „Nordhelm West“ vorgebrachten Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen. Die öffentlichen und privaten Belange werden gem. § 1 Abs. 7 Baugesetzbuch (BauGB) untereinander und gegeneinander abgewogen. Die Zusammenstellung (Anlage) ist Bestandteil des Beschlusses.

Der Ausschuss für Bauen und Umwelt beschließt bei sechs Ja-Stimmen und einer Enthaltung, der Beschlussempfehlung zu folgen.

b) Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) – alle Bestimmungen in der derzeit gültigen Fassung – wird die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 25 A „Nordhelm West“ mit der dazugehörigen Begründung vom Rat der Stadt Norderney als Satzung beschlossen. Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung und der Begründung.

Der Ausschuss für Bauen und Umwelt beschließt bei fünf Ja-Stimmen und zwei Enthaltungen, der Beschlussempfehlung zu folgen.

TOP 10. Bebauungsplan Nr. 28 "Am Weststrand", 5. Änderung BA 11/2019
a) Beschluss über die Abwägung
b) Satzungsbeschluss

Die Verwaltung berichtet, dass die 5. Änderung des Bebauungsplanes lediglich die Nutzungsfestsetzungen eines Gebäudes betreffe. Die Festsetzung „Betriebswohnungen“ sei nicht mehr zeitgemäß und werde durch die Festsetzung Sondergebiet „Dauerwohnen“ ersetzt. Die wenigen eingegangenen Stellungnahmen bezögen sich auf die getroffene Festsetzung.

RM Kiefer ist der Ansicht, dass es einen Beschluss gab, dass die Räume für freie Berufe entfallen sollten. Diese seien in der Planänderung und der Begründung immer noch enthalten.
Dipl.-Ing. Meemken erklärt, dass diese Änderung zu einer erneuten Auslegung des Plans geführt hätte. Um den Plan zügig zum Abschluss zu bringen, sei beschlossen worden, die freien Berufe nicht herauszunehmen.

Beschlussempfehlung an den VA/Rat

a) Die während des Auslegungsverfahrens zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Am Weststrand“ vorgebrachten Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen. Die öffentlichen und privaten Belange werden gem. § 1 Abs. 7 Baugesetzbuch (BauGB) untereinander und gegeneinander abgewogen. Die Zusammenstellung (Anlage) ist Bestandteil des Beschlusses.

Der Ausschuss für Bauen und Umwelt beschließt bei sechs Ja-Stimmen und einer Nein-Stimme, der Beschlussempfehlung zu folgen.

b) Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) – alle Bestimmungen in der derzeit gültigen Fassung – wird die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 28 „Am Westrand“ mit der dazugehörigen Begründung vom Rat der Stadt Norderney als Satzung beschlossen. Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung und der Begründung.

Der Ausschuss für Bauen und Umwelt beschließt bei sechs Ja-Stimmen und einer Nein-Stimme, der Beschlussempfehlung zu folgen.

TOP 11. Mitteilungen der Verwaltung

Keine

TOP 12. Anfragen und Anregungen

Keine

TOP 13. Einwohner- / Einwohnerinnenfragestunde

Herr Jentsch erkundigt sich ob der TOP 4 „Gartenstadt“ nochmals wieder im VA und Rat behandelt werde. Die Verwaltung bestätigt, dass die abschließende Beschlussfassung im VA und Rat erfolgt.

Herr Jentsch fragt an, wann über den Antrag zur Bürgerbefragung entschieden werde oder ob dieser Punkt bereits durch die heute beschlossene Abwägung erledigt sei. BM Ulrichs erklärt, dass die Bürgerbefragung kein Punkt der Abwägung gewesen sei. Der Antrag über die Bürgerbefragung werde in der gleichen Ratssitzung wie der Satzungsbeschluss beraten. Es sei denn, der Antrag werde vor der Sitzung zurückgezogen.

Frau Tiemann erkundigt sich bei RM Moroni, ob sein Antrag rechtzeitig eingereicht worden sei. RM Moroni erklärt, dass er nach Geschäftsordnung Anträge bis zur Sitzung einreichen dürfe.

Frau Judel verteilt ein Schreiben der Bürgerinitiative „Lebenswerte Insel Norderney“. In dem Schreiben habe die BI ihre Interessen aufgeführt.

Herr Jentsch erkundigt sich, warum Herr Bergmeyer die Möglichkeit hatte, im Rahmen der Sitzung sein Projekt vorzustellen, die Bürgerinitiative ihre Interessen aber nicht im Rahmen der Sitzung vorbringen durfte. BM Ulrichs erklärt, dass es zu diesem Punkt einen von drei Fraktionen unterschriebenen Antrag gegeben habe. Aufgrund dieses Schreibens habe die Verwaltung diesen Punkt entsprechend auf die Tagesordnung gesetzt.

Der Vorsitzende schließt die öffentliche Sitzung.

Aldegarmann
(Vorsitzender)

Ulrichs
(Bürgermeister)

Thies
(Protokollführer)

STADT NORDERNEY
Der Bürgermeister

An die
Mitglieder des Ausschusses für Bauen
und Umwelt
der Stadt Norderney

Fachbereich	FB III
Sachbearbeiter	Herr Thies
Telefon	04932/920 - 261
Mail	
Aktenzeichen	600.10.002
Norderney, den	04.03.2019

Sitzungseinladung

Sitzung: **Ausschuss für Bauen und Umwelt**

Datum: Mittwoch, 13. März 2019

Beginn: 18:00 Uhr (öffentlich)

Sitzungsort: Conversationshaus, Weißer Saal, Am Kurplatz 1

Stadt Norderney
Der Bürgermeister

(Ulrichs)

Tagesordnung

Öffentlich

1.	Eröffnung der Sitzung, Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung, der Anwesenheit und Beschlussfähigkeit sowie der Tagesordnung	
2.	Genehmigung der Niederschrift über die öffentliche Sitzung vom 14.03.2018	
3.	Genehmigung der Niederschrift über die öffentliche Sitzung vom 16.01.2019	
4.	Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 60 VE Gartenstadt", Neuaufstellung a) Vorstellung durch den Vorhabenträger b) Beschluss über die Abwägung c) Satzungsbeschluss	BA 7/2019
5.	Bebauungsplan Nr. 12 "Am Fischerhafen / Deichstraße", Neuaufstellung Beschluss zur Auslegung	BA 10/2018
6.	Flächennutzungsplan der Stadt Norderney, 11. Änderung Beschluss zur Auslegung	BA 11/2018

7.	Flächennutzungsplan der Stadt Norderney, 12. Änderung a) Beschluss über die Abwägung b) Feststellungsbeschluss	BA 8/2019
8.	Bebauungsplan Nr. 04 A - C "Innenstadt Nord-Ost", Neuaufstellung a) Beschluss über die Abwägung b) Satzungsbeschluss B.-Plan Nr. 4 A "Innenstadt Nord-Ost" - Teil A c) Satzungsbeschluss B.-Plan Nr. 4 B "Innenstadt Nord-Ost" - Teil B d) Satzungsbeschluss B.-Plan Nr. 4 C "Innenstadt Nord-Ost" - Teil C	BA 9/2019
9.	Bebauungsplan Nr. 25 A "Nordhelm-West", Verfahren zur 1. Änderung a) Beschluss über die Abwägung b) Satzungsbeschluss	BA 10/2019
10.	Bebauungsplan Nr. 28 "Am Weststrand", 5. Änderung a) Beschluss über die Abwägung b) Satzungsbeschluss	BA 11/2019
11.	Mitteilungen der Verwaltung	
12.	Anfragen und Anregungen	
13.	Einwohner- / Einwohnerinnenfragestunde	

1.

Eröffnung der Sitzung, Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung, der Anwesenheit und Beschlussfähigkeit sowie der Tagesordnung

STADT NORDERNEY
Der Bürgermeister

Protokollauszug

Sitzung	**Ausschuss für Bauen und Umwelt**
Status:	**öffentlich**
Datum	**13.03.2019**

TOP 1. Eröffnung der Sitzung, Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung, der Anwesenheit und Beschlussfähigkeit sowie der Tagesordnung

Vorsitzender Aldegarmann eröffnet die Sitzung

Beschluss

Der Tagesordnung wir mit sechs Ja-Stimmen und einer Nein-Stimme zugestimmt.

Stimme/n dafür	Stimme/n dagegen	Enthaltungen

2.

Genehmigung der Niederschrift über
die öffentliche Sitzung vom
14.03.2018

STADT NORDERNEY
Der Bürgermeister

Protokollauszug

Sitzung	**Ausschuss für Bauen und Umwelt**
Status:	**öffentlich**
Datum	**13.03.2019**

TOP 2. Genehmigung der Niederschrift über die öffentliche Sitzung vom 14.03.2018

Beschluss

Die Niederschrift wird mit vier Ja-Stimmen und drei Enthaltungen genehmigt.

Stimme/n dafür	Stimme/n dagegen	Enthaltungen

3.

Genehmigung der Niederschrift über
die öffentliche Sitzung vom
16.01.2019

STADT NORDERNEY
Der Bürgermeister

Protokollauszug

Sitzung	**Ausschuss für Bauen und Umwelt**
Status:	**öffentlich**
Datum	**13.03.2019**

TOP 3. Genehmigung der Niederschrift über die öffentliche Sitzung vom 16.01.2019

RM Kiefer merkt an, dass die Anträge zu TOP 5 nicht vollständig vorgelegen hätten und aus diesem Grund erneut vorgelegt werden müssten.

Beschluss

Die Niederschrift vom 16.01.2019 wird mit sechs Ja-Stimmen und einer Enthaltung genehmigt.

Stimme/n dafür	Stimme/n dagegen	Enthaltungen

4.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 60
VE Gartenstadt", Neuaufstellung a)
Vorstellung durch den Vorhabenträger
b) Beschluss über die Abwägung c)
Satzungsbeschluss

STADT NORDERNEY
Der Bürgermeister

Sitzungsvorlage

Fachbereich	Aktenzeichen	Vorlagen-Nr.
FB III	600.10.002; 022.15; 022.32	BA 7/2019

Beratungsfolge	TOP-Nr.	Öffentlich / nicht Öffentlich	Sitzungstermin
Ausschuss für Bauen und Umwelt	4.	öffentlich	13.03.2019
Verwaltungsausschuss	4.	nichtöffentlich	21.03.2019
Rat der Stadt Norderney	9.	öffentlich	26.03.2019

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 60 VE 'Gartenstadt', Neuaufstellung
a) Vorstellung durch den Vorhabenträger
b) Beschluss über die Abwägung
c) Satzungsbeschluss

Sachverhalt

Mit Schreiben vom 25.02.2019 beantragt die Ratsgruppe FDP/ CDU und die FWN-Ratsfraktion – wie schon mit ihrem Antrag vom 15.01.2019 für die Sitzung des Bauausschusses vom 16.01.2019 – für das Bauleitplanverfahren den Abwägungs- und Satzungsbeschluss durchzuführen:

Am 18.11.2015 wurde der Beschluss zur Einleitung eines Verfahrens zur Neuaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 60 VE „Gartenstadt“ gefasst.

Auf der Brachfläche rückwärtig der Garten-, Feldhausen- und Janusstraße soll im Rahmen eines sogenannten „Einheimischenmodells“ bezahlbarer Wohnraum für Norderneyer geschaffen werden. Die dauerwohnliche Nutzung sollte zusätzlich über einen städtebaulichen Vertrag abgesichert werden

Im Januar 2017 lag die abgestimmte Vorhabenplanung vor, die Grundlage für das weitere Bauleitplanverfahren sein sollte. Entsprechend wurde im Frühjahr 2017 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden durchgeführt.

Lange Zeit war es politischer Wille, zunächst den begleitenden Durchführungsvertrag zur Absicherung der Dauerwohnnutzung zu erarbeiten, zu verhandeln und politisch beschließen zu lassen bevor die weiteren Schritte im Bauleitplanverfahren durchgeführt werden sollten.
Die Beschlüsse über den Durchführungsvertrag und den städtebaulichen Vertrag wurden nach intensiver politischer Beratung am 05.09.2018 bzw. am 28.11.2018 gefasst.

Begleitet wurde das Verfahren weiterhin seit Herbst 2017 von der Frage, wie politischerseits mit den eingereichten Unterschriften gegen das Vorhaben umzugehen sei. In der Ratssitzung am 19.07.2018 wurde diesbezüglich eine Entscheidung getroffen.

Im August 2018 wurde auf Antrag der Fraktion der FWN der Beschluss zur Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gefasst. Die Auslegung und die Beteiligung der Behörden und

Träger öffentlicher Belange wurde entsprechend von Mitte September bis Ende Oktober 2018 durchgeführt. Im Zuge der Öffentlichkeitsbeteiligung sind von 225 Personen – teils sich wiederholende – Stellungnahmen eingegangen.

Finanzielle Auswirkungen

☐ Nein
☐ Ja, mit

Gesamtkosten der Maßnahmen (Beschaffungs-Herstellungskosten) Euro	☐ Jährliche Folgekosten/ lasten ☐ Einmalig Euro	☐ Haushaltsmittel in ausreichender Höhe vorhanden. Sichtvermerk FB IV: _____

Beschlussvorschlag

Empfehlungsbeschluss
☒ Ja (Bauausschuss, VA)
☒ Nein (Rat)

b) Die während des Auslegungsverfahrens zur Neuaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 60 VE „Gartenstadt“ vorgebrachten Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen. Die öffentlichen und privaten Belange werden gem. § 1 Abs. 7 Baugesetzbuch (BauGB) untereinander und gegeneinander abgewogen. Die Zusammenstellung (Anlage) ist Bestandteil des Beschlusses.

c) Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) – alle Bestimmungen in der derzeit gültigen Fassung – wird die Neuaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 60 VE „Gartenstadt“ mit der dazugehörigen Begründung vom Rat der Stadt Norderney als Satzung beschlossen. Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung und der Begründung.

Norderney, 28.02.19	Der Bürgermeister (Ulrichs)

Ratsgruppe FDP/CDU und FWN-Ratsfraktion

Stadt Norderney

26548 Norderney

Norderney, den 25.02.2019

Antrag für die vorgesehene öffentliche Bauauschußsitzung am 13.03.2019 und die danach im März 2019 stattfindenden Verwaltungsausschuß- und öffentliche Ratssitzungen

---

Sehr geehrter Herr Vorsitzender des Bauausschusses Aldegarmann,

sehr geehrter Herr Bürgermeister Ulrichs,

Die Gruppe von CDU u. FDP und die FWN-Fraktion **beantragen** für die vorangeführten Ratsgremien und Ratssitzungen folgendes:

- unsere, für die öffentliche Bauausschußsitzung am 16.01.19 gestellten, aber dort nicht mehr beratenen Anträge vom 15.01.19 auf die Herbeiführung eines Empfehlungsbeschlusses für den Verwaltungsausschuß und die nächste öffentliche Ratssitzung auf Herbeiführung eines Satzungsbeschlusses u.a. hinsichtlich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 60 VE „Gartenstadt" erneut auf die Tagesordnung zu setzen.

- für die am 13.03.2019 vorgesehene öffentliche Bauausschußsitzung den Vorhabenträger einzuladen, damit er sein Einheimischenwohnungsbauvorhaben einmal selbst in einem Vortrag dem Bauausschuß und der Öffentlichkeit vorstellen

kann.

Begründung:

Anfang 2015 wurde für das Einheimischenwohnungsbauvorhaben „Gartenstadt" zu Deckung des erheblichen Wohnbedarfs der Norderneyer Bevölkerung der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 60 VE Gartenstadt vom Vorhabenträger beantragt, in den zuständigen Ratsgremien erörtert und schließlich vom Verwaltungsausschuß aufgestellt. Nach einer sich über 4 Jahre hinziehenden, intensiven Erörterung und Planung dieses Wohnungsbauvorhabens und den dazu abgeschlossenen städtebaulichen Verträgen ist es endlich auch Zeit, den Satzungsbeschluß für den Bebauungsplan herbeizuführen.

Dabei sollte dann auch dem Vorhabenträger, der B & S GmbH, Norderney, die Möglichkeit gegeben werden, sein stark diskutiertes und auch kritisiertes Wohnungsbauvorhaben für Norderneyer in einer öffentlichen Bauausschußsitzung diesem Gremium und der Allgemeinheit in einem etwa maximal 20 minütigen Vortrag selbst vorzustellen und zu erläutern, wie dieses bei anderen örtlichen, städtebaulich bedeutenden Vorhaben ebenfalls schon häufig geschehen ist. Die Verwaltung wird dabei aufgefordert, dafür der B & S GmbH als Vorhabenträger rechtzeitig die Einladung auszusprechen, damit die sich auf die Vorstellung ihres Vorhabens z.B. mit Hilfe einer Powerpointversion vorbereiten können.

Die Vorstellung des Vorhabens durch den Vorhabenträger sollte unseres Erachtens dabei im Bauausschuß am Anfang der Sitzung als TOP 2 erfolgen.

Mit freundlichen Grüßen

Henning Padberg (FDP)

Jann Ennen (CDU)

Hayo F. Moroni (FWN)

STADT NORDERNEY

Landkreis Aurich

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 60 VE „Gartenstadt“

gem. § 13 b BauGB
mit örtlichen Bauvorschriften

Begründung

27.02.2019

Diekmann • Mosebach & Partner

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

INHALTSÜBERSICHT

1.0	**ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG**	**1**
1.1	Anpassungen nach der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie Träger öffentlicher Belange	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 Bauleitplanung	2
3.4	Verbindliche Bauleitpläne	3
3.5	Sonstige Satzungen	3
4.0	**ÖFFENTLICHE BELANGE**	**3**
4.1	Belange von Natur und Landschaft / Besonderer Artenschutz	3
4.2	Belange des Denkmalschutzes	5
4.3	Bodenschutzrechtliche Belange	5
4.4	Altablagerungen / Kampfmittel	6
5.0	**INHALT DES BEBAUUNGSPLANES**	**6**
5.1	Vorhaben- und Erschließungsplan	6
5.2	Art der baulichen Nutzung / Sondergebiet „Dauerwohnen“	6
5.3	Maß der baulichen Nutzung	7
5.4	Abgrabungen	7
5.5	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	7
5.6	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: private Verkehrsfläche	7
5.7	Fläche für die Abfallentsorgung	7
5.8	Grünflächen	7
5.9	Fläche für Gemeinschaftsanlagen	8
7.0	**VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR**	**9**
8.0	**VERFAHRENSGRUNDLAGEN/ -VERMERKE**	**10**
8.1	Rechtsgrundlagen	10
8.2	Planverfasser	10

1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Stadt Norderney beabsichtigt die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bebauung eines ehemaligen Gärtnereigeländes entsprechend den konkreten Entwicklungsvorstellungen des Vorhabenträgers zu schaffen und stellt hierzu den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 60 VE „Gartenstadt“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13a i.V.m. § 13b BauGB auf. In dem Bereich der jetzigen Brachfläche soll Wohnraum für Norderneyer in einem sogenannten „Einheimischenmodell“ geschaffen werden.

Der ca. 0,35 ha umfassende Geltungsbereich befindet sich im rückwärtigen Bereich zwischen Gartenstraße, Feldhausenstraße, Rosenweg und Janusstraße umgeben von im Zusammenhang bebauten Bereichen.

Die Aufstellung dieses Bebauungsplans erfolgt nach dem Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung mit Einbeziehung von Außenbereichsflächen nach § 13 a i.V.m. § 13 b BauGB. Danach kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn u. a. die Größe der möglichen Grundfläche weniger als 10.000 m² beträgt und sich die Fläche an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Eine Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB und die Erarbeitung eines Umweltberichtes gem. § 2a BauGB sind bei diesem Verfahren nicht notwendig.

Entsprechend dem erläuterten Planungsziel wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan größtenteils ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Dauerwohnen“ mit bedarfsgerechten Baufenstern ausgewiesen. Durch die Festsetzung einer Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „private Verkehrsfläche“ wird die Erschließung des Plangebietes gesichert. Eine Gemeinschaftsfläche im inneren Bereich des Quartiers wird über die Festsetzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen gesichert.

1.1 Anpassungen nach der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie Träger öffentlicher Belange

Im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen zu dieser Bauleitplanung wurden Anregungen und Hinweise vorgetragen, die zum Teil zu einer Anpassung der Planunterlagen führten. Die Änderungen werden im Folgenden zusammengefasst.

Auf Anregung aus der Öffentlichkeit zur der Nutzung von Solarthermie und Photovoltaik wurde eine örtliche Bauvorschrift bezgl. der Nutzung von Photovoltaikanlagen ergänzt.

Auf Hinweis des Landkreises Aurich wird für die im Norden festgesetzte private Grünfläche als örtliche Bauvorschrift ergänzt, dass dort nur standortheimische Laubgehölze anzupflanzen sind.

2.0 RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Kartenmaterial

Die Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 60 VE wurde unter Verwendung des vom Katasteramt Norden zur Verfügung gestellten Kartenmaterials im Maßstab 1 : 1.000 erstellt.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich befindet sich rückwärtig der Garten-, Feldhausen- und Janusstraße. Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist der Planzeichnung zu entnehmen.

2.3 Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur

Das Plangebiet zeichnet sich durch die Brachfläche einer ehemaligen Gärtnerei aus, die längs der umliegenden Straßen durch Wohngebäude eingefasst ist.

3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE

3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP)

Nach § 1 (4) des BauGB unterliegen Bauleitpläne, in diesem Fall der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 60 VE einer Anpassung an die Ziele der Raumordnung. Aus den Vorgaben der übergeordneten Planungen ist die kommunale Planung zu entwickeln. Im rechtsgültigen Landesraumordnungsprogramm (LROP) des Landes Niedersachsen aus dem Jahr 2008 (Änderung im Jahr 2017) ist die Stadt Norderney der ländlichen Region zuzuordnen. Grundsätzlich soll die Entwicklung dieser Regionen gefördert werden, um die Auswirkungen des demographischen Wandels für die Gemeinden und Städte abzuschwächen und sie als Orte mit großer Lebensqualität zu erhalten.

Planungsziel der vorliegenden Bauleitplanung ist die städtebauliche Entwicklung eines Außenbereichs an dem sich im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan wird eine hohe städtebauliche Qualität sichergestellt und somit werden die planungsrechtlichen Grundlagen gelegt für die Schaffung eines attraktiven Wohnflächenangebotes, was der zunehmenden Abwanderung der einheimischen Bevölkerung vorbeugen soll. Den landesplanerischen Zielvorgaben wird somit entsprochen.

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.

In der vorliegenden Entwurfsfassung des RROP aus dem Jahr 2018 wird die Insel Norderney als Standort mit der besonderen Schwerpunktaufgabe Erholung/ Fremdenverkehr erfasst sowie als Grundzentrum mit der Schwerpunktaufgabe „Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten“ ausgewiesen. Die Planung dient der Sicherung und Ausweitung des Wohnflächenangebotes für die einheimische Bevölkerung und steht somit in Einklang mit den regionalplanerischen Zielen.

3.3 Vorbereitende Bauleitplanung

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Norderney aus dem Jahr 1975 sieht für das Plangebiet ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „für Kur-, Heil- und Erholungszwecke“ vor. Die Inhalte des vorliegenden Bebauungsplanes werden im Hinblick auf das geplante Sondergebiet mit den Zweckbestimmungen „Dauerwohnen“ nicht aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 (2) BauGB entwickelt. Der Flächennutzungsplan ist daher im Zuge der Berichtigung gem. § 13a (2) Nr. 2 BauGB an die städtebaulichen Entwicklungsziele für den betreffenden Siedlungsbereich anzupassen.

3.4 Verbindliche Bauleitpläne

Für das Plangebiet liegt derzeit keine verbindliche Bauleitplanung vor. Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 60 VE „Gartenstadt“ soll dieser Bereich erstmals durch einen Bebauungsplan planungsrechtlich beordnet und zugleich Entwicklungsmöglichkeiten im Sinne der Innenentwicklung geschaffen werden.

3.5 Sonstige Satzungen

Für das Plangebiet gelten des Weiteren die

- „Satzung über die bauliche Gestaltung in der Stadt Norderney“ vom 19.03.1993,
- „Satzung der Stadt Norderney zur Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen“ vom 14.07.2006 und die
- „Satzung der Stadt Norderney über die Erhaltung baulicher Anlagen Erhaltungssatzung Nr. 7“ vom 14.04.2014.

Die Umsetzung der mit der o. g. Satzung verfolgten städtebaulichen Ziele wird über die Inhalte dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes unterstützt. Notwendige Regelungen bzgl. der Satzungen erfolgen im Durchführungsvertrag.

4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE

4.1 Belange von Natur und Landschaft / Besonderer Artenschutz

Die Aufstellung dieses Bebauungsplans erfolgt nach dem Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung mit Einbeziehung von Außenbereichsflächen nach § 13 a i.V.m. § 13 b BauGB. Danach kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn u. a. die Größe der möglichen Grundfläche weniger als 10.000 m² beträgt und sich die Fläche an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Eine Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB und die Erarbeitung eines Umweltberichtes gem. § 2a BauGB sind bei diesem Verfahren nicht notwendig.

Nachfolgend werden die aus naturschutzfachlicher Sicht bekannten Umweltbelange kurz dargestellt.

Aktueller Zustand
Bei der im Juni 2017 bzw. Dezember 2017 (Aktualisierung) durchgeführten Biotoptypenkartierung stellte sich das Plangebiet folgendermaßen dar: Die Anbauflächen der ehemaligen Gärtnerei lagen zu diesem Zeitpunkt schon längere Zeit brach. Die restlichen hier noch vorhandenen Gebäude und Gewächshäuser wurden Anfang 2017 abgerissen. Gleichzeitig wurden auch einige Gehölze entfernt. Zum Zeitpunkt der Erfassung waren daher überwiegend Ruderal- und Neophythenfluren unterschiedlicher Ausprägung auf der Fläche vorhanden.

Für Fledermäuse relevante Strukturen befinden sich aktuell nicht mehr im Plangebiet. Lediglich in den Randbereichen befinden sich einige wenige Tannen und Fichten, die aber für Fledermäuse keine Bedeutung haben und auch keine Quartiere beherbergen dürften. Auf eine Fledermauskartierung kann deshalb aus Sicht der Stadt Norderney verzichtet werden.

Von Seiten des Landkreises Aurich wurde im Rahmen der abgegebenen Stellungnahme auf seltene Flechtenbestände, die in der Nähe des Plangebietes gem. vorliegender Publikation (2010) des Dipl. Biol. Uwe de Bruyn (→ Bestandsaufnahme der Flechtenbestände der Ostfriesischen Inseln als wichtige Bioindikation) gefunden wurde, hinge-

wiesen. Die genannten Flechtenarten *Opegrapha vulgata* und *Pleurosticta acetabulum* kommen nach der Publikation von Uwe de Bruyn an älteren Ahornbäumen und einer Ulme im Bereich des Kurparks, *Pleurosticta* auch nordwestlich der Kläranlage auf einer Erle vor. Der aktuelle Baumbestand im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 60 VE weist nur noch wenige Nadelhölzer (Fichten, Nordmanntannen) im Randbereich auf. Auch wenn sich das Plangebiet in relativer Nähe zum Kurpark befindet, sind die Vegetationsstrukturen, die Artenzusammensetzung und das Alter der Bäume dort deutlich anders, als im Bereich des Plangebietes. Aktuelle Vorkommen der genannten seltenen Flechtenarten sind daher als sehr unwahrscheinlich anzusehen. Aufgrund dessen kann aus Sicht der Stadt Norderney auf die Erstellung eines flechtenkundlichen Fachbeitrages verzichtet werden.

Naturschutzfachlich wertvolle Bereiche / Schutzgebiete
Faunistisch, vegetationskundlich oder historisch wertvolle Bereiche oder Vorkommen, die einen nationalen oder internationalen Schutzstatus bedingen, befinden sich nicht im Plangebiet bzw. der unmittelbar angrenzenden Umgebung. Ferner bestehen keine festgestellten oder geplanten Schutzgebiete nationalen/internationalen Rechts bzw. naturschutzfachlicher Programme.

Auswirkungen auf Natur und Landschaft
Aufgrund fehlender Schutzgebiete wie bspw. Wald, Wallhecken etc. werden nach derzeitigem Kenntnisstand sowie unter Zugrundelegung des § 13b BauGB und der getroffenen Flächenfestsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 60 VE keine auszugleichenden Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet.

Artenschutzrechtliche Belange
§ 44 BNatSchG begründet ein strenges Schutzsystem für bestimmte Tier- und Pflanzenarten. Zwar ist die planende Stadt nicht unmittelbar Adressat dieser Verbote, da mit dem (vorhabenbezogenen) Bebauungsplan in der Regel nicht selbst die verbotenen Handlungen durchgeführt beziehungsweise genehmigt werden. Allerdings ist es geboten, den besonderen Artenschutz bereits in der Bauleitplanung angemessen zu berücksichtigen, da ein (vorhabenbezogener) Bebauungsplan, der wegen dauerhaft entgegenstehender rechtlicher Hinderungsgründe (hier entgegenstehende Verbote des besonderen Artenschutzes bei der Umsetzung) nicht verwirklicht werden kann, vollzugsunfähig ist.

Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen und Vermeidungsgrundsätze des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind bei der Realisierung der Planung zu beachten. Um die Verletzung und Tötung von Individuen auszuschließen, ist die Baufeldfreimachung / Baufeldräumung (ausgenommen Gehölzentfernungen) außerhalb der Zeit zwischen dem 01. März und dem 15. Juli durchzuführen. Eine Baufeldfreimachung / Baufeldräumung ist ausnahmsweise in der Zeit zwischen dem 01. März und dem 15. Juli zulässig, wenn durch eine ökologische Baubegleitung artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausgeschlossen werden können. Baumfäll- und Rodungsarbeiten sind außerhalb der Zeit zwischen dem 1. März und dem 30. September durchzuführen. Unmittelbar vor den Fällarbeiten sind die Bäume oder bei Abriss- und Sanierungsmaßnahmen die Gebäude durch eine sachkundige Person auf die Bedeutung für höhlenbewohnende Vogelarten sowie auf das Fledermausvorkommen zu überprüfen. Sind Individuen/ Quartiere vorhanden, sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit dem Landkreis Aurich abzustimmen.

Im Ergebnis der Betrachtung bleibt festzustellen, dass die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen **nicht** einschlägig sind.

Ende September 2018 fand eine Baumuntersuchung im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung statt (Kurzbericht Fledermäuse - Kontrolle potentieller Quartiere -, Diekmann Mosebach & Partner, Rastede, Oktober 2018): „*Die Ergebnisse aus dem Jahr 2018 zeigen, dass keiner der untersuchten Bäume Quartiermöglichkeiten für Fledermäuse bot. Demnach liegt für die Fällung der Bäume kein Verstoß nach §44(1) Satz 3 BNatSchG vor.*“

4.2 Belange des Denkmalschutzes

Im Rahmen der aktuellen Bauleitplanung sind die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege gem. § 1 (6) Nr. 5 BauGB zu berücksichtigen. Im Verlauf der Bauausführung wird die Meldepflicht von ur- und frühgeschichtlichen Bodenfunden nachrichtlich wie folgt in den Bebauungsplan aufgenommen: „Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlesammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 (1) des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Aurich unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeit oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 (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 Bodenschutzrechtliche Belange

Bei Hinweisen, die auf bisher unbekannte Altablagerungen auf dem Baugrundstück schließen lassen, ist die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich unverzüglich in Kenntnis zu setzen. Sofern es im Rahmen von Bautätigkeiten zu Kontaminationen des Bodens kommt, ist die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich unverzüglich zu informieren. 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.

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 Z0 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 Z2 der LAGA-Mitteilung 20 ist nur auf Antrag mit Genehmigung nach einer einzelfallbezogenen 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 Z0- Werte der LAGA- Mitteilung 20 eingehalten werden.

Innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 60 VE lassen die örtlichen Bodenverhältnisse einen hohen Grundwasserstand erwarten. Im Rahmen der Ausführungsplanung werden entsprechende Maßnahmen ergriffen, um Schäden an vorhandenen und geplanten Gebäuden zu vermeiden. Ein geotechni-

scher Bericht des öffentlich bestellten und vereidigter Sachverständigen für Baugrunduntersuchungen und Grundbau Dipl.-Ing. Dietrich Behnke vom 08.11.2018 (Bremen) kommt zu dem Ergebnis, dass keine negativen Auswirkungen auf die Nachbargebäude durch die geplante Grundwasserabsenkung zu erwarten sind.

4.4 Altablagerungen / Kampfmittel

Die Stadt hat eine Untersuchung des Bodens auf Pestizide und Herbizide in Auftrag gegeben. Die Ergebnisse des öffentlich bestellten und vereidigter Sachverständigen für Baugrunduntersuchungen und Grundbau Dipl.-Ing. Dietrich Behnke vom 26.02.2019 (Bremen) ergibt, dass in der Mischprobe der drei Bodenproben vom 01.10.2018 keine Kontaminationen des Bodens festgestellt wurden. Die Analysenergebnisse ergaben nur sehr geringe Gehalte der gemessenen Herbizid-Konzentrationen. Größtenteils lagen diese unter den Nachweisgrenzen, so dass sich keine Einschränkungen aus umwelttechnischer Sicht ergeben.

Im Verlauf des weiteren Bauleitplanverfahrens sind die Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes sowie der zivilen Anschlussnutzung von Militärliegenschaften gem. § 1 (6) Nr. 10 BauGB nachrichtlich wie folgt zu berücksichtigen: „Sollten bei Bau- und Erdarbeiten Kampfmittel (Bombenblindgänger, Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, sind diese umgehend dem Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Hameln-Hannover – Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) zu melden.“

5.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

5.1 Vorhaben- und Erschließungsplan

Der als Anlage enthaltene Vorhaben- und Erschließungsplan ist gem. § 12 BauGB verbindlicher Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 60 VE.

5.2 Art der baulichen Nutzung / Sondergebiet „Dauerwohnen“

Der gewünschte Gebietscharakter entsprechend dem Ziel der Planung entspricht keinem der in den §§ 2 - 9 BauNVO genannten Gebiete, daher hat sich die Stadt dazu entschieden ein sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Dauerwohnen“ (SO) im Bebauungsplan festzusetzen, die der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen des Dauerwohnens für Personen mit Lebensmittelpunkt auf Norderney dienen. In dem Sondergebiet SO sind die folgenden Nutzungen zulässig:

Allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude mit Wohnungen zum Dauerwohnen für Personen mit Lebensmittelpunkt auf Norderney,

Bei Dauerwohnungen handelt es sich gemäß der allgemeinen Verwaltungsrechtsprechung um eine in sich abgeschlossene Wohnung, die durch eine auf eine gewisse Dauer angelegte Häuslichkeit und Eigengestaltung der Haushaltsführung zur dauerhaften Befriedigung eigener Wohnbedürfnisse „in den eigenen vier Wänden“ von Ortsansässigen als Eigentümer oder Mieter mit Erst- oder Hauptwohnsitz am Gemeindeort gekennzeichnet ist.

5.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 16 (2) Nr. 1 BauNVO, entsprechend dem geplanten Vorhaben, definiert. Für die einzelnen Bauflächen ergeben sich Grundflächenzahlen (GRZ) zwischen 0,34 und 0,53, so dass hier eine Grundflächenzahl von 0,55 festgesetzt wird.

Zur weitergehenden Steuerung der Höhenentwicklung der Gebäude wird ferner die maximal zulässige Firsthöhe (FH) mit 7,10 m als Höchstmaß gem. § 18 BauNVO festgesetzt.

Zur Bestimmung der festgesetzten Firsthöhe (FH) sind folgende Bezugspunkte zu berücksichtigen:

Oberer Bezugspunkt: Firsthöhe (FH) = obere Firstkante
Unterer Bezugspunkt: Straßenoberkante der nächsten öffentlichen Erschließungsstraßenmitte (Janusstraße)

Bei der Bestimmung der Zulässigkeit von Vorhaben ist der Vorhaben- und Erschließungsplan als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu berücksichtigen.

5.4 Abgrabungen

Angesichts der besonderen städtebaulichen Qualität soll der Entstehung von das Siedlungsbild beeinträchtigenden Kellerlichtschächten und Kellerniedergängen entgegengewirkt werden. Folglich wird geregelt, dass innerhalb des festgesetzten Sondergebietes die Höhenlage des vorhandenen Geländes auf den Grundstücken zu erhalten ist. Abgrabungen, Vertiefungen und Aufschüttungen sind folglich nicht zulässig, um hierüber eine übermäßige Ausnutzung von Grundstücken durch Aufenthaltsräume im Untergeschoss zu verhindern.

5.5 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden im Bebauungsplan durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 (1) BauNVO definiert. Diese Baugrenzen orientieren sich hierbei an dem geplanten Vorhaben.

5.6 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: private Verkehrsfläche

Die vorhandenen Fuß- und Radwegeanbindungen in Richtung Feldhausenstraße sowie die notwendige Erschließung aus Richtung Janusstraße werden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 60 VE als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „private Verkehrsfläche“ gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzt.

5.7 Fläche für die Abfallentsorgung

Zur Sicherstellung der Abfallentsorgung wird im Bereich der privaten Verkehrsfläche eine ca. 10,00 m x 3,00 m große Fläche für die Abfallversorgung gem. § 9 (1) Nr. 14 BauGB als Mülltonnenstandplatz festgesetzt.

5.8 Grünflächen

Nach Norden hin wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 60 VE durch eine 2,0 m breite private Grünfläche gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB abgegrenzt. Hier ist ent-

sprechend dem Vorhaben und Erschließungsplan eine Hecke vorgesehen. Für den Bereich der festgesetzten privaten Grünfläche wird eine örtliche Bauvorschrift festgesetzt, dass dort standortheimische Laubgehölze anzupflanzen sind. Auch erfolgen Eingrünungen nach Westen und Osten sowie innerhalb des Plangebietes mittels Hecken. Diese werden aufgrund der Breite nicht extra festgesetzt, sind aber im Vorhaben-und Erschließungsplan dargestellt.

5.9 Fläche für Gemeinschaftsanlagen

In der Mitte des Geltungsbereiches wird eine Fläche für Gemeinschaftsanlagen gem. § 9 (1) Nr. 22 BauGB festgesetzt. Dieser Bereich soll von allen Bewohnern gemeinschaftlich genutzt werden. Zulässig sind Spiel- und Grillplätze sowie Fahrradabstellanlagen. Einstellplätze für KFZ und Gebäude sind in diesem Bereich nicht zulässig. Stellplätze sind durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan und dem Vorhaben- und Erschließungsplan in dem Plangebiet nicht zulässig. Hierdurch entfällt die Einstellplatzpflicht gem. § 47 (1) NBauO.

6.0 Örtliche Bauvorschriften

Das unverwechselbare, eigenständige Ortsbild bebauter Räume wird über vielfältige Gestaltungselemente geprägt. Neben der Gestaltung von Straßen, Wegen und Plätzen prägt die Architektur einzelner Gebäude und Gebäudeelemente zu einem hohen Maß das physische Erscheinungsbild des Ortes. Auswüchse bzw. Fehlentwicklungen können dieses sensible Gebilde nachhaltig stören. Aufgrund dessen ist es notwendig, das vorhandene Ausdruckspotenzial zu erkennen, zu sichern und weiterzuentwickeln. Planerisches Ziel ist es, über örtliche Bauvorschriften bezüglich der Gestaltung den ablesbaren Ortsbildcharakter im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen und so städtebauliche Fehlentwicklungen zu vermeiden.

Aufgrund der hohen Qualität des historisch geprägten Siedlungsbildes im Bereich des Plangebietes und der hohen Bedeutung des Bereiches für den Fremdenverkehr der Insel Norderney ist es notwendig, die bauliche Gestaltung innerhalb dieses Bereiches dahingehend zu steuern, dass sich bauliche Anlagen verträglich in den vorhandenen Siedlungskontext einfügen und Bauvorhaben vermieden werden, die zu Irritationen des vorherrschenden Siedlungs- und Landschaftsbildes führen. Folgende Gestaltungsvorgaben sind daher innerhalb des Plangebietes zu beachten:

1. Auf geneigten und flachen Dächern dürfen Anlagen zur Nutzung von Sonnenergie (Photovoltaik, Wasser- und Luftkollektoren, etc.) eingesetzt werden. Solarenergieanlagen dürfen jedoch nur dann errichtet werden, wenn sie von den jeweiligen Erschließungsstraßen nicht einsehbar sind. Ausnahmsweise können Anlagen zur Nutzung von Solarenergie zugelassen werden, wenn sich die Anlage hinsichtlich der Anordnung, Ausführungsart und Farbgestaltung in die Gebäudehülle einfügt. (Die jeweils aktuellen, besonderen gesetzlichen Vorgaben zur Energieeinsparung von Gebäuden sind zu beachten.)

2. An Hausfassaden, die der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandt sind, dürfen Antennen und Parabolantennen (Sat-Schüsseln) nicht angebracht werden. Auf Dächern sind Antennen und Parabolantennen nur zulässig, wenn sie von den Erschließungsstraßen aus nicht einsehbar sind. Ausnahmsweise können Parabolantennen von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichtbar angebracht werden, wenn der Empfang nachweislich auf andere Weise nicht erreicht werden kann. In diesen Fällen sind Parabolantennen farblich an die Fassade oder Dachfläche der Gebäude anzupassen. Je Gebäude darf nur eine Antennenanlage angebracht werden.

3. Sonstige technische Anlagen (z.B. Wärmetauscher, Kühl- und Klimaanlagen, Stromaggregate) dürfen an Hausfassen, die den öffentlichen Straßen zugewandt sind, nicht angebracht werden. Auf Dächern ist diese Art von Anlagen nur zulässig, wenn sie von öffentlichen Verkehrsflächen aus nicht sichtbar sind.

4. Innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche sind standortheimische Laubgehölze anzupflanzen.

7.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

- **Verkehrserschließung**
  Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die westlich des Geltungsbereiches verlaufende Janusstraße.

- **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. Die Planung der Erschließung erfolgt über den Vorhabenträger.

- **Abfallbeseitigung**
  Die Abfallentsorgung erfolgt im Trennsystem durch den Landkreis Aurich.

- **Oberflächenentwässerung**
  Das anfallende, nicht schädlich verunreinigte Oberflächenwasser wird über das vorhandene Kanalnetz abgeleitet. Die Planung erfolgt durch den Vorhabenträger.

- **Fernmeldetechnische Versorgung**
  Die fernmeldetechnische Versorgung des Bebauungsplangebietes erfolgt über die verschiedenen Telekommunikationsanbieter. Die Verpflichtung zur Erschließung des Baugebietes erfolgt über den Vorhabenträger.

- **Ausbau Hochgeschwindigkeitsnetz**
  Nach §77 Abs. 7 DigiNetzG ist in Plangebieten sicherzustellen, dass geeignete passive Netzinfrastrukturen, welche mit Glasfaserkabeln ausgestattet sind, mitzuverlegen sind. Dies wird vom Vorhabenträger gewährleistet.

- **Sonderabfälle**
  Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

- **Löschwasserversorgung**
  Als Grundschutzmaßnahme ist eine Löschwassermenge entsprechend der OVGW W 405 von mind. 800 l /min bzw. 48 m³/h für einen Zeitraum von mind. 2 Stunden vorzuhalten. Hydranten sind derart zu verorten, dass sie zu den Gebäuden einen Höchstabstand von 150 m nicht überschreiten. Ein entsprechender Nachweis wird vom Vorhabenträger über die Stadtwerke erbracht.

8.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN/ -VERMERKE

8.1 Rechtsgrundlagen

Dem Bebauungsplan 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),
- **NAGBNatSchG** (Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz),
- **BNatSchG** (Bundesnaturschutzgesetz),
- **NKomVG** (Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz).
- **WHG** (Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts – Wasserhaushaltsgesetz)

8.2 Planverfasser

Die Ausarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 60 VE „Gartenstadt“ erfolgte im Auftrag der Stadt Norderney durch das Planungsbüro:

Diekmann • Mosebach & Partner

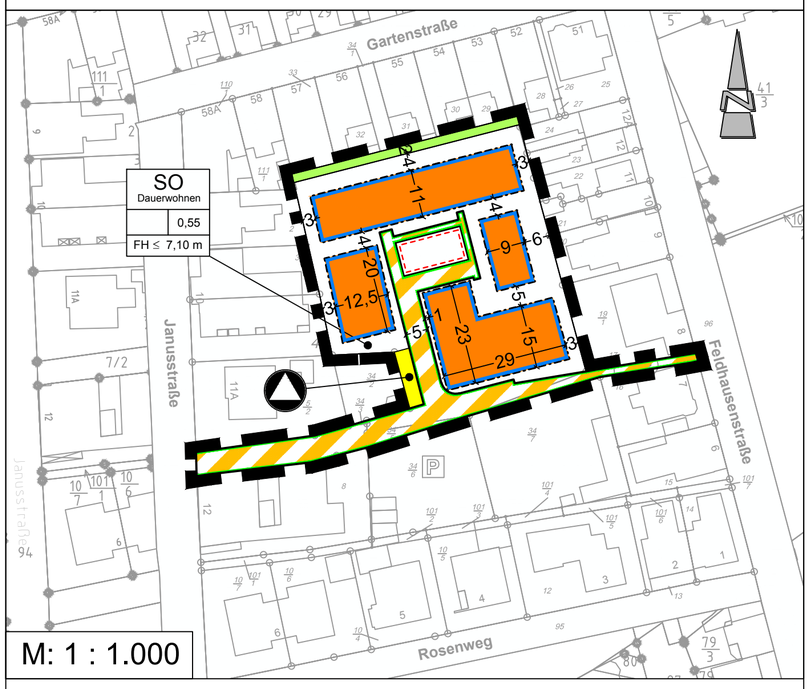
Regionalplanung
Stadt- und Landschaftsplanung
Entwicklungs- und Projektmanagement

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

Stadt Norderney

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 60 VE "Gartenstadt"

gem. § 13 b BauGB mit örtlichen Bauvorschriften



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes (SO) mit der Zweckbestimmung "Dauerwohnen" gem. § 11 BauNVO sind ausschließlich folgende Nutzungen allgemein zulässig:

   - Wohngebäude mit Wohnungen zum Dauerwohnen für Personen mit Lebensmittelpunkt auf Norderney,

2. Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes (SO) gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO):

   Firsthöhe (FH): obere Firstkante

   Unterer Bezugspunkt: Straßenoberkante der nächsten öffentlichen Erschließungsstraßenmitte (Janusstraße)

3. Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes (SO) ist die Höhenlage des vorhandenen Geländes auf den Grundstücken zu erhalten. Abgrabungen, Vertiefungen oder Aufschüttungen sind nicht zulässig.
4. Die Baugrenzen dürfen für unterirdische Bauteile nicht überschritten werden.
5. Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes (SO) sind im Kellergeschoss gem. § 9 (3) Nr. 2 BauGB keine Wohnnutzungen zulässig.
6. Auf der festgesetzten Fläche für Gemeinschaftsanlagen sind gemeinschaftlich genutzte Vorhaben wie Spiel- und Grillplätze sowie Fahrradabstellanlagen zulässig. Einstellplätze für KfZ sowie Gebäude sind unzulässig.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1. Auf geneigten und flachen Dächern dürfen Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie (Photovoltaik, Wasser- und Luftkollektoren, etc.) eingesetzt werden. Solarenergieanlagen dürfen jedoch nur dann errichtet werden, wenn sie von den jeweiligen Erschließungsstraßen nicht einsehbar sind. Ausnahmsweise können Anlagen zur Nutzung von Solarenergie zugelassen werden, wenn sich die Anlagen hinsichtlich der Anordnung, Ausführungsart und Farbgestaltung in die Gebäudehülle einfügt. (Die jeweils aktuellen, besonderen gesetzlichen Vorgaben zur Energieeinsparung von Gebäuden sind zu beachten.)
2. An Hausfassaden, die der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandt sind, dürfen Antennen und Parabolantennen (Sat-Schüsseln) nicht angebracht werden. Auf Dächern sind Antennen und Parabolantennen nicht zulässig, wenn sie von den Erschließungsstraßen aus nicht sichtbar sind. Ausnahmsweise können Parabolantennen von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichtbar angebracht werden, wenn der Empfang nachweislich auf andere Weise nicht erreicht werden kann. In diesen Fällen sind die Parabolantennen farblich an die Fassade oder Dachfläche der Gebäude anzupassen. Je Gebäude darf nur eine Antennenanlage angebracht werden.
3. Sonstige technische Anlagen (z.B. Wärmetauscher, Kühl- und Klimaanlagen, Stromaggregate) dürfen an Hausfassaden, die den öffentlichen Straßen zugewandt sind, nicht angebracht werden. Auf Dächern ist diese Art von Anlagen nur zulässig, wenn sie von öffentlichen Verkehrsflächen aus nicht sichtbar sind.
4. Innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche sind standortheimische Laubgehölze anzupflanzen.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN / HINWEISE

1. Für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gilt die „Satzung über bauliche Gestaltung in der Stadt Norderney“ vom 19.03.1993 sowie die Satzung der Stadt Norderney zur Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen vom 14.07.2006.
2. Für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gilt die Erhaltungssatzung Nr. 7 vom 24.08.2013 der Stadt Norderney.
3. Sollten bei den geplanten Bau- oder Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten oder sollte es im Rahmen der Bautätigkeit zu Kontaminationen kommen so ist unverzüglich die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich zu benachrichtigen.
4. 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.
5. Sofern im Rahmen von Baumaßnahmen Recyclingschotter als Bauersatzstoff eingesetzt werden soll, hat dieser hinsichtlich des Schadstoffgehalts die Zuordnungswerte Z0 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 Z2 der LAGA- Mitteilung 20 ist nur auf Antrag mit Genehmigung nach einer einzelfallbezogenen 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 Z0 - Werte der LAGA-Mitteilung eingehalten werden.
6. Sollten bei den vorgesehenen Bau- und Erdarbeiten archäologische Kulturdenkmale (Boden- und Baudenkmale) festgestellt werden, sind diese unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde oder bei der Ostfriesischen Landschaft zu melden. In diesem Zusammenhang wird auf § 14 Nieders. Denkmalschutz-gesetz vom 30.05.1978 (Nds. GVBl. S. 517), wonach der Finder und der Leiter von Erdarbeiten verpflichtet sind, Bodenfunde anzuzeigen, verwiesen.
7. Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen und Vermeidungsgrundsätze des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind bei der Realisierung der Planung zu beachten. Um die Verletzung und Tötung von Individuen auszuschließen, ist die Baufeldfreimachung / Baufeldräumung (ausgenommen Gehölzentfernung) außerhalb der Zeit zwischen dem 01.März und dem 15. Juli durchzuführen. Eine Baufeldfreimachung / Baufeldräumung ist ausnahmsweise in der Zeit zwischen dem 01. März und dem 15. Juli zulässig, wenn durch eine ökologische Baubegleitung artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausgeschlossen werden können. Baumfall- und Rodungsarbeiten sind außerhalb der Zeit zwischen dem 01. März und dem 30. September durchzuführen. Unmittelbar vor den Fällarbeiten sind die Bäume oder bei Abriss- und Sanierungsmaßnahmen die Gebäude durch eine sachkundige Person auf die Bedeutung für höhlenbewohnende Vogelarten sowie auf das Fledermausvorkommen zu prüfen. Sind Individuen / Quartiere vorhanden, sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit dem Landkreis Aurich abzustimmen.
8. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans besteht gemäß Satzung der Stadt Norderney Anschluss- und Benutzungszwang an die öffentlichen Einrichtungen der Wasserver- und Abwasserentsorgung.
9. Die Lage der Versorgungsleitungen ist den Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsträger zu entnehmen.
10. Es ist die Verordnung über die Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist, anzuwenden.

PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG

Aufgrund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) sowie des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in den jeweils aktuellen Fassungen, hat der Rat der Stadt Norderney den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 60 VE "Gartenstadt" bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen, den örtlichen Bauvorschriften sowie der Begründung als Satzung beschlossen.

Norderney, ...

.....
Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

PLANUNTERLAGE

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1.000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,

© 2017 LGLN

Landesamt für Geoinformation
und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Aurich

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom .....). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Norden, den..... .....
(Siegel) Katasteramt Norden
(Unterschrift)

PLANVERFASSER

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro Diekmann & Mosebach.

Rastede, ...
Dipl. Ing. O. Mosebach
(Planverfasser)

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Norderney hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 60 VE "Gartenstadt" mit örtlichen Bauvorschriften beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 (1) BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.
(Siegel)

Norderney, ...
Bürgermeister

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Norderney hat in seiner Sitzung am ..... nach Erörterung dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 60 VE "Gartenstadt" mit örtlichen Bauvorschriften zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung wurden gem. § 3 (2) BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 60 VE "Gartenstadt" mit örtlichen Bauvorschriften hat mit Begründung vom ..... bis zum ..... öffentlich ausgelegen.

Norderney, ...
Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Stadt Norderney hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 60 VE "Gartenstadt" bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am ..... gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde ebenfalls beschlossen und ist dem Bebauungsplan gem. § 9 (8) BauGB beigefügt.

Norderney, ...
Bürgermeister

INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 60 VE "Gartenstadt" mit örtlichen Bauvorschriften ist gem. § 10 (3) BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 60 VE "Gartenstadt" mit örtlichen Bauvorschriften ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden.

Norderney, ...
Bürgermeister

VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 60 VE "Gartenstadt" mit örtlichen Bauvorschriften ist gem. § 215 BauGB die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 60 VE "Gartenstadt" mit örtlichen Bauvorschriften und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Norderney, ...
Bürgermeister

BEGLAUBIGUNG

Diese Ausfertigung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 60 VE "Gartenstadt" mit örtlichen Bauvorschriften stimmt mit der Urschrift überein.

Norderney, ...
Bürgermeister

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

SO — sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Dauerwohnen

2. Maß der baulichen Nutzung

0,55 — zulässige Grundflächezahl (GRZ), z. B. 0,55

FH ≤ 7,10 m — maximal zulässige Firsthöhe, z.B. FH ≤ 7,10 m

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze

4. Verkehrsflächen

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Zweckbestimmung: private Verkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

Fläche für die Abfallentsorgung: Abfallbehälterstandplatz

6. Grünflächen

private Grünfläche

7. Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsanlagen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

Stadt Norderney

Landkreis Aurich

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 60 VE "Gartenstadt"

gem. § 13 b BauGB mit örtlichen Bauvorschriften

Übersichtsplan unmaßstäblich

Entwurf 27.02.2019

Diekmann • Mosebach & Partner

Regionalplanung • Stadt- und Landschaftsplanung • Entwicklungs- und Projektmanagement

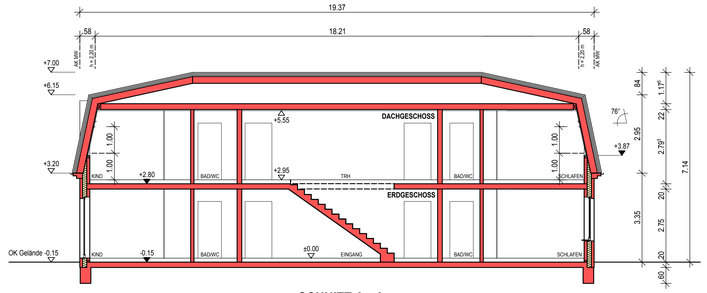
Oldenburger Straße 86 26180 Rastede Tel. (04402) 91 16 30 Fax 91 16 40

ANSICHT OSTEN

ANSICHT SÜDEN

ANSICHT NORDEN

ANSICHT WESTEN



SCHNITT A - A

ERDGESCHOSS

DACHGESCHOSS

Bevergerner Str. 173 · 48429 Rheine
Telefon: 05971 99 18 50 · Fax: 05971 99 18 529
info@schwerdt-ingenieure.de

Schwerdt Ingenieure GbR

Bauherr: **Bergmeyer & Schwerdt GmbH**
Brunnenstr. 1a
26548 Norderney

Bauvorhaben: **Neubau Mehrfamilienhaus (Grundstück 1)**
Gartenstr. Flur 11, Flurstücke 7/2, 34/3, 34/5, 34/8
26548 Norderney

Planinhalt: **Entwurf - Grundrisse, Ansichten, Schnitt**

VORABZUG

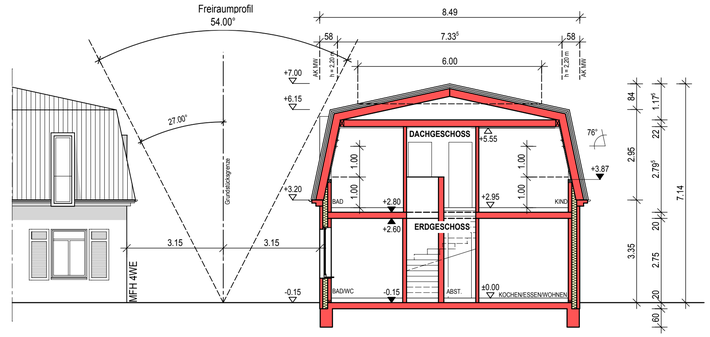
Plandatum:	Maßstab:	Plannummer:	Projektnummer:
23.05.2018	1:100	B - 01	14 012

Bearbeiter

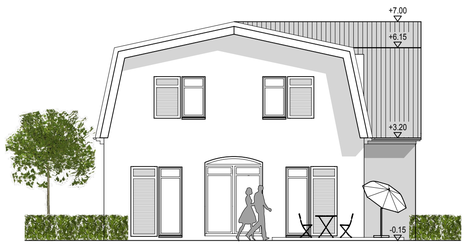
Verfasser

ANSICHT SÜDEN

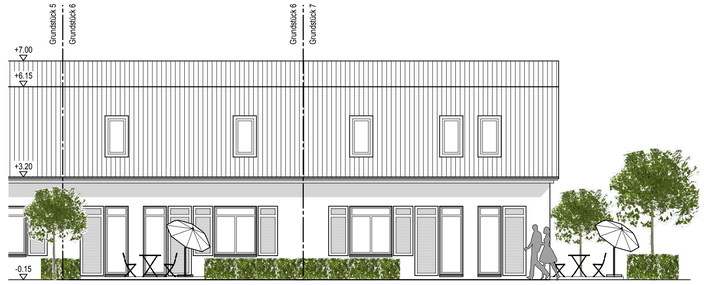
ANSICHT OSTEN



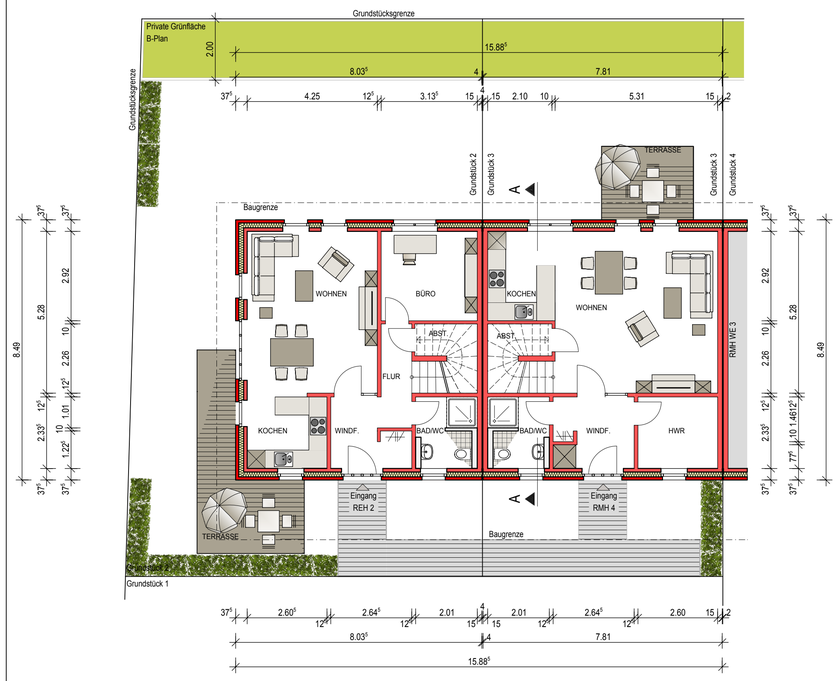
SCHNITT A - A



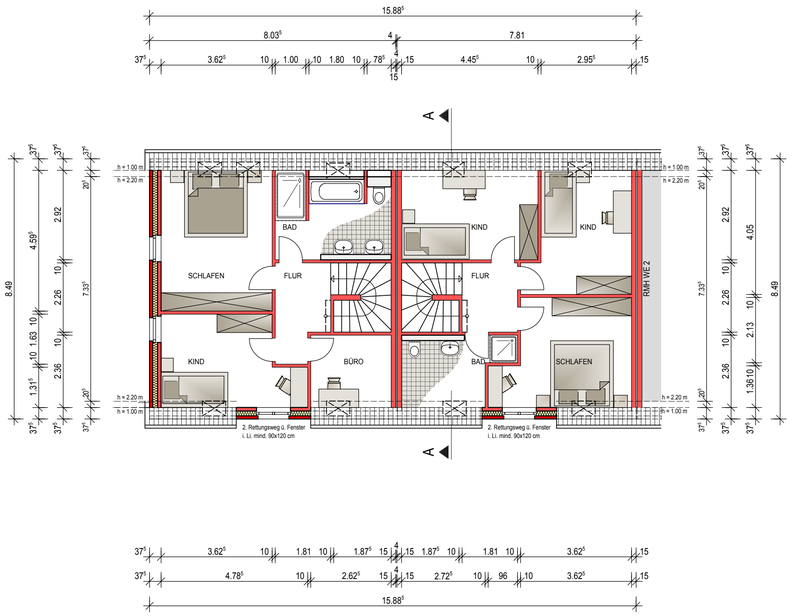
ANSICHT WESTEN



ANSICHT NORDEN



ERDGESCHOSS



DACHGESCHOSS

Bevergerner Str. 173 - 48429 Rheine
Telefon: 05971 99 18 50 - Fax: 05971 99 18 529
info@schwerdt-ingenieure.de

Schwerdt Ingenieure GbR

VORABZUG

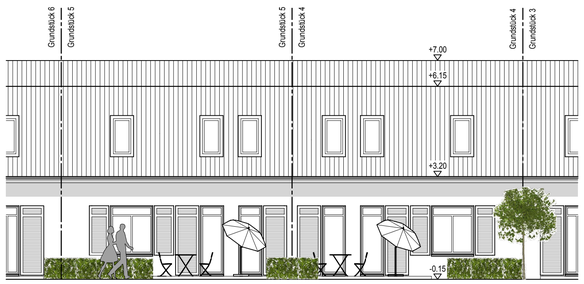
Bauherr: **Bergmeyer & Schwerdt GmbH**
Brunnenstr. 1a
26548 Norderney

Bauvorhaben: **Neubau Reihenhaus (Grundstück 2 + 3)**
Gartenstr. Flur 11, Flurstücke 34/2, 34/3, 34/5, 34/8
26548 Norderney

Planinhalt: **Entwurf - Grundrisse, Ansichten, Schnitt**

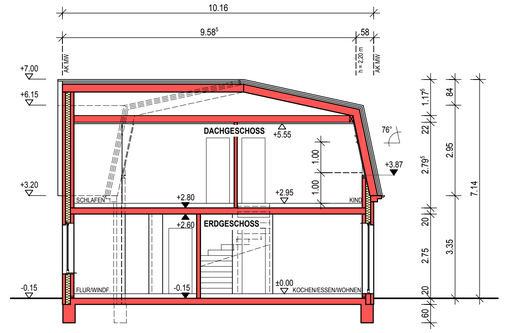
Plandatum:	Maßstab:	Plannummer:	Projektnummer:
23.05.2018	1:100	B - 02	14 012

Bauherr | Verfasser

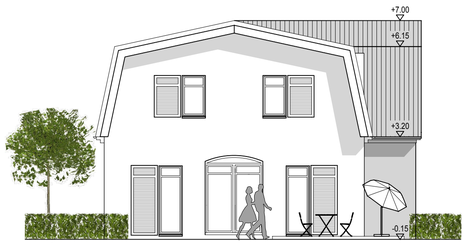


ANSICHT NORDEN

ANSICHT OSTEN

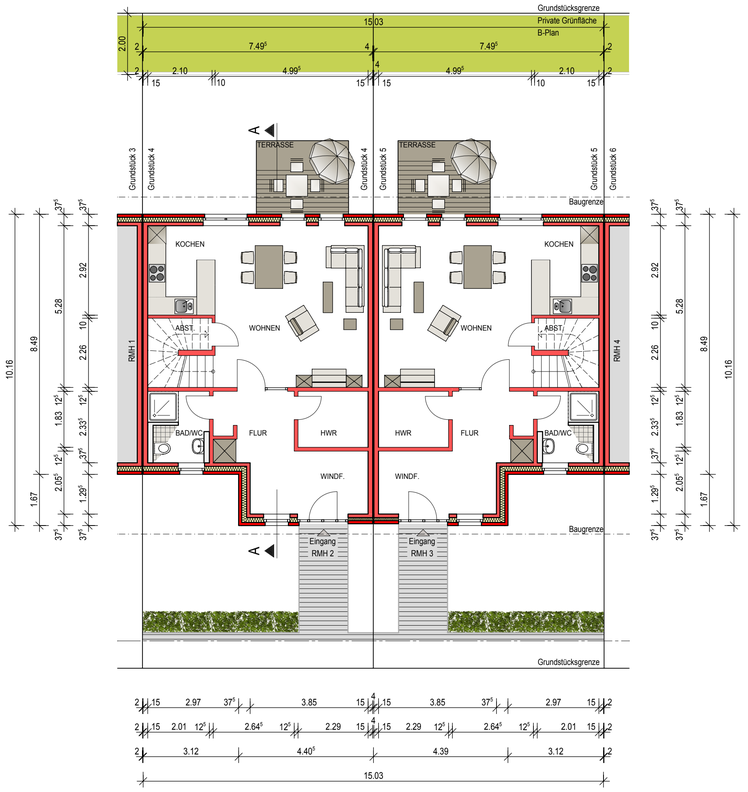


SCHNITT A - A

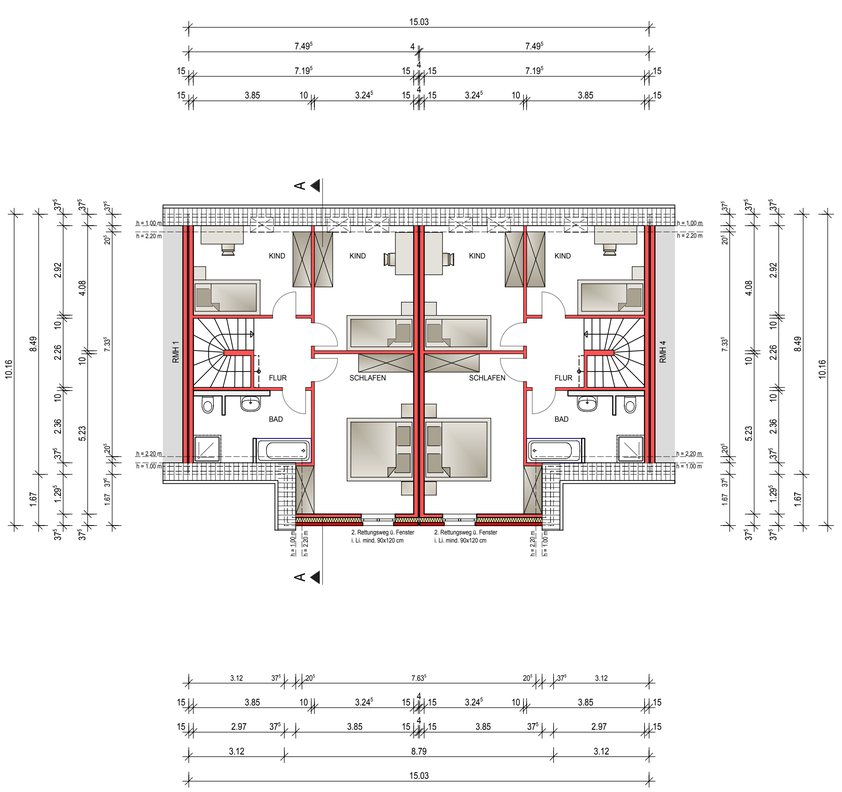


ANSICHT WESTEN

ANSICHT SÜDEN



ERDGESCHOSS



DACHGESCHOSS

Bevergerner Str. 173 - 48429 Rheine
Telefon: 05971 99 18 50 - Fax: 05971 99 18 529
info@schwerdt-ingenieure.de

Schwerdt Ingenieure GbR

Bauherr: **Bergmeyer & Schwerdt GmbH**
Brunnenstr. 1a
26548 Norderney

Bauvorhaben: **Neubau Reihenhaus (Grundstücke 4 + 5)**
Gartenstr. Flur 11, Flurstücke 32, 33/3, 34/5, 34/8
26548 Norderney

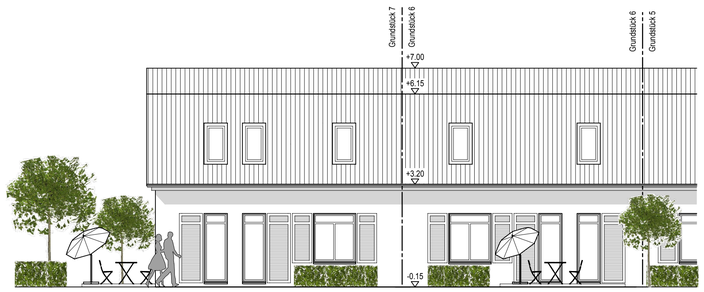
VORABZUG

Planinhalt: **Entwurf - Grundrisse, Ansichten, Schnitt**

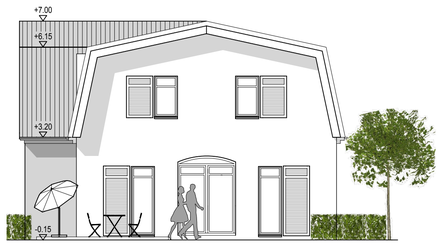
Plandatum:	Maßstab:	Plannummer:	Projektnummer:
23.05.2018	1:100	B - 03	14 012

Bauherr

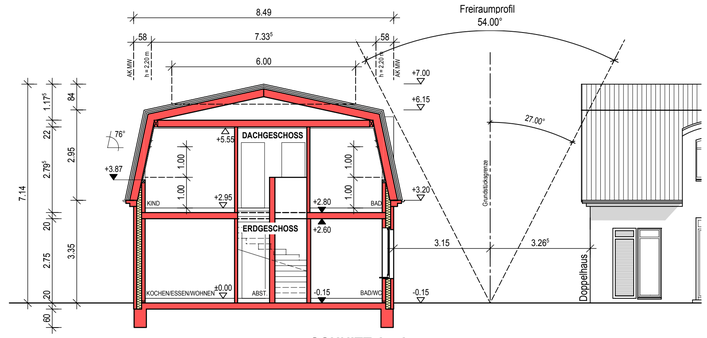
Verfasser



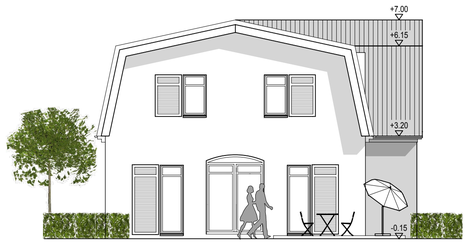
ANSICHT NORDEN



ANSICHT OSTEN

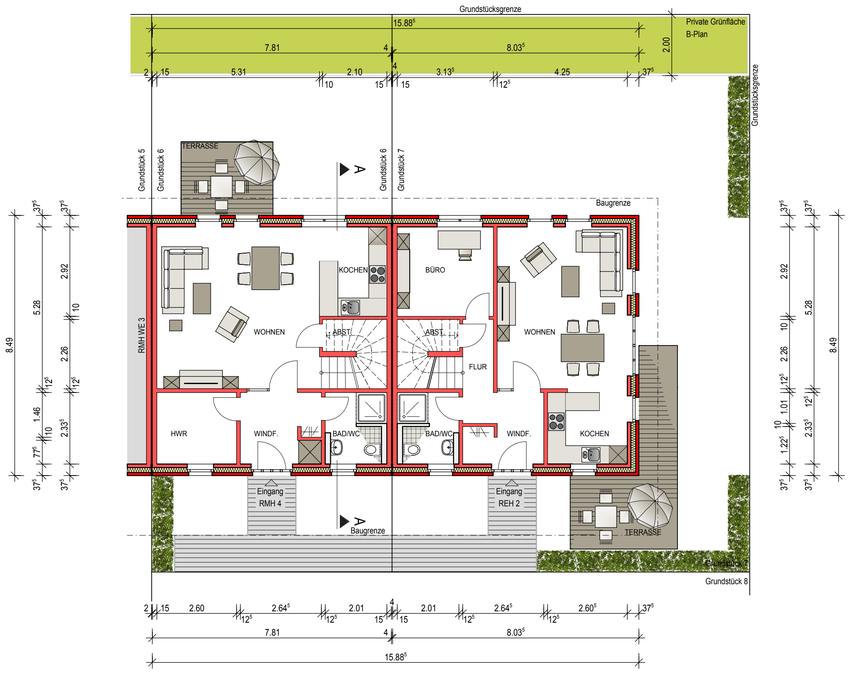


SCHNITT A - A

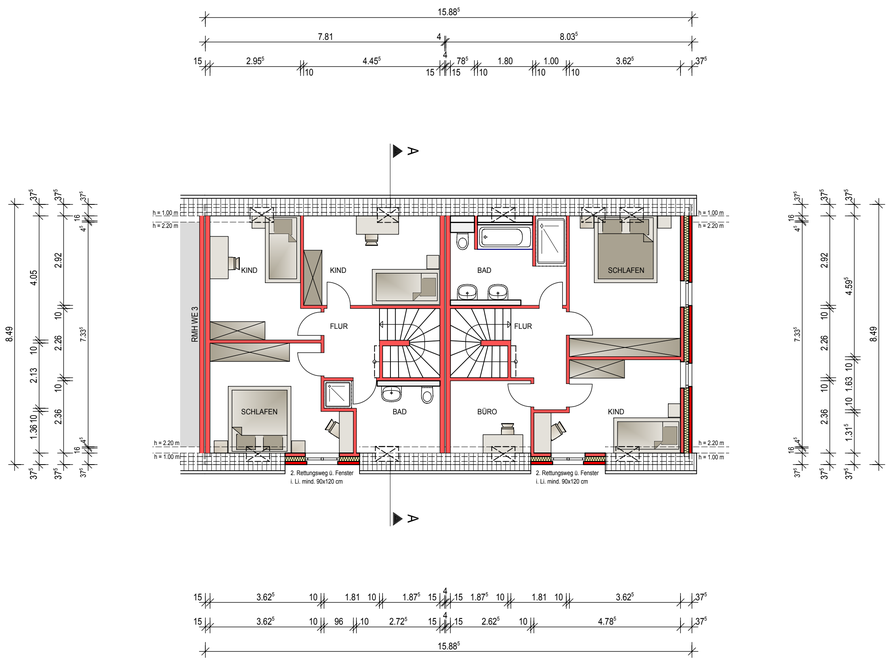


ANSICHT WESTEN

ANSICHT SÜDEN



ERDGESCHOSS



DACHGESCHOSS

Bevergerner Str. 173 - 48429 Rheine
Telefon: 05971 99 18 50 - Fax: 05971 99 18 529
info@schwerdt-ingenieure.de

Schwerdt Ingenieure GbR

Bauherr: **Bergmeyer & Schwerdt GmbH**
Brunnenstr. 1a
26548 Norderney

Bauvorhaben: **Neubau Reihenhaus (Grundstücke 6 + 7)**
Gartenstr. Flur 11, Flurstücke 34/3, 34/5, 34/8
26548 Norderney

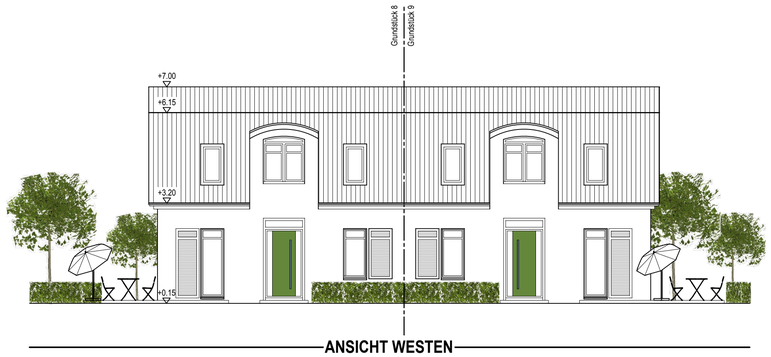
VORABZUG

Planinhalt: **Entwurf - Grundrisse, Ansichten, Schnitt**

Plandatum:	Maßstab:	Plannummer:	Projektnummer:
23.05.2018	1:100	B - 04	14 012

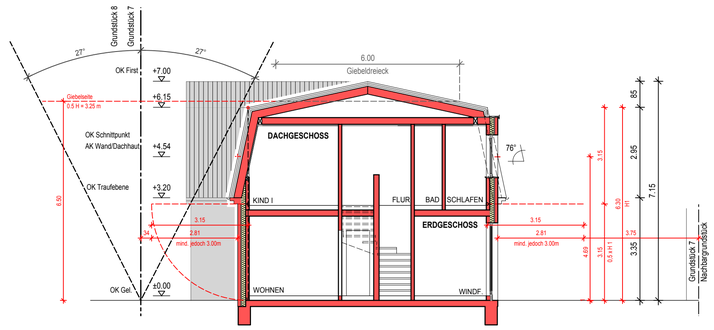
Bauherr

Verfasser



ANSICHT WESTEN

ANSICHT NORDEN



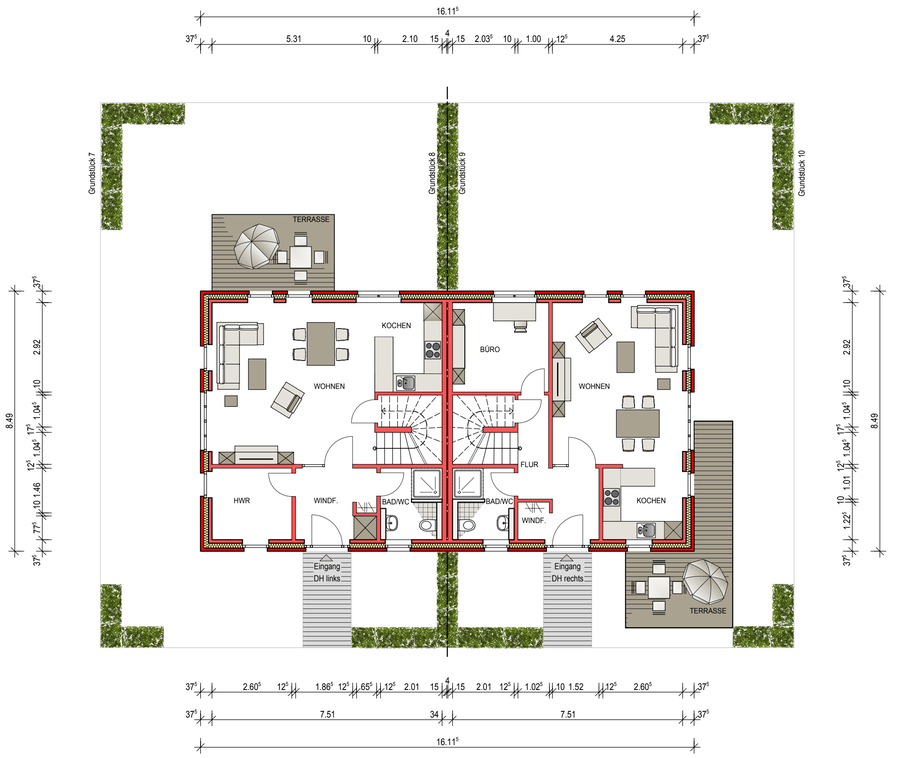
FREIRAUMPROFIL SCHNITT Reihenendhaus von NORD-OST

Schnitt A - A

Grundstück 7

ANSICHT SÜDEN

ANSICHT OSTEN



ERDGESCHOSS

DACHGESCHOSS

Bevergerner Str. 173 - 48429 Rheine
Telefon: 05971 99 18 50 - Fax: 05971 99 18 529
info@schwerdt-ingenieure.de

Schwerdt Ingenieure GbR

Bauherr: **Bergmeyer & Schwerdt GmbH**
Brunnenstr. 1a
26548 Norderney

Bauvorhaben: **Neubau Doppelhaus (Grundstücke 8 + 9)**
Gartenstr. Flur 11, Flurstücke 7/2, 34/3, 34/4, 34/8
26548 Norderney

Planinhalt: **Entwurf - Grundrisse, Ansichten, Schnitt**

VORABZUG

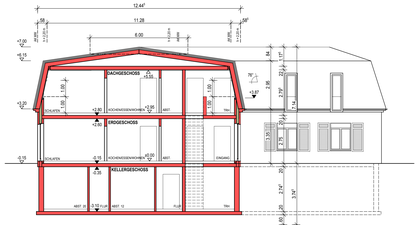
Plandatum:	Maßstab:	Plannummer:	Projektnummer:
23.05.2018	1:100	B - 05	14 012

Bauherr

Verfasser

ANSICHT NORDEN

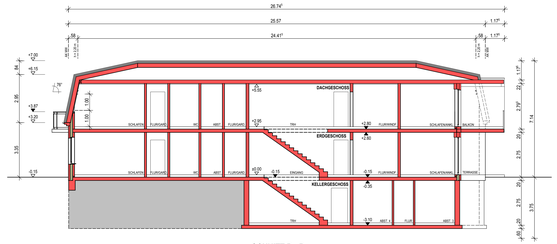
ANSICHT OSTEN



SCHNITT A - A

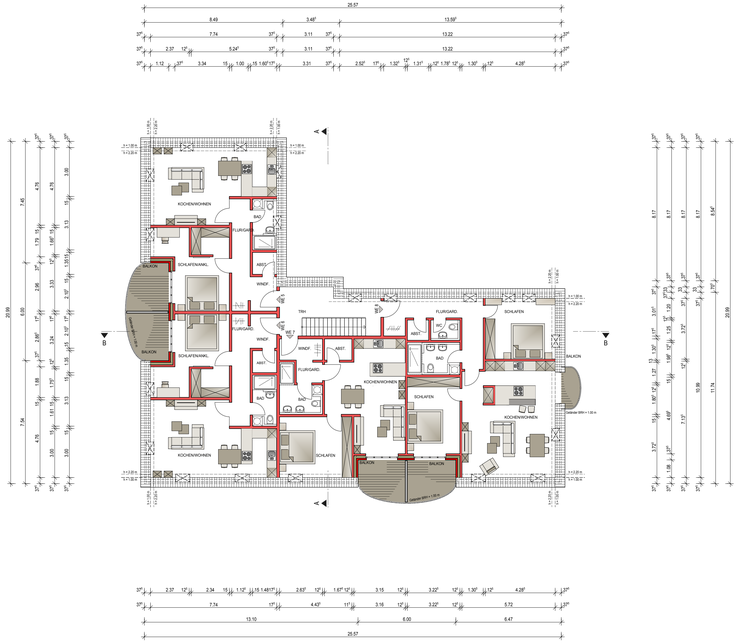
ANSICHT WESTEN

ANSICHT SÜDEN

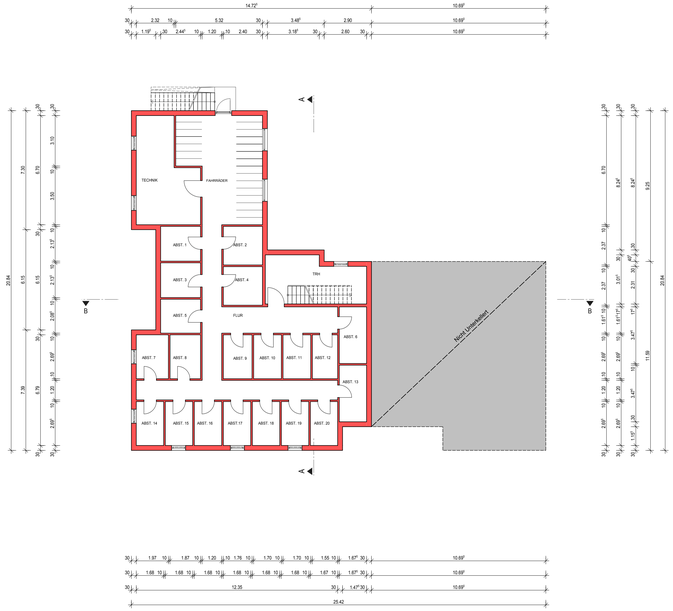


SCHNITT B - B

ERDGESCHOSS



DACHGESCHOSS



UNTERGESCHOSS

Bergmeyer Str. 173 - 45420 Mülheim
Telefon: 0201 56 18 00 - Fax: 0201 56 18 020
info@schwerdt-ingenieure.de

Schwerdt Ingenieure GbR

Bauherr: **Bergmeyer & Schwerdt GmbH**
Brunnenstr. 1a
26548 Norderney

Bauvorhaben: **Neubau Mehrfamilienhaus (Grundstück 10)**
Gartenstr. Flur 11, Flurstücke 349, 348, 349, 348
26548 Norderney

Planinhalt: **Entwurf - Grundrisse, Ansichten, Schnitt**

Datum	Maßstab	Planverfasser	Projektnummer
23.05.2018	1:100	B - 06	14 012

Datum Verfasser

VORABZUG

H/B = 841 / 1600 (1.35m²)

Altplan 2017

STADT NORDERNEY
Der Bürgermeister

Protokollauszug

Sitzung	**Ausschuss für Bauen und Umwelt**
Status:	**öffentlich**
Datum	**13.03.2019**

TOP 4. Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 60 VE Gartenstadt", Neuaufstellung a) Vorstellung durch den Vorhabenträger b) Beschluss über die Abwägung c) Satzungsbeschluss **BA 7/2019**

Beschluss

☒ Ja (Bauausschuss, VA)
☒ Nein (Rat)

b) Die während des Auslegungsverfahrens zur Neuaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 60 VE „Gartenstadt“ vorgebrachten Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen. Die öffentlichen und privaten Belange werden gem. § 1 Abs. 7 Baugesetzbuch (BauGB) untereinander und gegeneinander abgewogen. Die Zusammenstellung (Anlage) ist Bestandteil des Beschlusses.

c) Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) – alle Bestimmungen in der derzeit gültigen Fassung – wird die Neuaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 60 VE „Gartenstadt“ mit der dazugehörigen Begründung vom Rat der Stadt Norderney als Satzung beschlossen. Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung und der Begründung.

Stimme/n dafür	Stimme/n dagegen	Enthaltungen

5.

Bebauungsplan Nr. 12 "Am Fischerhafen / Deichstraße", Neuaufstellung
Beschluss zur Auslegung

STADT NORDERNEY
Der Bürgermeister

Sitzungsvorlage

Fachbereich	Aktenzeichen	Vorlagen-Nr.
FB III	022.32; 622.20.003; 600.10.002	BA 10/2018

Beratungsfolge	TOP-Nr.	Öffentlich / nicht Öffentlich	Sitzungstermin
Ausschuss für Bauen und Umwelt	5.	öffentlich	13.03.2019
Verwaltungsausschuss	8.	nichtöffentlich	21.03.2019

Bebauungsplan Nr. 12 'Am Fischerhafen / Deichstraße', Neuaufstellung
Beschluss zur Auslegung

Sachverhalt

Im Zuge der systematischen Aufarbeitung der Bauleitplanung der Stadt Norderney soll auch der bestehende Bebauungsplan Nr. 12 „Am Fischerhafen“ an die aktuelle Rechtsprechung zur Zulässigkeit von Ferienwohnungen angepasst werden. Ebenso wie in der Nordhelmsiedlung, in dem Quartier um die Südstraße oder dem Bereich Südwesthörn ist die Nutzung geprägt vom Nebeneinander der Wohn- und (Klein-)Beherbergungsnutzung.

Eine ähnliche Nutzungsstruktur wie der Bereich Am Fischerhafen weisen die Wohnhäuser entlang der Deichstraße auf. Der Ausschuss für Bauen und Umwelt hat sich daher in seiner Sitzung am 18.05.2017 der Empfehlung der Verwaltung angeschlossen, im Rahmen der Neuaufstellung den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 12 entsprechend zu erweitern und den Bebauungsplan Nr. 12 „Am Fischerhafen/Deichstraße“ neu aufzustellen.

Mit der Neuaufstellung wird das Ziel verfolgt, die Anzahl und das Verhältnis von Dauer- und Ferienwohnungen zueinander zu regeln. Die weitere Entstehung von Zweitwohnungen soll unterbunden werden. Analog zu den B-Plänen Nr. 5, 25 B und C sowie 28 und dem in Änderung befindlichen B-Plan Nr. 25 A sollen ein sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO „Dauerwohnen und Gästebeherbergung“ sowie ein sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO „Gästebeherbergung“ mit der differenzierten Zulässigkeit von Wohnungen und Einheiten zur Gästebeherbergung (Ferienwohnungen) ausgewiesen werden.

Die Baukörper werden hinsichtlich der überbaubaren Fläche, der Geschossigkeit und der Höhenentwicklung bestandsorientiert festgesetzt werden. Es wurden Bauvorschriften entwickelt, die bestandsorientierte Regelungen zur Gestaltung von Dächern, Dachaufbauten und Fassaden sowie zu untergeordneten Bauteilen wie Außentreppen etc. treffen. Die Intensivierung der Nutzung von Kellergeschossen soll durch das Verbot von Abgrabungen verhindert werden. Durch die Ausweisung von privaten Grünflächen und die Regelung der Zulässigkeit von Stellplätzen soll die fortschreitende Versiegelung der Grundstücke gebremst werden.

Der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 12 „Am Fischerhafen“ tritt mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 12 „Am Fischerhafen/Deichstraße“ außer Kraft.

Finanzielle Auswirkungen

☒ Nein
☐ Ja, mit

Gesamtkosten der Maßnahmen (Beschaffungs-Herstellungskosten) Euro	☐ Jährliche Folgekosten/ lasten ☐ Einmalig Euro	☐ Haushaltsmittel in ausreichender Höhe vorhanden. Sichtvermerk FB IV: _____

Beschlussvorschlag

Empfehlungsbeschluss

☒ Ja (Bauausschuss)
☒ Nein (Verwaltungsausschuss)

Dem vorliegenden Entwurf zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Am Fischerhafen / Deichstraße“ mit Begründung wird zugestimmt.
Es wird beschlossen, den Entwurf der Satzung mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats bzw. mindestens 30 Tagen öffentlich auszulegen.
Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB wird gleichzeitig durchgeführt.

Norderney, 27.02.2019	Der Bürgermeister (Ulrichs)

Legende:

Anzahl / Art der Nutzung

- 1 - 4 - Anzahl der Nutzungseinheiten quartierweise pro Gebäude
- ausschließlich Dauerwohnen
- Beherbungsgewerbe
- Dauerwohnen mit Ferienwohnung
- Beherbergungsgewerbe mit Dauerwohnen
- überwiegend Dauerwohnen und Ferienwohnungen (SO1)
- Dauerwohnen, Ferienwohnungen und Beherbungsbetriebe (SO2)

Richthofenstraße
Sanddornweg
Paul-Strup-Weg
Erlenweg
Am Elsteich
Lüttje Legde
Deichstraße
IN DEN DüNEN
Birkenweg
Im Gewe
Am Fischerhafen
An der Deichstrasse
Hafendeich
3 - 9
1 - 4
4 - 6
4 - 8
1 - 6
8

PlanNr. 1

urbano
stadtplanung & architektur
osterstraße 10 26506 norden
fon 04931/9750-150 fax 9750-160

STADT NORDERNEY

BEBAUUNGSPLAN NR. 12

NUTZUNGSSTRUKTUR | M1:1000

Planungsstand 18-07-19

Legende:

Außenwand Material
- Klinker
- Putz
- Außenwandfarbe entspricht Linienfarbe
- Dachfarbe entspricht Flächenfüllung

Hauptfirstrichtung

1000 m² / 8,77 m Grundstücksgröße / Firsthöhe

II Gebäude mit 2 Vollgeschossen

Geländesprung/Versatz

K Kellergeschoss

3 Ausbau einer dritten Etage

PlanNr. 2.0

urbano
stadtplanung & architektur
osterstraße 10 26506 norden
fon 04931/9750-150 fax 9750-160

STADT NORDERNEY

BEBAUUNGSPLAN NR. 12

ORTSBILD

M1:1000

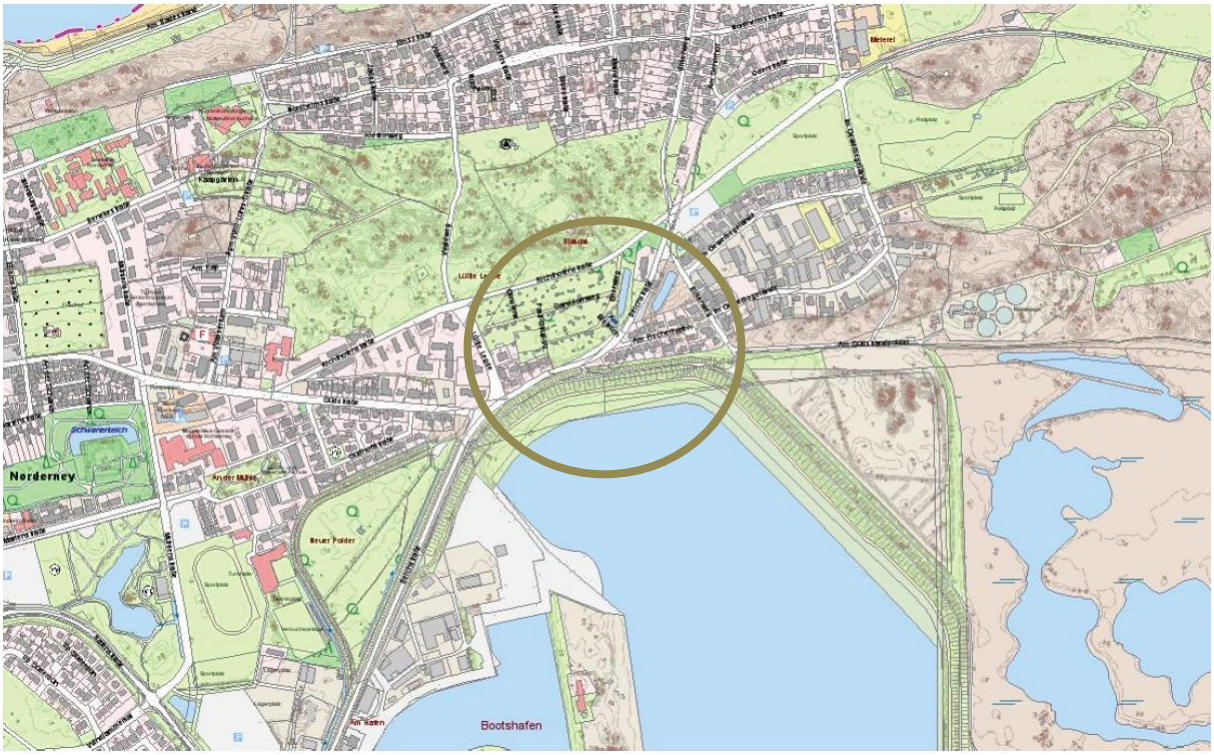
Planungsstand 18-06-27

STADT NORDERNEY

BEGRÜNDUNG

BEBAUUNGSPLAN NR. 12
„AM FISCHERHAFEN / DEICHSTRASSE“

Gem. § 13a BauGB, mit örtlichen Bauvorschriften gem. § 84 NBauO



Quelle: Niedersachsen Navigator

VORENTWURF

27.02.2019

stadtplanung & architektur

osterstraße 10
26506 norden

fon 04931 - 97 50 150
fax 04931 - 97 50 160

info@urbano-norden.de
www.urbano-norden.de

urbano

Inhaltsverzeichnis:

1 Allgemeines 4
1.1 Planungsanlass 4
1.2 Geltungsbereich 4
1.3 Lage und Bestand 5
1.3.1 Ortsbild / Geschossigkeit: 5
1.3.3 Nutzungsstruktur: 6

2 Planungsvorgaben 7
2.1 Raumordnung 7
2.2 Wirksamer Flächennutzungsplan 9
2.3 Andere Bebauungspläne 9

3 Städtebauliches Konzept 11
3.1 Art und der baulichen Nutzung 11
3.2 Bauweise und Gestaltung 11

4 Umweltbelange / Immissionen (Lärmschutz) 12

5 Städtebauliche Daten 12

6 Festsetzungen 13
Nutzungsart / Bauweise 13
6.1 Textliche Festsetzungen 13
6.1.1. Art der baulichen Nutzung 13
6.1.2 Zulässige Zahl der Wohnungen und Ferienappartements in Wohngebäude 13
6.1.3. Höhenentwicklung der Baukörper 14
6.1.4. Mindestgrößen von Baugrundstücken 15
6.1.5. Überschreitung der Baugrenzen und Baulinien 15
6.1.6 Anzahl zulässiger Stellplätze auf dem Baugrundstück 15
6.1.7. Nicht überbaubare Flächen 15
6.1.8. Private Grünflächen – Zweckbestimmung „Garten“ 16
6.1.9. Wintergärten 16
6.1.10. Windfänge 17
6.2. Örtliche Bauvorschriften 17
6.2.1. Dachgestaltung, Dachaufbauten, Dacheinschnitte 17
6.2.2. Außenwände, Vorbaurollläden 18
6.2.3 Außentreppen 19
6.2.4 Solarenergieanlagen 19
6.2.5 Antennenanlagen und sonstige technische Anlagen 19
6.2.6 Vorgärten, Einfriedungen, Zufahrten und Einstellplätze 20
6.2.7 Werbeanlagen 20
6.2.8 Kellerlichtschächte, Kellerniedergänge 20
6.3 Hinweise 20

6.3.1 Gestaltungssatzung....20
6.3.2 Erhaltungssatzung....21
6.3.3 Satzung zur Änderung von Bebauungsplänen (Windfänge, Wintergärten)....21
6.3.4 Satzung zur Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen....21
6.3.5 Deichschutzzone / Hochwasserschutz....21
6.3.6 Altablagerungen....21
6.3.7 Bodenfunde....21
6.3.8 Anschluss- und Benutzungszwang....21
6.3.9 Leitungen / Erkundigungspflicht....21

7 Ver- und Entsorgung....22

7.1 Wasserversorgung....22
7.2 Abwasserbeseitigung....22
7.3 Gas- und Elt- Versorgung....22
7.4 Abfallbeseitigung....22
7.5 Oberflächenentwässerung (Niederschlagswasser)....22
7.6 Telekommunikation....22
7.7 Sonderabfälle....22
7.8 Brandschutz....22

8 Hinweise zum Verfahren nach BauGB....22

8.1. Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 Satz 2)....22
8.2. Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2)....22
8.3. Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1)....23
8.4. In Kraft treten....23

1 Allgemeines

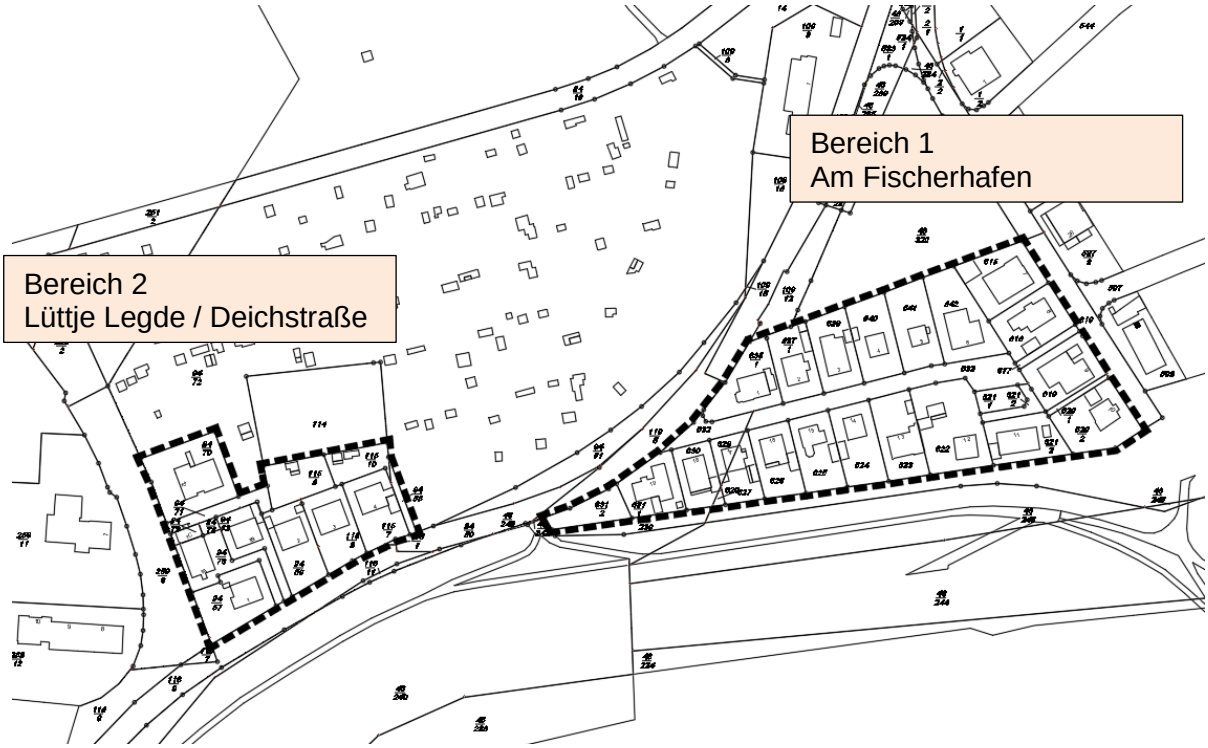
1.1 Planungsanlass

Die Stadt Norderney plant die Überarbeitung einiger alter rechtsverbindlicher Bebauungspläne im Stadtgebiet und den umliegenden Ortsteilen.

Insbesondere der Abriss älterer Wohngebäude und die Errichtung von unverträglich großen Wohngebäuden mit mehreren Einheiten - zulässig durch alte Bebauungspläne aus den 60er / 70er Jahren - führten zu städtebaulichen Fehlentwicklungen und der teilweisen Verdrängung der ortsüblichen Strukturen. Im Zuge der Anpassung der Bauleitplanung der Stadt Norderney an die aktuelle Rechtsprechung zur Zulässigkeit von Ferienwohnungen soll auch der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 12 „Am Fischerhafen“ aus dem Jahre 1969 überarbeitet werden. Die Struktur innerhalb des Geltungsbereichs ist geprägt vom Nebeneinander der Wohn- und Beherbergungsnutzung. Eine ähnliche Nutzungsstruktur wie der Bereich Am Fischerhafen weisen die Wohnhäuser entlang der Deichstraße auf. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 12 soll daher entsprechend erweitert werden.
Demzufolge wird im Zuge der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Am Fischerhafen / Deichstraße“ der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 4 „Am Fischerhafen“ aufgehoben.

1.2 Geltungsbereich

Das Plangebiet besteht aus dem östlichen Bereich „Am Fischerhafen“ sowie dem westlichen Bereich „Lüttje Legde / Deichstraße“.
Der östliche Bereich (Bereich 1) befindet sich innerhalb der Flur 001 der Gemarkung Norderney mit einer Gesamtgröße von ca. 14.690 m², d.h. etwa 1,47 ha. Der westliche Bereich (Bereich 2) befindet sich innerhalb der Flur 018 der Gemarkung Norderney mit einer Gesamtgröße von ca. 5.938 m², d.h. etwa 0,59 ha.



Das Plangebiet wird östlich durch den Birkenweg mit angrenzendem Bebauungsplan Nr. 10 „Im Gewerbegelände“ und westlich durch die Straße Lüttje Legde mit dem angrenzenden

Bebauungsplan Nr. 21 2. Änderung begrenzt. Nördlich an den Bereich 2 der Planung angrenzend befindet sich die Kleingartenanlage südlich der Richthofenstraße, südlich angrenzend verläuft die Deichstraße. Diese bildet gleichzeitig die nördliche Begrenzung des Bereiches 1. Südlich grenzt der Hauptdeich an das Plangebiet an.
Die genaue Lage des Bebauungsplangebietes ist auf dem vorstehenden Übersichtsplan sowie auf der Planzeichnung ersichtlich.

1.3 Lage und Bestand

Das Plangebiet befindet sich nördlich des Hafens im Übergangsbereich zwischen Innenstadt und Gewerbegebiet.

Als Vorbereitung auf die Überplanung des Siedlungsbereiches wurde zunächst eine umfangreiche Bestandsaufnahme vorgenommen. Es wurde die Nutzung und Nutzungsdichte, das Maß der baulichen Nutzung mit Gebäudehöhe, Bauweise, Anzahl der Vollgeschosse, Anzahl der Nutzungseinheiten sowie die gestalterische Prägung mit Außenwand (Art und Farbigkeit), Dach (Art, Farbigkeit, Aufbauten) und Außenanlage (Versiegelung, Gehölzbestand) aufgenommen und in Bestandsplänen zeichnerisch erfasst.

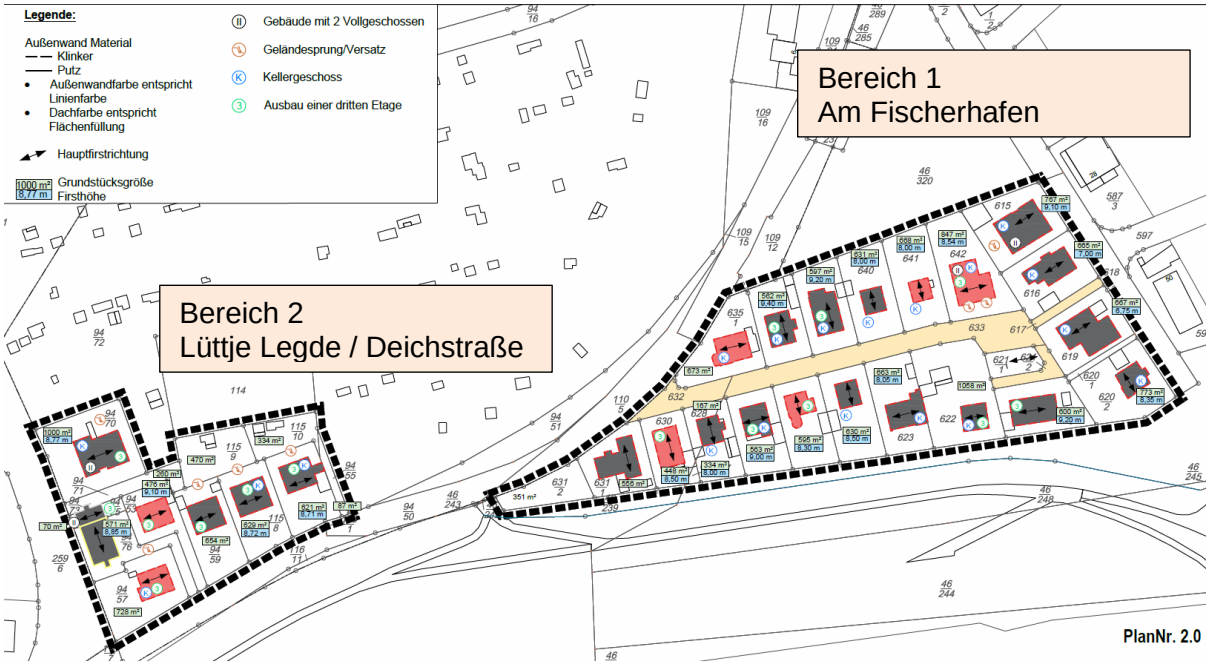
In den nachfolgenden Karten wird der gesamte Geltungsbereich in Anlehnung an die Bestandsaufnahme entsprechend der vorgefundenen Gebietscharakteristik betrachtet und beschrieben.

1.3.1 Ortsbild / Geschossigkeit:

Die nachfolgende Karte zeigt die Baukörper mit ihren Firstrichtungen, den Außenwänden (jeweils getrennt nach Material und Farbigkeit), den Dachfarben, den Grundstücksgrößen sowie den Firsthöhen. Zusätzlich sind die Anzahl und die Lage der Geschosse dokumentiert.

a) Gestaltung.
Im Bereich 1 sind überwiegend Gebäude mit zur Erschließungsstraße zugewandten Giebelflächen vorhanden (giebelständige Gebäude). Die Gebäude sind gesamt mit rotem Klinkermauerwerk verblendet. Es überwiegt eine Eindeckung mit anthrazitfarbenen Ziegeln, knapp 1/4 der Gebäude verfügen über ein rotes Ziegeldach.
Die Grundstücksgrößen variieren zwischen 550m² und 700m², wobei das kleinste Grundstück eine Größe von 334m² und das größte Grundstück eine Größe von 1.058m² aufweist. Die Durchschnittsgröße eines Grundstücks beträgt 647m².

Im Bereich 2 sind überwiegend Gebäude mit von der Erschließungsstraße abgewandten Giebelflächen vorhanden (traufständige Gebäude). Die Gebäude sind überwiegend mit rotem Klinkermauerwerk verblendet, lediglich ein Gebäude verfügt über ein Putzfassade. Es überwiegt eine Eindeckung mit anthrazitfarbenen Ziegeln, gut 1/4 der Gebäude verfügen über ein rotes Ziegeldach.
Die Grundstücksgrößen variieren zwischen 600m² und 650m², wobei das kleinste Grundstück eine Größe von 70m² (Gebäude- und Grundstücksteilung) und das größte Grundstück eine Größe von 728m² aufweist. Die Durchschnittsgröße eines Grundstücks beträgt hier 535m², wobei das Ergebnis durch die Grundstücksteilung leicht verfälscht ist. Ohne die Teilung betrüge die Durchschnittsgröße eine Grundstückes 625m².



b) Geschossigkeit:

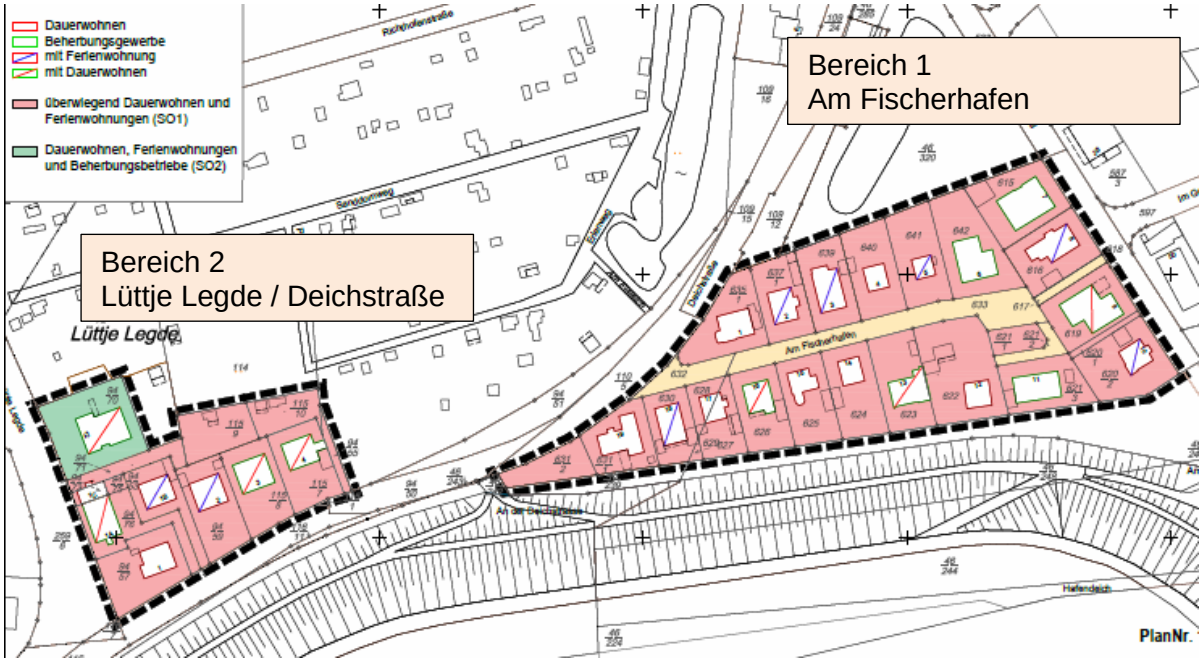
Im Bereich 1 sind zur Hälfte Gebäude mit zwei oberirdischen Geschossen – wobei das oberste Geschoss ein Dachgeschoss ist – und einem Kellergeschoss vorhanden. Ein weiteres Viertel an Gebäuden verfügt über 3 oberirdische Geschosse (oberstes Geschoss ein Dachgeschoss) und ein Kellergeschoss. Das letzte Viertel verfügt über 3 oberirdische Geschosse (oberstes Geschoss im Dachgeschoss). Bei einem Gebäude ist eine Abgrabung vorhanden, so dass das Kellergeschoss in Teilen als Wohngeschoss genutzt werden kann.

Im Bereich 2 sind zur Hälfte Gebäude mit 3 oberirdischen Geschossen (oberstes Geschoss ein Dachgeschoss) und einem Kellergeschoss sowie zur Hälfte Gebäude mit 3 oberirdischen Geschossen (oberstes Geschoss im Dachgeschoss) vorhanden. Bedingt durch eine großflächige Geländesenke kann bei fast allen Gebäuden das Kellergeschoss zu mindestens zwei Seiten der Gebäude als Wohngeschoss genutzt werden.

1.3.3 Nutzungsstruktur:

In der nachfolgenden Karte sind die Baukörper anhand der Bestandsanalyse mit ihren Nutzungen dargestellt. Es wurde nach der Art der Nutzung unterschieden. Es finden sich im Plangebiet Gebäude mit Dauerwohnen, Beherbergungsgewerbe, Dauerwohnen mit Ferienwohnung sowie Beherbergungsbetrieb mit Dauerwohnen, die entsprechend gekennzeichnet sind. Die jeweilig überwiegende Nutzung wurde flächenhaft dargestellt.

Es überwiegt in beiden Bereichen das Dauerwohnen mit eingegliederten Ferienwohnungen.

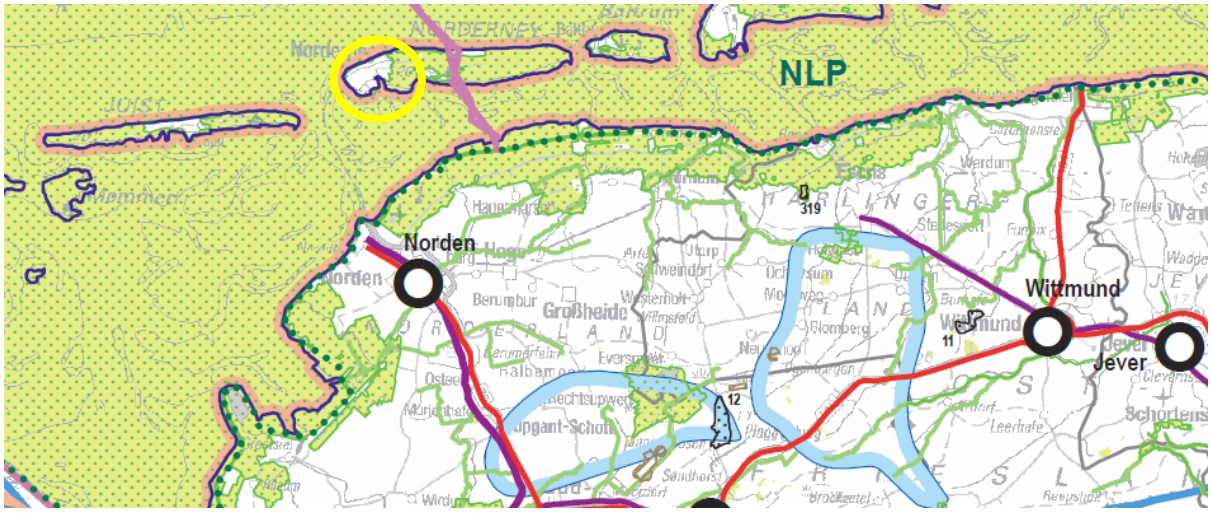


2 Planungsvorgaben

2.1 Raumordnung

Nach § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.
Das rechtswirksame RROP des Landkreises Aurich hat am 20.07.2006 seine Gültigkeit verloren. Der Kreistag hat in seiner Sitzung am 30. September 2014 den ersten Entwurf des Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP) für den Landkreis Aurich beschlossen. Auf Grundlage der eingegangenen Stellungnahmen der ersten beiden Beteiligungsverfahren befindet sich nunmehr ein zweiter überarbeiteter Entwurf [RROP 2018 (2)] in einem eingeschränkten Beteiligungsverfahren bis zum 02.11.2018.

Bis dahin ist das **Landesraumordnungsprogramm 2017 (LROP)** in der Fassung vom 26.09.2017 als übergeordnete Planung zu verstehen und verbindlich zu beachten.



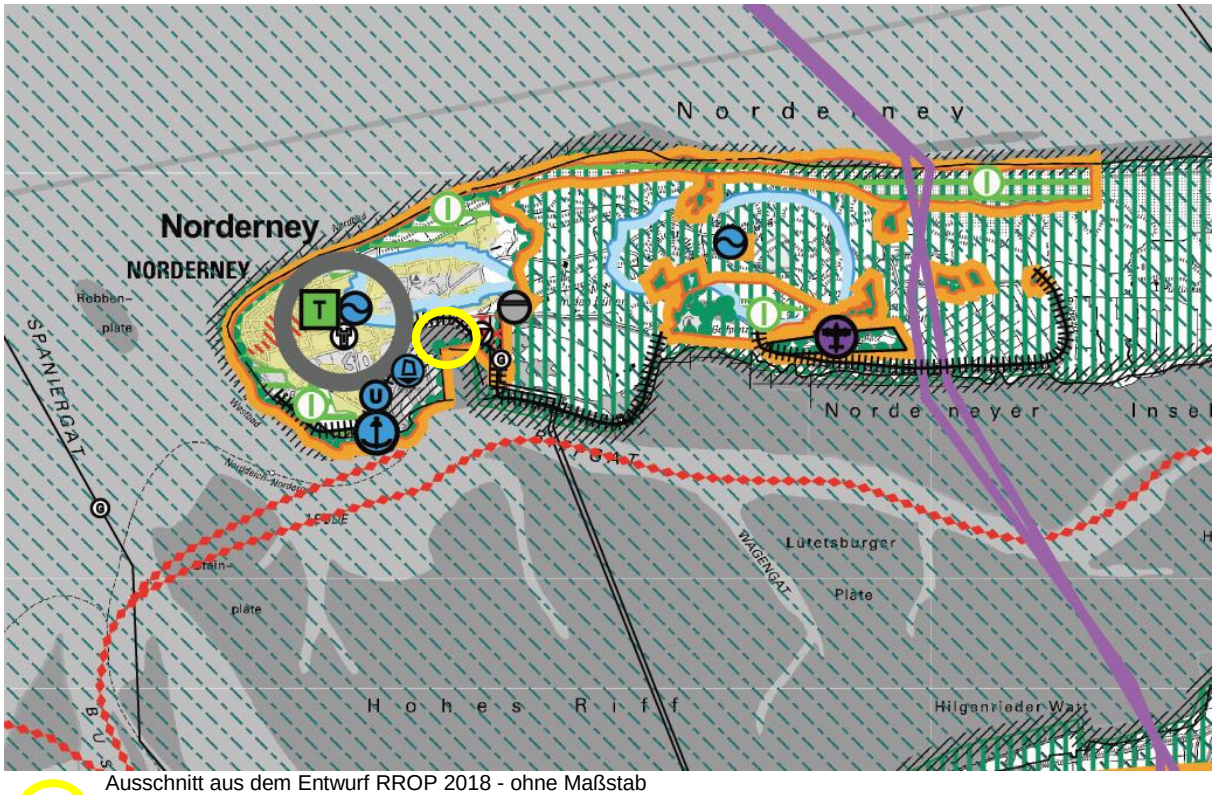
Ausschnitt LROP 2017, ohne Maßstab

Plangebiet

Für die Stadt Norderney sind im Planbereich der Neuaufstellung des Bebauungsplanes im LROP 2017 (zeichnerischer Teil) keine Darstellungen getroffen.
Die durch diesen Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen stehen daher den Aussagen des LROP 2017 nicht entgegen.

Die Darstellungen des **Entwurfs des Regionalen Raumordnungsprogrammes (RROP 2018)** sind als in der Aufstellung befindliche Grundsätze und Ziele der Raumordnung zu verstehen und demnach als Planungsvorgabe der Raumordnung zusätzlich zu beachten.

Die Stadt Norderney ist im Entwurf des RROP 2018 (zeichnerischer Teil) als Grundzentrum mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Tourismus dargestellt. In der Nähe zum Planbereich der vorliegenden Bauleitplanung beinhaltet das RROP die Darstellungen Sportboothafen, Hafen und Umschlagplatz für Handelsgüter.



Ausschnitt aus dem Entwurf RROP 2018 - ohne Maßstab

Planungsgebiet “Am Fischerhafen / Deichstraße“

In der beschreibenden Darstellung zum RROP 2018 ist im Kap. 2.1. „Entwicklung der Siedlungsstruktur“ ausgeführt, dass „der Landkreis Aurich und die dazugehörigen Städte und Gemeinden (…) ihre räumlichen Planungen auf die Sicherung der Daseinsvorsorge unter Beachtung der sich aus der demografischen Entwicklung ergebenden Erfordernisse auszurichten (sind). Dabei haben sie Sorge zu tragen, dass die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte nicht gefährdet oder nachhaltig beeinträchtigt wird“.
Unter Kap. 2.1 Ziffer 06 sei bei der Siedlungsstruktur und -entwicklung in den „Zentralen Orten eine höhere Siedlungsdichte“ zu erreichen, um den Verbrauch an neuer Wohnungsfläche spürbar zu reduzieren. Des Weiteren habe „im Hinblick auf den Bodenverbrauch (…) die Schließung von Baulücken bei Wahrung der charakteristischen örtlichen Siedlungsstruktur Vorrang gegenüber der Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich“.

In der beschreibenden Darstellung zum Entwurf des RROP 2018 ist unter Kapitel 2.1 „Entwicklung der Siedlungsstruktur“ Ziffer 04 dargestellt, dass alle Gemeinden der

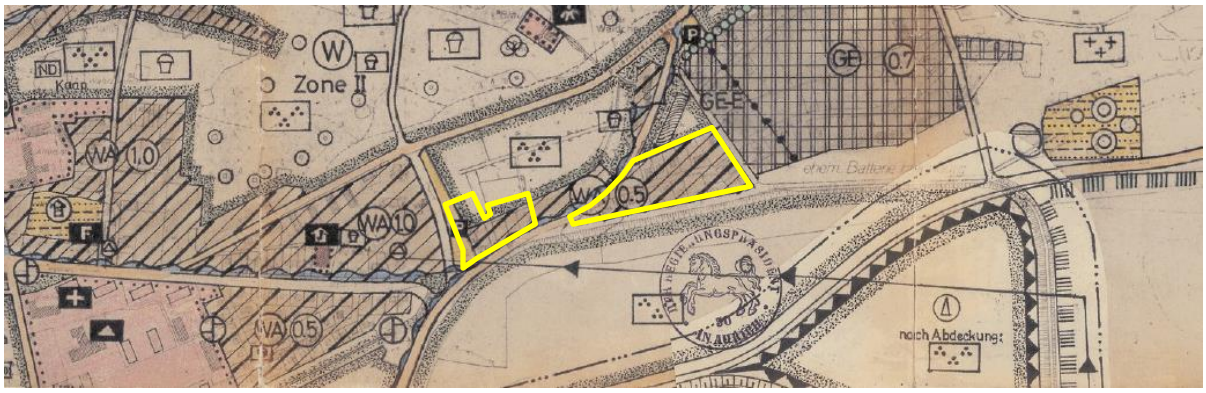
Eigenentwicklung unterliegen. Die Insel Norderney ist im Planbereich als „Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Tourismus“ beschrieben. Das Änderungsgebiet liegt außerhalb der Kennzeichnung Nationalpark / Biosphärenreservat und innerhalb eines Vorranggebietes für die Trinkwassergewinnung.

Die vorliegende Neuaufstellung des Bebauungsplans steht den Zielen der Raumordnung nicht entgegen.

2.2 Wirksamer Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan ist für das ganze Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Norderney ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer GFZ von 0,5 dargestellt. Östlich der Straße Lüttje Legde ist eine Parkplatzfläche dargestellt. Der nordwestlichste Teilbereich des Bereiches 2 ist als Parkplatzfläche und Parkanlage dargestellt (s. nachfolgende Abbildung).



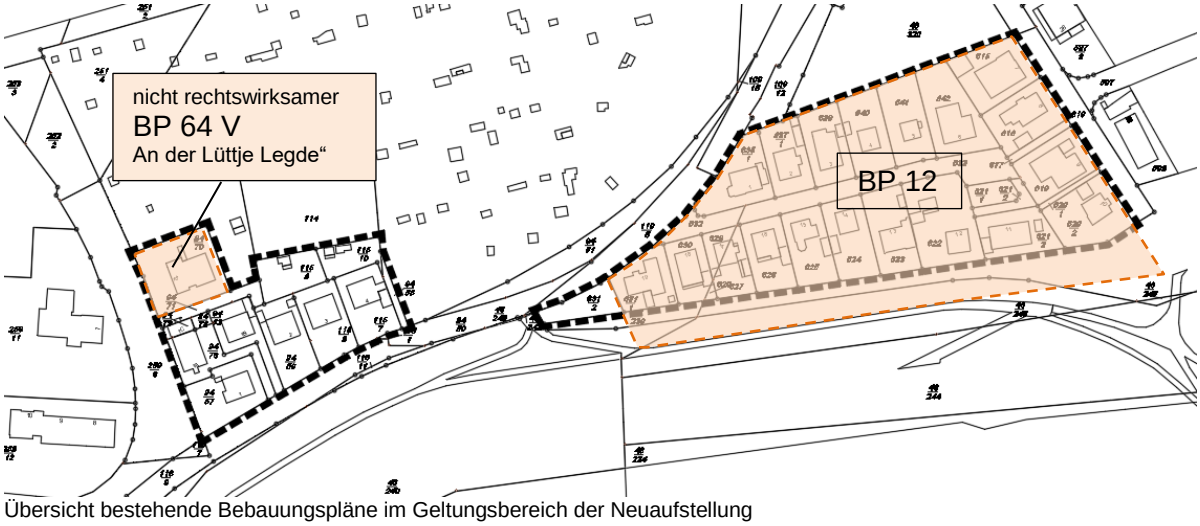
Ausschnitt FNP rechtswirksam, Stadt Norderney mit Berichtigungsbereich (in gelb)

In der vorliegenden Planung (Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12) soll das Plangebiet als Sonstiges Sondergebiet (SO) festgesetzt werden.

Gemäß § 8 (2) sind Bauleitpläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Da der Bebauungsplan die Voraussetzungen zur Durchführung als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren erfüllt, kann nach §13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ein Bebauungsplan auch aufgestellt werden bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt wird. Der Flächennutzungsplan der Stadt Norderney wird daher im Sinne der Darstellungen der geplanten Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12 im Wege der Berichtigung nach § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB als Sonderbaufläche (S) angepasst.

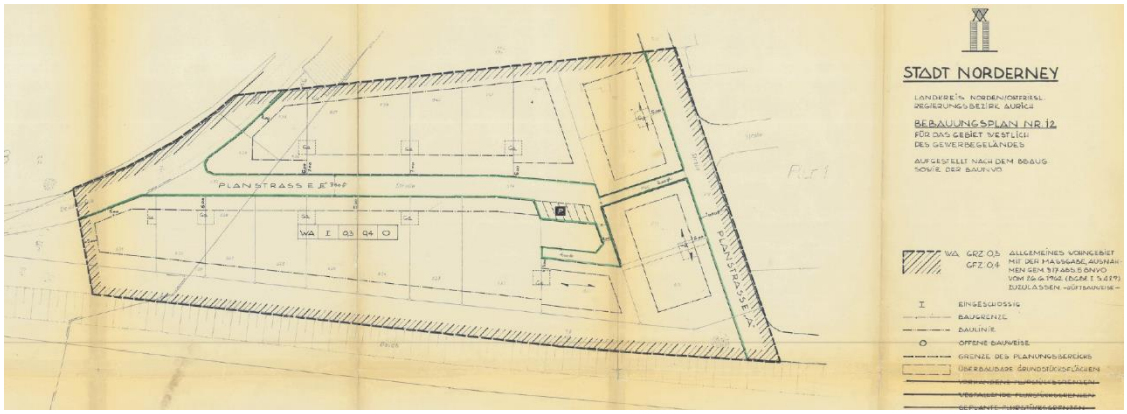
2.3 Andere Bebauungspläne

Der Bebauungsplan Nr. 12 ist seit dem Jahre 1969 rechtsverbindlich. Mit Ausnahme einer kleinen Teilfläche überdeckt er den Bereich 1 der vorliegenden Neuaufstellung des Bebauungsplans vollständig, während der – noch nicht rechtskräftige - Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 64 VE „An der Lüttje Legde“ lediglich eine Teilfläche des Bereiches 2 überdeckt.
Die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 12 sehen beidseitig der Straße Am Fischerhafen (seinerzeit Planstraße) ein Allgemeines Wohngebiet (WA) vor.

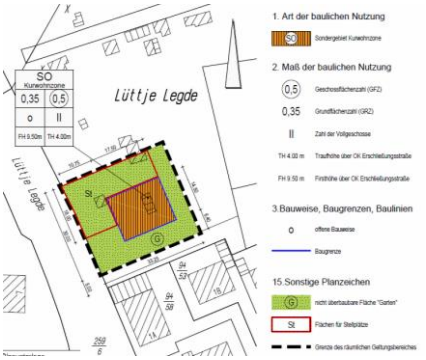


Übersicht bestehende Bebauungspläne im Geltungsbereich der Neuaufstellung

Weiterhin ist eine I-geschossige Bebauung in offener Bauweise und einer GRZ von 0,3 und einer GFZ von 0,4 festgesetzt. Daneben sind Flächen für Stellplätze oder Garagen, Parkflächen in der öffentlichen Straßenverkehrsfläche sowie im östlichen Plangebiet Firstrichtungen vorgeschrieben. Die Baugrenzen erlauben eine Bebauung im Abstand von 5,0m bis 7,0m zur Straßenverkehrsfläche bis tief in die rückwärtigen Grundstücksflächen (3,0m bis 5,0m Abstand zur rückwärtigen Grundstücksgrenze) hinein. Die südliche Plangebietsgrenze wird nicht durch die Grundstücksgrenzen markiert, sondern durch den Deichkamm.



Ausschnitt rechtskräftiger BP 12



Der nebenstehende Ausschnitt aus dem nicht rechtswirksamen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 64 „An der Lüttje Legde“ aus dem Jahre 2010 (Stand der Planung) weist ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Kurwohnzone“ in II-geschossiger offener Bauweise und einer GRZ von 0,35, GFZ von 0,5 und eingeschränkten Trauf- und Firsthöhen aus.

Ausschnitt Vorhabenbez. BP 64, nicht rechtskräftig

Die Wohnbebauung entlang der Deichstraße ist bislang nicht von Bauleitplänen erfasst.

Mit Inkrafttreten des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 12 „Am Fischerhafen / Deichstraße“ tritt der Bebauungsplan Nr. 4 „Am Fischerhafen“ außer Kraft.

3 Städtebauliches Konzept

Die Überarbeitung der Bauleitplanung der Stadt Norderney sieht die Erweiterung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 12 unter Einbeziehung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 64 (Planstand) vor.
Der Bebauungsplan, bestehend aus den Bereichen 1 (östlich) und 2 (westlich) werden zum Bebauungsplan Nr. 12 „Am Fischerhafen / Deichstraße“ zusammengefasst.

Mit Rechtskrafterlangung dieses Bebauungsplanes Nr. 12 „Am Fischerhafen / Deichstraße“ wird die von der Neuaufstellung überlagerte Teilfläche des Bebauungsplanes Nr. 12 aus dem Jahre 1969 unwirksam.

Ziel der Neuaufstellung des Bebauungsplanes ist die Anpassung der Bauleitplanung an die aktuelle Rechtsprechung, die Förderung des sanften Tourismus, die Sicherung der ortsbildprägenden Siedlungsstruktur sowie der Erhalt gesunder Wohnverhältnisse bei gleichzeitiger Ermöglichung von behutsamer Nachverdichtung des städtischen Wohn- und Lebensraumes.
Die bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes lassen insgesamt bauliche Ausnutzungen zu, die sich sowohl hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung als auch hinsichtlich der Bauweise und Baugrenzen aus städtebaulicher Sicht nicht in die gewünschten Strukturen einfügen. Mit der Neuaufstellung wird das Ziel verfolgt, die Anzahl und das Verhältnis von Dauer- und Ferienwohnungen zueinander zu regeln. Die weitere Entstehung von Zweitwohnungen soll unterbunden werden. Es soll ein sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO „Dauerwohnen und Gästebeherbergung“ mit der differenzierten Zulässigkeit von Wohnungen und Einheiten zur Gästebeherbergung (Ferienwohnungen) ausgewiesen werden. Die Baukörper sollen hinsichtlich der überbaubaren Fläche, der Geschossigkeit und der Höhenentwicklung bestandsorientiert festgesetzt werden. Weiterhin sollen Bauvorschriften entwickelt werden, die bestandsorientierte Regelungen zur Gestaltung von Fassaden, Dächern und Dachaufbauten sowie zu untergeordneten Bauteilen wie Balkonen, Dachterrassen, Außentreppen etc. treffen. Die Intensivierung der Nutzung von Kellergeschossen soll durch das Verbot von Abgrabungen verhindert werden. Durch die Ausweisung von privaten Grünflächen und die Regelung der Zulässigkeit von Stellplätzen soll die fortschreitende Versiegelung der Grundstücke gebremst werden.

3.1 Art und der baulichen Nutzung

Das kommunale Ziel der Sicherung von Wohngebäuden mit großem Anteil an vermieteten Einheiten für die touristische Gästebeherbergung formt eine Nutzungsmischung von Eigentum, privatem Mietwohnen und Gästeunterbringung (Ferienwohnen).
Entsprechend der Nutzung sowie des Planzieles soll der Bereich 1 (östlich) sowie der überwiegende Teil des Bereiches 2 (westlich) demzufolge als Sonstiges Sondergebiet gem. §11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Dauerwohnen und Gästebeherbergung“ festgesetzt werden. Ein Teil des Bereiches 2 (westlich) wird seiner Nutzung entsprechend als Sonstiges Sondergebiet gem. §11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Gästebeherbergung“ festgesetzt.

3.2 Bauweise und Gestaltung

Die Siedlungs- bzw. Gebäudestruktur setzt sich innerhalb des Plangebietes zusammen aus Gebäuden mit rot verklinkerten Fassaden, überwiegend in 1-2– geschossiger Bebauung, einer überwiegend offenen Bauweise und geneigten Dachflächen in roter und anthrazitfarbener Dacheindeckung mit mehr als 40° Dachneigung. Die Ausnahme bilden verputzte Außenwandflächen sowie flach geneigte Dachflächen. Das Plangebiet weist eine offene Bauweise auf.

Zur Sicherung des städtebaulichen Zieles zum Erhalt der gebietstypischen Elemente werden textliche Festsetzungen gefasst und Örtliche Bauvorschriften vorgegeben. Diese sehen im Wesentlichen eine Höhenbeschränkung von Gebäuden und Traufhöhen, eine Mindestgrundstücksgröße, die Einschränkung der Wohnungsanzahl sowie eine ortstypische Gestaltung von Gebäuden vor.

4 Umweltbelange / Immissionen (Lärmschutz)

Der Bebauungsplan erfüllt die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13 a BauGB „Beschleunigtes Verfahren“.
Im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 3 Satz 1 sinngemäß, d.h. dass „von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 , von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 abgesehen“ wird.

Es wird lediglich eine Sicherung der Siedlungsstruktur ermöglicht. Natur- und Landschaftselemente sind von der Planung nicht betroffen. Im Plangebiet sind bereits alle Ver- und Entsorgungseinrichtungen vorhanden. Eine Änderung ist nicht vorgesehen.

5 Städtebauliche Daten

Die nachfolgenden Flächenwerte sind aus dem CAD-System entnommen. Es handelt sich daher um angenäherte Daten.
Der Geltungsbereich der beiden Plangebietsbereiche hat eine Gesamtgröße von etwa 20.628m², d.h. etwa 2,06 ha.

Bereich 1	14.689,59
Bereich 2	5.938,33

Gesamtfläche:	20.627,92

Strassen	1.335,26
Parkplätze	121,16
Fusswege	107,63
Grünfläche öff.	195,00

Öffentliche Fläche:	1.759,05

Bereich 2	SO 1	5.397,00
Bereich 2	SO 1	7.533,54
Bereich 1	SO 1	4.938,49
Bereich 1	SO 2	999,84

Baufläche (inkl. priv. Grünflächen)	18.868,87

6 Festsetzungen

Nutzungsart / Bauweise

Die Festsetzungen ergeben sich aus den Eintragungen in der Planzeichnung sowie den nachstehenden Ausführungen.

6.1 Textliche Festsetzungen

6.1.1. Art der baulichen Nutzung

6.1.1.1 Sonstiges Sondergebiet SO 1 „Dauerwohnen und Gästebeherbergung“

Das Sonstige Sondergebiet „Dauerwohnen und Gästebeherbergung“ [Sondergebiet nach § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO)] dient überwiegend der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen des Dauerwohnens sowie der Kleinvermietung.

(1) Zulässig sind im SO1:
a) Wohngebäude mit Wohnungen für Personen mit Lebensmittelpunkt auf der Insel Norderney (Dauerwohnung)
b) Ferienwohnungen, die nur zur Nutzung von einem ständig wechselnden Personenkreis für einen zeitlich befristeten Aufenthalt dienen sowie
c) Räume für freie Berufe.

(2) Ausnahmsweise zulässig sind im SO1:
- kleine Läden zur Versorgung des täglichen Bedarfs für Bewohner und Gäste mit einer Größe bis zu 150m² Verkaufsfläche
- Schank- und Speisewirtschaften ohne besondere Betriebseigentümlichkeiten mit einer Größe des Gastraumes bis zu 150m² Grundfläche
- nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für Verwaltung sowie
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

6.1.1.2 Sonstiges Sondergebiet SO 2 „Gästebeherbergung“

Das Sonstige Sondergebiet „Gästebeherbergung“ [Sondergebiet nach § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO)] dient der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen des Beherbergungsgewerbes.

(1) Zulässig sind im SO2:
a) Ferienwohnungen, die nur zur Nutzung von einem ständig wechselnden Personenkreis für einen zeitlich befristeten Aufenthalt dienen,
b) Betriebe des Beherbergungsgewerbes mit Fremdversorgung (Apartmenthäuser, Pensionen, Gästehäuser),
c) Zwei Betriebswohnungen je Gebäude.

Begründung:
Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung dient dem Erhalt und der Neuordnung der Siedlungsstruktur unter Einbeziehung des Wirtschaftsfaktors Gästebeherbergung. Zudem soll eine gemäßigte Weiterentwicklung auf Grundlage der zur Zeit der Neuaufstellung vorhandenen Nutzung zugelassen werden.

6.1.2 Zulässige Zahl der Wohnungen und Ferienappartements in Wohngebäude

SO 1 „Dauerwohnen und Gästebeherbergung

(1) Die Anzahl der Wohnungen (Dauerwohnung und/oder Ferienwohnung) je

Wohngebäude wird auf eine Anzahl von 4 Wohneinheiten begrenzt.

(2) In den jeweiligen Wohngebäuden muss der Flächenanteil des Dauerwohnens gegenüber dem Flächenanteil des Ferienwohnens überwiegen.

SO 2 „Gästebeherbergung

(1) Die Anzahl der Wohnungen (Ferienwohnung und/oder Betriebswohnung) je Wohngebäude wird auf eine Anzahl von 8 Wohneinheiten begrenzt.

(2) Es sind höchstens zwei Betriebswohnungen je Wohngebäude zulässig. Diese dienen ausschließlich dem Dauerwohnen für Personen mit Lebensmittelpunkt auf Norderney.

Begründung:
Einerseits soll im Plangebiet des SO 1 eine Nachverdichtung zugelassen werden, andererseits jedoch das Siedlungsbild gewahrt bleiben, welches eine „städtische Kleinteiligkeit“ beinhaltet. Mit der Zulässigkeit der max. Wohneinheiten je Gebäude wird der Umbau / Umnutzung der vorhandenen Wohngebäude ermöglicht und zudem die benötigte Wohnruhe gewährleistet. Die gewünschte gestalterische Zielsetzung nach einer kleingliedrigen Siedlungsstruktur, vorgegeben durch die umliegende Bebauung, wird somit unterstützt.
Das Plangebiet des SO 2 ist durch den Vollzug eines Grundstückstausches zwischen dem Grundstückeigentümer und dem Land Niedersachsen entstanden, wobei eine 2.091 m² große Fläche (Flurstück 114, Flur 18) im Bereich des Kleingartengeländes „Gaswerkgelände“ mit der im Plangebiet gelegenen Fläche (mit einer Größe von knapp 1.000 m²) getauscht wurde. Die große Grundstücksfläche war allseits von Privat- bzw. Landesgrundstücken umschlossen, so dass keine Erschließungsmöglichkeit für das Grundstück bestanden hat. Das Grundstück lag daher seit ca. 25 Jahren brach. Mit dem Tausch wurde die Möglichkeit einer Bebauung mit einem Wohnhaus mit Appartements zu Beherbergungszwecken erwirkt. Hierfür wurde bereits ein Vorhabenbezogener Bebauungsplan (Nr. VE 64) aufgestellt, welcher jedoch keine Rechtskraft erlangt hat. Innerhalb des westlichen Plangebietes (Bereich 2) wird somit entsprechend der Vereinbarungen des erfolgten Grundstückstausches das SO 2 mit der Zulässigkeit von insgesamt 8 Wohneinheiten festgesetzt.

6.1.3. Höhenentwicklung der Baukörper

(1) Die in der Planzeichnung festgelegten First- und Traufhöhen sowie Gebäudehöhen dürfen nicht überschritten werden.
- Oberer Bezugspunkt der Firsthöhe (FH) ist die obere Firstkante.
- Oberer Bezugspunkt der Traufhöhe (TH) ist der Schnittpunkt zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut.
- Unterer Bezugspunkt der First- und Traufhöhen ist die Höhe der Straßenoberkante der Erschließungsstraßenmitte (der jeweils zur Erschließung der Baugrundstücke dienenden Straßen), jeweils gemessen in der Fassadenmitte.
- Dachaufstockungen sind nur zulässig, wenn die Trauf- und Firsthöhe des gesamten Baukörpers eingehalten wird.

(2) Die Traufhöhe von Nebenanlagen, Garagen und überdeckten Stellplatzanlagen darf eine Höhe von 2,50 m nicht überschreiten. Die Firsthöhe der vorgenannten Anlagen darf eine Höhe von 3,50 m nicht überschreiten.

(3) Die Höhenlage des vorhandenen Geländes auf den Grundstücken ist zu erhalten. Abgrabungen, Vertiefungen oder Aufschüttungen sind nicht zulässig.

(4) Die Höhenlage des Erdgeschossfußbodens darf nicht unterhalb der Höhenlage der Erschließungsstraßenmitte liegen.

Begründung:
Die Festsetzung der Gebäudehöhe belässt innerhalb dieses Rahmens vielfache Möglichkeiten der Gestaltung. Es soll ausgeschlossen werden, dass höhenmäßig überdimensionierte und sich nicht ins Ortsbild einfügende Gebäude errichtet werden.

6.1.4. Mindestgrößen von Baugrundstücken

(1) Die Mindestgröße von Baugrundstücken in den Sondergebieten **SO 1** und **SO 2** wird für Einzelhäuser auf eine Größe von **600 m²** festgesetzt.
(2) Bei einer nachträglichen Teilung von Baugrundstücken darf eine Mindestgröße gemäß der Festsetzungen des Absatzes 1 nicht unterschritten werden.
(3) Bei Baugrundstücken, die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bebauungsplanes die festgesetzte Mindestgröße unterschreiten, entspricht die vorhandene Größe der Mindestgröße.
(4) Alle Baugrundstücke müssen direkt an eine öffentliche Verkehrsfläche angeschlossen sein.

Begründung:
Die Festsetzung der Mindestgrundstücksgröße dient dem Erhalt der vorhandenen Siedlungsstruktur für die eine offene, gelockerte Bauweise prägend ist. Die Festsetzung orientiert sich an den vorhandenen Daten der Bestandserfassung. Weiterhin soll die Grundstücksteilung zum Zwecke der Errichtung weiterer Nutzungseinheiten unterbunden werden.

6.1.5. Überschreitung der Baugrenzen und Baulinien

(1) Die Baugrenzen und Baulinien dürfen für unterirdische Bauteile nicht überschritten werden.

Begründung:
Die Festsetzung von Baugrenzen und Baulinien dient der Minimierung der Bodenversiegelung sowie der städtebaulichen Ordnung. Zudem soll der Ausbau von Kellergeschossen über die Baugrenzen hinaus unterbunden werden.

6.1.6 Anzahl zulässiger Stellplätze auf dem Baugrundstück

(1) Im SO1-Gebiet sind maximal zwei Einstellplätze je Baugrundstück zulässig. Davon darf höchstens ein Einstellplatz als Garage oder Carport errichtet werden. Die textlichen Festsetzungen Nr. 6.1.7 und Nr. 6.1.8 bleiben davon unberührt.

Begründung:
Die Festsetzung dient der Vemeidung unnötiger Versiegelung. Zudem soll das Ortsbild nicht durch PKW-Einstellplätze gestört werden.

6.1.7. Nicht überbaubare Flächen

(1) Im gesamten Plangebiet sind auf den nicht überbaubaren Flächen außerhalb der mit der Signatur „private Grünflächen“ (Zweckbestimmung Garten) festgesetzten Flächen Garagen und Carports im Sinne des § 12 BauNVO bis zu einer Grundfläche von 21m² - und Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO bis zu einer Gesamtgrundfläche von 21m² zulässig.

(2) Im SO1 sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie der Erschließungsstraße und den vorderen Baugrenzen oder -linien (Vorgärten) Garagen, Carports oder Einstellplätze im Sinne des § 12 BauNVO oder Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO unzulässig.

(3) Abweichend von der Gestaltungssatzung der Stadt Norderney sind im SO2 auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie der Erschließungsstraße und den vorderen Baugrenzen oder -linien (Vorgärten) Einstellplätze

im Sinne des § 12 BauNVO zulässig.

Begründung:
Die Festsetzung dient der Zulässigkeit von Garagen, Carports und Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksbereiche unter der Voraussetzung der größenmäßigen Unterordnung. Das festgesetzte Maß erfüllt diese Voraussetzung.
Die unter Ziffer 2) genannten „Vorgartenbereiche“ sollen über die Erholungsfunktion hinaus ein Gestaltungselement des Straßenraumes sein, welcher eines der wichtigsten Merkmale des Ortsbildes ist. Sie sollen deshalb von jeglichen Gebäuden freigehalten werden und ihre Gestaltung nur durch gärtnerische Anlagen und typische Einfriedungen erhalten.
Im SO 2 sind bereits städtische Parkplatzflächen entlang der Straße Lüttje Legde vorhanden, welche der Parkraumbewirtschaftung zugehörig sind, wodurch der o.a. Gestaltungsraum „Vorgarten“ bereits gestört ist. Daher ist entsprechend des Absatzes (3) eine von den Absätzen (1) und (2) abweichende Festsetzung getroffen.
Die Festsetzungen zu den nicht überbaubaren Flächen dienen somit der Bestandserhaltung.

6.1.8. Private Grünflächen – Zweckbestimmung „Garten“

(1) In der privaten Grünfläche – Zweckbestimmung „Garten“ ist je Baugrundstück eine Nebenanlage mit einer Grundfläche bis zu 12 m² zulässig. Die Summe der Nebenanlagen auf dem gesamten Baugrundstück darf eine Grundfläche von insgesamt 21 m² nicht überschreiten.
(2) In der privaten Grünfläche sind Garagen, Carports oder Einstellplätze im Sinne des § 12 BauNVO nicht zulässig.
(3) Die privaten Grünflächen sind mit Ausnahme der Anlagen nach (1) sowie notwendigen Wegen unversiegelt anzulegen und mit Anpflanzungen gärtnerisch zu gestalten.

Begründung:
Nebenanlagen können gem. §14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO in Baugebieten ausgeschlossen oder eingeschränkt werden. Im gesamten Plangebiet sollen Nebenanlagen, die sich größenmäßig unterordnen, auch außerhalb der bebaubaren Bereiche zugelassen werden, um Möglichkeiten der Unterbringung von Abfalltonnen, Fahrrädern, Gartengeräten o.ä. zu gewährleisten. Mit den Festsetzungen der Ziffern 2) und 3) soll die Freihaltung der Gartenbereiche sichergestellt werden.

6.1.9. Wintergärten

(1) Über die durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Flächen hinaus ist innerhalb der festgesetzten sonstigen Sondergebiete SO1 „Dauerwohnen und Gästebeherbergung“ und SO2 „Gästebeherbergung“ auf den von den Erschließungsstraßen abgewandten Seiten für Wintergärten zusätzlich pro Gebäude (im Sinne des § 2 Abs. 2 NBauO) eine weitere überbaubare Fläche im Bereich des untersten Vollgeschosses mit den maximalen Abmessungen von 3 m x 6 m zulässig, wobei das Maß von 3 m die Tiefe der maximalen Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen darstellt.

(2) Bei Wintergärten handelt es sich um dem Gebäude angegliederte, geschlossene Anbauten, deren Wand- und Dachflächen aus Fensterflächen bestehen. Außenwände und Dachflächen sind vollständig als Fensterelemente mit der erforderlichen Rahmenkonstruktion sowie einer evtl. Sprossenteilung, jedoch ohne geschlossene Füllelemente auszuführen. Notwendige geschlossene Wandteile nach der NBauO (z.B. Brandwände) bleiben bei der Betrachtung unberücksichtigt.

(3) Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO darf die festgesetzte zulässige GRZ innerhalb der

festgesetzten Sonstigen Sondergebiete SO1 „Dauerwohnen und Gästebeherbergung“ und SO2 „Gästebeherbergung“ durch die Grundfläche der genannten Wintergärten überschritten werden.

Begründung:
Die Festsetzung dient der Ermöglichung von Anbauten (auch nachträgliche) als Wintergärten und Windfänge auf den eingeschränkten überbaubaren Flächen. Zugleich dient die Festsetzung zulässiger Maße der Unterordnung derlei Anbauten an das Hauptgebäude.

6.1.10. Windfänge

(1) Über die durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzten überbaubaren Flächen hinaus ist innerhalb der festgesetzten sonstigen Sondergebiete SO1 „Dauerwohnen und Gästebeherbergung“ und SO2 „Gästebeherbergung“ für Windfänge zusätzlich pro Gebäude (im Sinne des § 2 Abs. 2 NBauO) eine weitere überbaubare Fläche im Bereich des untersten Vollgeschosses mit den maximalen Abmessungen von 3 m x 2 m zulässig, wobei das Maß von 2 m die Tiefe der maximalen Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen und Baulinien darstellt.

(2) Windfänge sind am Gebäude vorgelagerte Räume, die keine Aufenthaltsräume sind und mit einer weiteren Tür vor den eigentlichen Hauseingängen und den dahinter liegenden Räumen abgeschlossen sind.

(3) Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO darf die festgesetzte zulässige GRZ innerhalb der festgesetzten sonstigen Sondergebiete SO1 „Dauerwohnen und Gästebeherbergung“ und SO2 „Gästebeherbergung“ durch die Grundfläche der genannten Windfänge überschritten werden.

Begründung:
Die Festsetzung dient der Ermöglichung von Anbauten (auch nachträgliche) als Wintergärten und Windfänge auf den eingeschränkten überbaubaren Flächen. Zugleich dient die Festsetzung zulässiger Maße der Unterordnung derlei Anbauten an das Hauptgebäude.

6.2. Örtliche Bauvorschriften

6.2.1. Dachgestaltung, Dachaufbauten, Dacheinschnitte

(1) Es sind nur Gebäude mit Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächern und einer Dachneigung von 40 - 55 Grad zulässig. Die Dächer sind symmetrisch zum Hauptbaukörper anzuordnen. Untergeordnete Vor- und Anbauten (maximal 20 % der Grundflächen des Hauptgebäudes) sowie Nebenanlagen und Garagen sind von dieser Vorschrift ausgenommen.

(2) Für die Dacheindeckung sind folgende Materialen zulässig:
- nicht glänzende (matte) Dachziegel oder Dachsteine in Rot- bis Rotbrauntönen
- nicht glänzende (matte) Dachziegel oder Dachsteine in Anthrazittönen.

Ausnahmen von der Dacheindeckung sind zulässig, wenn es sich um untergeordnete Vor-, An- oder Aufbauten handelt (maximal 20% der Grundflächen des Hauptgebäudes).

(3) Als "rot" bis "rotbraun" gelten in Anlehnung an das Farbregister RAL folgende Farbtöne: RAL 2001, 2002, 3000, 3002, 3003, 3013, 3016, 8004 und 8012. Als "anthrazit" gelten die RAL-Farben (lt. Farbregister RAL 840 HR): RAL 7011, 7015 und 7016.

(4) Für die Hauptgebäude gelten die in der Planzeichnung festgesetzten Firstrichtungen. Ausnahmsweise sind Abweichungen für untergeordnete Gebäudeteile und untergeordnete Anbauten zulässig.

(5) Abweichend von den §§ 2 und 3 der Gestaltungssatzung vom 19.03.1993 darf die Gesamtlänge der Dachaufbauten (Dachgauben) und die Gesamtlänge der Dacheinschnitte insgesamt ½ der jeweiligen Trauflänge nicht überschreiten. Dachaufbauten über mehrere Geschosse sind nicht zulässig.

Begründung:
Ziffer 1) Das Dach des einzelnen Gebäudes und die Dachlandschaft des Siedlungsbereiches stellen einen wichtigen Faktor der Gestaltungselemente dar. Sowohl die geneigte, symmetrische Dachform (Satteldach, Walmdach oder Krüppelwalmdach) als auch die Bandbreite der Dachneigung entspricht der ortstypischen Bebauung. Das Satteldach ist die verbreitetste Dachform im Plangebiet sowie in der gesamten Region.
Die Festlegung der Gradzahlen legt die charakteristische Erscheinungsform ortstypischer Gebäude zugrunde und orientiert sich am Bestand. Um ein intaktes Ortsbild in seiner Gesamterscheinung zu gewährleisten, sind untypische Dachformen für die Hauptgebäude unzulässig.

Für Garagen und Nebenanlagen als Gebäude sind vom Flachdach bis zum geneigten Dach alle Dachformen üblich und im Plangebiet zulässig. Da sich die nach Baurecht untergeordneten Gebäudeteile sowohl in der Größe als auch in der Funktion dem Hauptgebäude unterordnen, bestehen gegen eine Zulassung bezüglich des Siedlungsbildes keine Bedenken.
Dächer von Dachaufbauten, Nebenanlagen und Garagen weichen in der Regel von den vorgegebenen Dachneigungen der Hauptgebäude ab, ordnen sich diesem jedoch in Größe und Funktion unter. Eine zwangsweise Anpassung ist weder zumutbar noch gestalterisch sinnvoll. Deshalb wurden diese baulichen Anlagen von der Festsetzung der Dachneigung ausgenommen.
Ziffer 2) und 3) Es sollen entsprechend der näheren Umgebung Dacheindeckungen in roten bis rotbraunen Farben entsprechend der angegebenen Farbpalette zulässig sein. Ebenso soll eine Dacheindeckung in Anthrazittönen aus nicht glasierten Dachziegeln zugelassen werden. Die typische Erscheinungsform für die regionale Dachlandschaft sind nicht glasierte bzw. nicht glänzende Dachziegel oder Betondachsteine. Andere Materialien sind bei entsprechender Sonneneinstrahlung nur noch als reflektierende, z.T. blendende Fläche wahrnehmbar, so dass der Farbton der Dachflächen nicht mehr erkennbar ist. Aus diesem Grund werden glasierte / glänzende sowie edelengobierte Dachziegel oder Betondachsteine ausgeschlossen.
Für untergeordnete Gebäudeteile kann von der Regelung abgewichen werden, da diese für das Gesamterscheinungsbild des Stadtbildes von geringerer Bedeutung sind.
Ziffer 4) Die Festsetzung dient dem Erhalt des Ortsbildes und orientiert sich am Bestand.
Ziffer 5) Mit dieser örtlichen Bauvorschrift wird die Platzierung der Dachaufbauten innerhalb des Daches und das Größenverhältnis zum Dach geregelt. Hiermit soll die Entwicklung bzw. Erhaltung der ortstypischen Dach- und Gebäudeform sowie der Dachlandschaft unterstützt werden.

6.2.2. Außenwände, Vorbaurollläden

(1) Mit Ausnahme von Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind Gebäudeaußenwände mit nicht glänzenden (matten) rot- bis rotbraunen Mauerziegeln zu verblenden. Als "rot" bis "rotbraun" gelten in Anlehnung an das Farbregister RAL folgende Farbtöne: Nr. 2001, 2002, 2003, 2004, 2008, 2009, 2010, 3000, 3002, 3005, 3009, 3011, 3013 oder 3016.
(2) Garagen gem. § 12 BauNVO dürfen auch in anderer massiver Bauweise errichtet werden, wobei die Außenflächen entsprechend den vorstehenden RAL-Farbtönen zu streichen sind.
(3) An Fenstern zu den Erschließungsstraßen, sind Vorbaurollläden nicht zulässig.

Begründung:

Ziffer 1) Die Festlegung der Außenwandflächen der Gebäude im Ziegelsichtmauerwerk soll die großflächige Verwendung ortsuntypischer Materialien wie gelbes oder weißes Verblendmauerwerk, geschlämmter Kalksandstein oder farbiger Putzflächen verhindern.
Ziffer 2) Bis zu einer gewissen Größe ordnen sich die beschriebenen Gebäudeteile sowie Nebenanlagen und Garagen noch den verblendeten Gebäuden (Hauptanlagen) unter und wirken sich von daher nur unwesentlich auf das Erscheinungsbild aus. Sie können deshalb auch aus unterschiedlichen Materialien zulässig sein.
Ziffer 3) Die Festsetzung dient dem Erhalt des Ortsbildes und soll längerfristig verdunkelte Fassadenflächen („Rollladensiedlung“) vermeiden.

6.2.3 Außentreppen

Außentreppen sind nur auf den von der jeweiligen Erschließungsstraße abgewandten Gebäudeseiten zulässig.

Begründung:
Die Festsetzung dient dem Erhalt des Straßenraumes und somit dem Erhalt des Siedlungsbildes.

6.2.4 Solarenergieanlagen

(1) Auf geneigten und flachen Dächern dürfen Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie (Photovoltaik, Wasser- und Luftkollektoren etc.) eingesetzt werden. Solarenergieanlagen dürfen jedoch nur dann errichtet werden, wenn sie von der jeweiligen Erschließungsstraße nicht einsehbar sind.
(2) Ausnahmsweise können Anlagen zur Nutzung von Solarenergie zugelassen werden, wenn sich die Anlage hinsichtlich der Anordnung, Ausführungsart, und Farbgestaltung in die Gebäudehülle einfügt. (Die jeweils aktuellen, besonderen gesetzlichen Vorgaben zur Energieeinsparung von Gebäuden sind zu beachten.)

Begründung:
Die Festsetzung dient dem Erhalt des Straßenraumes und somit dem Erhalt des Siedlungsbildes.

6.2.5 Antennenanlagen und sonstige technische Anlagen

(1) An Hausfassaden, die den öffentlichen Straßen zugewandt sind, dürfen Antennen und Parabolantennen (Sat- Schüsseln) nicht angebracht werden. Auf Dächern sind Antennen und Parabolantennen nur zulässig, wenn sie von den Erschließungsstraßen aus nicht sichtbar sind. Ausnahmsweise können Parabolantennen von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichtbar angebracht werden, wenn der Empfang nachweislich auf andere Weise nicht erreicht werden kann. In diesen Fällen sind die Parabolantennen farblich an die Fassade oder Dachfläche der Gebäude anzupassen. Je Gebäude darf nur eine Antennenanlage angebracht werden.
(2) Sonstige technische Anlagen (z.B. Wärmetauscher, Kühl- und Klimaanlagen, Stromaggregate) dürfen an Hausfassaden, die den öffentlichen Straßen zugewandt sind, nicht angebracht werden. Auf Dächern ist diese Art von Anlagen nur zulässig, wenn sie von öffentlichen Verkehrsflächen aus nicht sichtbar sind.

Begründung:
Die Festsetzung dient dem Erhalt des Straßenraumes und somit dem Erhalt des Siedlungsbildes.

6.2.6 Vorgärten, Einfriedungen, Zufahrten und Einstellplätze

(1) Vorgärten, d.h. die Räume zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und den Baufluchten, sind unversiegelt anzulegen und mit Anpflanzungen gärtnerisch zu gestalten. Zugänge sowie Zufahrten für die Anlagen des privaten ruhenden Verkehrs sind hiervon ausgenommen.
(2) Einfriedungen zu den Erschließungsstraßen dürfen eine max. Höhe von 0,90 m über der Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche nicht überschreiten.
(3) Werden auf privaten Grundstücken nicht überdachte Stellplätze angelegt, sind die Oberflächen der Standplätze als Pflasterung mit mindestens 50% Durchgrünung auszubilden. (Die Vorgaben des Grundwasserschutzes sind zu beachten.)
(4) Je Wohngebäude sind jeweils nur eine Zufahrt mit einer maximalen Breite von 3,00 m sowie eine Zuwegung mit einer maximalen Breite von 1,50 m als Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche zulässig.

Begründung:
Die Festsetzung dient der Minimierung der Grundstücksversiegelung sowie der ortsüblichen Gestaltung des Straßenraumes.

6.2.7 Werbeanlagen

(1) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
(2) Werbeanlagen als freistehende Schaukästen sind nur bis zu einer Größe von maximal 0,5 m² je Grundstück zulässig.
(3) Leuchtwerbungen sind unzulässig.

Begründung:
Das Ortsbild der Stadt Norderney wird in einigen Bereichen durch zum Teil großflächige, überdimensionierte Werbeanlagen gestört. Das Plangebiet markiert den Übergangsbereich der touristischen Nutzung der Stadtmitte zu den Wohngebieten. Eine Häufung von Werbeanlagen ist daher unerwünscht.

6.2.8 Kellerlichtschächte, Kellerniedergänge

(1) Kellerlichtschächte sind bis zu einer Tiefe von maximal 0,60 m im Lichten zulässig. Die Gesamtbreite der Kellerlichtschächte darf die Hälfte der Länge der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschreiten.
(2) Das Eintrittspodest bei Kellerniedergängen darf eine Größe von 1,5 m² nicht überschreiten. Je Wohngebäude ist nur ein Kellerniedergang zulässig.

Begründung:
Die Festsetzung dient der Vermeidung der Nutzung von Kellergeschossen als Wohnraum und der damit einhergehenden Erhaltung / Schaffung gesunder Wohnumfelder. Die Beschränkung der Kellerniedergänge dient der Erhaltung des Ortsbildes.

6.3 Hinweise

6.3.1 Gestaltungssatzung

Für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gilt die „Satzung über bauliche Gestaltung in der Stadt Norderney“ vom 19.03.1993.

6.3.2 Erhaltungssatzung

Für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gilt die Erhaltungssatzung Nr. 8 vom 24.08.2013 der Stadt Norderney, sofern keine gegenteiligen Festsetzungen getroffen wurden.

6.3.3 Satzung zur Änderung von Bebauungsplänen (Windfänge, Wintergärten)

Für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gilt die „Satzung zur Änderung von Bebauungsplänen (Windfänge, Wintergärten)“ der Stadt Norderney vom 03.12.2010, sofern keine gegenteiligen Festsetzungen getroffen wurden.

6.3.4 Satzung zur Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen

Für Teile des Plangebietes gilt die „Satzung zur Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktion“ der Stadt Norderney vom 14.07.2006.

6.3.5 Deichschutzzone / Hochwasserschutz

Das Bebauungsplangebiet liegt teilweise innerhalb der Deichschutzzone. Anlagen jeder Art dürfen gem. §16 NDG in einer Entfernung bis zu 50m von der landseitigen Grenze des Deiches nicht errichtet oder wesentlich geändert werden. Die zuständige Deichbehörde kann widerruflich Ausnahmen genehmigen.

6.3.6 Altablagerungen

Sollten bei den geplanten Bau- oder Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde des Landkreises Aurich zu benachrichtigen.

6.3.7 Bodenfunde

Sollten bei den vorgesehenen Bau- und Erdarbeiten archäologische Kulturdenkmale (Boden- und Baudenkmale) festgestellt werden, sind diese unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde oder bei der Ostfriesischen Landschaft zu melden. In diesem Zusammenhang wird auf § 14 Nieders. Denkmalschutz-gesetz vom 30.05.1978 (Nds.GVBl. S. 517), wonach der Finder und der Leiter von Erdarbeiten verpflichtet sind, Bodenfunde anzuzeigen, verwiesen.

6.3.8 Anschluss- und Benutzungszwang

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans besteht gemäß Satzung der Stadt Norderney Anschluss- und Benutzungszwang an die öffentlichen Einrichtungen der Wasserver- und Abwasserentsorgung.

6.3.9 Leitungen / Erkundigungspflicht

Es wird auf die Erkundigungspflicht der Ausbauunternehmer hingewiesen. DerUnternehmer genügt dieser Prüfungspflicht nicht, wenn er sich bei dem Grundstückseigentümer bzw. bei der örtlichen Stadt- oder Gemeindeverwaltung erkundigt. Vielmehr hat er sich bei dem jeweiligen Versorgungsunternehmen zu erkundigen, deren Leitungen vor Ort verlegt sind. Die Lage der Versorgungsleitun-gen ist den Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsträger zu entnehmen.

7 Ver- und Entsorgung

7.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt bereits über den Anschluss an das Versorgungsnetz der Stadtwerke Norderney GmbH.

7.2 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt bereits durch Anschluss an das vorhandene Ortskanalisationsnetz.

7.3 Gas- und Elt- Versorgung

Die Gas- und Elt-Versorgung erfolgt bereits durch das Netz der Stadtwerke Norderney GmbH.

7.4 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung wird zentral durch den Landkreis Aurich durchgeführt.

7.5 Oberflächenentwässerung (Niederschlagswasser)

Das anfallende, nicht schädlich verunreinigte Oberflächenwasser wird über das vorhandene Kanalnetz abgeleitet.

7.6 Telekommunikation

Die Versorgung mit Telekommunikationsleitungen ist bereits vorhanden und kann durch entsprechende Anbieter erfolgen.

7.7 Sonderabfälle

Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

7.8 Brandschutz

Die Löschwasserversorgung des Plangebietes ist bereits sichergestellt.

8 Hinweise zum Verfahren nach BauGB

Die nachfolgenden Hinweise werden verfahrensbegleitend eingestellt.

8.1. Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 Satz 2)

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Norderney hat in seiner Sitzung am 18.05.2017 den Aufstellungsbeschluss zur Aufstellung der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Am Fischerhafen / Deichstraße“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB gefasst. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden.

8.2. Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2)

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am …… durch die Tageszeitungen und vom …….. bis zum …….. durch Aushang im Rathaus der Stadt Norderney ortsüblich bekannt

gemacht. Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und die Begründung haben vom …….. bis einschließlich …….. gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde mit Schreiben vom ……. eingeleitet. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden über die Planung unterrichtet und aufgefordert, bis zum …….. ihre Stellungnahme abzugeben.

8.3. Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1)

Der Rat der Stadt Norderney hat nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Am Fischerhafen / Deichstraße“ nebst Begründung in seiner Sitzung am …….. diesen als Satzung (§ 10 BauGB) beschlossen.

8.4. In Kraft treten

Der Satzungsbeschluss durch den Rat der Stadt Norderney ist am ..... im Amtsblatt für den Landkreis Aurich und für die Stadt Emden bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. . „……“ ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden.

Norderney, den .....

.....
Bürgermeister

Präambel
Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) sowie des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung hat der Rat der Stadt Norderney diesen Bebauungsplan Nr. 12 "Am Fischerhafen / Deichstraße" bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung als Satzung beschlossen.

Norderney, den .....

.....
Bürgermeister

Planunterlage
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2018

LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Aurich

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Norden, den .....
LGLN, Regionaldirektion Aurich, Katasteramt Norden

.....
(Unterschrift)
Siegel

Planverfasserin
Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 12 "Am Fischerhafen / Deichstraße" wurde ausgearbeitet von:

stadtplanung & architektur
osterstraße 10 - 26506 norden

Norden, den .....
Stadtplanerin

Aufstellungsbeschluss
Der Rat der Stadt Norderney hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12 "Am Fischerhafen / Deichstraße" beschlossen.

Norderney, den .....

.....
Bürgermeister

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Beteiligung der Behörden
Ort und Zeitpunkt der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurde ortsüblich am xx.xx.2019 und durch Aushang im Rathaus der Stadt Norderney vom ..... bis ..... bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung hat vom ..... bis einschließlich ..... im Rathaus der Stadt Norden gem. §3 Abs. 1 BauGB öffentlich ausgelegen.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurde mit Schreiben vom ..... eingeleitet. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden über die Planung unterrichtet und aufgefordert, bis zum .....ihre Stellungnahme abzugeben.

Norderney, den .....

.....
Bürgermeister

Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
Ort und Zeitpunkt der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurde ortsüblich durch die Tageszeitungen am xx.xx.2019 und durch Aushang im Rathaus der Stadt Norderney vom ..... bis ..... bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung hat vom ..... bis einschließlich ..... im Rathaus der Stadt Norden gem. §3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs.2 BauGB wurde mit Schreiben vom ..... eingeleitet. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden über die Planung unterrichtet und aufgefordert, bis zum .....ihre Stellungnahme abzugeben.

Norderney, den .....

.....
Bürgermeister

Satzungsbeschluss
Der Rat der Stadt Norden hat den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 12 "Am Fischerhafen / Deichstraße" mit den enthaltenen örtlichen Bauvorschriften sowie die Begründung nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 10 Abs.1 BauGB in seiner Sitzung am ..... als Satzung beschlossen.

Norderney, den .....

.....
Bürgermeister

Inkrafttreten
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 12 "Am Fischerhafen / Deichstraße" ist gemäß § 10 BauGB am ..... im Amtsblatt für den Landkreis Aurich sowie für die Stadt Emden bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 12 "Am Fischerhafen / Deichstraße" ist damit am ..... in Kraft getreten.

Norderney, den .....

.....
Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften
Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 12 "Am Fischerhafen / Deichstraße" sind die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Norderney, den .....

.....
Bürgermeister

Mängel der Abwägung
Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 12 "Am Fischerhafen / Deichstraße" sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Norderney, den .....

.....
Bürgermeister

Beglaubigung
Diese Ausfertigung des Bebauungsplans Nr. 12 "Am Fischerhafen / Deichstraße" mit örtlichen Bauvorschriften stimmt mit der Urschrift überein.

Norderney, den .....

.....
Bürgermeister

Verfahrensschlussvermerk
Mit Rechtskrafterlangung des Bebauungsplans Nr. 12 "Am Fischerhafen / Deichstraße" tritt der genannte Bebauungsplan Nr. 4 "Am Fischerhafen" außer Kraft.

Norderney, den .....

.....
Bürgermeister

1. Textliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

1.1.1 Sonstiges Sondergebiet SO 1 „Dauerwohnen und Gästebeherbergung" - gem. § 11 BauNVO

Das Sonstige Sondergebiet „Dauerwohnen und Gästebeherbergung" [Sondergebiet nach § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO)] dient überwiegend der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen des Dauerwohnens sowie der Kleinvermietung.

(1) Zulässig sind im SO1:
a) Wohngebäude mit Wohnungen für Personen mit Lebensmittelpunkt auf der Insel Norderney (Dauerwohnen),
b) Ferienwohnungen, die nur zur Nutzung von einem ständig wechselnden Personenkreis für einen zeitlich befristeten Aufenthalt dienen sowie
c) Räume für freie Berufe.

(2) Ausnahmsweise zulässig sind im SO1:
- kleine Läden zur Versorgung des täglichen Bedarfs für Bewohner und Gäste mit einer Größe bis zu 150m² Verkaufsfläche
- Schank- und Speisewirtschaften ohne besondere Betriebseigentümlichkeiten mit einer Größe des Gastraumes bis zu 150m² Grundfläche
- nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für Verwaltung sowie
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

1.1.2 Sonstiges Sondergebiet SO 2 „Gästebeherbergung" - gemäß § 11 BauNVO

Das Sonstige Sondergebiet „Gästebeherbergung" [Sondergebiet nach § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO)] dient der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen des Beherbergungsgewerbes.

(1) Zulässig sind im SO2:
a) Ferienwohnungen, die nur zur Nutzung von einem ständig wechselnden Personenkreis für einen zeitlich befristeten Aufenthalt dienen,
b) Betriebe des Beherbergungsgewerbes mit Fremdversorgung (Apartmenthäuser, Pensionen, Gästehäuser),
c) Zwei Betriebswohnungen je Gebäude.

1.2 Zulässige Zahl der Wohnungen und Ferienappartements in Wohngebäuden - (gemäß § 11 BauNVO i.V. mit § 9 (1) Nr. 1 und 6 BauGB)

1.2.1. SO 1 „Dauerwohnen und Gästebeherbergung" – gem.11 BauNVO i.V.m. § 9 (1) Nr. 1 u.6 BauGB
(1) Die Anzahl der Wohnungen (Dauerwohnung und/oder Ferienwohnung) je Wohngebäude wird auf eine Anzahl von 4 Wohneinheiten begrenzt.
(2) In den jeweiligen Wohngebäuden muss der Flächenanteil des Dauerwohnens gegenüber dem Flächenanteil des Ferienwohnens überwiegen.

1.2.2. SO 2 „Gästebeherbergung" - (gemäß § 11 BauNVO i.V. mit § 9 (1) Nr. 1 und 6 BauGB)
(1) Die Anzahl der Wohnungen (Ferienwohnung und/oder Betriebswohnung) je Wohngebäude wird auf eine Anzahl von 8 Wohneinheiten begrenzt.
(2) Es sind höchstens zwei Betriebswohnungen je Wohngebäude zulässig. Diese dienen ausschließlich dem Dauerwohnen für Personen mit Lebensmittelpunkt auf Norderney.

1.3. Höhenentwicklung der Bauköper – gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)
(1) Die in der Planzeichnung festgelegten First- und Traufhöhen sowie Gebäudehöhen dürfen nicht überschritten werden.
– Oberer Bezugspunkt der Firsthöhe (FH) ist die obere Firstkante.
– Oberer Bezugspunkt der Traufhöhe (TH) ist der Schnittpunkt zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut.
– Unterer Bezugspunkt der First- und Traufhöhen ist die Höhe der Straßenoberkante der Erschließungsstraßenmitte (der jeweils zur Erschließung der Baugrundstücke dienenden Straßen), jeweils gemessen in der Fassadenmitte.
– Dachaufstockungen sind nur zulässig, wenn die Trauf- und Firsthöhe des gesamten Bauköpers eingehalten wird.

(2) Die Traufhöhe von Nebenanlagen, Garagen und überdeckten Stellplatzanlagen darf eine Höhe von 2,50 m nicht überschreiten. Die Firsthöhe der vorgenannten Anlagen darf eine Höhe von 3,50 m nicht überschreiten.
(3) Die Höhenlage des vorhandenen Geländes auf den Grundstücken ist zu erhalten. Abgrabungen, Verteifungen oder Aufschüttungen sind nicht zulässig.
(4) Die Höhenlage des Erdgeschossfußbodens darf nicht unterhalb der Höhenlage der Erschließungsstraßenmitte liegen.

1.4. Mindestgrößen von Baugrundstücken – gem. § 9 (1) Nr. 3 BauGB

(1) Die Mindestgröße von Baugrundstücken in den Sondergebieten **SO 1** und **SO 2** wird für Einzelhäuser auf eine Größe von **600 m²** festgesetzt.
(2) Bei einer nachträglichen Teilung von Baugrundstücken darf eine Mindestgröße gemäß der Festsetzungen des Absatzes 1 nicht unterschritten werden.
(3) Bei Baugrundstücken, die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bebauungsplanes die festgesetzte Mindestgröße unterschreiten, entspricht die vorhandene Größe der Mindestgröße.
(4) Alle Baugrundstücke müssen direkt an eine öffentliche Verkehrsfläche angeschlossen sein.

1.5. Überschreitung der Baugrenzen und Baulinien - gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

(1) Die Baugrenzen und Baulinien dürfen für unterirdische Bauteile nicht überschritten werden.

1.6. Anzahl zulässiger Stellplätze auf dem Baugrundstück – gem. § 12 (6) BauNVO

(1) Im SO1-Gebiet sind maximal zwei Einstellplätze je Baugrundstück zulässig. Davon darf höchstens ein Einstellplatz als Garage oder Carport errichtet werden. Die textlichen Festsetzungen Nr. 1.8 und Nr. 1.9 bleiben davon unberührt.

1.7. Nicht überbaubare Flächen – gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

(1) Im gesamten Plangebiet sind auf den nicht überbaubaren Flächen außerhalb der mit der Signatur „private Grünflächen" (Zweckbestimmung Garten) festgesetzten Flächen Garagen und Carports im Sinne des § 12 BauNVO bis zu einer Grundfläche von 21m² - und Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO bis zu einer Gesamtgrundfläche von 21m² zulässig.
(2) Im SO1 sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie der Erschließungsstraße und den vorderen Baugrenzen oder -linien (Vorgärten) Garagen, Carports oder Einstellplätze im Sinne des § 12 BauNVO oder Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO unzulässig.
(3) Abweichend von der Gestaltungssatzung der Stadt Norderney sind im SO2 auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie der Erschließungsstraße und den vorderen Baugrenzen oder -linien (Vorgärten) Einstellplätze im Sinne des § 12 BauNVO zulässig.

1.8. Private Grünfläche – Zweckbestimmung „Garten" – gem. § 9 (1) Nr. 15 u. 20 BauGB

(1) In der privaten Grünfläche – Zweckbestimmung „Garten" ist je Baugrundstück eine Nebenanlage mit einer Grundfläche bis zu 12 m² zulässig. Die Summe der Nebenanlagen auf dem gesamten Baugrundstück darf eine Grundfläche von insgesamt 21 m² nicht überschritten.
(2) In der privaten Grünfläche sind Garagen, Carports oder Einstellplätze im Sinne des § 12 BauNVO nicht zulässig.
(3) Die privaten Grünflächen sind mit Ausnahme der Anlagen nach (1) sowie notwendigen Wegen unversiegelt anzulegen und mit Anpflanzungen gärtnerisch zu gestalten.

1.9. Wintergärten

(1) Über die durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Flächen hinaus ist innerhalb der festgesetzten sonstigen Sondergebiete SO1 „Dauerwohnen und Gästebeherbergung" und SO2 „Gästebeherbergung" auf den von den Erschließungsstraßen abgewandten Seiten für Wintergärten zusätzlich pro Gebäude (im Sinne des § 2 Abs. 2 NBauO) eine weitere überbaubare Fläche im Bereich des untersten Vollgeschosses mit den maximalen Abmessungen von 3 m x 6 m zulässig, wobei das Maß von 3 m die Tiefe der maximalen Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen darstellt.

(2) Bei Wintergärten handelt es sich um dem Gebäude angegliederte, geschlossene Anbauten, deren Wand- und Dachflächen aus Fensterflächen bestehen. Außenwände und Dachflächen sind vollständig als Fensterelemente mit der erforderlichen Rahmenkonstruktion sowie einer evtl. Sprossenteilung, jedoch ohne geschlossene Füllelemente auszuführen. Notwendige geschlossene Wandteile nach der NBauO (z.B. Brandwände) bleiben bei der Betrachtung unberücksichtigt.

(3) Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO darf die festgesetzte zulässige GRZ innerhalb der festgesetzten Sonstigen Sondergebiete SO1 „Dauerwohnen und Gästebeherbergung" und SO2 „Gästebeherbergung" durch die Grundfläche der genannten Wintergärten überschritten werden.

1.10. Windfänge

(1) Über die durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzten überbaubaren Flächen hinaus ist innerhalb der festgesetzten sonstigen Sondergebiete SO1 „Dauerwohnen und Gästebeherbergung" und SO2 „Gästebeherbergung" durch die Grundfläche der genannten Windfänge zusätzlich pro Gebäude (im Sinne des § 2 Abs. 2 NBauO) eine weitere überbaubare Fläche im Bereich des untersten Vollgeschosses mit den maximalen Abmessungen von 3 m x 2 m zulässig, wobei das Maß von 2 m die Tiefe der maximalen Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen und Baulinien darstellt.

(2) Windfänge sind am Gebäude vorgelagerte Räume, die keine Aufenthaltsräume sind und mit einer weiteren Tür vor den eigentlichen Hauseingängen und den dahinter liegenden Räumen abgeschlossen sind.

(3) Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO darf die festgesetzte zulässige GRZ innerhalb der festgesetzten sonstigen Sondergebiete SO1 „Dauerwohnen und Gästebeherbergung" und SO2 „Gästebeherbergung" durch die Grundfläche der genannten Windfänge überschritten werden.

2. Gestalterische Festsetzungen gemäß § 84 der NBauO

Hinweis: Die **Satzung über die bauliche Gestaltung in der Stadt Norderney** vom 19.03.1993 (Gestaltungssatzung) ist zusätzlich anzuwenden.

2.1. Dachgestaltung, Dachaufbauten, Dacheinschnitte

(1) Es sind nur Gebäude mit Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächern und einer Dachneigung von 40 - 55 Grad zulässig. Die Dächer sind symmetrisch zum Hauptbaukörper anzuordnen. Untergeordnete Vor- und Anbauten (maximal 20 % der Grundflächen des Hauptgebäudes) sowie Nebenanlagen und Garagen sind von dieser Vorschrift ausgenommen.
(2) Für die Dacheindeckung sind folgende Materialen zulässig:
- nicht glänzende (matte) Dachziegel oder Dachsteine in Rot- bis Rotbrauntönen
- nicht glänzende (matte) Dachziegel oder Dachsteine in Anthrazittönen.

Ausnahmen von der Dacheindeckung sind zulässig, wenn es sich um untergeordnete Vor-, An- oder Aufbauten handelt (maximal 20 % der Grundflächen des Hauptgebäudes).
(3) Als "rot" bis "rotbraun" gelten in Anlehnung an das Farbregister RAL folgende Farbtöne: RAL 2001, 2002, 3000, 3002, 3003, 3013, 3016, 8004 und 8012. Als "anthrazit" gelten die RAL-Farben (lt. Farbregister RAL 840 HR): RAL 7011, 7015 und 7016.
(4) Für die Hauptgebäude gelten die in der Planzeichnung festgesetzten Firstrichtungen. Ausnahmsweise sind Abweichungen für untergeordnete Gebäudeteile und untergeordnete Anbauten zulässig.
(5) Abweichend von den §§ 2 und 3 der Gestaltungssatzung vom 19.03.1993 darf die Gesamtlänge der Dachaufbauten (Dachgauben) und die Gesamtlänge der Dacheinschnitte insgesamt ½ der jeweiligen Traufläge nicht überschreiten. Dachaufbauten über mehrere Geschosse sind nicht zulässig.

2.2. Außenwände, Vorbauvrolläden

(1) Mit Ausnahme von Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind Gebäudeaußenwände mit nicht glänzenden (matten) rot- bis rotbraunen Mauerziegeln zu verblenden. Als "rot" bis "rotbraun" gelten in Anlehnung an das Farbregister RAL folgende Farbtöne: Nr. 2001, 2002, 2003, 2004, 2008, 2009, 2010, 3000, 3002, 3005, 3009, 3011, 3013 oder 3016.
(2) Garagen gem. § 12 BauNVO dürfen auch in anderer massiver Bauweise errichtet werden, wobei die Außenflächen entsprechend den vorstehenden RAL-Farbtönen zu streichen sind.
(3) An Forstern zu den Erschließungsstraßen, sind Vorbauvrolläden nicht zulässig.

2.3. Außentreppen

Außentreppen sind nur auf den von der jeweiligen Erschließungsstraße abgewandten Gebäudeseiten zulässig.

2.4. Solarenergieanlagen

(1) Auf geneigten und flachen Dächern dürfen Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie (Photovoltaik, Wasser- und Luftkollektoren etc.) eingesetzt werden. Solarenergieanlagen dürfen jedoch nur dann errichtet werden, wenn sie von der jeweiligen Erschließungsstraße nicht einsehbar sind.
(2) Ausnahmsweise können Anlagen zur Nutzung von Solarenergie zugelassen werden, wenn sich die Anlage hinsichtlich der Anordnung, Ausführungsart, und Farbgestaltung in die Gebäudehülle einfügt. (Die jeweils aktuellen, besonderen gesetzlichen Vorgaben zur Energieeinsparung von Gebäuden sind zu beachten.)

2.5. Antennenanlagen und sonstige technische Anlagen

(1) An Hausfassaden, die den öffentlichen Straßen zugewandt sind, dürfen Antennen und Parabolantennen (Sat- Schüsseln) nicht angebracht werden. Auf Dächern sind Antennen und Parabolantennen nur zulässig, wenn sie von den Erschließungsstraßen aus nicht sichtbar sind. Ausnahmsweise können Parabolantennen von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichtbar angebracht werden, wenn der Empfang nachweislich auf andere Weise nicht erreicht werden kann. In diesen Fällen sind die Parabolantennen farblich an die Fassade oder Dachfläche der Gebäude anzupassen. Je Gebäude darf nur eine Antennenanlage angebracht werden.
(2) Sonstige technische Anlagen (z.B. Wärmetauscher, Kühl- und Klimaanlagen, Stromaggregate) dürfen an Hausfassaden, die den öffentlichen Straßen zugewandt sind, nicht angebracht werden. Auf Dächern ist diese Art von Anlagen nur zulässig, wenn sie von öffentlichen Verkehrsflächen aus nicht sichtbar sind.

2.6. Vorgärten, Einfriedungen, Zufahrten und Einstellplätze

(1) Vorgärten, d.h. die Räume zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und den Bauflüchten, sind unversiegelt anzulegen und mit Anpflanzungen gärtnerisch zu gestalten. Zugänge sowie Zufahrten für die Anlagen des privaten ruhenden Verkehrs sind hiervon ausgenommen.
(2) Einfriedungen zu den Erschließungsstraßen dürfen eine max. Höhe von 0,90 m über der Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche nicht überschreiten.
(3) Werden auf privaten Grundstücken nicht überdachte Stellplätze angelegt, sind die Oberflächen der Standplätze als Pflasterung mit mindestens 50% Durchgrünung auszubilden. (Die Vorgaben des Grundwasserschutzes sind zu beachten.)
(4) Je Wohngebäude sind jeweils nur eine Zufahrt mit einer maximalen Breite von 3,00 m sowie eine Zufahrt mit einer maximalen Breite von 1,50 m als Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche zulässig.

2.8. Werbeanlagen

(1) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
(2) Werbeanlagen als freistehende Schaukasten sind nur bis zu einer Größe von maximal 0,5 m² je Grundstück zulässig.
(3) Leuchtwerbungen sind unzulässig.

2.9. Kellerlichtschächte, Kellerniedergänge

(1) Kellerlichtschächte sind bis zu einer Tiefe von maximal 0,60 m im Lichten zulässig. Die Gesamtbreite der Kellerlichtschächte darf die Hälfte der Länge der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschreiten.
(2) Das Einmittspodest bei Kellerniedergängen darf eine Größe von 1,5 m² nicht überschreiten. Je Wohngebäude ist nur ein Kellerniedergang zulässig.

3. Hinweise

3.1. Gestaltungssatzung
Für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gilt die „Satzung über bauliche Gestaltung in der Stadt Norderney" vom 19.03.1993.

3.2. Erhaltungssatzung Nr. 8
Für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gilt die Erhaltungssatzung Nr. 8 vom 24.08.2013 der Stadt Norderney, sofern keine gegenteiligen Festsetzungen getroffen wurden.

3.3. Satzung zur Änderung von Bebauungsplänen (Windfänge, Wintergärten)
Für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gilt die „Satzung zur Änderung von Bebauungsplänen (Windfänge, Wintergärten)" der Stadt Norderney vom 03.12.2010, sofern keine gegenteiligen Festsetzungen getroffen wurden.

3.4. Satzung zur Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen
Für Teile des Plangebietes gilt die „Satzung zur Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktion" der Stadt Norderney vom 14.07.2006.

3.5. Deichschutzzone / Hochwasserschutz
Das Bebauungsplangebiet liegt teilweise innerhalb der Deichschutzzone. Anlagen jeder Art dürfen gem. §16 NDG in einer Entfernung bis zu 50m von der landseitigen Grenze des Deiches nicht errichtet oder wesentlich geändert werden. Die zuständige Deichbehörde kann widerruflich Ausnahmen genehmigen.

3.6. Altablagerungen
Sollten bei den geplanten Bau- oder Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde des Landkreises Aurich zu benachrichtigen.

3.7. Bodenfunde
Sollten bei den vorgesehenen Bau- und Erdarbeiten archäologische Kulturdenkmale (Boden- und Baudenkmale) festgestellt werden, sind diese unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde oder bei der Ostfriesischen Landschaft zu melden. In diesen Zusammenhang wird auf § 14 Nieders. Denkmalschutz-gesetz vom 30.05.1978 (Nds.GVBl. S. 517), wonach der Finder und der Leiter von Erdarbeiten verpflichtet sind, Bodenfunde anzuzeigen, verwiesen.

3.8. Anschluss- und Benutzungszwang
Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans besteht gemäß Satzung der Stadt Norderney Anschluss- und Benutzungszwang an die öffentlichen Einrichtungen der Wasserver- und Abwasserversorgung.

3.9. Leitungen / Erkundigungspflicht
Es wird auf die Erkundigungspflicht der Ausbauunternehmer hingewiesen. Der Unternehmer genügt dieser Prüfungspflicht nicht, wenn er sich bei dem Grundstückseigentümer bzw. bei der örtlichen Stadt- oder Gemeindeverwaltung erkundigt. Vielmehr hat er sich bei dem jeweiligen Versorgungsunternehmen zu erkundigen, deren Leitungen vor Ort verlegt sind. Die Lage der Versorgungsleitun-gen ist den Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsträger zu entnehmen.

urbano
stadtplanung & architektur

STADT NORDERNEY

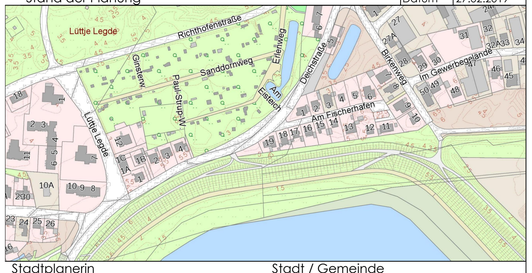
BEBAUUNGSPLAN NR. 12
"AM FISCHERHAFEN / DEICHSTRASSE"

mit örtlichen Bauvorschriften gem. §84 NBauO

ENTWURF | **M 1:1000**

Planung

gez.:	hugen	gepr.:	petersen	Datum	14.05.2018
Stand der Planung				Datum	27.02.2019



Stadtplanerin
kerstin petersen
osterstrasse 10 - 26506 norden
fon 04931 - 97 50 150
fax 04931 - 97 50 160

info@urbano-norden.de
www.urbano-norden.de

Stadt / Gemeinde
Stadt Norderney
Am Kurplatz 3
26548 Norderney

STADT NORDERNEY
Der Bürgermeister

Protokollauszug

Sitzung	**Ausschuss für Bauen und Umwelt**
Status:	**öffentlich**
Datum	**13.03.2019**

TOP 5. Bebauungsplan Nr. 12 "Am Fischerhafen / Deichstraße", Neuaufstellung Beschluss zur Auslegung **BA 10/2018**

Beschluss

☒ Ja (Bauausschuss)
☒ Nein (Verwaltungsausschuss)

Dem vorliegenden Entwurf zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Am Fischerhafen / Deichstraße“ mit Begründung wird zugestimmt.
Es wird beschlossen, den Entwurf der Satzung mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats bzw. mindestens 30 Tagen öffentlich auszulegen.
Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB wird gleichzeitig durchgeführt.

Stimme/n dafür	Stimme/n dagegen	Enthaltungen

6.

Flächennutzungsplan der Stadt Norderney, 11. Änderung Beschluss zur Auslegung

STADT NORDERNEY
Der Bürgermeister

Sitzungsvorlage

Fachbereich	Aktenzeichen	Vorlagen-Nr.
FB III	600.10.002; 622.10; 022.32	BA 11/2018

Beratungsfolge	TOP-Nr.	Öffentlich / nicht Öffentlich	Sitzungstermin
Ausschuss für Bauen und Umwelt	6.	öffentlich	13.03.2019
Verwaltungsausschuss	5.	nichtöffentlich	21.03.2019

11. Änderung des Flächennutzungsplanes
Beschluss zur Auslegung

Sachverhalt

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 14.11.2018 die Einleitung des Verfahrens zur 11. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Norderney stellt für den Bereich der Kapgärten eine Baufläche dar, gleichwohl der Bereich als Außenbereich gem. § 35 BauGB zu bewerten ist. Obgleich die Darstellung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) im Flächennutzungsplan keine Außenwirkung entfaltet, führt die Darstellung regelmäßig zu Irritationen bzgl. der baurechtlichen Qualität der betroffenen Grundstücke. Im Zuge der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes soll dieser Bereich daher als öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung: Parkanlage mit Baumbestand, Erholungswald dargestellt werden. Weiterhin sollen im Zuge des Änderungsverfahrens der Bereich des Campingplatzes Booken als Sonderbaufläche Zweckbestimmung Campingplatz sowie weitere einzelne Darstellungen für das Blautal angepasst werden.

Die Änderung wird im Verfahren nach § 1 Abs. 3 BauGB durchgeführt. Ein Umweltbericht wurde entsprechend erarbeitet. Eine frühzeitige Bürgerbeteiligung sowie frühzeitige TöB-Beteiligung wurde durchgeführt. Im nächsten Verfahrensschritt soll nun die Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB) sowie der Behörden / Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) durchgeführt werden.

Finanzielle Auswirkungen

☒ Nein
☐ Ja, mit

Gesamtkosten der Maßnahmen (Beschaffungs-Herstellungskosten) Euro	☐ Jährliche Folgekosten/ lasten ☐ Einmalig Euro	☐ Haushaltsmittel in ausreichender Höhe vorhanden. Sichtvermerk FB IV: _____

Beschlussvorschlag

Empfehlungsbeschluss

☒ Ja (Bauausschuss)
☒ Nein (Verwaltungsausschuss)

Dem vorliegenden Entwurf zur 11. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Begründung und Umweltbericht wird zugstimmt. Es wird beschlossen, den Entwurf der Planzeichnung mit Begründung und Umweltbericht gem. § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats bzw. mindestens 30 Tagen öffentlich auszulegen. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB wird gleichzeitig durchgeführt.

Norderney, 27.02.2018	Der Bürgermeister (Ulrichs)

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 Altablagerungen, 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 Grünflachen 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 Sternenwarte 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, wenngleich anderweitiger Darstellung in der hier vorliegenden 11. Flächennutzungsplanänderung.

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

- **Verkehrserschließung**
  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

Stadt Norderney

11. Änderung des Flächennutzungsplanes

M 1 : 5.000

Präambel und Ausfertigung

Aufgrund des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgsetzes (NKomVG) hat der Rat der Stadt Norderney in seiner Sitzung am ..... die 11. Änderung des Flächennutzungsplanes bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung beschlossen.

Norderney, ...

..... (Siegel)
Bürgermeister

Verfahrensvermerke

PLANUNTERLAGE

Kartengrundlage: Maßstab: 1:5.000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,

© 2014 LGLN
Landesamt für Geoinformation
und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Aurich

Planverfasser

Der Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplanes wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro Diekmann • Mosebach & Partner, Rastede.

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Norderney hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Norderney, ...
Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Norderney hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB / § 4a Abs. 3, Satz 1 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf der Flächenutzungsplanänderung und der Begründung haben vom ..... bis ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Norderney, ...
Bürgermeister

Feststellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Norderney hat nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die 11. Änderung des Flächennutzungsplanes nebst Begründung in seiner Sitzung am ..... beschlossen.

Norderney, ...
Bürgermeister

Genehmigung

Die 11. Änderung des Flächennutzungsplanes ist mit Verfügung / vom heutigen Tage unter Auflagen / mit Maßgaben / Ausnahme der durch ..... kenntlich gemachten Teile gemäß § 6 BauGB am .....genehmigt.

.....
Landkreis Aurich
im Auftrage

Beitrittsbeschluss

Der Rat der Stadt Norderney ist den in der Genehmigungsverfügung vom .....(Az.: s.o.) aufgeführten Maßgaben/Auflagen/Ausnahmen in seiner Sitzung am ..... beigetreten. Der betroffenen Öffentlichkeit sowie den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom ..... gemäß § 4a Abs. 3, Satz 4 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum ..... gegeben.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekanntgemacht.
Die 11. Änderung des Flächennutzungsplanes und die Begründung haben wegen der Maßgaben /Auflagen gemäß § 4a Abs. 3, Satz 1 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegen.

Norderney, ...
Bürgermeister

Bekanntmachung

Die Erteilung der Genehmigung der Änderung des Flächennutzungsplanes ist gemäß § 6 Abs. 5 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. Die 11. Änderung des Flächennutzungsplanes ist damit am ..... wirksam geworden.

Norderney, ...
Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von einem Jahr nach Wirksamwerden der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Norderney, ...
Bürgermeister

Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung

S — Sonderbauflächen, mit Angabe der Zweckbestimmung

2. Grünflächen

öffentliche Grünfläche,
Zweckbestimmung: Parkanlage mit Baumbestand, Erholungswald

3. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen,
hier: Wasserschutzzonen II und III

Abgrenzung der Wasserschutzzonen untereinander

4. Sonstige Planzeichen

Grenze des Geltungsbereiches der Änderung des Flächennutzungsplanes

Stadt Norderney
Landkreis Aurich

11. Änderung des Flächennutzungsplanes

Vorentwurf 28.02.2019

Diekmann • Mosebach & Partner
Regionalplanung , Stadt- und Landschaftsplanung
Entwicklungs- und Projektmanagement
Oldenburger Straße 86 26180 Rastede Tel. (04402) 91 16 30 Fax 91 16 40

STADT NORDERNEY

Landkreis Aurich

11. Änderung des Flächennutzungsplanes

UMWELTBERICHT

(Teil II der Begründung)

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
www.diekmann-mosebach.de

INHALTSÜBERSICHT

TEIL II: UMWELTBERICHT **1**

1.0 EINLEITUNG **1**
1.1 Beschreibung des Planvorhabens / Angaben zum Standort 1
1.2 Umfang des Vorhabens und Angaben zu Bedarf an Grund und Boden 1

2.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE **1**
2.1 Landschaftsprogramm 2
2.2 Landschaftsrahmenplan 2
2.3 Naturschutzfachlich wertvolle Bereiche / Schutzgebiete 2
2.4 Artenschutzrechtliche Belange 2

3.0 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN **3**
3.1 Bestandsaufnahme und Bewertung der einzelnen Schutzgüter 3
3.1.1 Schutzgut Mensch 5
3.1.2 Schutzgut Pflanzen 5
3.1.3 Schutzgut Tiere 6
3.1.4 Schutzgut Biologische Vielfalt 6
3.1.5 Schutzgut Boden und Fläche 7
3.1.6 Schutzgut Wasser 7
3.1.7 Schutzgut Klima und Luft 8
3.1.8 Schutzgut Landschaft 8
3.1.9 Schutzgut Kultur- und Sachgüter 9
3.1.10 Wechselwirkungen 9
3.1.11 Kumulierende Wirkungen 9
3.1.12 Zusammengefasste Umweltauswirkungen 10
3.2 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes 10
3.2.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Planungsdurchführung 10
3.2.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung - Nullvariante 10

4.0 VERMEIDUNG / MINIMIERUNG UND KOMPENSATION NACHTEILIGER UMWELTAUSWIRKUNGEN **11**
4.1 Vermeidung und Minimierung 11
4.1.1 Schutzgut Mensch 11
4.1.2 Schutzgut Pflanzen 11
4.1.3 Schutzgut Tiere 11
4.1.4 Schutzgut Biologische Vielfalt 11
4.1.5 Schutzgut Boden und Fläche 11
4.1.6 Schutzgut Wasser 11
4.1.7 Schutzgut Klima / Luft 11
4.1.8 Schutzgut Landschaft 12
4.1.9 Schutzgut Kultur- und Sachgüter 12
4.2 Anderweitige Planungsmöglichkeiten 12
4.2.1 Standort 12
4.2.2 Planinhalt 12

5.0 ZUSÄTZLICHE ANGABEN **12**

5.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren 12
5.1.1 Analysemethoden und -modelle 12
5.1.2 Fachgutachten 12
5.1.3 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen 12
5.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung 13

6.0 ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG 13

7.0 LITERATUR 14

TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1: Zu erwartende Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter und ihre Bewertung 10

TEIL II: UMWELTBERICHT

1.0 EINLEITUNG

Zur Beurteilung der Belange des Umweltschutzes (§ 1 (6) Nr. 7 BauGB) ist im Rahmen der Bauleitplanung eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Entsprechend der Anlage zum Baugesetzbuch zu § 2 (4) und § 2a BauGB werden die ermittelten Umweltauswirkungen im Umweltbericht beschrieben und bewertet (§ 2 (4) Satz 1 BauGB).

1.1 Beschreibung des Planvorhabens / Angaben zum Standort

Die Stadt Norderney beabsichtigt die städtebauliche Beordnung der östlich des Zentrum gelegenen Dünenlandschaft, die im Wesentlichen vom Blautal-Wäldchen, dem Ruppertsburger Gehölz und einem nördlich gelegenen Campingplatz eingenommen wird.

Genaue Angaben zum Standort sowie eine detaillierte Beschreibung des städtebaulichen Umfeldes, der Art des Vorhabens und den Festsetzungen sind den entsprechenden Kapiteln der Begründung zur 11. Flächennutzungsplan, Kap. 2.2 „Räumlicher Geltungsbereich“, Kap. 2.3 „Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur“, Kap. 1.0 „Anlass und Ziel der Planung“ sowie Kap. 5.0 „Inhalt Flächennutzungsplanänderung“ zu entnehmen.

1.2 Umfang des Vorhabens und Angaben zu Bedarf an Grund und Boden

Das Plangebiet umfasst eine Größe von 16,1 ha und wird bereits nahezu vollständig von inseltypischer Dünenlandschaft sowie Gehölzstrukturen eingenommen. Nördlich befindet sich der Campingplatz „Booken“.

Die einzelnen Flächenausweisungen umfassen:

Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage mit Baumbestand, Erholungswald“	ca. 149.585 m²
Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Campingplatz“	ca. 11.670 m²

Unter Zugrundelegung des rechtsgültigen Flächennutzungsplanes wird sich der zulässige Versiegelungsgrad durch die 11. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht erhöhen (vgl. Kap. 3.1).

2.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE

Die in einschlägigen Fachplänen und Fachgesetzen formulierten Ziele, die für den vorliegenden Planungsraum relevant sind, werden unter Kap. 3.0 „Planerische Vorgaben und Hinweise“ der Begründung zur 11. Änderung des Flächenutzungsplanes umfassend dargestellt (Landesraumordnungsprogramm (LROP), Regionales Raumordnungsprogramm (RROP), vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung. Im Folgenden werden zusätzlich die planerischen Vorgaben und Hinweise aus naturschutzfachlicher Sicht dargestellt (Landschaftsprogramm, Landschaftsrahmenplan (LRP), naturschutzfachlich wertvolle Bereiche / Schutzgebiete, artenschutzrechtliche Belange).

2.1 Landschaftsprogramm

Das Niedersächsische Landschaftsprogramm von 1989 ordnet den Planungsraum in die naturräumliche Region „Watten und Marschen (Außendeichsflächen)“ ein. In dieser Region der Nordseeküste sind noch großflächig annähernd natürliche Ökosysteme erhalten, deren Schutz höchste Priorität hat. Der Anteil von schutzwürdig kartierten Flächen ist in dieser Region mit 9,2 % doppelt so hoch wie der Landesdurchschnitt. Vorrangig schutzwürdig sind das Küstenwatt einschließlich Rinnen, Sandbänke und -strände, Küstendünen (Vor-, Weiß-, Grau- und Braundünen), Sümpfe der nassen Dünentäler, Flusswatt mit Röhrichtzonen, Sandbänke, Inseln und Weichholzauen. Als besonders schutz- und entwicklungsbedürftig sind nährstoffreiche Rieder und Sümpfe sowie nährstoffarme Seen und Weiher aufgeführt. Gräben, Heckengebiete, Grünland mittlerer Standorte sowie dörfliche und städtische Ruderalfluren sind schutzbedürftig, z. T. auch entwicklungsbedürftig.

2.2 Landschaftsrahmenplan

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Aurich liegt mit Stand vom März 1996 vor. Im Landschaftsrahmenplan werden jedoch keine Aussagen oder Maßnahmen für die Insel Norderney getroffen.

2.3 Naturschutzfachlich wertvolle Bereiche / Schutzgebiete

Die Insel Norderney wird umgeben vom Nationalpark „Niedersächsisches Wattenmeer“, der sich nördlich und südlich des Geltungsbereichs in mindestens 500 m Entfernung befindet. Deckungsgleich mit dem Nationalpark sind das EU-Vogelschutzgebiet V01 „Niedersächsisches Wattenmeer und angrenzendes Küstenmeer“ sowie das FFH-Gebiet 001 „Niedersächsisches Wattenmeer“.

Ebenfalls im Bereich des Nationalparkes liegen wertvolle Bereiche für Gastvögel. Außerdem befindet sich östlich in rd.560 m Entfernung ein wertvoller Bereich für Brutvögel von lokaler Bedeutung.

Der Geltungsbereich der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung befindet sich innerhalb des Trinkwasserschutzgebietes „Norderney“ in den Schutzzonen II und III.

Ferner existieren im Geltungsbereich sowie dessen näherer und weiterer Umgebung keine weiteren ausgewiesenen oder geplanten Schutzgebiete nationalen/internationalen Rechts bzw. naturschutzfachlicher Programme (NIEDERSÄCHSISCHES MINISTERIUM FÜR UMWELT, ENERGIE UND KLIMASCHUTZ 2019).

2.4 Artenschutzrechtliche Belange

§ 44 BNatSchG in Verbindung mit Art. 12 und 13 der FFH-Richtlinie und Art. 5 der Vogelschutzrichtlinie (V-RL) begründen ein strenges Schutzsystem für bestimmte Tier- und Pflanzenarten (Tier und Pflanzenarten, die in Anhang A oder B der Europäischen Artenschutzverordnung - (EG) Nr. 338/97 - bzw. der EG-Verordnung Nr. 318/2008 in der Fassung vom 31.03.2008 zur Änderung der EG-Verordnung Nr. 338/97 - aufgeführt sind, Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, alle europäischen Vogelarten, besonders oder streng geschützte Tier- und Pflanzenarten der Anlage 1 der BArtSchV). Danach ist es verboten,

- *wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*

- *wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,*
- *Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören und*
- *wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.*

Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 (1) werden um den für Eingriffsvorhaben relevanten Absatz 5 des § 44 BNatSchG ergänzt, mit dem bestehende und von der Europäischen Kommission anerkannte Spielräume bei der Auslegung der artenschutzrechtlichen Vorschriften der FFH-Richtlinie genutzt und rechtlich abgesichert werden, um akzeptable und im Vollzug praktikable Ergebnisse bei der Anwendung der Verbotsbestimmungen des Absatzes 1 zu erzielen:

Entsprechend dem § 44 (5) BNatSchG gelten die artenschutzrechtlichen Verbote bei nach § 15 zulässigen Eingriffen in Natur und Landschaft sowie nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässigen Vorhaben im Sinne des § 18 (2) Satz 1 nur für die in Anhang IV der FFH-RL aufgeführte Tier- und Pflanzenarten sowie für die Europäischen Vogelarten. Darüber hinaus ist nach nationalem Recht eine Vielzahl von Arten besonders geschützt. Diese sind nicht Gegenstand der folgenden Betrachtung, da gem. § 44 (5) Satz 5 BNatSchG die Verbote des Absatzes 1 für diese Arten nicht gelten, wenn die Zulässigkeit des Vorhabens gegeben ist.

Zwar ist die planende Stadt nicht unmittelbar Adressat dieser Verbote, da mit der Änderung des Flächennutzungsplanes in der Regel nicht selbst die verbotenen Handlungen durchgeführt beziehungsweise genehmigt werden. Allerdings ist es geboten, den besonderen Artenschutz bereits in der Bauleitplanung angemessen zu berücksichtigen, da Darstellungen im Flächennutzungsplan, der wegen dauerhaft entgegenstehender rechtlicher Hinderungsgründe (hier entgegenstehende Verbote des besonderen Artenschutzes bei der Umsetzung) nicht verwirklicht werden kann, vollzugsunfähig ist.

Die Belange des Artenschutzes sind auf Ebene der nachgelagerten Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen.

3.0 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

Die Bewertung der bau-, betriebs- und anlagebedingten Umweltauswirkungen des vorliegenden Planvorhabens erfolgt anhand einer Bestandsaufnahme bezogen auf die einzelnen, im Folgenden aufgeführten Schutzgüter. Durch eine umfassende Darstellung des gegenwärtigen Umweltzustandes einschließlich der besonderen Umweltmerkmale im unbeplanten Zustand sollen die umweltrelevanten Wirkungen der Bebauungsplanaufstellung herausgestellt werden. Hierbei werden die negativen sowie positiven Auswirkungen der Umsetzung der Planung auf die Schutzgüter dargestellt und hinsichtlich ihrer Erheblichkeit soweit wie möglich bewertet. Ferner erfolgt eine Prognose der Umweltauswirkungen bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“).

3.1 Bestandsaufnahme und Bewertung der einzelnen Schutzgüter

Die Bewertung der Umweltauswirkungen richtet sich nach folgender Skala:

- sehr erheblich,
- erheblich,
- weniger erheblich,
- nicht erheblich.

Sobald eine Auswirkung entweder als nachhaltig oder dauerhaft einzustufen ist, kann man von einer Erheblichkeit ausgehen. Eine Unterteilung im Rahmen der Erheblichkeit als wenig erheblich, erheblich oder sehr erheblich erfolgt in Anlehnung an die Unterteilung der „Arbeitshilfe zu den Auswirkungen des EAG Bau 2004 auf die Aufstellung von Bauleitplänen – Umweltbericht in der Bauleitplanung (SCHRÖDTER et al. 2004). Es erfolgt die Einstufung der Umweltauswirkungen nach fachgutachterlicher Einschätzung und diese wird für jedes Schutzgut verbal-argumentativ projekt- und wirkungsbezogen dargelegt. Ab einer Einstufung als „erheblich“ sind Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vorzusehen, sofern es über Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen nicht zu einer Reduzierung der Beeinträchtigungen unter die Erheblichkeitsschwelle kommt.

Die Einstufung der Wertigkeiten der einzelnen Schutzgüter erfolgt in einer Dreistufigkeit. Dabei werden die Einstufungen „hohe Bedeutung“, „allgemeine Bedeutung“ sowie „geringe Bedeutung“ verwendet. Die Bewertung erfolgt verbal-argumentativ.

Zum besseren Verständnis der Einschätzung der Umweltauswirkungen wird im Folgenden ein kurzer Abriss über die durch die Darstellungen der durch die 11. Änderung des Flächennutzungsplanes verursachten Veränderungen von Natur und Landschaft gegeben.

Das Plangebiet umfasst eine Flächengröße von 16,1 ha und befindet sich östlich des Innenstadtbereichs der Stadt Norderney sowie des Norderneyer Kaps. Der Geltungsbereich setzt sich aus dem Blautal-Wäldchen, dem Ruppertsburger Gehölz und den Kapgärten zusammen. Am nördlichen Rand befindet sich der Campingplatz „Booken“.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Norderney aus dem Jahr 1975 wird der überwiegende Teil des Plangebietes als Grünflachen 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.

Ziel der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes ist es, den großflächigen Gehölzbestand und die sensible Dünenlandschaft zu sichern und auf Dauer zu erhalten. Darüber hinaus enthält der rechtsgültige Flächennutzungsplan Darstellungen, die sich nicht mehr in die Örtlichkeit übertragen lassen, sodass die Bereinigung des Flächennutzungsplanes erforderlich ist. Zur Realisierung des Planungsziels wird der überwiegende Teil des Geltungsbereichs als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage mit Baumbestand, Erholungswald“ dargestellt. Der Bereich des Campingplatzes „Booken“ wird als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Campingplatz“ dargestellt.

Im Folgenden werden die Umweltauswirkungen des Vorhabens auf die verschiedenen Schutzgüter dargestellt und bewertet.

3.1.1 Schutzgut Mensch

Ziel des Immissionsschutzes ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen. Schädliche Umwelteinwirkungen sind auf Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter einwirkende Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Umwelteinwirkungen, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen.

Die technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) konkretisiert die zumutbare Lärmbelastung in Bezug auf Anlagen i. S. d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG). Die DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau – enthält im Beiblatt 1 Orientierungswerte, die bei der Planung anzustreben sind.

Grundlage für die Beurteilung ist die Verordnung über Immissionswerte für Schadstoffe in der Luft (39. BImSchV), mit der wiederum die Luftqualitätsrichtlinie der EU umgesetzt wurde.

Für den Menschen stellt das Untersuchungsgebiet ein Erholungsgebiet aus einer inseltypischen Dünenlandschaft mit dichtem Gehölzbestand dar. Lediglich im Westen des Plangebietes befinden sich bebaute Bereiche. Nördlich befindet sich der Campingplatz „Booken“. Eine Vorbelastung ist diesem Bereich daher nur in geringfügigem Maß gegeben. Es wird daher von einem hohem Erholungswert des Geltungsbereichs ausgegangen.

Bewertung
Das Plangebiet und seine Umgebung unterliegen nur geringen Vorbelastungen und verfügen damit über eine hohe Bedeutung. Die vorliegenden 11. Änderung des Flächennutzungsplanes verfolgt das Ziel, die vorhandenen Strukturen, die überwiegend aus einer Dünenlandschaft sowie Waldstrukturen bestehen, zu erhalten und dauerhaft zu sichern. Zum derzeitigen Zeitpunkt sind daher **keine erheblichen Beeinträchtigungen** auf das Schutzgut Mensch durch die vorliegende vorbereitende Bauleitplanung zu erwarten.

3.1.2 Schutzgut Pflanzen

Gemäß dem BNatSchG sind Natur und Landschaft aufgrund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass

1. die biologische Vielfalt,
2. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie
3. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind. Zur dauerhaften Sicherung der biologischen Vielfalt sind entsprechend dem jeweiligen Gefährdungsgrad insbesondere
    a. lebensfähige Populationen wild lebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten zu erhalten und der Austausch zwi-

schen den Populationen sowie Wanderungen und Wiederbesiedelungen zu ermöglichen,
b. Gefährdungen von natürlich vorkommenden Ökosystemen, Biotopen und Arten entgegenzuwirken sowie
c. Lebensgemeinschaften und Biotope mit ihren strukturellen und geografischen Eigenheiten in einer repräsentativen Verteilung zu erhalten; bestimmte Landschaftsteile sollen der natürlichen Dynamik überlassen bleiben.

Der Geltungsbereich der vorliegenden 11. Änderung des Flächennutzungsplanes wird im rechtgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Norderney als Grünfläche bzw. als Parkanlage mit Baumbestand, Erholungswald dargestellt. Im Westlichen Teil des Plangebietes sieht der rechtsgültige Flächennutzungsplan allgemeine Wohngebiete vor. Im Rahmen der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes wird die Zielsetzung verfolgt, einen sensiblen Bereich mit inseltypischer Dünenlandschaft und großflächigen Gehölzstrukturen auf Dauer zu sichern und zu erhalten. Es sind demnach **keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen** auf das Schutzgut Pflanzen durch die 11. Änderung des Flächennutzungsplanes zu erwarten.

3.1.3 Schutzgut Tiere

Für das Schutzgut Tiere gelten die übergeordneten Ziele wie für das Schutzgut Pflanzen (vgl. Kapitel 3.1.2).

Auf Grundlage der Darstellungen des rechtgültigen Flächennutzungsplanes und unter Zugrundelegung der im Rahmen der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes getroffenen Darstellungen, die eine dauerhafte Sicherung der inseltypischen Vegetation sowie eine Ausdehnung der Grünflächen gegenüber der rechtsgültigen Planung vorsehen, sind erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Tiere nicht zu erwarten.

Es werden mit der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG vorbereitet.

Sollte im Nachgang zu dieser 11. Flächennutzungsplanänderung ein Bebabuungsplan aufgestellt und gleichzeitig Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet werden, sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen und Vermeidungsmaßnahmen (beispielsweise Bauzeitenregelungen) zu beachten.

3.1.4 Schutzgut Biologische Vielfalt

Als Kriterien zur Beurteilung der Vielfalt an Lebensräumen und Arten wird die Vielfalt an Biotoptypen und die damit verbundene naturraum- und lebensraumtypische Artenvielfalt betrachtet, wobei Seltenheit, Gefährdung und die generelle Schutzverantwortung auf internationaler Ebene zusätzlich eine Rolle spielen.

Das Vorkommen der verschiedenen Arten und Lebensgemeinschaften wurde in den vorangegangenen Kapiteln zu den Schutzgütern Pflanzen und Tiere ausführlich dargestellt. Ebenso werden hier die Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter Pflanzen und Tiere betrachtet und bewertet.

<u>Bewertung</u>
Unter Berücksichtigung der prognostizierten Auswirkungen des Vorhabens werden für die Biologische Vielfalt insgesamt keine erheblichen negativen Auswirkungen durch die Realisierung der Planinhalte erwartet. Die geplante Realisierung des Planvorhabens ist damit mit den betrachteten Zielen der Artenvielfalt sowie des Ökosystem-

schutzes der Rio-Konvention von 1992 vereinbar und widerspricht nicht der Erhaltung der biologischen Vielfalt bzw. beeinflusst diese nicht im negativen Sinne.

3.1.5 Schutzgut Boden und Fläche

Der Boden nimmt mit seinen vielfältigen Funktionen eine zentrale Stellung im Ökosystem ein. Neben seiner Funktion als Standort der natürlichen Vegetation und der Kulturpflanzen weist er durch seine Filter-, Puffer- und Transformationsfunktionen gegenüber zivilisationsbedingten Belastungen eine hohe Bedeutung für die Umwelt des Menschen auf. Gemäß § 1a (2) BauGB ist mit Grund und Boden sparsam umzugehen, wobei zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen sind.

Auf Basis des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) gilt es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.

Gemäß den Darstellungen des Bodenkarte von Niedersachsen des Datenservers des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG 2019) wird der westliche Teil des Geltungsbereichs von mittlerem Lockersyrosem eingenommen. Der östliche Teilbereich wird von tiefem Regosol geprägt. Der komplette Geltungsbereich wird als Suchraum für schutzwürdige Böden, seltene Böden, dargestellt (LBEG 2019).

<u>Bewertung</u>
Der Geltungsbereich wird bereits in der rechtsgültigen vorbereitenden Bauleitplanung überwiegend als Grünfläche und Parkanlage dargestellt. Lediglich im Osten sind allgemeine Wohngebiete dargestellt. Von dieser Darstellung wird im Rahmen der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes Abstand genommen. Lediglich der Campingplatz im Norden des Geltungsbereichs wird als Sonderbaufläche dargestellt. Es ist demnach davon auszugehen, das Vorhaben keine negativen Veränderungen der Bodenfunktionen bedingen wird. Es werden demnach **keine erheblichen Umweltauswirkungen** auf das Schutzgut Boden / Fläche erwartet.

3.1.6 Schutzgut Wasser

Das Schutzgut Wasser stellt einen wichtigen Bestandteil des Naturhaushaltes dar und bildet die Lebensgrundlage für Menschen, Tiere und Pflanzen. Auf Basis des Wasserhaushaltsgesetzes gilt es, durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung die Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut zu schützen. Im Rahmen der Umweltprüfung ist das Schutzgut Wasser unter dem Aspekt der Auswirkungen auf den Grundwasserhaushalt, auf die Wasserqualität sowie auf den Zustand des Gewässersystems zu betrachten. Im Sinne des Gewässerschutzes sind Maßnahmen zu ergreifen, die zu einer Begrenzung der Flächenversiegelung und der damit einhergehenden Zunahme des Oberflächenwassers, zur Förderung der Regenwasserversickerung sowie zur Vermeidung des Eintrags wassergefährdender Stoffe führen.

Grundwasser
Grundwasser hat eine wesentliche Bedeutung für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, als Naturgut der Frischwasserversorgung und als Bestandteil grundwassergeprägter Böden. Gemäß den Darstellungen des LBEG (2019) liegt die Grundwasserneubildungsrate im westlichen Teil des Plangebietes mit 301 bis 350 mm/a im hohen Bereich. Im westlichen Teilbereich liegt die Grundwasserneubildungsrate bei 151 - 200 mm/a. Das Schutzpotenzial des Grundwassers liegt im gesamten Plangebiet und seiner näheren Umgebung im geringen Bereich.

Der Geltungsbereich der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes liegt vollständig im Trinkwasserschutzgebiet Norderney (Schutzzone II und III).

Oberflächenwasser
Nach derzeitigem Kenntnisstand liegen im Geltungsbereich keine Oberflächengewässer vor.

Bewertung
Insgesamt wird dem Schutzgut Wasser aufgrund des überlagernden Wasserschutzgebietes eine hohe Bedeutung zugesprochen.

Unter Zugrundelegung des rechtsgültigen Flächennutzungsplanes sind durch die 11. Änderung des Flächennutzungsplanes **keine erheblichen Auswirkungen** auf das Schutzgut Wasser zu erwarten.

3.1.7 Schutzgut Klima und Luft

Das Klima hat Einfluss auf alle Lebensvorgänge und bestimmt wesentlich Abläufe im Naturhaushalt. Das Klima der Insel Norderney und somit auch des Plangebietes ist maritim geprägt. Ein wesentliches Merkmal des maritimen Klimas im jährlichen Temperaturverlauf ist der verzögerte Temperaturanstieg im Frühjahr und in den Sommermonaten Juni und Juli sowie der verzögerte Rückgang im Herbst und Winter. Von März bis August ist es auf den Ostfriesischen Inseln im Mittel kälter, von September bis Februar dagegen wärmer als auf dem Festland. Die durchschnittliche Lufttemperatur liegt bei 9,3 °C (http://www.klimadiagramme.de/Deutschland/norderney2.html).

Bei der Bewertung der umweltrelevanten Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima sind die mit der Umsetzung der Planung ggf. einhergehenden Luftverunreinigungen (Rauch, Stäube, Gase und Geruchsstoffe) mit Folgen für das Kleinklima von Bedeutung.

Bewertung
Dem Schutzgut Klima wird eine allgemeine Bedeutung zu gewiesen. Das Kleinlima im Planbereich ist durch die überwiegend unversiegelten Flächen geprägt. Unter Berücksichtigung des bestehenden Flächennutzungsplanes und der nun mehr getroffenen Flächendarstellungen werden **keine erheblichen Auswirkungen** auf das Schutzgut Klima und das Schutzgut Luft erwartet.

3.1.8 Schutzgut Landschaft

Da ein Raum immer in Wechselbeziehung und -wirkung zu seiner näheren Umgebung steht, kann das Planungsgebiet nicht isoliert, sondern muss vielmehr im Zusammenhang seines stadt- sowie naturräumlichen Gefüges betrachtet werden.

Das Schutzgut Landschaft zeichnet sich durch ein harmonisches Gefüge aus vielfältigen Elementen aus, das hinsichtlich der Aspekte Vielfalt, Eigenart oder Schönheit zu bewerten ist.

Das im Geltungsbereich der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes vorherrschende Landschaftsbild wird durch die inseltypische Dünenlandschaft mit Gehölzbeständen geprägt. Im Norden des Geltungsbereichs befindet sich der Campingplatz „Booken“. Die nördlich und westlich an das Plangebiet angrenzenden Bereiche werden durch Wohngebäude geprägt. Südlich des Plangebietes befinden sich Kleingärten. Östlich schließen weitere mit Gehölzen bestandene Flächen an. Südöstlich befindet sich ein Gewerbegebiet.

Bewertung
Die Bedeutung des Geltungsbereichs für das Landschaftsbild wird aufgrund der Ausprägung des Plangebietes mit seiner inseltypischen Ausprägung als hoch eingestuft. Durch die 11. Änderung des Flächennutzungsplanes werden die Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Landschaft als **nicht erheblich** eingestuft, da die Zielsetzung verfolgt wird, die inseltypischen Strukturen auf Dauer zu sichern und zu erhalten.

3.1.9 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Der Schutz von Kulturgütern stellt im Rahmen der baukulturellen Erhaltung des Orts- und Landschaftsbildes gem. § 1 (5) BauGB eine zentrale Aufgabe in der Bauleitplanung dar. Als schützenswerte Sachgüter werden natürliche oder vom Menschen geschaffene Güter betrachtet, die von geschichtlicher, wissenschaftlicher, archäologischer oder städtebaulicher Bedeutung sind.

Im Geltungsbereich sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Kultur- und Sachgüter vorhanden.

Bewertung
Im Rahmen der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes ergeben sich **keine erheblichen Beeinträchtigungen** auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter.

3.1.10 Wechselwirkungen

Bei der Betrachtung der Wechselwirkungen soll sichergestellt werden, dass es sich bei der Prüfung der Auswirkungen nicht um eine rein sektorale Betrachtung handelt, sondern sich gegenseitig verstärkende oder addierende Effekte berücksichtigt werden. So stellt der Boden Lebensraum und Nahrungsgrundlage für verschiedene Faunengruppen wie Vögel, Amphibien, Libellen etc. dar, so dass bei einer Versiegelung nicht nur der Boden mit seinen umfangreichen Funktionen verloren geht, sondern auch Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere zu erwarten sind. Negative, sich verstärkende Wechselwirkungen, die über das Maß der bisher durch das Vorhaben ermittelten Auswirkungen hinausgehen, sind jedoch nicht zu prognostizieren.

3.1.11 Kumulierende Wirkungen

Aus mehreren, für sich allein genommen geringen Auswirkungen kann durch Zusammenwirkung anderer Pläne und Projekte und unter Berücksichtigung der Vorbelastungen eine erhebliche Auswirkung entstehen (EU-KOMMISSION 2000). Für die Ermittlung möglicher erheblicher Beeinträchtigungen sollte darum auch die Zusammenwirkung mit anderen Plänen und Projekten einbezogen werden.

Um kumulativ wirken zu können, müssen folgende Bedingungen für ein Projekt erfüllt sein: Es muss zeitlich zu Überschneidungen kommen, ein räumlicher Zusammenhang bestehen und ein gewisser Konkretisierungsgrad des Projektes gegeben sein.

Derzeit liegen keine Kenntnisse über Pläne oder Projekte vor, die im räumlichen Wirkbereich des geplanten Vorhabens liegen und einen hinreichenden Planungsstand haben sowie im gleichen Zeitraum umgesetzt werden.

3.1.12 Zusammengefasste Umweltauswirkungen

Durch die Darstellungen der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes kommt es zu keinen erheblichen negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt, Boden und Fläche, Wasser, Klima und Luft, Landschaft sowie Kultur- und Sachgüter. Unfälle oder Katastrophen, welche durch die Planung ausgelöst werden könnten sowie negative Umweltauswirkungen, die durch außerhalb des Plangebietes auftretende Unfälle und Katastrophen hervorgerufen werden können, sind nicht zu erwarten.

Die zu erwartenden Umweltauswirkungen bei Realisierung des Vorhabens werden nachfolgend tabellarisch zusammengestellt und hinsichtlich ihrer Erheblichkeit beurteilt.

Tabelle 1: Zu erwartende Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter und ihre Bewertung

Schutzgut	Beurteilung der Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Mensch	• keine erhebliche Beeinträchtigung	-
Pflanzen	• keine erhebliche Beeinträchtigung	-
Tiere	• keine erhebliche Beeinträchtigung	-
Biologische Vielfalt	• keine erhebliche Beeinträchtigung	-
Boden und Fläche	• keine erhebliche Beeinträchtigung	-
Wasser	• keine erhebliche Beeinträchtigung	-
Klima	• keine erhebliche Beeinträchtigung	-
Luft	• keine erhebliche Beeinträchtigung	-
Landschaft	• keine erhebliche Beeinträchtigung	-
Kultur und Sachgüter	• keine erhebliche Beeinträchtigung	-
Wechselwirkungen	• keine erheblichen Auswirkungen	-

••• sehr erheblich/ •• erheblich/ • weniger erheblich / - nicht erheblich

3.2 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes

3.2.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Planungsdurchführung

Bei der konkreten Umsetzung des Planvorhabens ist mit den oben genannten Umweltauswirkungen zu rechnen. Durch die Darstellungen der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes werden die vorhandenen Strukturen dauerhaft gesichert und der rechtsgültige Flächennutzungsplan bereinigt. Detaillierte Ausführungen hierzu sind der vorgelagerten Begründung zu entnehmen.

3.2.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung - Nullvariante

Bei Nichtdurchführung der Planung bleiben die bestehenden Nutzungen unverändert erhalten. Die im rechtsgültigen Flächennutzungsplan getroffenen Darstellungen hätten weiterhin Bestand.

4.0 VERMEIDUNG / MINIMIERUNG UND KOMPENSATION NACHTEILIGER UMWELTAUSWIRKUNGEN

Der Verursacher eines Eingriffs ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Verbleiben nach Ausschöpfung aller Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes, so sind gem. § 15 (2) BNatSchG Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen durchzuführen.

Obwohl durch die 11. Änderung des Flächennutzungsplanes selbst nicht in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild eingegriffen werden kann, sondern nur durch dessen Realisierung, ist die Eingriffsregelung dennoch von Bedeutung, da nur bei ihrer Beachtung eine ordnungsgemäße Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange möglich ist.

4.1 Vermeidung und Minimierung

4.1.1 Schutzgut Mensch

Es sind keine erheblichen negativen Auswirkungen zu erwarten, folglich sind auch keine Vermeidungs- oder Minimierungsmaßnahmen notwendig oder vorgesehen.

4.1.2 Schutzgut Pflanzen

Es sind keine erheblichen negativen Auswirkungen zu erwarten, folglich sind auch keine Vermeidungs- oder Minimierungsmaßnahmen notwendig oder vorgesehen.

4.1.3 Schutzgut Tiere

Es sind keine erheblichen negativen Auswirkungen zu erwarten, folglich sind auch keine Vermeidungs- oder Minimierungsmaßnahmen notwendig oder vorgesehen.

4.1.4 Schutzgut Biologische Vielfalt

Es werden keine erheblichen negativen Auswirkungen erwartet, folglich sind auch keine Vermeidungs- oder Minimierungsmaßnahmen notwendig oder vorgesehen.

4.1.5 Schutzgut Boden und Fläche

Es sind keine erheblichen negativen Auswirkungen zu erwarten, folglich sind auch keine Vermeidungs- oder Minimierungsmaßnahmen notwendig oder vorgesehen.

4.1.6 Schutzgut Wasser

Es sind keine erheblichen negativen Auswirkungen zu erwarten, folglich sind auch keine Vermeidungs- oder Minimierungsmaßnahmen notwendig oder vorgesehen.

4.1.7 Schutzgut Klima / Luft

Es sind keine erheblichen negativen Auswirkungen zu erwarten, folglich sind auch keine Vermeidungs- oder Minimierungsmaßnahmen notwendig oder vorgesehen.

4.1.8 Schutzgut Landschaft

Es sind keine erheblichen negativen Auswirkungen zu erwarten, folglich sind auch keine Vermeidungs- oder Minimierungsmaßnahmen notwendig oder vorgesehen.

4.1.9 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Es sind keine erheblichen negativen Auswirkungen zu erwarten, folglich sind auch keine Vermeidungs- oder Minimierungsmaßnahmen notwendig oder vorgesehen

4.2 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

4.2.1 Standort

Der Geltungsbereich der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes befindet sich östlich des Innenstadtbereichs sowie des Norderneyer Kaps. Der Geltungsbereich besteht überwiegend aus dem Blautal-Wäldchen, dem Ruppertsburger Gehölz sowie den Kapgärten.

4.2.2 Planinhalt

Der überwiegende Teil des Plangebietes wird im Rahmen der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage mit Baumbestand, Erholungswald“ dargestellt. Der Bereich des Campingplatzes wird als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Campingplatz“ dargestellt.

5.0 ZUSÄTZLICHE ANGABEN

5.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

5.1.1 Analysemethoden und -modelle

Es wurden keine Analysenmethoden und -modelle angewendet.

5.1.2 Fachgutachten

Es wurden keine Fachgutachten erstellt.

5.1.3 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen

Es war ein umfassendes und ausreichend aktuelles Datenmaterial vorhanden, so dass keine Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen auftraten.

5.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Gemäß § 4c BauGB müssen die Kommunen die erheblichen Umweltauswirkungen überwachen (Monitoring), die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten. Hierdurch sollen insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig erkannt werden, um geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ermöglichen. Im Rahmen der vorliegenden Planung wurden keine erheblichen Umweltauswirkungen festgestellt, die einer weiteren Umweltüberwachung bedingen.

6.0 ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG

Die Stadt Norderney beabsichtigt die zentrumsnah befindliche Dünenlandschaft mit Gehölzvegetation dauerhaft zu erhalten und führt zu diesem Zweck die 11. Änderung des Flächennutzungsplanes durch. Gleichwohl ist es Wunsch der Stadt einige irritierende Darstellungen, die nicht mehr mit den vor Ort vorherrschenden Gegebenheiten übereinstimmen, anzupassen.

Zur Realisierung der dargelegten Entwicklungsziele wird für den überwiegenden Teil des Plangebietes eine öffentliche Grünfläche dargestellt. Für den nördlichen Teil erfolgt darüber hinaus die Darstellung einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Campingplatz“. Durch das Planvorhaben sind keinerlei negative Umweltauswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter zu erwarten.

7.0 LITERATUR

BNatSchG (2009): Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009.

LANDKREIS AURICH (1996): Landschaftsrahmenplan Landkreis Aurich

LBEG (2019): NIBIS – Kartenserver des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie http://nibis.lbeg.de/cardomap3/#

NAGBNATSCHG (2010): Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz vom 19. Februar 2010.

NIEDERSÄCHSISCHE LANDESREGIERUNG (1989): Niedersächsisches Landschaftsprogramm. Hannover.

NU (2019): Interaktive Umweltkarten der Umweltverwaltung (http://www.umwelt.niedersachsen.de/master/C8312275_N8311561_L20_D0_I598.htm

STADT NORDERNEY
Der Bürgermeister

Protokollauszug

Sitzung	**Ausschuss für Bauen und Umwelt**
Status:	**öffentlich**
Datum	**13.03.2019**

TOP 6. Flächennutzungsplan der Stadt Norderney, 11. Änderung Beschluss zur Auslegung **BA 11/2018**

Beschluss

☒ Ja (Bauausschuss)
☒ Nein (Verwaltungsausschuss)

Dem vorliegenden Entwurf zur 11. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Begründung und Umweltbericht wird zugstimmt. Es wird beschlossen, den Entwurf der Planzeichnung mit Begründung und Umweltbericht gem. § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats bzw. mindestens 30 Tagen öffentlich auszulegen. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB wird gleichzeitig durchgeführt.

Stimme/n dafür	Stimme/n dagegen	Enthaltungen

7.

Flächennutzungsplan der Stadt
Norderney, 12. Änderung a) Beschluss
über die Abwägung b)
Feststellungsbeschluss

STADT NORDERNEY
Der Bürgermeister

Sitzungsvorlage

Fachbereich	Aktenzeichen	Vorlagen-Nr.
FB III	600.10.002; 022.15; 022.32	BA 8/2019

Beratungsfolge	TOP-Nr.	Öffentlich / nicht Öffentlich	Sitzungstermin
Ausschuss für Bauen und Umwelt	7.	öffentlich	13.03.2019
Verwaltungsausschuss	6.	nichtöffentlich	21.03.2019
Rat der Stadt Norderney	10.	öffentlich	26.03.2019

Flächennutzungsplan der Stadt Norderney, 12. Änderung
a) Beschluss über die Abwägung
b) Feststellungsbeschluss

Sachverhalt

Aufgrund der Änderung des Verfahrens zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Innenstadt Nord-Ost“ ist die Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung gem. § 13a (2) Nr. 2 BauGB nicht mehr möglich. Der Flächennutzungsplan muss in einem eigenständigen Änderungsverfahren („Parallelverfahren“ gem. § 8 (3) BauGB) angepasst werden.
Inhaltlich werden die Darstellungen zur Parkplatzfläche Knyphausenstraße, zur GFZ sowie zum Allgemeinen Wohngebiet am Januskopf und dem SO-Gebiet Roonstraße/Knyphausenstraße im rechtskräftigen Flächennutzungsplan geändert.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung sowie frühzeitige TöB-Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 bzw. § 4 Abs. 1 BauGB wurden im November 2019 durchgeführt.
Die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB wurde im Februar 2019 durchgeführt.

Finanzielle Auswirkungen
☐ Nein
☐ Ja, mit

Gesamtkosten der Maßnahmen (Beschaffungs-Herstellungskosten) Euro	☐ Jährliche Folgekosten/ lasten ☐ Einmalig Euro	☐ Haushaltsmittel in ausreichender Höhe vorhanden. Sichtvermerk FB IV: _____

Beschlussvorschlag

Empfehlungsbeschluss
☒ Ja (Bauausschuss, VA)
☒ Nein (Rat)

a) Die während des Auslegungsverfahrens zur 12. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Noderney vorgebrachten Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen. Die öffentlichen und privaten Belange werden gem. § 1 Abs. 7 Baugesetzbuch (BauGB) untereinander und gegeneinander abgewogen. Die Zusammenstellung (Anlage) ist Bestandteil des Beschlusses.

b) Aufgrund der §§ 2 und 5 des Baugesetzbuches (BauGB), sowie des § 58 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NkomVG) – alle Bestimmungen in der derzeit gültigen Fassung – wird die 12. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Norderney vom Rat der Stadt Norderney festgestellt. Die Änderung des Flächennutzungsplanes besteht aus der Planzeichnung, der Begründung und dem Umweltbericht.

Norderney, 28.02.19	Der Bürgermeister (Ulrichs)

STADT NORDERNEY

Landkreis Aurich

Bebauungspläne Nr. 4a, b & c „Innenstadt Nord-Ost“ mit örtlichen Bauvorschriften / 12. Änderung des Flächennutzungsplanes

UMWELTBERICHT

(Teil II der Begründung)

01. März 2019

Diekmann • Mosebach & Partner

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

INHALTSÜBERSICHT

TEIL II: UMWELTBERICHT 1

1.0 EINLEITUNG 1
1.1 Beschreibung des Planvorhabens / Angaben zum Standort 1
1.2 Umfang des Vorhabens und Angaben zu Bedarf an Grund und Boden 2

2.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE 3
2.1 Landschaftsprogramm 3
2.2 Landschaftsrahmenplan 3
2.3 Naturschutzfachlich wertvolle Bereiche / Schutzgebiete 3
2.4 Artenschutzrechtliche Belange 3

3.0 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN 4
3.1 Bestandsaufnahme und Bewertung der einzelnen Schutzgüter 5
3.1.1 Schutzgut Mensch 6
3.1.2 Schutzgut Pflanzen 7
3.1.3 Schutzgut Tiere 7
3.1.4 Schutzgut Biologische Vielfalt 8
3.1.5 Schutzgut Boden und Fläche 8
3.1.6 Schutzgut Wasser 9
3.1.7 Schutzgut Klima und Luft 10
3.1.8 Schutzgut Landschaft 10
3.1.9 Schutzgut Kultur- und Sachgüter 10
3.1.10 Wechselwirkungen 11
3.1.11 Kumulierende Wirkungen 11
3.1.12 Zusammengefasste Umweltauswirkungen 11
3.2 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes 12
3.2.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Planungsdurchführung 12
3.2.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung - Nullvariante 12

4.0 VERMEIDUNG / MINIMIERUNG UND KOMPENSATION NACHTEILIGER UMWELTAUSWIRKUNGEN 12
4.1 Vermeidung und Minimierung 12
4.1.1 Schutzgut Mensch 12
4.1.2 Schutzgut Pflanzen 13
4.1.3 Schutzgut Tiere 13
4.1.4 Schutzgut Biologische Vielfalt 13
4.1.5 Schutzgut Boden und Fläche 13
4.1.6 Schutzgut Wasser 14
4.1.7 Schutzgut Klima / Luft 14
4.1.8 Schutzgut Landschaft 14
4.1.9 Schutzgut Kultur- und Sachgüter 14
4.2 Anderweitige Planungsmöglichkeiten 15
4.2.1 Standort 15
4.2.2 Planinhalt 15

5.0 ZUSÄTZLICHE ANGABEN 15

5.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren 15
5.1.1 Analysemethoden und -modelle 15
5.1.2 Fachgutachten 15
5.1.3 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen 15
5.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung 16

6.0 ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG 16

7.0 LITERATUR 17

TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1: Zu erwartende Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter und ihre Bewertung 12

TEIL II: UMWELTBERICHT

1.0 EINLEITUNG

Zur Beurteilung der Belange des Umweltschutzes (§ 1 (6) Nr. 7 BauGB) ist im Rahmen der Bauleitplanung eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Entsprechend der Anlage zum Baugesetzbuch zu § 2 (4) und § 2a BauGB werden die ermittelten Umweltauswirkungen im Umweltbericht beschrieben und bewertet (§ 2 (4) Satz 1 BauGB). „Wird eine Umweltprüfung für das Plangebiet oder für Teile davon in einem Raumordnungs-, Flächennutzungs- oder Bebauungsplanverfahren durchgeführt, soll die Umweltprüfung in einem zeitlich nachfolgend oder gleichzeitig durchgeführten Bauleitplanverfahren auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltweltauswirkungen beschränkt werden“ (§ 2 (4) Satz 5 BauGB).

Die Bebauungspläne Nr. 4 a, b und c werden im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB zur 12. Flächennutzungsplanänderung aufgestellt. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung wird gem. § 2 (4) Satz 1 BauGB ein Umweltbericht mit einer umfassenden Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen des gesamten Planvorhabens erstellt. Da somit bereits zeitgleich für den Änderungsbereich der 12. Flächennutzungsplanänderung eine ausführliche Ermittlung der Belange des Umweltschutzes gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB stattgefunden hat, kann die Umweltprüfung im Flächennutzungsplanverfahren gem. § 2 (4) Satz 5 BauGB auf die zusätzlichen oder anderen erheblichen Umweltauswirkungen beschränkt werden. Durch die 12. Änderung des Flächennutzungsplanes werden jedoch keine anderen Umweltauswirkungen erwartet, als die im Umweltbericht zu den Bebauungsplänen abschließend aufgeführten Aspekte. Der Inhalt des Umweltberichtes gilt daher gleichermaßen für die 12. Änderung des Flächennutzungsplanes.

1.1 Beschreibung des Planvorhabens / Angaben zum Standort

Die Stadt Norderney beabsichtigt die städtebauliche Beordnung des Norderneyer Innenstadtbereichs zur Behebung und Vermeidung von städtebaulichen Fehlentwicklungen. Dies erfolgt im Rahmen mehrerer Bebauungspläne für jeweils zusammenhängende Bereiche (siehe Anhang „Übersichtskarte der Bebauungspläne Nr. 1 – 4“). Zunächst werden die Bebauungspläne Nr. 4a, b und c „Innenstadt-Nordost“ aufgestellt.

Im Jahr 2013 wurde der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 4 „Innenstadt-Nordost“ gefasst. Der Geltungsbereich umfasste eine 12,1 ha Fläche zwischen der Bogenstraße und der Goebenstraße im Westen, der Jann-Berghaus-Straße im Süden, der Ellern- bzw. Nienburgstraße im Osten und der Knyphausenstraße bzw. der Kaiserstraße im Norden. Für das Plangebiet wurde eine umfangreiche städtebauliche Analyse erstellt und auf deren Grundlage die Festsetzungen im Bebauungsplan erarbeitet. Im Rahmen mehrerer Beteiligungsverfahren wurden die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden sowie Träger öffentlicher Belange eingeholt.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung hat die Industrie- und Handelskammer darauf hingewiesen, dass aufgrund der Größe des Geltungsbereichs und der dadurch vorliegenden Heterogenität den standortbedingt unterschiedlichen Anforderungen von Wohnnutzung, Handel und Gästebeherbergung über die Ausweisung diverser Sondergebiete nur bedingt Rechnung getragen werden kann. Die Stadt Norderney berücksichtigt die Anmerkungen durch die Aufteilung des Bebauungsplans in die Teile a, b und c zum Satzungsbeschluss. Auf diese Weise soll die Planung für die Bürger bes-

ser verständlich gemacht und eine Verbesserung in der Handhabbarkeit des Planwerks erreicht werden.

Da die Bebauungspläne Nr. 4a, b und c zeitgleich aufgestellt werden, erfolgt eine ganzheitliche Betrachtung der Umweltauswirkungen in einem gemeinsamen Umweltbericht.

Parallel zur Aufstellung der Bebauungspläne 4 a, b und c wird die 12. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt. Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung ist mit ca. 11,7 ha etwas kleiner als der der Bebauungspläne.

Genaue Angaben zum Standort sowie eine detaillierte Beschreibung des städtebaulichen Umfeldes, der Art des Vorhabens und den Festsetzungen sind den entsprechenden Kapiteln der Begründungen zu den Bebauungsplänen 4a, b und c, Kap. 2.2 „Räumlicher Geltungsbereich“, Kap. 2.3 „Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur“, Kap. 1.0 „Anlass und Ziel der Planung“ sowie Kap. 5.0 „Inhalt des Bebauungsplanes“ zu entnehmen.

1.2 Umfang des Vorhabens und Angaben zu Bedarf an Grund und Boden

Die Plangebiete der Bebauungspläne Nr. 4 a, b und c umfassen insgesamt eine Größe von ca. 12,1 ha und werden bereits nahezu vollständig durch Wohngebiete eingenommen. Westlich befindet sich ein bisher unbebautes Grünland. Durch die Festsetzung von Sondergebieten, allgemeinen Wohngebieten, Straßenverkehrsflächen sowie privaten und öffentlichen Grünflächen wird ein nahezu vollständig bebauter Bereich planungsrechtlich neu beregelt.

Die einzelnen Flächenausweisungen umfassen:

- Allgemeine Wohngebiete,
- Sondergebiete mit den Zweckbestimmungen:
  - Dauerwohnen, Gästebeherbergung (SO1),
  - Kur-, Heil- und Erholungszwecke (SO2),
  - Kur-, Heil- und Versorgungszone (SO2a),
  - Kur-, Heil- und Beherbergungszone (SO3),
  - Erholungsheim (SO4),
- Fläche für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung: Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen,
- öffentliche Straßenverkehrsflächen,
- Fläche für Versorgungsanlagen, Zweckbestimmung Elektrizität,
- öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung Parkanlage, Hausgarten,
- private Grünflächen sowie
- denkmalgeschützte Einzelanlagen, hier: Baudenkmal.

Auf Ebene der 12. Flächennutzungsplanänderung werden eine Wohnbau- und eine Sonderbaufläche sowie eine Fläche für den Gemeinbedarf dargestellt.

Es handelt sich um bereits großflächig bebaute Bereiche, die zum Stadtgebiet von Norderney gehören. Der Versiegelungsgrad wird durch die Neuaufstellung der Bebauungspläne unter Zugrundelegung der vorliegenden rechtskräftigen Bebauungspläne sowie der Beurteilung nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Bereiche) nicht zunehmen.

2.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE

Die in einschlägigen Fachplänen und Fachgesetzen formulierten Ziele, die für den vorliegenden Planungsraum relevant sind, werden unter Kap. 3.0 „Planerische Vorgaben und Hinweise“ der Begründungen zu den Bebauungsplänen 4a, b und c umfassend dargestellt (Landesraumordnungsprogramm (LROP), Regionales Raumordnungsprogramm (RROP), vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung. Im Folgenden werden zusätzlich die planerischen Vorgaben und Hinweise aus naturschutzfachlicher Sicht dargestellt (Landschaftsprogramm, Landschaftsrahmenplan (LRP), naturschutzfachlich wertvolle Bereiche / Schutzgebiete, artenschutzrechtliche Belange).

2.1 Landschaftsprogramm

Das Niedersächsische Landschaftsprogramm von 1989 ordnet den Planungsraum in die naturräumliche Region "Watten und Marschen (Außendeichsflächen)" ein. In dieser Region der Nordseeküste sind noch großflächig annähernd natürliche Ökosysteme erhalten, deren Schutz höchste Priorität hat. Der Anteil von schutzwürdig kartierten Flächen ist in dieser Region mit 9,2 % doppelt so hoch wie der Landesdurchschnitt. Vorrangig schutzwürdig sind das Küstenwatt einschließlich Rinnen, Sandbänke und -strände, Küstendünen (Vor-, Weiß-, Grau- und Braundünen), Sümpfe der nassen Dünentäler, Flusswatt mit Röhrichtzonen, Sandbänke, Inseln und Weichholzauen. Als besonders schutz- und entwicklungsbedürftig sind nährstoffreiche Rieder und Sümpfe sowie nährstoffarme Seen und Weiher aufgeführt. Gräben, Heckengebiete, Grünland mittlerer Standorte sowie dörfliche und städtische Ruderalfluren sind schutzbedürftig, z. T. auch entwicklungsbedürftig.

2.2 Landschaftsrahmenplan

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Aurich liegt mit Stand vom März 1996 vor. Im Landschaftsrahmenplan werden jedoch keine Aussagen oder Maßnahmen für die Insel Norderney getroffen.

2.3 Naturschutzfachlich wertvolle Bereiche / Schutzgebiete

Nördlich des Plangebietes befindet sich der Nationalpark „Niedersächsisches Wattenmeer“. Deckungsgleich mit dem Nationalpark sind das EU-Vogelschutzgebiet V01 „Niedersachsisches Wattenmeer und angrenzendes Küstenmeer“ sowie das FFH-Gebiet 001 „Niedersächsisches Wattenmeer“.

Ebenfalls nördlich im Bereich des Nationalparkes liegen wertvolle Bereiche für Gastvögel. Außerdem grenzt nordöstlich ein wertvoller Bereich für Brutvögel an den Geltungsbereich an.

Ferner existieren in den Geltungsbereichen sowie dessen näherer und weiterer Umgebung keine weiteren ausgewiesenen oder geplanten Schutzgebiete nationalen/internationalen Rechts bzw. naturschutzfachlicher Programme (NIEDERSÄCHSISCHES MINISTERIUM FÜR UMWELT, ENERGIE UND KLIMASCHUTZ 2018).

2.4 Artenschutzrechtliche Belange

§ 44 BNatSchG in Verbindung mit Art. 12 und 13 der FFH-Richtlinie und Art. 5 der Vogelschutzrichtlinie (V-RL) begründen ein strenges Schutzsystem für bestimmte Tier- und Pflanzenarten (Tier und Pflanzenarten, die in Anhang A oder B der Europäischen Artenschutzverordnung - (EG) Nr. 338/97 - bzw. der EG-Verordnung Nr. 318/2008 in der Fassung vom 31.03.2008 zur Änderung der EG-Verordnung Nr.

338/97 - aufgeführt sind, Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, alle europäischen Vogelarten, besonders oder streng geschützte Tier- und Pflanzenarten der Anlage 1 der BArtSchV). Danach ist es verboten,

- *wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
- *wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,*
- *Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören und*
- *wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.*

Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 (1) werden um den für Eingriffsvorhaben relevanten Absatz 5 des § 44 BNatSchG ergänzt, mit dem bestehende und von der Europäischen Kommission anerkannte Spielräume bei der Auslegung der artenschutzrechtlichen Vorschriften der FFH-Richtlinie genutzt und rechtlich abgesichert werden, um akzeptable und im Vollzug praktikable Ergebnisse bei der Anwendung der Verbotsbestimmungen des Absatzes 1 zu erzielen:

Entsprechend dem § 44 (5) BNatSchG gelten die artenschutzrechtlichen Verbote bei nach § 15 zulässigen Eingriffen in Natur und Landschaft sowie nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässigen Vorhaben im Sinne des § 18 (2) Satz 1 nur für die in Anhang IV der FFH-RL aufgeführte Tier- und Pflanzenarten sowie für die Europäischen Vogelarten. Darüber hinaus ist nach nationalem Recht eine Vielzahl von Arten besonders geschützt. Diese sind nicht Gegenstand der folgenden Betrachtung, da gem. § 44 (5) Satz 5 BNatSchG die Verbote des Absatzes 1 für diese Arten nicht gelten, wenn die Zulässigkeit des Vorhabens gegeben ist.

Zwar ist die planende Stadt nicht unmittelbar Adressat dieser Verbote, da mit dem Bebauungsplan in der Regel nicht selbst die verbotenen Handlungen durchgeführt beziehungsweise genehmigt werden. Allerdings ist es geboten, den besonderen Artenschutz bereits in der Bauleitplanung angemessen zu berücksichtigen, da ein Bebauungsplan, der wegen dauerhaft entgegenstehender rechtlicher Hinderungsgründe (hier entgegenstehende Verbote des besonderen Artenschutzes bei der Umsetzung) nicht verwirklicht werden kann, vollzugsunfähig ist.

Die Belange des Artenschutzes werden im Kap. 3.1.2 und 3.1.3 berücksichtigt.

3.0 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

Die Bewertung der bau-, betriebs- und anlagebedingten Umweltauswirkungen des vorliegenden Planvorhabens erfolgt anhand einer Bestandsaufnahme bezogen auf die einzelnen, im Folgenden aufgeführten Schutzgüter. Durch eine umfassende Darstellung des gegenwärtigen Umweltzustandes einschließlich der besonderen Umweltmerkmale im unbeplanten Zustand sollen die umweltrelevanten Wirkungen der Bebauungsplanaufstellungen herausgestellt werden. Hierbei werden die negativen sowie positiven Auswirkungen der Umsetzung der Planung auf die Schutzgüter dargestellt und hinsichtlich ihrer Erheblichkeit soweit wie möglich bewertet. Ferner erfolgt eine

Prognose der Umweltauswirkungen bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“).

3.1 Bestandsaufnahme und Bewertung der einzelnen Schutzgüter

Die Bewertung der Umweltauswirkungen richtet sich nach folgender Skala:

- sehr erheblich,
- erheblich,
- weniger erheblich,
- nicht erheblich.

Sobald eine Auswirkung entweder als nachhaltig oder dauerhaft einzustufen ist, kann man von einer Erheblichkeit ausgehen. Eine Unterteilung im Rahmen der Erheblichkeit als wenig erheblich, erheblich oder sehr erheblich erfolgt in Anlehnung an die Unterteilung der „Arbeitshilfe zu der Auswirkungen des EAG Bau 2004 auf die Aufstellung von Bauleitplänen – Umweltbericht in der Bauleitplanung (SCHRÖDTER et al. 2004). Es erfolgt die Einstufung der Umweltauswirkungen nach fachgutachterlicher Einschätzung und diese wird für jedes Schutzgut verbal-argumentativ projekt- und wirkungsbezogen dargelegt. Ab einer Einstufung als „erheblich“ sind Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vorzusehen, sofern es über Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen nicht zu einer Reduzierung der Beeinträchtigungen unter die Erheblichkeitsschwelle kommt.

Die Einstufung der Wertigkeiten der einzelnen Schutzgüter erfolgt in einer Dreistufigkeit. Dabei werden die Einstufungen „hohe Bedeutung“, „allgemeine Bedeutung“ sowie „geringe Bedeutung“ verwendet. Die Bewertung erfolgt verbal-argumentativ.

Zum besseren Verständnis der Einschätzung der Umweltauswirkungen wird im Folgenden ein kurzer Abriss über die durch die Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 4a, b und c verursachten Veränderungen von Natur und Landschaft gegeben.

Das Plangebiet umfasst eine Flächengröße von ca. 12,1 ha zwischen der Bogenstraße und der Goebenstraße im Westen, der Jann-Berghaus-Straße im Süden, der Ellern- bzw. Nienburgstraße im Osten und der Knyphausenstraße bzw. der Kaiserstraße im Norden. Ziel der Bebauungspläne ist es, den Geltungsbereich städtebaulich zur Behebung und Vermeidung von städtebaulichen Fehlentwicklungen zu beordnen. Dazu werden in den Bebauungsplänen Nr. 4a, b und c neben allgemeinen Wohngebieten vor allem Sondergebiete verschiedener Zweckbestimmungen festgesetzt. Es werden Sondergebiete mit den Zweckbestimmungen Dauerwohnen, Gästebeherbergung; Kur-, Heil-und Erholungszwecke; Kur-, Heil- und Versorgungszone; Kur-, Heil- und Beherbergungszone sowie Erholungsheim festgesetzt. Kleine Teilflächen, die derzeit noch nicht bebaut sind, werden als öffentliche oder private Grünflächen ausgewiesen. Für den Bereich der Fachklinik Thomas Morus an der Benekestraße wird eine GRZ von 0,6 festgesetzt. Für den überwiegenden Bereich des Plangebietes werden Grundflächen zur Steuerung der städtebaulichen Verdichtung festgesetzt.

Für das Plangebiet gelten derzeit die Inhalte der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 4, 20 und 22.

Der Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplans Nr. 4 gilt lediglich für das Gebiet Am Januskopf. Hierin wurden über die Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen detaillierte Regelungen zur Stellung der baulichen Anlagen und den anzulegenden Grünflächen getroffen. Darüber hinaus sieht der Bebauungsplan eine maximal eingeschossige Bauweise vor.

Der Bebauungsplan Nr. 20 gilt für eine Fläche zwischen Winterstraße und Frisiastraße, nördlich der Maybach- und südlich der Benekestraße. Hierin werden Kern- und Mischgebiete ausgewiesen. Der Bebauungsplan sieht eine geschlossene Bauweise mit einer Grundflächenzahl von 0,6 vor. Die Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse variiert zwischen zwei und fünf. Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden über die Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen definiert.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 22 befindet sich westlich der Moltkestraße zwischen Roon- und Knyphausenstraße. In diesem werden ebenfalls Kerngebiete festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl und die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse definiert. Darüber hinaus ist eine geschlossene Bauweise festgesetzt.

Innerhalb der Geltungsbereiche befinden sich mehrere denkmalgeschützte Baudenkmäler, welche ebenfalls in der Planzeichnung festgesetzt werden.

Unter Zugrundelegung der bestehenden o. g. rechtskräftigen Bebauungspläne sowie der Beurteilung nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Bereiche) wird der Versiegelungsgrad nicht zunehmen.

Im Folgenden werden die Umweltauswirkungen des Vorhabens auf die verschiedenen Schutzgüter dargestellt und bewertet.

3.1.1 Schutzgut Mensch

Ziel des Immissionsschutzes ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen. Schädliche Umwelteinwirkungen sind auf Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter einwirkende Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Umwelteinwirkungen, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen.

Die technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) konkretisiert die zumutbare Lärmbelastung in Bezug auf Anlagen i.S.d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG). Die DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau – enthält im Beiblatt 1 Orientierungswerte, die bei der Planung anzustreben sind.

Grundlage für die Beurteilung ist die Verordnung über Immissionswerte für Schadstoffe in der Luft (39. BImSchV), mit der wiederum die Luftqualitätsrichtlinie der EU umgesetzt wurde.

Für den Menschen stellt das Untersuchungsgebiet einen innerörtlichen Siedlungsbereich dar. Es handelt sich dabei vorwiegend um Wohnnutzungen. Eine Vorbelastung der Fläche durch die vorhandene Nutzungsstruktur sowie zahlreiche Straßenverkehrsflächen ist gegeben. Auf dieser Grundlage wird von einem geringen Erholungswert des Geltungsbereichs ausgegangen.

<u>Bewertung</u>
Das Plangebiet und die Umgebung sind durch die vorhandene Infra- und Siedlungsstruktur bereits vorbelastet und verfügen damit über eine allgemeine Bedeutung. Zum derzeitigen Zeitpunkt sind durch die städtebauliche Beordnung des Plangebietes keine erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Mensch zu erwarten.

3.1.2 Schutzgut Pflanzen

Gemäß dem BNatSchG sind Natur und Landschaft aufgrund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass

1. die biologische Vielfalt,
2. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie
3. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind. Zur dauerhaften Sicherung der biologischen Vielfalt sind entsprechend dem jeweiligen Gefährdungsgrad insbesondere
    a. lebensfähige Populationen wild lebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten zu erhalten und der Austausch zwischen den Populationen sowie Wanderungen und Wiederbesiedelungen zu ermöglichen,
    b. Gefährdungen von natürlich vorkommenden Ökosystemen, Biotopen und Arten entgegenzuwirken sowie
    c. Lebensgemeinschaften und Biotope mit ihren strukturellen und geografischen Eigenheiten in einer repräsentativen Verteilung zu erhalten; bestimmte Landschaftsteile sollen der natürlichen Dynamik überlassen bleiben.

Da es sich bei dem Plangebiet um Teile der Stadt Norderney handelt, die bereits über Bebauungspläne beregelt sind oder dem Innenbereich gemäß § 34 BauGB zuzuordnen sind, wurde keine Biotoptypenkartierung durchgeführt. Die getroffenen Flächenfestsetzungen sind planungsrechtlich zulässig. Da der Planungsraum bereits durchgehend bebaut ist und die Bebauungspläne zur Steuerung der städtebaulichen Verdichtung aufgestellt werden ohne umfassend neue Bebauung zu ermöglichen, sind demnach keine negativen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen durch die Aufstellung der Bebauungspläne Nr. 4a, b und c zu erwarten.

3.1.3 Schutzgut Tiere

Für das Schutzgut Tiere gelten die übergeordneten Ziele wie für das Schutzgut Pflanzen (vgl. Kapitel 3.1.2).

Aufgrund der Vorprägung und der Lage des Plangebietes im Zusammenhang bebauter Bereiche sind die allgemeinen Wohngebiete und Sondergebiete planungsrechtlich zulässig. Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Tiere sind demnach nicht zu erwarten. Es ist dennoch eine artenschutzrechtliche Betrachtung durchzuführen.

Aufgrund der Vorprägung werden im Geltungsbereich der Bebauungspläne keine hohen faunistischen Wertigkeiten erwartet. Es ist davon auszugehen, dass z.B. bei der faunistischen Gruppe der Vögel vorwiegend Arten des Siedlungsbereiches vorkommen können. Diese Arten weisen eine breite ökologische Amplitude auf und sind generell in der Lage, bei Störungen auf Ersatzbiotope der Umgebung auszuweichen. Insgesamt sind im Plangebiet und daran angrenzend vorwiegend Vogelarten anzunehmen, die sich an die Anwesenheit des Menschen gewöhnt haben. Da somit hinsichtlich der Avifauna keine Beeinträchtigungen durch das Planvorhaben zu erwarten sind, ist keine avifaunistische Erfassung im Plangebiet durchgeführt worden.

Als eine weitere Artengruppe sind die Säugetiere und hier insbesondere die Fledermäuse zu erwähnen, wobei hier im Hinblick auf die artenschutzrechtliche Abarbeitung ein Schwerpunkt auf die Berücksichtigung dieser Tiergruppe gelegt werden könnte. Alle Fledermausarten sind nach § 7 (2) Nr. 14 BNatSchG streng geschützt. Aufgrund der vorhandenen Strukturen ist es möglich, dass das Plangebiet von verschiedenen Fledermausarten als Ruhe- und Fortpflanzungsstätte genutzt werden kann.

Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung
Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen und Vermeidungsgrundsätze des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind bei der Realisierung der Planung zu beachten. Um die Verletzung und Tötung von Individuen auszuschließen, ist die Baufeldfreimachung / Baufeldräumung (ausgenommen Gehölzentfernungen) außerhalb der Zeit zwischen dem 01. März und dem 15. Juli durchzuführen. Eine Baufeldfreimachung / Baufeldräumung ist ausnahmsweise in der Zeit zwischen dem 01. März und dem 15. Juli zulässig, wenn durch eine ökologische Baubegleitung artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausgeschlossen werden können. Baumfäll- und Rodungsarbeiten sind außerhalb der Zeit zwischen dem 1. März und dem 30. September durchzuführen. Unmittelbar vor den Fällarbeiten sind die Bäume oder bei Abriss- und Sanierungsmaßnahmen die Gebäude durch eine sachkundige Person auf die Bedeutung für höhlenbewohnende Vogelarten sowie auf das Fledermausvorkommen zu überprüfen. Sind Individuen/ Quartiere vorhanden, sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit dem Landkreis Aurich abzustimmen.

Fazit
Im Ergebnis der Betrachtung bleibt festzustellen, dass die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen **nicht** einschlägig sind.

3.1.4 Schutzgut Biologische Vielfalt

Als Kriterien zur Beurteilung der Vielfalt an Lebensräumen und Arten wird die Vielfalt an Biotoptypen und die damit verbundene naturraum- und lebensraumtypische Artenvielfalt betrachtet, wobei Seltenheit, Gefährdung und die generelle Schutzverantwortung auf internationaler Ebene zusätzlich eine Rolle spielen.

Das Vorkommen der verschiedenen Arten und Lebensgemeinschaften wurde in den vorangegangenen Kapiteln zu den Schutzgütern Pflanzen und Tiere ausführlich dargestellt. Ebenso werden hier die Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter Pflanzen und Tiere betrachtet und bewertet.

Bewertung
Unter Berücksichtigung der prognostizierten Auswirkungen des Vorhabens werden für die Biologische Vielfalt insgesamt keine erheblichen negativen Auswirkungen durch die Realisierung der Planinhalte erwartet. Die geplante Realisierung des Planvorhabens ist damit mit den betrachteten Zielen der Artenvielfalt sowie des Ökosystemschutzes der Rio-Konvention von 1992 vereinbar und widerspricht nicht der Erhaltung der biologischen Vielfalt bzw. beeinflusst diese nicht im negativen Sinne.

3.1.5 Schutzgut Boden und Fläche

Der Boden nimmt mit seinen vielfältigen Funktionen eine zentrale Stellung im Ökosystem ein. Neben seiner Funktion als Standort der natürlichen Vegetation und der Kulturpflanzen weist er durch seine Filter-, Puffer- und Transformationsfunktionen gegenüber zivilisationsbedingten Belastungen eine hohe Bedeutung für die Umwelt des Menschen auf. Gemäß § 1a (2) BauGB ist mit Grund und Boden sparsam umzugehen, wobei zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bau-

liche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen sind.

Auf Basis des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) gilt es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.

Das Plangebiet wird gemäß den Darstellungen der Bodenkarte von Niedersachen des Datenservers des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG 2018) vollständig von Regosol eingenommen. Der komplette Planungsraum wird als Suchraum für schutzwürdige Böden, seltene Böden, dargestellt (LBEG 2018).

Bewertung
Dem Schutzgut Boden wird aufgrund seiner Vorprägung durch bereits bestehende Siedlungsstrukturen eine allgemeine Bedeutung beigemessen. Es handelt sich um bereits bebaute Bereiche. Der Versiegelungsgrad wird durch die Aufstellung der Bebauungspläne nicht zunehmen. Es werden demnach keine erheblichen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Boden erwartet.

3.1.6 Schutzgut Wasser

Das Schutzgut Wasser stellt einen wichtigen Bestandteil des Naturhaushaltes dar und bildet die Lebensgrundlage für Menschen, Tiere und Pflanzen. Auf Basis des Wasserhaushaltsgesetzes gilt es, durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung die Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut zu schützen. Im Rahmen der Umweltprüfung ist das Schutzgut Wasser unter dem Aspekt der Auswirkungen auf den Grundwasserhaushalt, auf die Wasserqualität sowie auf den Zustand des Gewässersystems zu betrachten. Im Sinne des Gewässerschutzes sind Maßnahmen zu ergreifen, die zu einer Begrenzung der Flächenversiegelung und der damit einhergehenden Zunahme des Oberflächenwassers, zur Förderung der Regenwasserversickerung sowie zur Vermeidung des Eintrags wassergefährdender Stoffe führen.

Grundwasser
Grundwasser hat eine wesentliche Bedeutung für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, als Naturgut der Frischwasserversorgung und als Bestandteil grundwassergeprägter Böden. Gemäß den Darstellungen des LBEG (2018) liegt die Grundwasserneubildungsrate im überwiegenden Teil des Plangebietes mit 301 bis 350 mm/a im hohen Bereich. Das Schutzpotenzial des Grundwassers liegt im gesamten Plangebiet und seiner näheren Umgebung im geringen Bereich.

Oberflächenwasser
Nach derzeitigem Kenntnisstand liegen im Geltungsbereich keine Oberflächengewässer vor.

Bewertung
Insgesamt wird dem Schutzgut Wasser eine allgemeine Bedeutung zugesprochen.

Unter Zugrundlegung des derzeitigen Zustandes des Plangebietes mit der bereits vorhandenen Bebauung sind durch die Neuaufstellung Bebauungspläne Nr. 4a, b und c keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten.

3.1.7 Schutzgut Klima und Luft

Das Klima hat Einfluss auf alle Lebensvorgänge und bestimmt wesentlich Abläufe im Naturhaushalt. Das Klima der Insel Norderney und somit auch des Plangebietes ist maritim geprägt. Ein wesentliches Merkmal des maritimen Klimas im jährlichen Temperaturverlauf ist der verzögerte Temperaturanstieg im Frühjahr und in den Sommermonaten Juni und Juli sowie der verzögerte Rückgang im Herbst und Winter. Von März bis August ist es auf den Ostfriesischen Inseln im Mittel kälter, von September bis Februar dagegen wärmer als auf dem Festland. Die durchschnittliche Lufttemperatur liegt bei 9,3 °C (http://www.klimadiagramme.de/Deutschland/norderney2.html).

Bei der Bewertung der umweltrelevanten Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima sind die mit der Umsetzung der Planung ggf. einhergehenden Luftverunreinigungen (Rauch, Stäube, Gase und Geruchsstoffe) mit Folgen für das Kleinklima von Bedeutung.

Bewertung
Dem Schutzgut Klima wird eine allgemeine Bedeutung zugewiesen. Das Kleinklima im Planbereich ist von der nahezu vollständigen Versiegelung (Gebäude, Pflasterflächen etc.) geprägt. Unter Berücksichtigung der vorhandenen Vorbelastungen sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima sowie auf das Schutzgut Luft zu erwarten.

3.1.8 Schutzgut Landschaft

Da ein Raum immer in Wechselbeziehung und -wirkung zu seiner näheren Umgebung steht, kann das Planungsgebiet nicht isoliert, sondern muss vielmehr im Zusammenhang seines stadt- sowie naturräumlichen Gefüges betrachtet werden.

Das Schutzgut Landschaft zeichnet sich durch ein harmonisches Gefüge aus vielfältigen Elementen aus, das hinsichtlich der Aspekte Vielfalt, Eigenart oder Schönheit zu bewerten ist.

Das im Geltungsbereich der Bebauungspläne Nr. 4a, b und c vorherrschende Landschaftsbild wird deutlich durch die vorhandenen Siedlungsstrukturen geprägt. Diese setzen sich in südliche, westliche und östliche Richtung fort. In Richtung Norden grenzen die Dünenbereiche sowie in Richtung Nord-Osten eine unbebaute Grünfläche an.

Bewertung
Die Bedeutung des Plangebietes für das Landschaftsbild wird aufgrund der vorhandenen Vorbelastungen als gering eingestuft. Insgesamt werden die Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Landschaft durch die Aufstellung der Bebauungspläne als nicht erheblich eingestuft, da die Bebauung bereits vorhanden ist und eine bauliche Höhenbegrenzung festgesetzt wird.

3.1.9 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Der Schutz von Kulturgütern stellt im Rahmen der baukulturellen Erhaltung des Orts- und Landschaftsbildes gem. § 1 (5) BauGB eine zentrale Aufgabe in der Bauleitplanung dar. Als schützenswerte Sachgüter werden natürliche oder vom Menschen ge-

schaffene Güter betrachtet, die von geschichtlicher, wissenschaftlicher, archäologischer oder städtebaulicher Bedeutung sind.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich insgesamt neun Baudenkmale. Weitere Kultur- und Sachgüter sind nicht vorhanden.

Bewertung
Die im Plangebiet vorhandenen Baudenkmale werden in den Bebauungsplänen gesichert, so dass keine negativen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

3.1.10 Wechselwirkungen

Bei der Betrachtung der Wechselwirkungen soll sichergestellt werden, dass es sich bei der Prüfung der Auswirkungen nicht um eine rein sektorale Betrachtung handelt, sondern sich gegenseitig verstärkende oder addierende Effekte berücksichtigt werden (KÖPPEL et al. 2004). So stellt der Boden Lebensraum und Nahrungsgrundlage für verschiedene Faunengruppen wie Vögel, Amphibien, Libellen etc. dar, so dass bei einer Versiegelung nicht nur der Boden mit seinen umfangreichen Funktionen verloren geht, sondern auch Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere zu erwarten sind. Negative, sich verstärkende Wechselwirkungen, die über das Maß der bisher durch das Vorhaben ermittelten Auswirkungen hinausgehen, sind jedoch nicht zu prognostizieren.

3.1.11 Kumulierende Wirkungen

Aus mehreren, für sich allein genommen geringen Auswirkungen kann durch Zusammenwirkung anderer Pläne und Projekte und unter Berücksichtigung der Vorbelastungen eine erhebliche Auswirkung entstehen (EU-KOMMISSION 2000). Für die Ermittlung möglicher erheblicher Beeinträchtigungen sollte darum auch die Zusammenwirkung mit anderen Plänen und Projekten einbezogen werden.

Um kumulativ wirken zu können, müssen folgende Bedingungen für ein Projekt erfüllt sein: Es muss zeitlich zu Überschneidungen kommen, ein räumlicher Zusammenhang bestehen und ein gewisser Konkretisierungsgrad des Projektes gegeben sein.

Derzeit liegen keine Kenntnisse über Pläne oder Projekte vor, die im räumlichen Wirkbereich des geplanten Vorhabens liegen und einen hinreichenden Planungsstand haben sowie im gleichen Zeitraum umgesetzt werden.

3.1.12 Zusammengefasste Umweltauswirkungen

Durch die Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 4a, b und c kommt es aufgrund der bereits vorhandenen Strukturen zu keinen erheblichen negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt, Boden und Fläche, Wasser, Klima und Luft, Landschaft sowie Kultur- und Sachgüter. Unfälle oder Katastrophen, welche durch die Planung ausgelöst werden könnten sowie negative Umweltauswirkungen, die durch außerhalb des Plangebietes auftretende Unfälle und Katastrophen hervorgerufen werden können, sind nicht zu erwarten.

Die zu erwartenden Umweltauswirkungen bei Realisierung des Vorhabens werden nachfolgend tabellarisch zusammengestellt und hinsichtlich ihrer Erheblichkeit beurteilt.

Tabelle 1: Zu erwartende Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter und ihre Bewertung

Schutzgut	Beurteilung der Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Mensch	• keine erhebliche Beeinträchtigung	-
Pflanzen	• keine erhebliche Beeinträchtigung	-
Tiere	• keine erhebliche Beeinträchtigung	-
Biologische Vielfalt	• keine erhebliche Beeinträchtigung	-
Boden und Fläche	• keine erhebliche Beeinträchtigung	-
Wasser	• keine erhebliche Beeinträchtigung	-
Klima	• keine erhebliche Beeinträchtigung	-
Luft	• keine erhebliche Beeinträchtigung	-
Landschaft	• keine erhebliche Beeinträchtigung	-
Kultur und Sachgüter	• keine erhebliche Beeinträchtigung	-
Wechselwirkungen	• keine erheblichen Auswirkungen	-

••• sehr erheblich/ •• erheblich/ • weniger erheblich / - nicht erheblich

3.2 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes

3.2.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Planungsdurchführung

Bei der konkreten Umsetzung des Planvorhabens ist mit den oben genannten Umweltauswirkungen zu rechnen. Durch die Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 4a, b und c wird ein durch Bebauung geprägter Teilbereich der Innenstadt der Insel Norderney städtebaulich neu beordnet. Detaillierte Ausführungen hierzu sind der vorgelagerten Begründung zu entnehmen.

3.2.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung - Nullvariante

Bei Nichtdurchführung der Planung bleiben die bestehenden Nutzungen unverändert erhalten. Die in den für den Bereich bestehenden Bebauungsplänen getroffenen Festsetzungen würden planungsrechtlich weiterhin zulässig bleiben.

4.0 VERMEIDUNG / MINIMIERUNG UND KOMPENSATION NACHTEILIGER UMWELTAUSWIRKUNGEN

Der Verursacher eines Eingriffs ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Verbleiben nach Ausschöpfung aller Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes, so sind gem. § 15 (2) BNatSchG Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen durchzuführen.

Obwohl durch die Aufstellung der Bebauungspläne selbst nicht in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild eingegriffen werden kann, sondern nur durch dessen Realisierung, ist die Eingriffsregelung dennoch von Bedeutung, da nur bei ihrer Beachtung eine ordnungsgemäße Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange möglich ist.

4.1 Vermeidung und Minimierung

4.1.1 Schutzgut Mensch

Es sind keine erheblichen negativen Auswirkungen zu erwarten, folglich sind auch keine Vermeidungs- oder Minimierungsmaßnahmen notwendig oder vorgesehen.

4.1.2 Schutzgut Pflanzen

Es sind keine erheblichen negativen Auswirkungen zu erwarten, folglich sind auch keine Vermeidungs- oder Minimierungsmaßnahmen notwendig oder vorgesehen.

4.1.3 Schutzgut Tiere

Folgende Maßnahmen tragen dem Grundsatz der Eingriffsvermeidung und -minimierung Rechnung und werden daher als Hinweis aufgenommen:

- Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen und Vermeidungsgrundsätze des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind bei der Realisierung der Planung zu beachten. Um die Verletzung und Tötung von Individuen auszuschließen, ist die Baufeldfreimachung / Baufeldräumung (ausgenommen Gehölzentfernungen) außerhalb der Zeit zwischen dem 01. März und dem 15. Juli durchzuführen. Eine Baufeldfreimachung / Baufeldräumung ist ausnahmsweise in der Zeit zwischen dem 01. März und dem 15. Juli zulässig, wenn durch eine ökologische Baubegleitung artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausgeschlossen werden können. Baumfäll- und Rodungsarbeiten sind außerhalb der Zeit zwischen dem 1. März und dem 30. September durch-zuführen. Unmittelbar vor den Fällarbeiten sind die Bäume oder bei Abriss- und Sanierungsmaßnahmen die Gebäude durch eine sachkundige Person auf die Bedeutung für höhlenbewohnende Vogelarten sowie auf das Fledermausvorkommen zu überprüfen. Sind Individuen/ Quartiere vorhanden, sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit dem Landkreis Aurich abzustimmen.

4.1.4 Schutzgut Biologische Vielfalt

Es werden keine erheblichen negativen Auswirkungen erwartet, folglich sind auch keine Vermeidungs- oder Minimierungsmaßnahmen notwendig oder vorgesehen. Durch Maßnahmen zum Ausgleich von Beeinträchtigungen anderer Schutzgüter können allerdings zusätzlich positive Wirkungen auf das Schutzgut Biologische Vielfalt erreicht werden.

4.1.5 Schutzgut Boden und Fläche

Folgende Maßnahmen tragen dem Grundsatz der Eingriffsvermeidung und -minimierung Rechnung und werden daher als Hinweis aufgenommen:

- 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 gem. § 14 (1) des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Aurich unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 (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.

- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich zu benachrichtigen.
- Sofern es im Rahmen der Bautätigkeiten zu Kontaminationen des Bodens kommt, ist die Untere Bodenschutzbehörde unverzüglich zu informieren.
- 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 Genehmigung nach einer einzelfallbezogenen Prüfung durch die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde zulässig. Die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde behält sich vor, Nachweise anzufordern, aus denen hervorgeht, dass die Z 0-Werte der LAGA-Mitteilung 20 eingehalten werden.
- Für die fachgerechte und genehmigungsrelevante Umsetzung der Belange des vorsorgenden Bodenschutzes sollten zukünftige Bauvorhaben durch eine entsprechende qualifizierte Fachperson begleitet werden. Mit Hilfe dieser bodenkundlichen Baubegleitung können standortspezifisch bodenschonende Arbeitsverfahren fachgerecht umgesetzt und mögliche nachhaltige Bodenschädigungen und Beeinträchtigungen vermieden oder zumindest minimiert werden.

4.1.6 Schutzgut Wasser

Es werden keine erheblichen negativen Auswirkungen erwartet. Auf folgende Maßnahmen, die dem Grundsatz der Eingriffsvermeidung und -minimierung Rechnung tragen, wird aber an dieser Stelle hingewiesen:

- Um den Eingriff in den Wasserhaushalt so gering wie möglich zu halten, sollte das Niederschlagswasser so lange wie möglich im Gebiet gehalten werden. Dazu ist das Regenwasser von Dachflächen und Flächen anderer Nutzung, von denen kein Eintrag von Schadstoffen ausgeht, nach Möglichkeit auf dem Grundstück zu belassen (zu versickern).

4.1.7 Schutzgut Klima / Luft

Es sind keine erheblichen negativen Auswirkungen zu erwarten, folglich sind auch keine Vermeidungs- oder Minimierungsmaßnahmen notwendig oder vorgesehen.

4.1.8 Schutzgut Landschaft

Es sind keine erheblichen negativen Auswirkungen zu erwarten, folglich sind auch keine Vermeidungs- oder Minimierungsmaßnahmen notwendig oder vorgesehen.

4.1.9 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Die im Plangebiet vorhandenen Kulturgüter (Baudenkmale) werden in den Planzeichnungen festgesetzt. Zudem wird auf folgenden Sachverhalt hingewiesen:

- Innerhalb der Geltungsbereiche der Bebauungspläne Nr. 4a, b und c befinden sich denkmalgeschützte Gebäude. Die Inhalte des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetztes sind auch in der Umgebung von Baudenkmalen zu beachten. Gemäß § 8 NDSchG in Verbindung mit § 10 NDSchG unterliegen Baumaßnahmen in der Umgebung von Baudenkmalen, das sind u. a. Neubauvorhaben, Erweiterungen oder Veränderungen des äußeren Erscheinungsbildes, dem denkmalrechtlichen Genehmigungsvorbehalt. Genehmigungsbehörde ist die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Aurich. Aufgrund der besonderen denkmalrechtlichen Situation können die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen sowie die örtlichen Bauvorschriften nur Orientierungswerte sein.

4.2 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

4.2.1 Standort

Die Geltungsbereiche der Bebauungspläne Nr. 4a, b und c befinden sich zwischen der Bogenstraße und der Goebenstraße im Westen, der Jann-Berghaus-Straße im Süden, der Ellern- bzw. Nienburgstraße im Osten und der Knyphausenstraße bzw. der Kaiserstraße im Norden.

4.2.2 Planinhalt

Neben allgemeinen Wohngebieten werden in den Bebauungsplänen Nr. 4a, b und c vor allem Sondergebiete verschiedener Zweckbestimmungen festgesetzt. Es werden Sondergebiete mit den Zweckbestimmungen Dauerwohnen, Gästebeherbergung; Kur-, Heil-und Erholungszwecke; Kur-, Heil- und Versorgungszone; Kur-, Heil- und Beherbergungszone sowie Erholungsheim festgesetzt. Kleinere Bereiche werden als öffentliche oder private Grünflächen ausgewiesen. Weiterhin werden eine Fläche für den Gemeinbedarf, eine Fläche für Versorgungsanlagen sowie diverse Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Für den Bereich der Fachklinik Thomas Morus an der Benekestraße wird eine GRZ von 0,6 festgesetzt. Für den überwiegenden Bereich des Plangebietes werden Grundflächen zur Steuerung der städtebaulichen Verdichtung festgesetzt.

5.0 ZUSÄTZLICHE ANGABEN

5.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

5.1.1 Analysemethoden und -modelle

Es wurden keine Analysenmethoden und -modelle angewendet.

5.1.2 Fachgutachten

Es wurden keine Fachgutachten erstellt.

5.1.3 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen

Es war ein umfassendes und ausreichend aktuelles Datenmaterial vorhanden, so dass keine Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen auftraten.

5.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Gemäß § 4c BauGB müssen die Kommunen die erheblichen Umweltauswirkungen überwachen (Monitoring), die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten. Hierdurch sollen insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig erkannt werden, um geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ermöglichen. Im Rahmen der vorliegenden Planung wurden keine erheblichen Umweltauswirkungen festgestellt, die einer weiteren Umweltüberwachung bedingen.

6.0 ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG

Die Stadt Norderney beabsichtigt die Bebauungspläne Nr. 4a, b und c aufzustellen, um einen bereits bebauten Bereich planungsrechtlich zur Vermeidung und Behebung von städtebaulichen Fehlentwicklungen neu zu beregeln. Parallel wird die 12. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt.

In Anlehnung an die bestehenden Strukturen werden in den Bebauungsplänen neben allgemeinen Wohngebieten vor allem Sondergebiete verschiedener Zweckbestimmungen festgesetzt. Es werden Sondergebiete mit den Zweckbestimmungen Dauerwohnen, Gästebeherbergung; Kur-, Heil-und Erholungszwecke; Kur-, Heil- und Versorgungszone; Kur-, Heil- und Beherbergungszone sowie Erholungsheim festgesetzt. Kleinere Bereiche werden als öffentliche oder private Grünflächen ausgewiesen. Weiterhin werden eine Fläche für den Gemeinbedarf, eine Fläche für Versorgungsanlagen sowie diverse Straßenverkehrsflächen festgesetzt

Aufgrund der innerstädtischen Lage und der bereits vorhandenen Bebauung entstehen durch das Planvorhaben unter Berücksichtigung von Vermeidungs- / Minimierungsmaßnahmen keinerlei negative Auswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung durch die Bebauungspläne Nr. 4a, b und c nebst 12. Änderung des Flächennutzungsplanes keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen im Geltungsbereich zurückbleiben.

7.0 LITERATUR

BNatSchG (2009): Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009.

LANDKREIS AURICH (1996): Landschaftsrahmenplan Landkreis Aurich

LBEG (2018): NIBIS – Kartenserver des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie http://nibis.lbeg.de/cardomap3/#

NAGBNATSCHG (2010): Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz vom 19. Februar 2010.

NIEDERSÄCHSISCHE LANDESREGIERUNG (1989): Niedersächsisches Landschaftsprogramm. Hannover.

NU (2018): Interaktive Umweltkarten der Umweltverwaltung (http://www.umwelt.niedersachsen.de/master/C8312275_N8311561_L20_D0_I598.htm

STADT NORDERNEY

Landkreis Aurich

12. Änderung des Flächennutzungsplanes

BEGRÜNDUNG
(Teil I)

01. März 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 2
2.1 Kartenmaterial 2
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) 3
3.3 Vorbereitende Bauleitplanung 3
3.4 Verbindliche Bauleitpläne 3
3.5 Sonstige Satzungen 4

4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE 4
4.1 Belange von Natur und Landschaft 4
4.2 Belange des Denkmalschutzes 5
4.3 Altablagerungen, Bodenschutzrechtliche Belange 6

5.0 INHALT DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG 7
5.1 Art der baulichen Nutzung 7
5.1.1 Wohnbauflächen 7
5.1.2 Sonderbauflächen 7
5.2 Flächen für den Gemeinbedarf 7

6.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR 7

7.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN/-ÜBERSICHT/-VERMERKE 8
7.1 Rechtsgrundlagen 8
7.2 Planverfasser 9

TEIL I: BEGRÜNDUNG

1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Stadt Norderney beabsichtigt die städtebauliche Beordnung des Norderneyer Innenstadtbereichs zur Behebung und Vermeidung von städtebaulichen Fehlentwicklungen. Dies erfolgt im Rahmen mehrerer Bebauungspläne für jeweils zusammenhängende Bereiche. Zunächst werden die Bebauungspläne Nr. 4a, b und c „Innenstadt-Nordost“ neu aufgestellt. Die Steuerung der Nutzung erfolgt in den Bebauungsplänen Nr. 4a, b und c vornehmlich über die Festsetzung von sonstigen Sondergebieten (SO) verschiedener Zweckbestimmungen gem. § 11 BauNVO. Darüber hinaus werden einige wenige Flächen als allgemeine Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO und die Polizeistation als Gemeinbedarfsflächen gem. § 9 (1) Nr. 5 BauGB festgesetzt.

Im aktuell wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Norderney wird ein Großteil des Plangebietes als Sondergebiet (SO) mit einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6, 1,2 bzw. 1,6 dargestellt. Lediglich im nordöstlichen Teil des Plangebietes, östlich der Wiedaschstraße und nördlich der Tannenstraße, sieht der Flächennutzungsplan ein Allgemeines Wohngebiet mit einer Geschossflächenzahl von 0,5 vor. Die Inhalte des wirksamen Flächennutzungsplans der Stadt Norderney stimmen somit nicht vollständig mit dem Planungskonzept des Bebauungsplans und den örtlichen Gegebenheiten überein und sind entsprechend anzupassen. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung werden nutzungsgerechte und ortsverträgliche Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung getroffen, daher kann auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung zukünftig auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl verzichtet werden.

Das 11,7 ha große Plangebiet befindet sich zwischen der Bogenstraße und der Goebenstraße im Westen, der Jann-Berghaus-Straße im Süden, der Ellern- bzw. Nienburgstraße im Osten und der Knyphausenstraße bzw. der Kaiserstraße im Norden. Als äußerster Innenstadtbereich ist das Plangebiet durch eine Mischnutzung aus Wohnen, Gästebeherbergung verschiedenster Größenordnung, Zweitwohnen, Einzelhandel und Gemeinbedarfseinrichtungen geprägt. Entwickelt hat sich das Gebiet Ende des 19./ Anfang des 20 Jhd., weshalb noch einige historische Strukturen ablesbar sind.

In der Abwägung gem. § 1 (7) BauGB sind weiter die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen (vgl. § 1a BauGB). Im Rahmen der 12. Flächennutzungsplanänderung werden auf Grundlage einer ökologischen Bestandsaufnahme die durch das Planvorhaben vorbereiteten Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild im Sinne des BNatSchG und NAGBNatSchG bilanziert und bewertet. Die umweltbezogenen Auswirkungen des Planvorhabens werden im Umweltbericht gem. § 2a BauGB dokumentiert, der für den geringfügig größeren Geltungsbereich der Bebauungspläne Nr. 4a, b und c „Innenstadt-Nordost“ erstellt und als Teil II in die Planung eingestellt wurde. Durch die Aufstellung der 12. Flächennutzungsplanänderung werden keine weiteren Umweltweltauswirkungen erwartet, als die im Umweltbericht zu den Bebauungsplänen Nr. 4a, b und c abschließend aufgeführten Aspekte. Der Inhalt des Umweltberichtes zu den Bebauungsplänen Nr. 4a, b und c gilt daher gleichermaßen für die 12. Änderung des Flächennutzungsplanes.

2.0 RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Kartenmaterial

Die Planzeichnung der 12. Flächennutzungsplanänderung wurde unter Verwendung des vom Katasteramt Norden zur Verfügung gestellten Kartenmaterials im Maßstab 1 : 5.000 erstellt.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich befindet sich im nordöstlichen Innenstadtbereich der Stadt Norderney und umfasst eine Gesamtfläche von ca. 11,7 ha. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

2.3 Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur

Das Plangebiet ist derzeit überwiegend bebaut. Die Nutzungsstruktur im Großteil des Plangebietes entspricht der inseltypischen Mischung aus Wohnungen für Einheimische, Zweitwohnungen und Ferienwohnungen. Dazwischen befinden sich einige Einzelhandels-, Gastronomie-, Hotel- und Pensionsbetriebe sowie Dienstleistungseinrichtungen. Auch einige Gemeinbedarfseinrichtungen mit den Schwerpunkten soziale und gesundheitliche Zwecke befinden sich im Geltungsbereich der 12. Flächennutzungsplanänderung. Im westlichen Teil des Plangebietes, entlang der Winterstraße und Moltkestraße, überwiegt allerdings eine deutlich frequenzstärkere Nutzung. Entlang der Winterstraße sind die Erdgeschosse vornehmlich durch Einzelhandels- und Gastronomiebetriebe geprägt. Dazwischen sowie in den oberen Geschossen befinden sich überwiegend Beherbergungseinrichtungen verschiedenster Größenordnung. An der Moltkestraße, die direkt zur Strandpromenade führt, ist die Nutzung deutlich durch eine Beherbergungsnutzung, überwiegend mit Hotel- und Pensionsbetrieben, geprägt.

Die bauliche Dichte ist in großen Teilen des Plangebietes sehr hoch. Lediglich am nordöstlichen Rand findet sich eine aufgelockerte Reihenhausbebauung. Die Bebauung ist dabei überwiegend kleinteilig strukturiert und wird vereinzelt durch großflächige Strukturen aufgebrochen. Großflächige Grünstrukturen schließen sich nordöstlich an das Plangebiet an. Im Südwesten grenzt der Friedhof an das Plangebiet. Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich durch die hohe Verdichtung hingegen kaum Grünstrukturen.

3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE

3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP)

Nach § 1 (4) des BauGB unterliegen Bauleitpläne, in diesem Fall die Aufstellung der 12. 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. In den Grundzentren 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 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.

Im Rahmen der 12. Flächennutzungsplanänderung sollen die Inhalte des Flächennutzungsplans an die aktuellen Gegebenheiten angepasst werden.

Neben der mit der Aufstellung der Bebauungspläne Nr. 4a, b und c angestrebten Sicherung und Stärkung der Wohnfunktion im Plangebiet für die einheimische Bevölkerung besteht ein weiteres Planungsziel in der Sicherung der vor Ort vorhandenen, erholungs- und freizeitbezogenen Einrichtungen und Angebote (u.a. Sicherung des Angebotes an Ferienwohnungen). Die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der Erlass von örtlichen Bauvorschriften dienen der Wahrung eines ansprechenden Siedlungsbildes. Die Zielkonzeption der Aufstellung der Bebauungspläne Nr. 4a, b und c und somit auch der 12. Flächennutzungsplanänderung stehen somit in Einklang mit den angeführten regionalplanerischen Zielen.

3.3 Vorbereitende Bauleitplanung

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Norderney aus dem Jahr 1975 wird ein Großteil des Plangebietes als Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Kur-, Heil- und Erholungszwecke“ mit einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6, 1,2 bzw. 1,6 dargestellt. Lediglich im nordöstlichen Teil des Plangebietes, östlich der Wiedaschstraße und nördlich der Tannenstraße, sieht der Flächennutzungsplan ein Allgemeines Wohngebiet mit einer Geschossflächenzahl von 0,5 vor. Nördlich der Knyphausenstraße sind Parkflächen ausgewiesen.

3.4 Verbindliche Bauleitpläne

Für das Plangebiet gelten derzeit die Inhalte der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 4, 20 und 22.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4 gilt für das Gebiet Am Januskopf. Hierin wurden über die Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen detaillierte Regelun-

gen zur Stellung der baulichen Anlagen und den anzulegenden Grünflächen getroffen. Darüber hinaus sieht der Bebauungsplan eine maximal eingeschossige Bauweise vor.

Der Bebauungsplan Nr. 20 gilt für eine Fläche zwischen Winterstraße und Frisiastraße, nördlich der Maybach- und südlich der Benekestraße. Hierin werden Kern- und Mischgebiete ausgewiesen. Der Bebauungsplan sieht eine geschlossene Bauweise mit einer Grundflächenzahl von 0,6 vor. Die Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse variiert zwischen zwei und fünf. Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden über die Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen definiert.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 22 befindet sich westlich der Moltkestraße zwischen Roon- und Knyphausenstraße. In diesem werden ebenfalls Kerngebiete festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl und die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse definiert. Darüber hinaus ist eine geschlossene Bauweise festgesetzt.

Die konkrete Gebietsentwicklung des vorliegenden Plangebietes erfolgt derzeit mit der Neuaufstellung der Bebauungspläne Nr. 4a, b und c. Die Steuerung der zulässigen Nutzungen erfolgt in den Bebauungsplänen vornehmlich über die Festsetzung von sonstigen Sondergebieten (SO) verschiedener Zweckbestimmungen gem. § 11 BauNVO. Darüber hinaus werden einige wenige Flächen als allgemeine Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO und die Polizeistation als Gemeinbedarfsflächen gem. § 9 (1) Nr. 5 BauGB festgesetzt.

3.5 Sonstige Satzungen

Für das Plangebiet gelten des Weiteren die Erhaltungssatzungen Nr. 3, 4, 6 und 9 der Stadt Norderney sowie für Teilbereiche die Satzung der Stadt Norderney zur Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktion. 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 Geltungsbereich die „Satzung über bauliche Gestaltung in der Stadt Norderney“ (Gestaltungssatzung).

Darüber hinaus befindet sich die Siedlung Am Januskopf im Geltungsbereich der Wintergartensatzung. Da sich die Siedlung durch verhältnismäßig große Freiflächen auszeichnet, kann die Errichtung von Wintergärten auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen als städtebaulich verträglich angesehen werden. Daher werden die Regelungen aus der Wintergartensatzung zum Teil in den Bebauungsplan Nr. 4a aufgenommen.

4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE

4.1 Belange von Natur und Landschaft

Zur Beurteilung der Belange des Umweltschutzes (§ 1 (6) Nr. 7 BauGB i.V.m. § 1a BauGB) ist im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung eine Umweltprüfung durchzuführen. Entsprechend § 2 (4) und § 2a BauGB sind die ermittelten Umweltauswirkungen im Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten (§ 2 (4) Satz 1 BauGB). „Wird eine Umweltprüfung für das Plangebiet oder für Teile davon in einem Raumordnungs-,

Flächennutzungs- oder Bebauungsplanverfahren durchgeführt, soll die Umweltprüfung in einem zeitlich nachfolgend oder gleichzeitig durchgeführten Bauleitplanverfahren auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltweltauswirkungen beschränkt werden“ (§ 2 (4) Satz 5 BauGB). Zur konkreten Entwicklung des Plangebietes erfolgt derzeit die Aufstellung der Bebauungspläne Nr. 4a, b und c im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB. Ein Umweltbericht entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen mit einer umfassenden Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen für das gesamte Planvorhaben erfolgt im Rahmen der vorgenannten Bebauungspläne. Die Umweltprüfung im vorliegenden Flächennutzungsplanverfahren kann somit gemäß den vorgenannten Regelungen auf die zusätzlichen oder anderen erheblichen Umweltauswirkungen beschränkt werden. Durch die 12. Änderung des Flächennutzungsplanes werden jedoch keine anderen Umweltauswirkungen erwartet, als die im Umweltbericht zu den Bebauungsplänen abschließend aufgeführten Aspekte. Der Umweltbericht zu den Bebauungsplänen Nr. 4a, b und c gilt daher gleichermaßen für die vorliegende Flächennutzungsplanänderung. Insofern wird hier auf die Durchführung einer zusätzlichen, umfassenden Umweltprüfung verzichtet.

4.2 Belange des Denkmalschutzes

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gem. § 1 (6) Nr. 5 BauGB die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu berücksichtigen. Innerhalb des Geltungsbereiches der 12. Flächennutzungsplanänderung befinden sich aktuell insgesamt 9 bauliche Anlagen, die als historisch bedeutsame Gebäude in das Verzeichnis der Baudenkmäler der unteren Denkmalbehörde des Landkreises Aurich eingetragen sind. Diese werden in den Bebauungsplänen Nr. 4a, b und c gem. § 9 (6) BauGB nachrichtlich übernommen.

Diese Gebäude prägen das Ortsbild in besonderem Maße und hatten schon in der Vergangenheit einen großen Einfluss auf die bauliche Entwicklung dieses Bereiches. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist daher die Beachtung des Umgebungsschutzes gem. § 8 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) ein weiterer wichtiger öffentlicher Belang. Im Umfeld eines Baudenkmals dürfen hiernach keine baulichen Anlagen errichtet, geändert oder beseitigt werden, wenn hierdurch das Erscheinungsbild des Denkmals beeinträchtigt wird. Bei entsprechenden baulichen Maßnahmen ist gem. § 10 NDSchG eine Genehmigung bei der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Aurich einzuholen.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird auf folgendes hingewiesen: „Die Inhalte des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes sind auch in der Umgebung von Baudenkmalen zu beachten. Gemäß § 8 NDSchG in Verbindung mit § 10 NDSchG unterliegen Baumaßnahmen in der Umgebung von Baudenkmalen, das sind u. a. Neubauvorhaben, Erweiterungen oder Veränderungen des äußeren Erscheinungsbildes, dem denkmalrechtlichen Genehmigungsvorbehalt. Genehmigungsbehörde ist die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Aurich. Aufgrund der besonderen denkmalrechtlichen Situation können die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen sowie die örtlichen Bauvorschriften nur Orientierungswerte sein.“

Der Genehmigungsvorbehalt für Anlagen in der Umgebung von Baudenkmalen erstreckt sich nicht allein auf Neubauten und Erweiterungen des Bestandes. Daneben sind auch Veränderungen am äußeren Erscheinungsbild genehmigungspflichtig. Beispielsweise kann das Erscheinungsbild eines Baudenkmals schon durch die Wahl eines falschen Fassadenfarbtons in der Nachbarschaft beeinträchtigt werden.

Zur Berücksichtigung der Belange der Archäologischen Denkmalpflege wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ferner auf die Meldepflicht von ur- und frühge-

schichtlichen 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.“

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 Böden im Plangebiet sind schutzwürdige Böden. Sie sind den seltenen Böden zuzuordnen und daher aus bodenschutzfachlicher Sicht als besonders wertvoll einzustufen. Für die fachgerechte und genehmigungsrelevante Umsetzung der Belange des vorsorgenden Bodenschutzes sollten zukünftige Bauprojekte durch eine entsprechend qualifizierte Fachperson begleitet werden. Mit Hilfe dieser bodenkundlichen Baubegleitung können standortspezifisch bodenschonende Arbeitsverfahren fachgerecht umgesetzt und mögliche nachhaltige Bodenschädigungen und Beeinträchtigungen vermieden oder zumindest minimiert werden.

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

5.1.1 Wohnbauflächen

Die Sicherung von Wohnraum für die einheimische Bevölkerung, insbesondere auch für die im Gastronomie- und Beherbergungsgewerbe Beschäftigten ist auf der Insel Norderney von besonderer Bedeutung. Die Gebäude Roonstraße 7 und Knyphausenstraße 8 werden derzeit überwiegend für Wohnzwecke genutzt. Diese Nutzung soll zukünftig gesichert werden. Daher sieht die Flächennutzungsplanänderung in diesen Bereichen Wohnbauflächen gem. § 1 (1) Nr. 1 BauNVO vor.

5.1.2 Sonderbauflächen

Der Innenstadtbereich der Insel Norderney ist durch eine historische Mischung aus Wohnnutzung und einer nicht unerheblichen Anzahl an Fremdenbeherbergungseinrichtungen in unterschiedlichen Formen sowie Versorgungsstrukturen geprägt. Städtebauliche Zielsetzung ist es, diese typischen Strukturen aufgrund ihrer hohen Qualität langfristig zu sichern und Fehlentwicklungen einzudämmen und zu verhindern.

Die in § 1 (1) Nr. 1-3 BauNVO genannten Bauflächen entsprechen nicht dem innerhalb des Geltungsbereichs vorherrschenden Gebietscharakter. Daher werden im überwiegenden Teil des Plangebietes Sonderbauflächen gem. § 1 (1) Nr. 4 BauNVO dargestellt.

In der Vergangenheit ist eine tlw. negative Entwicklung weg von der Wohnnutzung, hin zu einer überwiegenden Nutzung als Zweitwohnungen, Ferienwohnungen oder Beherbergungen zu beobachten. Durch die Festsetzungen von Sondergebieten in den Bebauungsplänen Nr. 4a, b und c und Sonderbauflächen im Flächennutzungsplan soll in Zukunft der Wohnbedarf der einheimischen Bevölkerung, insbesondere der jüngeren Generation, mit bezahlbaren Miet- und Eigentumswohnungen gedeckt werden. Das Fortschreiten der Umnutzung von Gebäuden mit Dauerwohnen zu Ferienwohnungsanlagen und die damit verbundene Gefahr der Umstrukturierung und der Verödung des Baugebietes mit seinen historisch gewachsenen, solidarischen, nachbarschaftlichen Wohnstrukturen in ein Ferien- und Zweitwohnungsgebiet mit zumeist über das Jahr hinweg leerstehenden Ferien- und Zweitwohnungen mit heruntergezogenen Rollläden soll verhindert werden. Das Ziel ist es, die vorhandene Wohnbevölkerung vor einer Verdrängung zu schützen.

5.2 Flächen für den Gemeinbedarf

Im nördlichen Teil des Plangebietes an der Knyphausenstraße befindet sich die Polizeistation der Stadt Norderney, diese wird entsprechend als Fläche für Gemeinbedarf gem. § 5 (2) Nr. 2 BauGB mit der Zweckbestimmung sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen im Flächennutzungsplan der Stadt Norderney aufgenommen.

6.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

- **Verkehrserschließung**
  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**
  Die Ableitung des anfallenden, nicht schädlich verunreinigten Oberflächenwassers erfolgt über Ableitung in das vorhandene Entwässerungssystem oder Versickerung auf den Grundstücken. Dabei ist das anfallende Oberflächenwasser nur über die belebte (bewachsene) Bodenzone zu versichern. Die direkte Einleitung des Oberflächenwassers in den Untergrund ist nicht zulässig.

- **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 12. Flächennutzungsplanänderung erfolgte im Auftrag der Stadt Norderney durch das Planungsbüro:

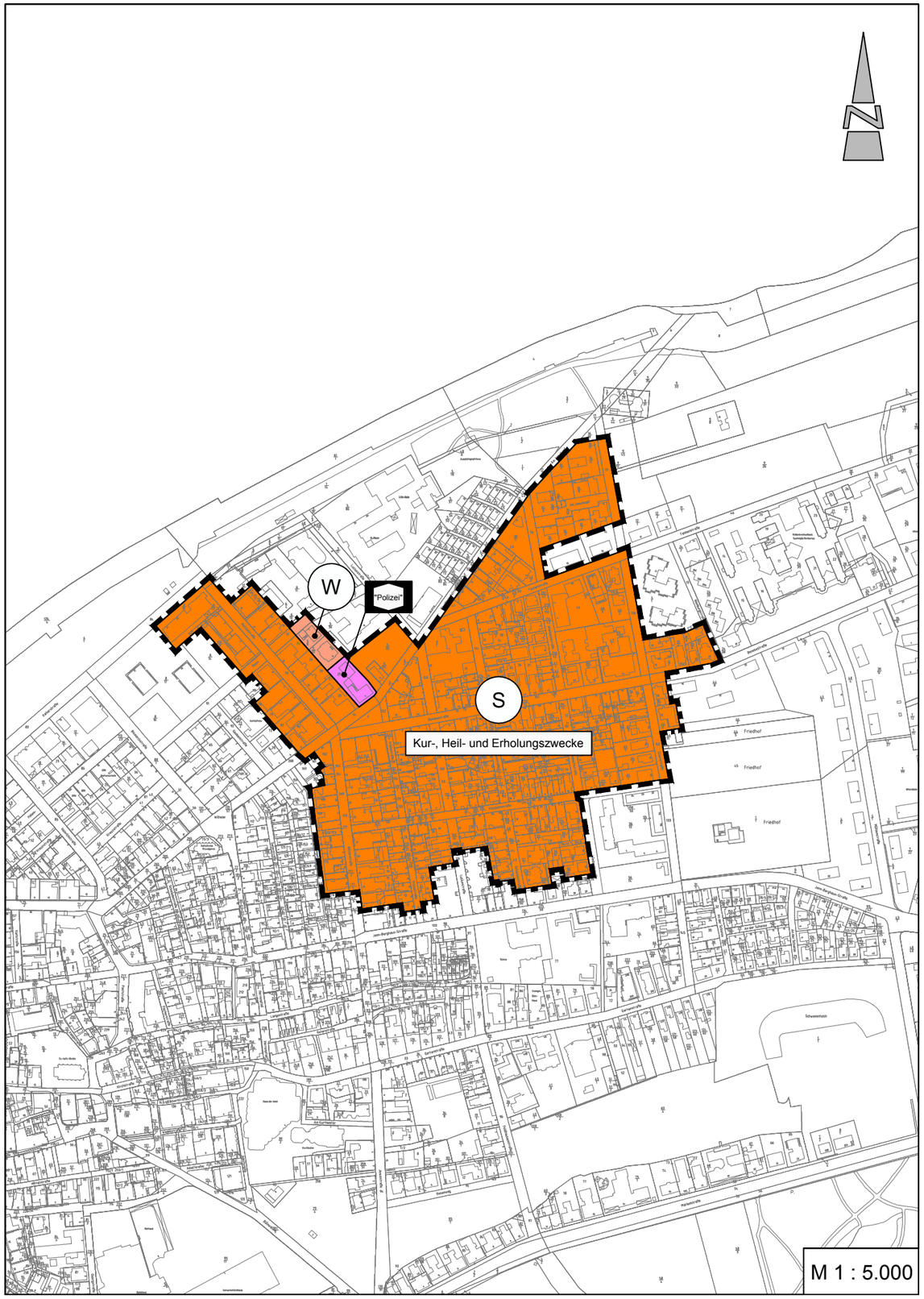
Diekmann • Mosebach & Partner

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

Stadt Norderney

12. Änderung des Flächennutzungsplanes



Präambel und Ausfertigung

Aufgrund des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgsetzes (NKomVG) hat der Rat der Stadt Norderney in seiner Sitzung am ..... die 12. Änderung des Flächennutzungsplanes bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung beschlossen.

Norderney, ...

..... (Siegel)
Bürgermeister

Verfahrensvermerke

PLANUNTERLAGE

Kartengrundlage: Maßstab: 1:5.000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,

© 2014 LGLN
Landesamt für Geoinformation
und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Aurich

Planverfasser

Der Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplanes wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro Diekmann • Mosebach & Partner, Rastede.

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Norderney hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Norderney, ...
Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Norderney hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB / § 4a Abs. 3, Satz 1 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf der Flächenutzungsplanänderung und der Begründung haben vom ..... bis ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Norderney, ...
Bürgermeister

Feststellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Norderney hat nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die 12. Änderung des Flächennutzungsplanes nebst Begründung in seiner Sitzung am ..... beschlossen.

Norderney, ...
Bürgermeister

Genehmigung

Die 12. Änderung des Flächennutzungsplanes ist mit Verfügung / vom heutigen Tage unter Auflagen / mit Maßgaben / Ausnahme der durch ..... kenntlich gemachten Teile gemäß § 6 BauGB am ..... genehmigt.

.....
Landkreis Aurich
im Auftrage

Beitrittsbeschluss

Der Rat der Stadt Norderney ist den in der Genehmigungsverfügung vom .....(Az.: s.o.) aufgeführten Maßgaben/Auflagen/Ausnahmen in seiner Sitzung am ..... beigetreten. Der betroffenen Öffentlichkeit sowie den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom ..... gemäß § 4a Abs. 3, Satz 4 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum ..... gegeben.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekanntgemacht.
Die 12. Änderung des Flächennutzungsplanes und die Begründung haben wegen der Maßgaben /Auflagen gemäß § 4a Abs. 3, Satz 1 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegen.

Norderney, ...
Bürgermeister

Bekanntmachung

Die Erteilung der Genehmigung der Änderung des Flächennutzungsplanes ist gemäß § 6 Abs. 5 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. Die 12. Änderung des Flächennutzungsplanes ist damit am ..... wirksam geworden.

Norderney, ...
Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von einem Jahr nach Wirksamwerden der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Norderney, ...
Bürgermeister

Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung

W — Wohnbaufläche

S — Sonderbaufläche

2. Flächen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen

Fläche für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung: Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, hier: Polizei

3. Sonstige Planzeichen

Grenze des Geltungsbereiches der Änderung des Flächennutzungsplanes

Stadt Norderney
Landkreis Aurich

12. Änderung des Flächennutzungsplanes

01.03.2019

Diekmann • Mosebach & Partner
Regionalplanung, Stadt- und Landschaftsplanung
Entwicklungs- und Projektmanagement
Oldenburger Straße 86 26180 Rastede Tel. (04402) 91 16 30 Fax 91 16 40

STADT NORDERNEY
Der Bürgermeister

Protokollauszug

Sitzung	**Ausschuss für Bauen und Umwelt**
Status:	**öffentlich**
Datum	**13.03.2019**

TOP 7. Flächennutzungsplan der Stadt Norderney, 12. Änderung a) Beschluss über die Abwägung b) Feststellungsbeschluss **BA 8/2019**

Beschluss

☒ Ja (Bauausschuss, VA)
☒ Nein (Rat)

a) Die während des Auslegungsverfahrens zur 12. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Noderney vorgebrachten Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen. Die öffentlichen und privaten Belange werden gem. § 1 Abs. 7 Baugesetzbuch (BauGB) untereinander und gegeneinander abgewogen. Die Zusammenstellung (Anlage) ist Bestandteil des Beschlusses.

b) Aufgrund der §§ 2 und 5 des Baugesetzbuches (BauGB), sowie des § 58 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NkomVG) – alle Bestimmungen in der derzeit gültigen Fassung – wird die 12. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Norderney vom Rat der Stadt Norderney festgestellt. Die Änderung des Flächennutzungsplanes besteht aus der Planzeichnung, der Begründung und dem Umweltbericht.

Stimme/n dafür Stimme/n dagegen Enthaltungen

8.

Bebauungsplan Nr. 04 A - C "Innenstadt Nord-Ost", Neuaufstellung a) Beschluss über die Abwägung b) Satzungsbeschluss B.-Plan Nr. 4 A "Innenstadt Nord-Ost" - Teil A c) Satzungsbeschluss B.-Plan Nr. 4 B "Innenstadt Nord-Ost" - Teil B d) Satzungsbeschluss B.-Plan Nr. 4 C "Innenstadt Nord-Ost" - Teil C

STADT NORDERNEY
Der Bürgermeister

Sitzungsvorlage

Fachbereich	Aktenzeichen	Vorlagen-Nr.
FB III	600.10.002; 022.15; 022.32	BA 9/2019

Beratungsfolge	TOP-Nr.	Öffentlich / nicht Öffentlich	Sitzungstermin
Ausschuss für Bauen und Umwelt	8.	öffentlich	13.03.2019
Verwaltungsausschuss	7.	nichtöffentlich	21.03.2019
Rat der Stadt Norderney	11.	öffentlich	26.03.2019

Bebauungspläne Nr. 4 A bis C 'Innenstadt Nord-Ost', Neuaufstellung
a) Beschluss über die Abwägung
b) Satzungsbeschluss Bebauungsplan Nr. 4 A 'Innenstadt Nord-Ost - Teil A'
c) Satzungsbeschluss Bebauungsplan Nr. 4 B 'Innenstadt Nord-Ost - Teil B'
d) Satzungsbeschluss Bebauungsplan Nr. 4 C 'Innenstadt Nord-Ost - Teil C'

Sachverhalt

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 04 „Innenstadt Nord-Ost“ wurde am 13.11.2013 der Beschluss zur Einleitung eines Verfahrens zur Neuaufstellung gefasst. Ziel der Planung sollte die ausgewogene Entwicklung der touristischen Infrastruktur unter Berücksichtigung und Bewahrung von bestehenden Wohnstrukturen sein. Weiter sollte die Entwicklung der vorhandenen Baustruktur im Geltungsbereich des Planes bestandsorientiert festgeschrieben werden.

In der öffentlichen Sitzung des Ausschusses für Bauen und Umwelt vom 04.06.2014 wurde das erste Plankonzept vorgestellt.

Im Frühjahr 2017 wurden parallel die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (TÖB) gem. § 4 (1) BauGB durchgeführt. Vor dem Hintergrund der dort vorgetragenen Belange wurde der Planentwurf weiter ausgearbeitet und für die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB vorbereitet.

Im Frühjahr 2018 wurde die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB sowie die förmliche Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (TÖB) gem. § 4 (2) BauGB durchgeführt. Im Zuge des Beteiligungsverfahrens wurden zahlreiche Einwände vorgebracht, die im Nachgang politisch bewertet wurden.
Der Planentwurf hat daraufhin einige wesentliche Änderungen erfahren:

- Auf die Festsetzung privater Grünflächen in den Blockinnenbereichen wurde verzichtet.
- Für vier unabhängige Gebäude innerhalb des Blockinnenbereichs wurde die Möglichkeit eines Ersatzbaus eingeräumt.
- Für den Bereich des Januskopfes soll die sog. Wintergartensatzung Anwendung finden.
- Die Darstellung der Baudenkmäler wurde ergänzt.
- Im Bereich der Baudenkmäler wurden die Höhenentwicklung und die Dachform der benachbarten Gebäude überprüft.

Aufgrund der vorgenommen Änderungen war die ursprünglich vorgesehene Durchführung der Planaufstellung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB nicht mehr zulässig. Entsprechend wurden die zuletzt durchgeführten Beteiligungsverfahren als frühzeitige Beteiligung i.S. von § 3 (1) und § 4 (1) umgedeutet. Die dann folgende Auslegung ist somit als Verfahrensschritt gem. § 3 (2) BauGB zu verstehen. Mit der Änderung des Verfahrens einher ging die Notwendigkeit der Aufstellung eines Umweltberichtes und die Durchführung einer Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB.

Vor diesem Hintergrund wurde der Bebauungsplanentwurf im Oktober / November 2018 wiederholt ausgelegt. Im Zuge dieses Beteiligungsverfahrens ergaben sich wiederum erneut Sachverhalte, die eine Anpassung des Planentwurfes erforderlich machten. So wurde z.B. die Zulässigkeit von Ferienwohnungen als gewerbliche Betriebe anders geregelt und die Bezuggrößen des Verhältnisses von Ferien- und Dauerwohnungen rechtssicherer definiert. Aufgrund der vogenommenen Änderungen wurde der Bebauungsplan im Februar 2019 gem. § 4a Abs. 3 BauGB erneut ausgelegt.

Aufgrund der Eingabe einer Stellungnahme der IHK zur besseren Handhabbarkeit des Planes wird der Bebauungsplan zum Satzungsbeschluss in die drei Teile A bis C aufgeteilt. Die Abwägung und der Umweltbericht wurde jeweils für den gesamten Geltungsbereich aufgestellt. Die Planzeichnungen und die Begründungen wurden jeweils individuell für die drei Bebauungspläne Nr. 4 A, 4 B und 4 C aufgestellt.

Finanzielle Auswirkungen

☒ Nein
☐ Ja, mit

Gesamtkosten der Maßnahmen (Beschaffungs-Herstellungskosten) Euro	☐ Jährliche Folgekosten/ lasten ☐ Einmalig Euro	☐ Haushaltsmittel in ausreichender Höhe vorhanden. Sichtvermerk FB IV: _____

Beschlussvorschlag

Empfehlungsbeschluss
☒ Ja (Bauausschuss, VA)
☒ Nein (Rat)

a) Die während des Auslegungsverfahrens zur Neuaufstellung der Bebauungspläne Nr. 4 – Teile A bis C „Innenstadt Nord-Ost“ vorgebrachten Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen. Die öffentlichen und privaten Belange werden gem. § 1 Abs. 7 Baugesetzbuch (BauGB) untereinander und gegeneinander abgewogen. Die Zusammenstellung (Anlage) ist Bestandteil des Beschlusses.

b) Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) – alle Bestimmungen in der derzeit gültigen Fassung – wird die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 A „Innenstadt Nord-Ost – Teil A“ mit der dazugehörigen Begründung vom Rat der Stadt Norderney als Satzung beschlossen. Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung, der Begründung und dem Umweltbericht.

c) Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) – alle Bestimmungen in der derzeit gültigen Fassung – wird die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 B „Innenstadt Nord-Ost – Teil B“ mit der dazugehörigen Begründung vom Rat der Stadt Norderney als Satzung beschlossen. Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung, der Begründung und dem Umweltbericht.

d) Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) – alle Bestimmungen in der derzeit gültigen Fassung – wird die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 C „Innenstadt Nord-Ost – Teil C“ mit der dazugehörigen Begründung vom Rat der Stadt Norderney als Satzung beschlossen. Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung, der Begründung und dem Umweltbericht.

Norderney, 28.02.19	Der Bürgermeister (Ulrichs)

STADT NORDERNEY

Landkreis Aurich

Bebauungspläne Nr. 4a, b & c „Innenstadt Nord-Ost“ mit örtlichen Bauvorschriften / 12. Änderung des Flächennutzungsplanes

UMWELTBERICHT

(Teil II der Begründung)

01. März 2019

Diekmann • Mosebach & Partner

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

INHALTSÜBERSICHT

TEIL II: UMWELTBERICHT 1

1.0 EINLEITUNG 1
1.1 Beschreibung des Planvorhabens / Angaben zum Standort 1
1.2 Umfang des Vorhabens und Angaben zu Bedarf an Grund und Boden 2

2.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE 3
2.1 Landschaftsprogramm 3
2.2 Landschaftsrahmenplan 3
2.3 Naturschutzfachlich wertvolle Bereiche / Schutzgebiete 3
2.4 Artenschutzrechtliche Belange 3

3.0 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN 4
3.1 Bestandsaufnahme und Bewertung der einzelnen Schutzgüter 5
3.1.1 Schutzgut Mensch 6
3.1.2 Schutzgut Pflanzen 7
3.1.3 Schutzgut Tiere 7
3.1.4 Schutzgut Biologische Vielfalt 8
3.1.5 Schutzgut Boden und Fläche 8
3.1.6 Schutzgut Wasser 9
3.1.7 Schutzgut Klima und Luft 10
3.1.8 Schutzgut Landschaft 10
3.1.9 Schutzgut Kultur- und Sachgüter 10
3.1.10 Wechselwirkungen 11
3.1.11 Kumulierende Wirkungen 11
3.1.12 Zusammengefasste Umweltauswirkungen 11
3.2 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes 12
3.2.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Planungsdurchführung 12
3.2.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung - Nullvariante 12

4.0 VERMEIDUNG / MINIMIERUNG UND KOMPENSATION NACHTEILIGER UMWELTAUSWIRKUNGEN 12
4.1 Vermeidung und Minimierung 12
4.1.1 Schutzgut Mensch 12
4.1.2 Schutzgut Pflanzen 13
4.1.3 Schutzgut Tiere 13
4.1.4 Schutzgut Biologische Vielfalt 13
4.1.5 Schutzgut Boden und Fläche 13
4.1.6 Schutzgut Wasser 14
4.1.7 Schutzgut Klima / Luft 14
4.1.8 Schutzgut Landschaft 14
4.1.9 Schutzgut Kultur- und Sachgüter 14
4.2 Anderweitige Planungsmöglichkeiten 15
4.2.1 Standort 15
4.2.2 Planinhalt 15

5.0 ZUSÄTZLICHE ANGABEN 15

5.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren 15
5.1.1 Analysemethoden und -modelle 15
5.1.2 Fachgutachten 15
5.1.3 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen 15
5.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung 16

6.0 ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG 16

7.0 LITERATUR 17

TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1: Zu erwartende Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter und ihre Bewertung 12

TEIL II: UMWELTBERICHT

1.0 EINLEITUNG

Zur Beurteilung der Belange des Umweltschutzes (§ 1 (6) Nr. 7 BauGB) ist im Rahmen der Bauleitplanung eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Entsprechend der Anlage zum Baugesetzbuch zu § 2 (4) und § 2a BauGB werden die ermittelten Umweltauswirkungen im Umweltbericht beschrieben und bewertet (§ 2 (4) Satz 1 BauGB). „Wird eine Umweltprüfung für das Plangebiet oder für Teile davon in einem Raumordnungs-, Flächennutzungs- oder Bebauungsplanverfahren durchgeführt, soll die Umweltprüfung in einem zeitlich nachfolgend oder gleichzeitig durchgeführten Bauleitplanverfahren auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltweltauswirkungen beschränkt werden“ (§ 2 (4) Satz 5 BauGB).

Die Bebauungspläne Nr. 4 a, b und c werden im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB zur 12. Flächennutzungsplanänderung aufgestellt. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung wird gem. § 2 (4) Satz 1 BauGB ein Umweltbericht mit einer umfassenden Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen des gesamten Planvorhabens erstellt. Da somit bereits zeitgleich für den Änderungsbereich der 12. Flächennutzungsplanänderung eine ausführliche Ermittlung der Belange des Umweltschutzes gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB stattgefunden hat, kann die Umweltprüfung im Flächennutzungsplanverfahren gem. § 2 (4) Satz 5 BauGB auf die zusätzlichen oder anderen erheblichen Umweltauswirkungen beschränkt werden. Durch die 12. Änderung des Flächennutzungsplanes werden jedoch keine anderen Umweltauswirkungen erwartet, als die im Umweltbericht zu den Bebauungsplänen abschließend aufgeführten Aspekte. Der Inhalt des Umweltberichtes gilt daher gleichermaßen für die 12. Änderung des Flächennutzungsplanes.

1.1 Beschreibung des Planvorhabens / Angaben zum Standort

Die Stadt Norderney beabsichtigt die städtebauliche Beordnung des Norderneyer Innenstadtbereichs zur Behebung und Vermeidung von städtebaulichen Fehlentwicklungen. Dies erfolgt im Rahmen mehrerer Bebauungspläne für jeweils zusammenhängende Bereiche (siehe Anhang „Übersichtskarte der Bebauungspläne Nr. 1 – 4“). Zunächst werden die Bebauungspläne Nr. 4a, b und c „Innenstadt-Nordost“ aufgestellt.

Im Jahr 2013 wurde der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 4 „Innenstadt-Nordost“ gefasst. Der Geltungsbereich umfasste eine 12,1 ha Fläche zwischen der Bogenstraße und der Goebenstraße im Westen, der Jann-Berghaus-Straße im Süden, der Ellern- bzw. Nienburgstraße im Osten und der Knyphausenstraße bzw. der Kaiserstraße im Norden. Für das Plangebiet wurde eine umfangreiche städtebauliche Analyse erstellt und auf deren Grundlage die Festsetzungen im Bebauungsplan erarbeitet. Im Rahmen mehrerer Beteiligungsverfahren wurden die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden sowie Träger öffentlicher Belange eingeholt.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung hat die Industrie- und Handelskammer darauf hingewiesen, dass aufgrund der Größe des Geltungsbereichs und der dadurch vorliegenden Heterogenität den standortbedingt unterschiedlichen Anforderungen von Wohnnutzung, Handel und Gästebeherbergung über die Ausweisung diverser Sondergebiete nur bedingt Rechnung getragen werden kann. Die Stadt Norderney berücksichtigt die Anmerkungen durch die Aufteilung des Bebauungsplans in die Teile a, b und c zum Satzungsbeschluss. Auf diese Weise soll die Planung für die Bürger bes-

ser verständlich gemacht und eine Verbesserung in der Handhabbarkeit des Planwerks erreicht werden.

Da die Bebauungspläne Nr. 4a, b und c zeitgleich aufgestellt werden, erfolgt eine ganzheitliche Betrachtung der Umweltauswirkungen in einem gemeinsamen Umweltbericht.

Parallel zur Aufstellung der Bebauungspläne 4 a, b und c wird die 12. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt. Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung ist mit ca. 11,7 ha etwas kleiner als der der Bebauungspläne.

Genaue Angaben zum Standort sowie eine detaillierte Beschreibung des städtebaulichen Umfeldes, der Art des Vorhabens und den Festsetzungen sind den entsprechenden Kapiteln der Begründungen zu den Bebauungsplänen 4a, b und c, Kap. 2.2 „Räumlicher Geltungsbereich“, Kap. 2.3 „Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur“, Kap. 1.0 „Anlass und Ziel der Planung“ sowie Kap. 5.0 „Inhalt des Bebauungsplanes“ zu entnehmen.

1.2 Umfang des Vorhabens und Angaben zu Bedarf an Grund und Boden

Die Plangebiete der Bebauungspläne Nr. 4 a, b und c umfassen insgesamt eine Größe von ca. 12,1 ha und werden bereits nahezu vollständig durch Wohngebiete eingenommen. Westlich befindet sich ein bisher unbebautes Grünland. Durch die Festsetzung von Sondergebieten, allgemeinen Wohngebieten, Straßenverkehrsflächen sowie privaten und öffentlichen Grünflächen wird ein nahezu vollständig bebauter Bereich planungsrechtlich neu beregelt.

Die einzelnen Flächenausweisungen umfassen:

- Allgemeine Wohngebiete,
- Sondergebiete mit den Zweckbestimmungen:
  - Dauerwohnen, Gästebeherbergung (SO1),
  - Kur-, Heil- und Erholungszwecke (SO2),
  - Kur-, Heil- und Versorgungszone (SO2a),
  - Kur-, Heil- und Beherbergungszone (SO3),
  - Erholungsheim (SO4),
- Fläche für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung: Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen,
- öffentliche Straßenverkehrsflächen,
- Fläche für Versorgungsanlagen, Zweckbestimmung Elektrizität,
- öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung Parkanlage, Hausgarten,
- private Grünflächen sowie
- denkmalgeschützte Einzelanlagen, hier: Baudenkmal.

Auf Ebene der 12. Flächennutzungsplanänderung werden eine Wohnbau- und eine Sonderbaufläche sowie eine Fläche für den Gemeinbedarf dargestellt.

Es handelt sich um bereits großflächig bebaute Bereiche, die zum Stadtgebiet von Norderney gehören. Der Versiegelungsgrad wird durch die Neuaufstellung der Bebauungspläne unter Zugrundelegung der vorliegenden rechtskräftigen Bebauungspläne sowie der Beurteilung nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Bereiche) nicht zunehmen.

2.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE

Die in einschlägigen Fachplänen und Fachgesetzen formulierten Ziele, die für den vorliegenden Planungsraum relevant sind, werden unter Kap. 3.0 „Planerische Vorgaben und Hinweise“ der Begründungen zu den Bebauungsplänen 4a, b und c umfassend dargestellt (Landesraumordnungsprogramm (LROP), Regionales Raumordnungsprogramm (RROP), vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung. Im Folgenden werden zusätzlich die planerischen Vorgaben und Hinweise aus naturschutzfachlicher Sicht dargestellt (Landschaftsprogramm, Landschaftsrahmenplan (LRP), naturschutzfachlich wertvolle Bereiche / Schutzgebiete, artenschutzrechtliche Belange).

2.1 Landschaftsprogramm

Das Niedersächsische Landschaftsprogramm von 1989 ordnet den Planungsraum in die naturräumliche Region "Watten und Marschen (Außendeichsflächen)" ein. In dieser Region der Nordseeküste sind noch großflächig annähernd natürliche Ökosysteme erhalten, deren Schutz höchste Priorität hat. Der Anteil von schutzwürdig kartierten Flächen ist in dieser Region mit 9,2 % doppelt so hoch wie der Landesdurchschnitt. Vorrangig schutzwürdig sind das Küstenwatt einschließlich Rinnen, Sandbänke und -strände, Küstendünen (Vor-, Weiß-, Grau- und Braundünen), Sümpfe der nassen Dünentäler, Flusswatt mit Röhrichtzonen, Sandbänke, Inseln und Weichholzauen. Als besonders schutz- und entwicklungsbedürftig sind nährstoffreiche Rieder und Sümpfe sowie nährstoffarme Seen und Weiher aufgeführt. Gräben, Heckengebiete, Grünland mittlerer Standorte sowie dörfliche und städtische Ruderalfluren sind schutzbedürftig, z. T. auch entwicklungsbedürftig.

2.2 Landschaftsrahmenplan

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Aurich liegt mit Stand vom März 1996 vor. Im Landschaftsrahmenplan werden jedoch keine Aussagen oder Maßnahmen für die Insel Norderney getroffen.

2.3 Naturschutzfachlich wertvolle Bereiche / Schutzgebiete

Nördlich des Plangebietes befindet sich der Nationalpark „Niedersächsisches Wattenmeer“. Deckungsgleich mit dem Nationalpark sind das EU-Vogelschutzgebiet V01 „Niedersachsisches Wattenmeer und angrenzendes Küstenmeer“ sowie das FFH-Gebiet 001 „Niedersächsisches Wattenmeer“.

Ebenfalls nördlich im Bereich des Nationalparkes liegen wertvolle Bereiche für Gastvögel. Außerdem grenzt nordöstlich ein wertvoller Bereich für Brutvögel an den Geltungsbereich an.

Ferner existieren in den Geltungsbereichen sowie dessen näherer und weiterer Umgebung keine weiteren ausgewiesenen oder geplanten Schutzgebiete nationalen/internationalen Rechts bzw. naturschutzfachlicher Programme (NIEDERSÄCHSISCHES MINISTERIUM FÜR UMWELT, ENERGIE UND KLIMASCHUTZ 2018).

2.4 Artenschutzrechtliche Belange

§ 44 BNatSchG in Verbindung mit Art. 12 und 13 der FFH-Richtlinie und Art. 5 der Vogelschutzrichtlinie (V-RL) begründen ein strenges Schutzsystem für bestimmte Tier- und Pflanzenarten (Tier und Pflanzenarten, die in Anhang A oder B der Europäischen Artenschutzverordnung - (EG) Nr. 338/97 - bzw. der EG-Verordnung Nr. 318/2008 in der Fassung vom 31.03.2008 zur Änderung der EG-Verordnung Nr.

338/97 - aufgeführt sind, Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, alle europäischen Vogelarten, besonders oder streng geschützte Tier- und Pflanzenarten der Anlage 1 der BArtSchV). Danach ist es verboten,

- *wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
- *wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,*
- *Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören und*
- *wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.*

Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 (1) werden um den für Eingriffsvorhaben relevanten Absatz 5 des § 44 BNatSchG ergänzt, mit dem bestehende und von der Europäischen Kommission anerkannte Spielräume bei der Auslegung der artenschutzrechtlichen Vorschriften der FFH-Richtlinie genutzt und rechtlich abgesichert werden, um akzeptable und im Vollzug praktikable Ergebnisse bei der Anwendung der Verbotsbestimmungen des Absatzes 1 zu erzielen:

Entsprechend dem § 44 (5) BNatSchG gelten die artenschutzrechtlichen Verbote bei nach § 15 zulässigen Eingriffen in Natur und Landschaft sowie nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässigen Vorhaben im Sinne des § 18 (2) Satz 1 nur für die in Anhang IV der FFH-RL aufgeführte Tier- und Pflanzenarten sowie für die Europäischen Vogelarten. Darüber hinaus ist nach nationalem Recht eine Vielzahl von Arten besonders geschützt. Diese sind nicht Gegenstand der folgenden Betrachtung, da gem. § 44 (5) Satz 5 BNatSchG die Verbote des Absatzes 1 für diese Arten nicht gelten, wenn die Zulässigkeit des Vorhabens gegeben ist.

Zwar ist die planende Stadt nicht unmittelbar Adressat dieser Verbote, da mit dem Bebauungsplan in der Regel nicht selbst die verbotenen Handlungen durchgeführt beziehungsweise genehmigt werden. Allerdings ist es geboten, den besonderen Artenschutz bereits in der Bauleitplanung angemessen zu berücksichtigen, da ein Bebauungsplan, der wegen dauerhaft entgegenstehender rechtlicher Hinderungsgründe (hier entgegenstehende Verbote des besonderen Artenschutzes bei der Umsetzung) nicht verwirklicht werden kann, vollzugsunfähig ist.

Die Belange des Artenschutzes werden im Kap. 3.1.2 und 3.1.3 berücksichtigt.

3.0 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

Die Bewertung der bau-, betriebs- und anlagebedingten Umweltauswirkungen des vorliegenden Planvorhabens erfolgt anhand einer Bestandsaufnahme bezogen auf die einzelnen, im Folgenden aufgeführten Schutzgüter. Durch eine umfassende Darstellung des gegenwärtigen Umweltzustandes einschließlich der besonderen Umweltmerkmale im unbeplanten Zustand sollen die umweltrelevanten Wirkungen der Bebauungsplanaufstellungen herausgestellt werden. Hierbei werden die negativen sowie positiven Auswirkungen der Umsetzung der Planung auf die Schutzgüter dargestellt und hinsichtlich ihrer Erheblichkeit soweit wie möglich bewertet. Ferner erfolgt eine

Prognose der Umweltauswirkungen bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“).

3.1 Bestandsaufnahme und Bewertung der einzelnen Schutzgüter

Die Bewertung der Umweltauswirkungen richtet sich nach folgender Skala:

- sehr erheblich,
- erheblich,
- weniger erheblich,
- nicht erheblich.

Sobald eine Auswirkung entweder als nachhaltig oder dauerhaft einzustufen ist, kann man von einer Erheblichkeit ausgehen. Eine Unterteilung im Rahmen der Erheblichkeit als wenig erheblich, erheblich oder sehr erheblich erfolgt in Anlehnung an die Unterteilung der „Arbeitshilfe zu der Auswirkungen des EAG Bau 2004 auf die Aufstellung von Bauleitplänen – Umweltbericht in der Bauleitplanung (SCHRÖDTER et al. 2004). Es erfolgt die Einstufung der Umweltauswirkungen nach fachgutachterlicher Einschätzung und diese wird für jedes Schutzgut verbal-argumentativ projekt- und wirkungsbezogen dargelegt. Ab einer Einstufung als „erheblich“ sind Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vorzusehen, sofern es über Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen nicht zu einer Reduzierung der Beeinträchtigungen unter die Erheblichkeitsschwelle kommt.

Die Einstufung der Wertigkeiten der einzelnen Schutzgüter erfolgt in einer Dreistufigkeit. Dabei werden die Einstufungen „hohe Bedeutung“, „allgemeine Bedeutung“ sowie „geringe Bedeutung“ verwendet. Die Bewertung erfolgt verbal-argumentativ.

Zum besseren Verständnis der Einschätzung der Umweltauswirkungen wird im Folgenden ein kurzer Abriss über die durch die Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 4a, b und c verursachten Veränderungen von Natur und Landschaft gegeben.

Das Plangebiet umfasst eine Flächengröße von ca. 12,1 ha zwischen der Bogenstraße und der Goebenstraße im Westen, der Jann-Berghaus-Straße im Süden, der Ellern- bzw. Nienburgstraße im Osten und der Knyphausenstraße bzw. der Kaiserstraße im Norden. Ziel der Bebauungspläne ist es, den Geltungsbereich städtebaulich zur Behebung und Vermeidung von städtebaulichen Fehlentwicklungen zu beordnen. Dazu werden in den Bebauungsplänen Nr. 4a, b und c neben allgemeinen Wohngebieten vor allem Sondergebiete verschiedener Zweckbestimmungen festgesetzt. Es werden Sondergebiete mit den Zweckbestimmungen Dauerwohnen, Gästebeherbergung; Kur-, Heil-und Erholungszwecke; Kur-, Heil- und Versorgungszone; Kur-, Heil- und Beherbergungszone sowie Erholungsheim festgesetzt. Kleine Teilflächen, die derzeit noch nicht bebaut sind, werden als öffentliche oder private Grünflächen ausgewiesen. Für den Bereich der Fachklinik Thomas Morus an der Benekestraße wird eine GRZ von 0,6 festgesetzt. Für den überwiegenden Bereich des Plangebietes werden Grundflächen zur Steuerung der städtebaulichen Verdichtung festgesetzt.

Für das Plangebiet gelten derzeit die Inhalte der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 4, 20 und 22.

Der Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplans Nr. 4 gilt lediglich für das Gebiet Am Januskopf. Hierin wurden über die Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen detaillierte Regelungen zur Stellung der baulichen Anlagen und den anzulegenden Grünflächen getroffen. Darüber hinaus sieht der Bebauungsplan eine maximal eingeschossige Bauweise vor.

Der Bebauungsplan Nr. 20 gilt für eine Fläche zwischen Winterstraße und Frisiastraße, nördlich der Maybach- und südlich der Benekestraße. Hierin werden Kern- und Mischgebiete ausgewiesen. Der Bebauungsplan sieht eine geschlossene Bauweise mit einer Grundflächenzahl von 0,6 vor. Die Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse variiert zwischen zwei und fünf. Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden über die Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen definiert.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 22 befindet sich westlich der Moltkestraße zwischen Roon- und Knyphausenstraße. In diesem werden ebenfalls Kerngebiete festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl und die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse definiert. Darüber hinaus ist eine geschlossene Bauweise festgesetzt.

Innerhalb der Geltungsbereiche befinden sich mehrere denkmalgeschützte Baudenkmäler, welche ebenfalls in der Planzeichnung festgesetzt werden.

Unter Zugrundelegung der bestehenden o. g. rechtskräftigen Bebauungspläne sowie der Beurteilung nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Bereiche) wird der Versiegelungsgrad nicht zunehmen.

Im Folgenden werden die Umweltauswirkungen des Vorhabens auf die verschiedenen Schutzgüter dargestellt und bewertet.

3.1.1 Schutzgut Mensch

Ziel des Immissionsschutzes ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen. Schädliche Umwelteinwirkungen sind auf Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter einwirkende Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Umwelteinwirkungen, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen.

Die technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) konkretisiert die zumutbare Lärmbelastung in Bezug auf Anlagen i.S.d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG). Die DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau – enthält im Beiblatt 1 Orientierungswerte, die bei der Planung anzustreben sind.

Grundlage für die Beurteilung ist die Verordnung über Immissionswerte für Schadstoffe in der Luft (39. BImSchV), mit der wiederum die Luftqualitätsrichtlinie der EU umgesetzt wurde.

Für den Menschen stellt das Untersuchungsgebiet einen innerörtlichen Siedlungsbereich dar. Es handelt sich dabei vorwiegend um Wohnnutzungen. Eine Vorbelastung der Fläche durch die vorhandene Nutzungsstruktur sowie zahlreiche Straßenverkehrsflächen ist gegeben. Auf dieser Grundlage wird von einem geringen Erholungswert des Geltungsbereichs ausgegangen.

<u>Bewertung</u>
Das Plangebiet und die Umgebung sind durch die vorhandene Infra- und Siedlungsstruktur bereits vorbelastet und verfügen damit über eine allgemeine Bedeutung. Zum derzeitigen Zeitpunkt sind durch die städtebauliche Beordnung des Plangebietes keine erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Mensch zu erwarten.

3.1.2 Schutzgut Pflanzen

Gemäß dem BNatSchG sind Natur und Landschaft aufgrund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass

1. die biologische Vielfalt,
2. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie
3. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind. Zur dauerhaften Sicherung der biologischen Vielfalt sind entsprechend dem jeweiligen Gefährdungsgrad insbesondere
    a. lebensfähige Populationen wild lebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten zu erhalten und der Austausch zwischen den Populationen sowie Wanderungen und Wiederbesiedelungen zu ermöglichen,
    b. Gefährdungen von natürlich vorkommenden Ökosystemen, Biotopen und Arten entgegenzuwirken sowie
    c. Lebensgemeinschaften und Biotope mit ihren strukturellen und geografischen Eigenheiten in einer repräsentativen Verteilung zu erhalten; bestimmte Landschaftsteile sollen der natürlichen Dynamik überlassen bleiben.

Da es sich bei dem Plangebiet um Teile der Stadt Norderney handelt, die bereits über Bebauungspläne beregelt sind oder dem Innenbereich gemäß § 34 BauGB zuzuordnen sind, wurde keine Biotoptypenkartierung durchgeführt. Die getroffenen Flächenfestsetzungen sind planungsrechtlich zulässig. Da der Planungsraum bereits durchgehend bebaut ist und die Bebauungspläne zur Steuerung der städtebaulichen Verdichtung aufgestellt werden ohne umfassend neue Bebauung zu ermöglichen, sind demnach keine negativen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen durch die Aufstellung der Bebauungspläne Nr. 4a, b und c zu erwarten.

3.1.3 Schutzgut Tiere

Für das Schutzgut Tiere gelten die übergeordneten Ziele wie für das Schutzgut Pflanzen (vgl. Kapitel 3.1.2).

Aufgrund der Vorprägung und der Lage des Plangebietes im Zusammenhang bebauter Bereiche sind die allgemeinen Wohngebiete und Sondergebiete planungsrechtlich zulässig. Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Tiere sind demnach nicht zu erwarten. Es ist dennoch eine artenschutzrechtliche Betrachtung durchzuführen.

Aufgrund der Vorprägung werden im Geltungsbereich der Bebauungspläne keine hohen faunistischen Wertigkeiten erwartet. Es ist davon auszugehen, dass z.B. bei der faunistischen Gruppe der Vögel vorwiegend Arten des Siedlungsbereiches vorkommen können. Diese Arten weisen eine breite ökologische Amplitude auf und sind generell in der Lage, bei Störungen auf Ersatzbiotope der Umgebung auszuweichen. Insgesamt sind im Plangebiet und daran angrenzend vorwiegend Vogelarten anzunehmen, die sich an die Anwesenheit des Menschen gewöhnt haben. Da somit hinsichtlich der Avifauna keine Beeinträchtigungen durch das Planvorhaben zu erwarten sind, ist keine avifaunistische Erfassung im Plangebiet durchgeführt worden.

Als eine weitere Artengruppe sind die Säugetiere und hier insbesondere die Fledermäuse zu erwähnen, wobei hier im Hinblick auf die artenschutzrechtliche Abarbeitung ein Schwerpunkt auf die Berücksichtigung dieser Tiergruppe gelegt werden könnte. Alle Fledermausarten sind nach § 7 (2) Nr. 14 BNatSchG streng geschützt. Aufgrund der vorhandenen Strukturen ist es möglich, dass das Plangebiet von verschiedenen Fledermausarten als Ruhe- und Fortpflanzungsstätte genutzt werden kann.

Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung
Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen und Vermeidungsgrundsätze des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind bei der Realisierung der Planung zu beachten. Um die Verletzung und Tötung von Individuen auszuschließen, ist die Baufeldfreimachung / Baufeldräumung (ausgenommen Gehölzentfernungen) außerhalb der Zeit zwischen dem 01. März und dem 15. Juli durchzuführen. Eine Baufeldfreimachung / Baufeldräumung ist ausnahmsweise in der Zeit zwischen dem 01. März und dem 15. Juli zulässig, wenn durch eine ökologische Baubegleitung artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausgeschlossen werden können. Baumfäll- und Rodungsarbeiten sind außerhalb der Zeit zwischen dem 1. März und dem 30. September durchzuführen. Unmittelbar vor den Fällarbeiten sind die Bäume oder bei Abriss- und Sanierungsmaßnahmen die Gebäude durch eine sachkundige Person auf die Bedeutung für höhlenbewohnende Vogelarten sowie auf das Fledermausvorkommen zu überprüfen. Sind Individuen/ Quartiere vorhanden, sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit dem Landkreis Aurich abzustimmen.

Fazit
Im Ergebnis der Betrachtung bleibt festzustellen, dass die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen **nicht** einschlägig sind.

3.1.4 Schutzgut Biologische Vielfalt

Als Kriterien zur Beurteilung der Vielfalt an Lebensräumen und Arten wird die Vielfalt an Biotoptypen und die damit verbundene naturraum- und lebensraumtypische Artenvielfalt betrachtet, wobei Seltenheit, Gefährdung und die generelle Schutzverantwortung auf internationaler Ebene zusätzlich eine Rolle spielen.

Das Vorkommen der verschiedenen Arten und Lebensgemeinschaften wurde in den vorangegangenen Kapiteln zu den Schutzgütern Pflanzen und Tiere ausführlich dargestellt. Ebenso werden hier die Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter Pflanzen und Tiere betrachtet und bewertet.

Bewertung
Unter Berücksichtigung der prognostizierten Auswirkungen des Vorhabens werden für die Biologische Vielfalt insgesamt keine erheblichen negativen Auswirkungen durch die Realisierung der Planinhalte erwartet. Die geplante Realisierung des Planvorhabens ist damit mit den betrachteten Zielen der Artenvielfalt sowie des Ökosystemschutzes der Rio-Konvention von 1992 vereinbar und widerspricht nicht der Erhaltung der biologischen Vielfalt bzw. beeinflusst diese nicht im negativen Sinne.

3.1.5 Schutzgut Boden und Fläche

Der Boden nimmt mit seinen vielfältigen Funktionen eine zentrale Stellung im Ökosystem ein. Neben seiner Funktion als Standort der natürlichen Vegetation und der Kulturpflanzen weist er durch seine Filter-, Puffer- und Transformationsfunktionen gegenüber zivilisationsbedingten Belastungen eine hohe Bedeutung für die Umwelt des Menschen auf. Gemäß § 1a (2) BauGB ist mit Grund und Boden sparsam umzugehen, wobei zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bau-

liche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen sind.

Auf Basis des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) gilt es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.

Das Plangebiet wird gemäß den Darstellungen der Bodenkarte von Niedersachen des Datenservers des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG 2018) vollständig von Regosol eingenommen. Der komplette Planungsraum wird als Suchraum für schutzwürdige Böden, seltene Böden, dargestellt (LBEG 2018).

Bewertung
Dem Schutzgut Boden wird aufgrund seiner Vorprägung durch bereits bestehende Siedlungsstrukturen eine allgemeine Bedeutung beigemessen. Es handelt sich um bereits bebaute Bereiche. Der Versiegelungsgrad wird durch die Aufstellung der Bebauungspläne nicht zunehmen. Es werden demnach keine erheblichen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Boden erwartet.

3.1.6 Schutzgut Wasser

Das Schutzgut Wasser stellt einen wichtigen Bestandteil des Naturhaushaltes dar und bildet die Lebensgrundlage für Menschen, Tiere und Pflanzen. Auf Basis des Wasserhaushaltsgesetzes gilt es, durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung die Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut zu schützen. Im Rahmen der Umweltprüfung ist das Schutzgut Wasser unter dem Aspekt der Auswirkungen auf den Grundwasserhaushalt, auf die Wasserqualität sowie auf den Zustand des Gewässersystems zu betrachten. Im Sinne des Gewässerschutzes sind Maßnahmen zu ergreifen, die zu einer Begrenzung der Flächenversiegelung und der damit einhergehenden Zunahme des Oberflächenwassers, zur Förderung der Regenwasserversickerung sowie zur Vermeidung des Eintrags wassergefährdender Stoffe führen.

Grundwasser
Grundwasser hat eine wesentliche Bedeutung für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, als Naturgut der Frischwasserversorgung und als Bestandteil grundwassergeprägter Böden. Gemäß den Darstellungen des LBEG (2018) liegt die Grundwasserneubildungsrate im überwiegenden Teil des Plangebietes mit 301 bis 350 mm/a im hohen Bereich. Das Schutzpotenzial des Grundwassers liegt im gesamten Plangebiet und seiner näheren Umgebung im geringen Bereich.

Oberflächenwasser
Nach derzeitigem Kenntnisstand liegen im Geltungsbereich keine Oberflächengewässer vor.

Bewertung
Insgesamt wird dem Schutzgut Wasser eine allgemeine Bedeutung zugesprochen.

Unter Zugrundlegung des derzeitigen Zustandes des Plangebietes mit der bereits vorhandenen Bebauung sind durch die Neuaufstellung Bebauungspläne Nr. 4a, b und c keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten.

3.1.7 Schutzgut Klima und Luft

Das Klima hat Einfluss auf alle Lebensvorgänge und bestimmt wesentlich Abläufe im Naturhaushalt. Das Klima der Insel Norderney und somit auch des Plangebietes ist maritim geprägt. Ein wesentliches Merkmal des maritimen Klimas im jährlichen Temperaturverlauf ist der verzögerte Temperaturanstieg im Frühjahr und in den Sommermonaten Juni und Juli sowie der verzögerte Rückgang im Herbst und Winter. Von März bis August ist es auf den Ostfriesischen Inseln im Mittel kälter, von September bis Februar dagegen wärmer als auf dem Festland. Die durchschnittliche Lufttemperatur liegt bei 9,3 °C (http://www.klimadiagramme.de/Deutschland/norderney2.html).

Bei der Bewertung der umweltrelevanten Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima sind die mit der Umsetzung der Planung ggf. einhergehenden Luftverunreinigungen (Rauch, Stäube, Gase und Geruchsstoffe) mit Folgen für das Kleinklima von Bedeutung.

Bewertung
Dem Schutzgut Klima wird eine allgemeine Bedeutung zugewiesen. Das Kleinklima im Planbereich ist von der nahezu vollständigen Versiegelung (Gebäude, Pflasterflächen etc.) geprägt. Unter Berücksichtigung der vorhandenen Vorbelastungen sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima sowie auf das Schutzgut Luft zu erwarten.

3.1.8 Schutzgut Landschaft

Da ein Raum immer in Wechselbeziehung und -wirkung zu seiner näheren Umgebung steht, kann das Planungsgebiet nicht isoliert, sondern muss vielmehr im Zusammenhang seines stadt- sowie naturräumlichen Gefüges betrachtet werden.

Das Schutzgut Landschaft zeichnet sich durch ein harmonisches Gefüge aus vielfältigen Elementen aus, das hinsichtlich der Aspekte Vielfalt, Eigenart oder Schönheit zu bewerten ist.

Das im Geltungsbereich der Bebauungspläne Nr. 4a, b und c vorherrschende Landschaftsbild wird deutlich durch die vorhandenen Siedlungsstrukturen geprägt. Diese setzen sich in südliche, westliche und östliche Richtung fort. In Richtung Norden grenzen die Dünenbereiche sowie in Richtung Nord-Osten eine unbebaute Grünfläche an.

Bewertung
Die Bedeutung des Plangebietes für das Landschaftsbild wird aufgrund der vorhandenen Vorbelastungen als gering eingestuft. Insgesamt werden die Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Landschaft durch die Aufstellung der Bebauungspläne als nicht erheblich eingestuft, da die Bebauung bereits vorhanden ist und eine bauliche Höhenbegrenzung festgesetzt wird.

3.1.9 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Der Schutz von Kulturgütern stellt im Rahmen der baukulturellen Erhaltung des Orts- und Landschaftsbildes gem. § 1 (5) BauGB eine zentrale Aufgabe in der Bauleitplanung dar. Als schützenswerte Sachgüter werden natürliche oder vom Menschen ge-

schaffene Güter betrachtet, die von geschichtlicher, wissenschaftlicher, archäologischer oder städtebaulicher Bedeutung sind.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich insgesamt neun Baudenkmale. Weitere Kultur- und Sachgüter sind nicht vorhanden.

Bewertung
Die im Plangebiet vorhandenen Baudenkmale werden in den Bebauungsplänen gesichert, so dass keine negativen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

3.1.10 Wechselwirkungen

Bei der Betrachtung der Wechselwirkungen soll sichergestellt werden, dass es sich bei der Prüfung der Auswirkungen nicht um eine rein sektorale Betrachtung handelt, sondern sich gegenseitig verstärkende oder addierende Effekte berücksichtigt werden (KÖPPEL et al. 2004). So stellt der Boden Lebensraum und Nahrungsgrundlage für verschiedene Faunengruppen wie Vögel, Amphibien, Libellen etc. dar, so dass bei einer Versiegelung nicht nur der Boden mit seinen umfangreichen Funktionen verloren geht, sondern auch Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere zu erwarten sind. Negative, sich verstärkende Wechselwirkungen, die über das Maß der bisher durch das Vorhaben ermittelten Auswirkungen hinausgehen, sind jedoch nicht zu prognostizieren.

3.1.11 Kumulierende Wirkungen

Aus mehreren, für sich allein genommen geringen Auswirkungen kann durch Zusammenwirkung anderer Pläne und Projekte und unter Berücksichtigung der Vorbelastungen eine erhebliche Auswirkung entstehen (EU-KOMMISSION 2000). Für die Ermittlung möglicher erheblicher Beeinträchtigungen sollte darum auch die Zusammenwirkung mit anderen Plänen und Projekten einbezogen werden.

Um kumulativ wirken zu können, müssen folgende Bedingungen für ein Projekt erfüllt sein: Es muss zeitlich zu Überschneidungen kommen, ein räumlicher Zusammenhang bestehen und ein gewisser Konkretisierungsgrad des Projektes gegeben sein.

Derzeit liegen keine Kenntnisse über Pläne oder Projekte vor, die im räumlichen Wirkbereich des geplanten Vorhabens liegen und einen hinreichenden Planungsstand haben sowie im gleichen Zeitraum umgesetzt werden.

3.1.12 Zusammengefasste Umweltauswirkungen

Durch die Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 4a, b und c kommt es aufgrund der bereits vorhandenen Strukturen zu keinen erheblichen negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt, Boden und Fläche, Wasser, Klima und Luft, Landschaft sowie Kultur- und Sachgüter. Unfälle oder Katastrophen, welche durch die Planung ausgelöst werden könnten sowie negative Umweltauswirkungen, die durch außerhalb des Plangebietes auftretende Unfälle und Katastrophen hervorgerufen werden können, sind nicht zu erwarten.

Die zu erwartenden Umweltauswirkungen bei Realisierung des Vorhabens werden nachfolgend tabellarisch zusammengestellt und hinsichtlich ihrer Erheblichkeit beurteilt.

Tabelle 1: Zu erwartende Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter und ihre Bewertung

Schutzgut	Beurteilung der Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Mensch	• keine erhebliche Beeinträchtigung	-
Pflanzen	• keine erhebliche Beeinträchtigung	-
Tiere	• keine erhebliche Beeinträchtigung	-
Biologische Vielfalt	• keine erhebliche Beeinträchtigung	-
Boden und Fläche	• keine erhebliche Beeinträchtigung	-
Wasser	• keine erhebliche Beeinträchtigung	-
Klima	• keine erhebliche Beeinträchtigung	-
Luft	• keine erhebliche Beeinträchtigung	-
Landschaft	• keine erhebliche Beeinträchtigung	-
Kultur und Sachgüter	• keine erhebliche Beeinträchtigung	-
Wechselwirkungen	• keine erheblichen Auswirkungen	-

••• sehr erheblich/ •• erheblich/ • weniger erheblich / - nicht erheblich

3.2 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes

3.2.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Planungsdurchführung

Bei der konkreten Umsetzung des Planvorhabens ist mit den oben genannten Umweltauswirkungen zu rechnen. Durch die Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 4a, b und c wird ein durch Bebauung geprägter Teilbereich der Innenstadt der Insel Norderney städtebaulich neu beordnet. Detaillierte Ausführungen hierzu sind der vorgelagerten Begründung zu entnehmen.

3.2.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung - Nullvariante

Bei Nichtdurchführung der Planung bleiben die bestehenden Nutzungen unverändert erhalten. Die in den für den Bereich bestehenden Bebauungsplänen getroffenen Festsetzungen würden planungsrechtlich weiterhin zulässig bleiben.

4.0 VERMEIDUNG / MINIMIERUNG UND KOMPENSATION NACHTEILIGER UMWELTAUSWIRKUNGEN

Der Verursacher eines Eingriffs ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Verbleiben nach Ausschöpfung aller Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes, so sind gem. § 15 (2) BNatSchG Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen durchzuführen.

Obwohl durch die Aufstellung der Bebauungspläne selbst nicht in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild eingegriffen werden kann, sondern nur durch dessen Realisierung, ist die Eingriffsregelung dennoch von Bedeutung, da nur bei ihrer Beachtung eine ordnungsgemäße Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange möglich ist.

4.1 Vermeidung und Minimierung

4.1.1 Schutzgut Mensch

Es sind keine erheblichen negativen Auswirkungen zu erwarten, folglich sind auch keine Vermeidungs- oder Minimierungsmaßnahmen notwendig oder vorgesehen.

4.1.2 Schutzgut Pflanzen

Es sind keine erheblichen negativen Auswirkungen zu erwarten, folglich sind auch keine Vermeidungs- oder Minimierungsmaßnahmen notwendig oder vorgesehen.

4.1.3 Schutzgut Tiere

Folgende Maßnahmen tragen dem Grundsatz der Eingriffsvermeidung und -minimierung Rechnung und werden daher als Hinweis aufgenommen:

- Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen und Vermeidungsgrundsätze des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind bei der Realisierung der Planung zu beachten. Um die Verletzung und Tötung von Individuen auszuschließen, ist die Baufeldfreimachung / Baufeldräumung (ausgenommen Gehölzentfernungen) außerhalb der Zeit zwischen dem 01. März und dem 15. Juli durchzuführen. Eine Baufeldfreimachung / Baufeldräumung ist ausnahmsweise in der Zeit zwischen dem 01. März und dem 15. Juli zulässig, wenn durch eine ökologische Baubegleitung artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausgeschlossen werden können. Baumfäll- und Rodungsarbeiten sind außerhalb der Zeit zwischen dem 1. März und dem 30. September durch-zuführen. Unmittelbar vor den Fällarbeiten sind die Bäume oder bei Abriss- und Sanierungsmaßnahmen die Gebäude durch eine sachkundige Person auf die Bedeutung für höhlenbewohnende Vogelarten sowie auf das Fledermausvorkommen zu überprüfen. Sind Individuen/ Quartiere vorhanden, sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit dem Landkreis Aurich abzustimmen.

4.1.4 Schutzgut Biologische Vielfalt

Es werden keine erheblichen negativen Auswirkungen erwartet, folglich sind auch keine Vermeidungs- oder Minimierungsmaßnahmen notwendig oder vorgesehen. Durch Maßnahmen zum Ausgleich von Beeinträchtigungen anderer Schutzgüter können allerdings zusätzlich positive Wirkungen auf das Schutzgut Biologische Vielfalt erreicht werden.

4.1.5 Schutzgut Boden und Fläche

Folgende Maßnahmen tragen dem Grundsatz der Eingriffsvermeidung und -minimierung Rechnung und werden daher als Hinweis aufgenommen:

- 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 gem. § 14 (1) des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Aurich unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 (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.

- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich zu benachrichtigen.
- Sofern es im Rahmen der Bautätigkeiten zu Kontaminationen des Bodens kommt, ist die Untere Bodenschutzbehörde unverzüglich zu informieren.
- 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 Genehmigung nach einer einzelfallbezogenen Prüfung durch die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde zulässig. Die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde behält sich vor, Nachweise anzufordern, aus denen hervorgeht, dass die Z 0-Werte der LAGA-Mitteilung 20 eingehalten werden.
- Für die fachgerechte und genehmigungsrelevante Umsetzung der Belange des vorsorgenden Bodenschutzes sollten zukünftige Bauvorhaben durch eine entsprechende qualifizierte Fachperson begleitet werden. Mit Hilfe dieser bodenkundlichen Baubegleitung können standortspezifisch bodenschonende Arbeitsverfahren fachgerecht umgesetzt und mögliche nachhaltige Bodenschädigungen und Beeinträchtigungen vermieden oder zumindest minimiert werden.

4.1.6 Schutzgut Wasser

Es werden keine erheblichen negativen Auswirkungen erwartet. Auf folgende Maßnahmen, die dem Grundsatz der Eingriffsvermeidung und -minimierung Rechnung tragen, wird aber an dieser Stelle hingewiesen:

- Um den Eingriff in den Wasserhaushalt so gering wie möglich zu halten, sollte das Niederschlagswasser so lange wie möglich im Gebiet gehalten werden. Dazu ist das Regenwasser von Dachflächen und Flächen anderer Nutzung, von denen kein Eintrag von Schadstoffen ausgeht, nach Möglichkeit auf dem Grundstück zu belassen (zu versickern).

4.1.7 Schutzgut Klima / Luft

Es sind keine erheblichen negativen Auswirkungen zu erwarten, folglich sind auch keine Vermeidungs- oder Minimierungsmaßnahmen notwendig oder vorgesehen.

4.1.8 Schutzgut Landschaft

Es sind keine erheblichen negativen Auswirkungen zu erwarten, folglich sind auch keine Vermeidungs- oder Minimierungsmaßnahmen notwendig oder vorgesehen.

4.1.9 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Die im Plangebiet vorhandenen Kulturgüter (Baudenkmale) werden in den Planzeichnungen festgesetzt. Zudem wird auf folgenden Sachverhalt hingewiesen:

- Innerhalb der Geltungsbereiche der Bebauungspläne Nr. 4a, b und c befinden sich denkmalgeschützte Gebäude. Die Inhalte des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetztes sind auch in der Umgebung von Baudenkmalen zu beachten. Gemäß § 8 NDSchG in Verbindung mit § 10 NDSchG unterliegen Baumaßnahmen in der Umgebung von Baudenkmalen, das sind u. a. Neubauvorhaben, Erweiterungen oder Veränderungen des äußeren Erscheinungsbildes, dem denkmalrechtlichen Genehmigungsvorbehalt. Genehmigungsbehörde ist die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Aurich. Aufgrund der besonderen denkmalrechtlichen Situation können die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen sowie die örtlichen Bauvorschriften nur Orientierungswerte sein.

4.2 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

4.2.1 Standort

Die Geltungsbereiche der Bebauungspläne Nr. 4a, b und c befinden sich zwischen der Bogenstraße und der Goebenstraße im Westen, der Jann-Berghaus-Straße im Süden, der Ellern- bzw. Nienburgstraße im Osten und der Knyphausenstraße bzw. der Kaiserstraße im Norden.

4.2.2 Planinhalt

Neben allgemeinen Wohngebieten werden in den Bebauungsplänen Nr. 4a, b und c vor allem Sondergebiete verschiedener Zweckbestimmungen festgesetzt. Es werden Sondergebiete mit den Zweckbestimmungen Dauerwohnen, Gästebeherbergung; Kur-, Heil-und Erholungszwecke; Kur-, Heil- und Versorgungszone; Kur-, Heil- und Beherbergungszone sowie Erholungsheim festgesetzt. Kleinere Bereiche werden als öffentliche oder private Grünflächen ausgewiesen. Weiterhin werden eine Fläche für den Gemeinbedarf, eine Fläche für Versorgungsanlagen sowie diverse Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Für den Bereich der Fachklinik Thomas Morus an der Benekestraße wird eine GRZ von 0,6 festgesetzt. Für den überwiegenden Bereich des Plangebietes werden Grundflächen zur Steuerung der städtebaulichen Verdichtung festgesetzt.

5.0 ZUSÄTZLICHE ANGABEN

5.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

5.1.1 Analysemethoden und -modelle

Es wurden keine Analysenmethoden und -modelle angewendet.

5.1.2 Fachgutachten

Es wurden keine Fachgutachten erstellt.

5.1.3 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen

Es war ein umfassendes und ausreichend aktuelles Datenmaterial vorhanden, so dass keine Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen auftraten.

5.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Gemäß § 4c BauGB müssen die Kommunen die erheblichen Umweltauswirkungen überwachen (Monitoring), die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten. Hierdurch sollen insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig erkannt werden, um geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ermöglichen. Im Rahmen der vorliegenden Planung wurden keine erheblichen Umweltauswirkungen festgestellt, die einer weiteren Umweltüberwachung bedingen.

6.0 ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG

Die Stadt Norderney beabsichtigt die Bebauungspläne Nr. 4a, b und c aufzustellen, um einen bereits bebauten Bereich planungsrechtlich zur Vermeidung und Behebung von städtebaulichen Fehlentwicklungen neu zu beregeln. Parallel wird die 12. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt.

In Anlehnung an die bestehenden Strukturen werden in den Bebauungsplänen neben allgemeinen Wohngebieten vor allem Sondergebiete verschiedener Zweckbestimmungen festgesetzt. Es werden Sondergebiete mit den Zweckbestimmungen Dauerwohnen, Gästebeherbergung; Kur-, Heil-und Erholungszwecke; Kur-, Heil- und Versorgungszone; Kur-, Heil- und Beherbergungszone sowie Erholungsheim festgesetzt. Kleinere Bereiche werden als öffentliche oder private Grünflächen ausgewiesen. Weiterhin werden eine Fläche für den Gemeinbedarf, eine Fläche für Versorgungsanlagen sowie diverse Straßenverkehrsflächen festgesetzt

Aufgrund der innerstädtischen Lage und der bereits vorhandenen Bebauung entstehen durch das Planvorhaben unter Berücksichtigung von Vermeidungs- / Minimierungsmaßnahmen keinerlei negative Auswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung durch die Bebauungspläne Nr. 4a, b und c nebst 12. Änderung des Flächennutzungsplanes keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen im Geltungsbereich zurückbleiben.

7.0 LITERATUR

BNatSchG (2009): Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009.

LANDKREIS AURICH (1996): Landschaftsrahmenplan Landkreis Aurich

LBEG (2018): NIBIS – Kartenserver des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie http://nibis.lbeg.de/cardomap3/#

NAGBNATSCHG (2010): Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz vom 19. Februar 2010.

NIEDERSÄCHSISCHE LANDESREGIERUNG (1989): Niedersächsisches Landschaftsprogramm. Hannover.

NU (2018): Interaktive Umweltkarten der Umweltverwaltung (http://www.umwelt.niedersachsen.de/master/C8312275_N8311561_L20_D0_I598.htm

STADT NORDERNEY

Landkreis Aurich

Bebauungsplan Nr. 4a
„Innenstadt Nord-Ost“
mit örtlichen Bauvorschriften

BEGRÜNDUNG
(Teil I)

01. März 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
1.1 Anpassungen nach der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie Träger öffentlicher Belange 2

2.0 RAHMENBEDINGUNGEN 3
2.1 Kartenmaterial 3
2.2 Räumlicher Geltungsbereich 4
2.3 Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur 4

3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE 4
3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP) 4
3.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) 4
3.3 Vorbereitende Bauleitplanung 5
3.4 Verbindliche Bauleitpläne 5
3.5 Sonstige Satzungen 5

4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE 6
4.1 Belange von Natur und Landschaft 6
4.2 Belange des Denkmalschutzes 6
4.3 Altablagerungen, Bodenschutzrechtliche Belange 7
4.4 Entschädigung 8

5.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES 9
5.1 Art der baulichen Nutzung 9
5.1.1 Allgemeines Wohngebiet 9
5.1.2 Sonstige Sondergebiete 9
5.2 Maß der baulichen Nutzung 13
5.2.1 Grundfläche (GR) 13
5.2.2 Anzahl der Vollgeschosse 13
5.2.3 Bauhöhen 14
5.2.4 Abgrabungen 15
5.3 Bauweise 15
5.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen 15
5.5 Anordnung der Gebäude 16
5.6 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden 16
5.7 Verkehrsflächen 17
5.7.1 Straßenverkehrsflächen 17
5.8 Private Grünflächen 17
5.9 Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen 18
5.10 Erweiterter Bestandsschutz 18

6.0 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN 18

7.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR 20

8.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN/-ÜBERSICHT/-VERMERKE 21
8.1 Rechtsgrundlagen 21
8.2 Verfahrensübersicht 21

8.2.1 Aufstellungsbeschluss 21
8.2.2 Beteiligung der Öffentlichkeit 21
8.2.3 Öffentliche Auslegung 21
8.2.4 Satzungsbeschluss 21
8.3 Planverfasser 22

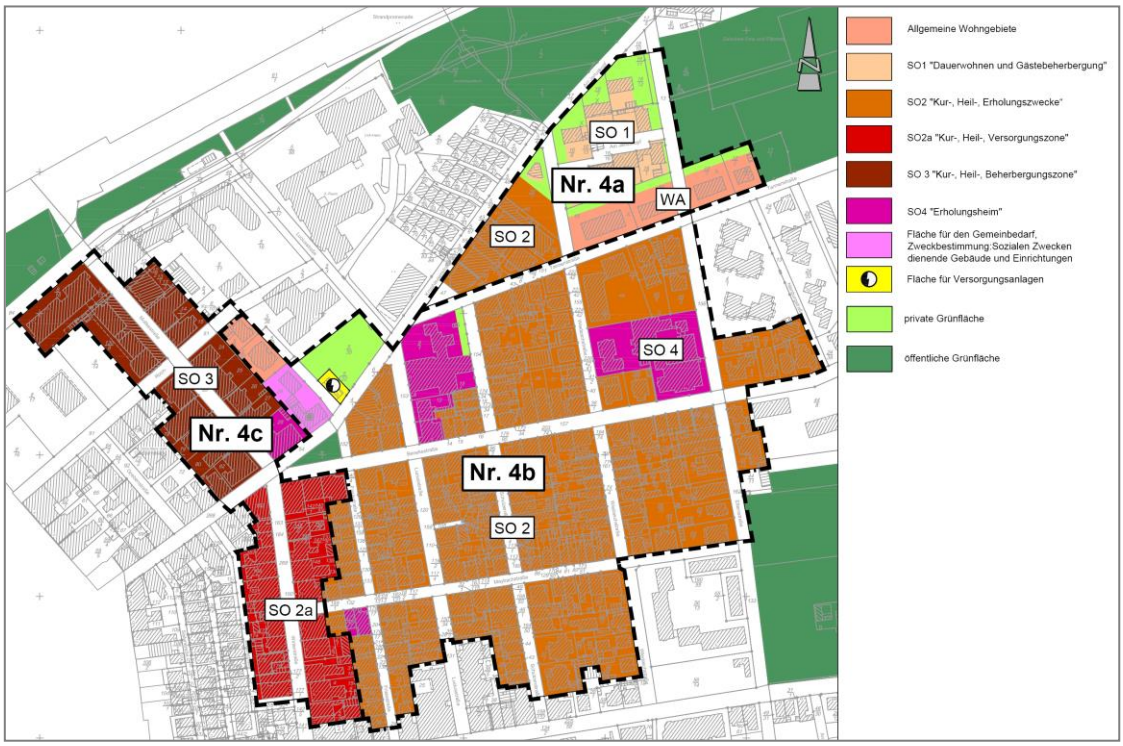
TEIL I: BEGRÜNDUNG

1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Stadt Norderney beabsichtigt die städtebauliche Beordnung des Norderneyer Innenstadtbereichs zur Behebung und Vermeidung von städtebaulichen Fehlentwicklungen. Dies erfolgt im Rahmen mehrerer Bebauungspläne für jeweils zusammenhängende Bereiche (siehe Anhang „Übersichtskarte der Bebauungspläne Nr. 1 – 4“). Zunächst werden die Bebauungspläne Nr. 4a, b und c „Innenstadt-Nordost“ aufgestellt.

Im Jahr 2013 wurde der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 4 „Innenstadt-Nordost“ gefasst. Der Geltungsbereich umfasste eine 12,1 ha Fläche zwischen der Bogenstraße und der Goebenstraße im Westen, der Jann-Berghaus-Straße im Süden, der Ellern- bzw. Nienburgstraße im Osten und der Knyphausenstraße bzw. der Kaiserstraße im Norden. Für das Plangebiet wurde eine umfangreiche städtebauliche Analyse erstellt und auf deren Grundlage die Festsetzungen im Bebauungsplan erarbeitet. Im Rahmen mehrerer Beteiligungsverfahren wurden die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden sowie Träger öffentlicher Belange eingeholt.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung hat die Industrie- und Handelskammer darauf hingewiesen, dass aufgrund der Größe des Geltungsbereichs und der dadurch vorliegenden Heterogenität den standortbedingt unterschiedlichen Anforderungen von Wohnnutzung, Handel und Gästebeherbergung über die Ausweisung diverser Sondergebiete nur bedingt Rechnung getragen werden kann. Die Stadt Norderney berücksichtigt die Anmerkungen durch die Aufteilung des Bebauungsplans in die Teile a, b und c zum Satzungsbeschluss. An der Bezeichnung der Sondergebiete soll festgehalten werden. Auf diese Weise soll die Planung für die Bürger besser verständlich gemacht und eine Verbesserung in der Handhabbarkeit des Planwerks erreicht werden.



Da die städtebauliche Analyse für den ursprünglichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4 erstellt wurde, wird davon abgesehen die Analysepläne zu teilen.

Der Bebauungsplan Nr. 4a umfasst die 1,5 ha große Fläche zwischen Knyphausenstraße und Tannenstraße.

Als äußerster Innenstadtbereich ist das Plangebiet durch eine Mischnutzung aus Wohnen, Gästebeherbergung und Zweitwohnen geprägt. Hinsichtlich der Bebauungsstruktur lässt sich das Plangebiet in zwei Bereiche teilen. Während die Flächen westlich der Wiedaschstraße überwiegend durch eine geschlossene Blockrandbebauung geprägt sind, zeichnen sich die Flächen östlich der Wiedaschstraße durch eine aufgelockerte Bebauung mit zum Teil verhältnismäßig großen Gartenbereichen aus.

Für die Siedlung „Am Januskopf“ gelten derzeit die Inhalte des ursprünglichen Bebauungsplans Nr. 4.

Um die vorhandenen Strukturen weitestgehend zu erhalten und die Nutzungen zu steuern, sieht die Stadt Norderney vor, diesen Siedlungsbereich städtebaulich zu sichern und dadurch in seiner Wohn- und Erholungsqualität sowohl für die einheimische Bevölkerung als auch für Touristen zu erhalten. Die Steuerung der Nutzung erfolgt im Bebauungsplan Nr. 4a dabei vornehmlich über die Festsetzung von sonstigen Sondergebieten (SO) verschiedener Zweckbestimmungen gem. § 11 BauNVO. Darüber hinaus werden die Grundstücke Tannenstraße 15 – 18 als allgemeine Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Auf Grundlage der im Vorfeld erarbeiteten eingehenden Bestandsaufnahme werden im Bebauungsplan zudem bestandsorientierte Festsetzungen bezüglich Art und Maß der baulichen Nutzung getroffen. Die Baugrenzen orientieren sich in großen Teilen des Plangebietes an den vorhandenen Strukturen. Die Verkehrsflächen werden entsprechend des Bestandes festgesetzt. Das städtebauliche Erscheinungsbild des Plangebietes soll darüber hinaus über die Festsetzung von örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung der Gebäude gesteuert werden.

In der Abwägung gem. § 1 (7) BauGB sind die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB i.V.m. § 1a BauGB zu berücksichtigen. Diese werden im Umweltbericht als Teil II der vorliegenden Begründung zu dieser Bauleitplanung gem. § 2a BauGB umfassend dokumentiert. Da die Bebauungspläne Nr. 4a, b und c zeitgleich aufgestellt werden, erfolgt eine ganzheitliche Betrachtung der Umweltauswirkungen in einem gemeinsamen Umweltbericht.

1.1 Anpassungen nach der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie Träger öffentlicher Belange

Im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen zu dieser Bauleitplanung wurden Anregungen und Hinweise vorgetragen, die zum Teil zu einer Anpassung der Planunterlagen führten. Die Änderungen werden im Folgenden zusammengefasst.

Gemäß § 13a BauGB ist die Anwendung des beschleunigten Verfahrens auf Plangebiete beschränkt, in denen eine zulässige Grundfläche von maximal 7 ha festgesetzt ist. In den anfänglichen Planungen wurde dieser Grenzwert nur geringfügig unterschritten. Die im Anschluss an die erste Beteiligung vorgenommenen Änderungen haben dazu geführt, dass sich die zulässige Grundfläche leicht erhöht. Die Stadt Norderney hat sich daraufhin dazu entschlossen, die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 4 nicht wie anfangs vorgesehen im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB sondern im zweistufigen Normalverfahren fortzuführen. Die von April bis Juni 2018 durchgeführte Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden sowie der Träger öffentlicher Belange wird als frühzeitige Beteiligung gem. §§ 3 (1) & 4 (1) BauGB gewertet.

Entsprechend dem Hinweis der unteren Denkmalschutzbehörde wurde das Objekt Knyphausenstraße 14 als Denkmal ausgewiesen. Die untere Denkmalschutzbehörde wies zudem darauf hin, dass es durch die Zulässigkeit der eingeschossigen Vorbauten im Umfeld der Baudenkmäler zu einer Beeinträchtigung dieser kommen kann. Die örtliche Bauvorschrift wurde daher dahingehend ergänzt, dass die eingeschossigen Vorbauten möglichst transparent und auf die reine Konstruktion reduziert ausgeführt werden sollen.

In Bürgerstellungnahmen wurde angemerkt, dass die bisherigen Regelungen zur Zulässigkeit von Ferienwohnungen nicht dem historisch gewachsenen Gebietscharakter entsprechen. Hier erfolgte eine Anpassung der Planunterlagen. Demnach sollen Ferienwohnungen gem. § 13a BauNVO in Wohngebäuden zum Dauerwohnen für Personen mit Lebensmittelpunkt auf Norderney in den Sondergebieten SO 2 zukünftig allgemein zulässig sein. Er wird zudem davon abgesehen, die maximal zulässige Anzahl der Ferienwohnungen in ein Verhältnis zu der Anzahl der Dauerwohnungen zu setzen. Stattdessen wird lediglich geregelt, dass der Flächenanteil der Wohnfläche des Dauerwohnens gegenüber dem Flächenanteil der Wohnfläche des Ferienwohnens überwiegen muss.

Die Festsetzungen für die Siedlung „Am Januskopf“ wurden dahingehend angepasst, dass die Grünflächenausweisung entsprechend den Inhalten des Ursprungsplans erfolgt. Darüber hinaus soll in diesem Bereich eine Überschreitung der Baugrenzen für Wintergärten unter bestimmten Maßgaben zulässig sein. Dementsprechend werden die Regelungen aus der „Wintergartensatzung“ zum Teil in den Bebauungsplan Nr. 4a aufgenommen.

Zusätzlich erfolgte im Anschluss an die Beteiligungen der Öffentlichkeit, der Behörden sowie der Träger öffentlicher Belange eine erneute Überprüfung der Planinhalte, die zu den folgenden Anpassungen führte:

- Anpassung der Gebäudehöhen an der Tannen- und Wiedaschstraße,
- Klarstellung der textlichen Festsetzungen hinsichtlich der räumlichen Unterordnung von Ferienwohnungen,
- Konkretisierung der Festsetzung zu den zulässigen Nutzungen in den Kellergeschossen (Festsetzung Nr. 14),
- Anpassung der maximalen Größe des Gastraumes von Schank- und Speisewirtschaften im Sondergebiet SO 2,
- Ferienwohnungen gem. § 13a BauNVO als gewerbliche Beherbergungsbetriebe sollen im Sondergebiet SO 2 nicht zulässig sein,
- Ergänzung der Festsetzung zum unteren Höhenbezugspunkt,
- Ausweisung der Straße „Am Januskopf“ als Verkehrsfläche (bisher: Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, private Zufahrt).

2.0 RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Kartenmaterial

Die Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 4a wurde unter Verwendung des vom Katasteramt Norden zur Verfügung gestellten Kartenmaterials im Maßstab 1 : 1.000 erstellt.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich befindet sich im nordöstlichen Innenstadtbereich der Stadt Norderney und umfasst eine Gesamtfläche von ca. 1,5 ha. Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist der Planzeichnung zu entnehmen.

2.3 Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur

Die städtebauliche Beordnung des Quartiers kann ausschließlich unter genauer Betrachtung der vorherrschenden städtebaulichen Situation gelingen. Hierzu erfolgt eine Bestandsaufnahme der derzeitigen Strukturen, aus der die einzelnen Festsetzungen abgeleitet werden, um zukünftige Fehlentwicklungen zu vermeiden und ein einheitliches Ortsbild herzustellen.

Das Plangebiet ist derzeit vollständig bebaut. Die Nutzungsstruktur entspricht der inseltypischen Mischung aus Wohnungen für Einheimische, Zweitwohnungen und Ferienwohnungen.

Die Gebäudehöhen fallen vom westlichen Teil, in dem eine 3-geschossige Bauweise vorherrschend ist, in Richtung Osten auf eine überwiegend 1 -2-geschossige Bebauung ab. Die bauliche Dichte ist im westlichen Teil des Plangebietes sehr hoch, während der östliche Teil durch eine aufgelockerte Einzel, Reihen- und Mehrparteienhausbebauung mit verhältnismäßig großen Freiflächen geprägt ist.

3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE

3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP)

Nach § 1 (4) des BauGB unterliegen Bauleitpläne, in diesem Fall die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4a, 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 2017 sind die touristischen Schwerpunkträume auf den Ostfriesischen Inseln zu sichern und zu entwickeln.

Planungsziel dieser Bauleitplanung ist die städtebauliche Beordnung des nordöstlichen Stadtkerns von Norderney zur Steuerung der hier zulässigen Nutzungen sowie zur Sicherung der prägenden städtebaulichen Strukturen. Den vorgenannten landesplanerischen Zielvorgaben wird somit entsprochen.

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 als Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Tourismus festgelegt. 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.

Neben der mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4a angestrebten Sicherung und Stärkung der Wohnfunktion im Plangebiet für die einheimische Bevölkerung besteht ein weiteres Planungsziel in der Sicherung der vor Ort vorhandenen, erholungs- und freizeitbezogenen Einrichtungen und Angebote (u.a. Sicherung des Angebotes an Ferienwohnungen). Die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der Erlass von örtlichen Bauvorschriften dienen der Wahrung eines ansprechenden Siedlungsbildes. Die Zielkonzeption der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4a steht somit in Einklang mit den angeführten regionalplanerischen Zielen.

3.3 Vorbereitende Bauleitplanung

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Norderney aus dem Jahr 1975 wird der westliche Teil des Plangebietes als Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Kur-, Heil- und Erholungszwecke“ mit einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6 dargestellt. Im östlichen Teil des Plangebietes sieht der Flächennutzungsplan ein Allgemeines Wohngebiet mit einer Geschossflächenzahl von 0,5 vor. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB entsprechend geändert.

3.4 Verbindliche Bauleitpläne

Für die Siedlung „Am Januskopf“ gelten derzeit die Inhalte des ursprünglichen Bebauungsplans Nr. 4. Hierin wurden über die Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen detaillierte Regelungen zur Stellung der baulichen Anlagen und den anzulegenden Grünflächen getroffen. Darüber hinaus sieht der Bebauungsplan eine maximal eingeschossige Bauweise vor.

Für die übrigen Teile des Plangebietes liegen derzeit keine verbindlichen Bauleitpläne vor. Die Bereiche sind dem unbebauten Innenbereich gem. § 34 BauGB zuzuordnen. Bauliche Vorhaben haben sich hier nach Art und Maß der baulichen Nutzung und der Bauweise in die Eigenart des Umfeldes einzufügen.

3.5 Sonstige Satzungen

Für das Plangebiet gelten des Weiteren die Erhaltungssatzungen Nr. 6 und 9 der Stadt Norderney sowie für Teilbereiche die Satzung der Stadt Norderney zur Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktion. 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. Über die Inhalte

des Bebauungsplans Nr. 4a wird die Umsetzung der mit den o. g. Satzungen verfolgten städtebaulichen Ziele unterstützt.

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

Darüber hinaus befindet sich die Siedlung „Am Januskopf“ im Geltungsbereich der Satzung zur Änderung von Bebauungsplänen (Windfänge, Wintergärten). Da sich die Siedlung durch verhältnismäßig große Freiflächen auszeichnet, kann die Errichtung von Wintergärten auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen als städtebaulich verträglich angesehen werden. Daher werden die Regelungen aus der „Wintergartensatzung“ zum Teil in den Bebauungsplan Nr. 4a aufgenommen.

4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE

4.1 Belange von Natur und Landschaft

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 zu berücksichtigen (vgl. § 1a (3) BauGB). Sind auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in die Natur und Landschaft gemäß § 18 (1) BNatSchG zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (§ 1 a (3) BauGB) zu entscheiden (vgl. § 21 (1) BNatSchG).

Die durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4a verursachten Umweltauswirkungen und der mit dem Planvorhaben verbundene Eingriffsumfang werden im Rahmen eines Umweltberichts ermittelt. 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 Denkmalpflege zu berücksichtigen. Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 4a befindet sich eine bauliche Anlagen, die als historisch bedeutsames Gebäude in das Verzeichnis der Baudenkmäler der unteren Denkmalbehörde des Landkreises Aurich eingetragen ist und gem. § 9 (6) BauGB nachrichtlich übernommen wird.

Baudenkmäler prägen das Ortsbild im gesamten Innenstadtbereich in besonderem Maße und hatten schon in der Vergangenheit einen großen Einfluss auf die bauliche Entwicklung dieses Bereiches. Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung ist daher die Beachtung des Umgebungsschutzes gem. § 8 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) ein weiterer wichtiger öffentlicher Belang. Im Umfeld eines Baudenkmals dürfen hiernach keine baulichen Anlagen errichtet, geändert oder beseitigt werden, wenn hierdurch das Erscheinungsbild des Denkmals beeinträchtigt wird. Bei entsprechenden baulichen Maßnahmen ist gem. § 10 NDSchG eine Genehmigung bei der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Aurich einzuholen. Daher wird in der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 4a auf folgendes hingewiesen: „Die Inhalte des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetztes sind auch in der Umgebung von Baudenkmalen zu beachten. Gemäß § 8 NDSchG in Verbindung mit § 10 NDSchG unterliegen Baumaßnahmen in der Umgebung von Baudenkmalen, das sind u. a. Neubauvorhaben, Erweiterungen oder Veränderungen des äußeren Erscheinungsbildes, dem denkmalrechtlichen Genehmigungsvorbehalt. Genehmigungsbehörde ist die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Aurich. Aufgrund der be-

sonderen denkmalrechtlichen Situation können die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen sowie die örtlichen Bauvorschriften nur Orientierungswerte sein.“

Der Genehmigungsvorbehalt für Anlagen in der Umgebung von Baudenkmalen erstreckt sich nicht allein auf Neubauten und Erweiterungen des Bestandes. Daneben sind auch Veränderungen am äußeren Erscheinungsbild genehmigungspflichtig. Beispielsweise kann das Erscheinungsbild eines Baudenkmals schon durch die Wahl eines falschen Fassadenfarbtons in der Nachbarschaft beeinträchtigt werden.

Zur Berücksichtigung der Belange der Archäologischen Denkmalpflege wird in der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 4a ferner 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.“

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 Böden im Plangebiet sind schutzwürdige Böden. Sie sind den seltenen Böden zuzuordnen und daher aus bodenschutzfachlicher Sicht als besonders wertvoll einzustufen. Für die fachgerechte und genehmigungsrelevante Umsetzung der Belange des vorsorgenden Bodenschutzes sollten zukünftige Bauprojekte durch eine entsprechend qualifizierte Fachperson begleitet werden. Mit Hilfe dieser bodenkundlichen Baubegleitung können standortspezifisch bodenschonende Arbeitsverfahren fachgerecht umgesetzt und mögliche nachhaltige Bodenschädigungen und Beeinträchtigungen vermieden oder zumindest minimiert werden.

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 Recyc-

lingschotter 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.

4.4 Entschädigung

Entschädigungsregelungen, die sich auf die Änderung oder Aufhebung einer zulässigen Nutzung beziehen, ergeben sich aus § 42 BauGB. Demnach kann der Eigentümer eine angemessene Entschädigung in Geld verlangen, wenn die zulässige Nutzung eines Grundstückes geändert oder aufgehoben wird und dadurch eine nicht nur unwesentliche Wertminderung des Grundstückes eintritt. Dabei unterscheidet das Gesetz zwischen Eigentumseingriffen, die innerhalb eines Zeitraums von sieben Jahren ab erstmaliger Zulässigkeit der beeinträchtigten oder unterbundenen baulichen Nutzbarkeit erfolgen, und Änderungen oder Aufhebungen, die einen längeren Zeitraum betreffen.

Wird die zulässige Nutzung eines Grundstücks innerhalb einer Frist von sieben Jahren ab Zulässigkeit aufgehoben oder geändert, bemisst sich die Entschädigung nach dem Unterschied zwischen dem Wert des Grundstücks auf Grund der zulässigen Nutzung und seinem Wert, der sich infolge der Aufhebung oder Änderung ergibt. Wird die zulässige Nutzung eines Grundstücks nach Ablauf der genannten Frist aufgehoben oder geändert, kann der Eigentümer nur eine Entschädigung für Eingriffe in die ausgeübte Nutzung verlangen. Die 7-Jahres-Frist beginnt dabei mit dem Eintritt der erstmaligen Zulässigkeit der Nutzung. Sofern ein Bebauungsplan vorliegt, ist dies der Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplans. Im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB belegt eine Genehmigung für eine spezifische Nutzung, dass zum Zeitpunkt der Genehmigungserteilung die in Rede stehende Nutzung zulässig gewesen sein müsste. Entschädigungsansprüche entstehen allerdings nur dann, wenn es zu einer nicht unwesentlichen Wertminderung kommt. Auch sind Entschädigungsansprüche ausgeschlossen, wenn die Nutzung aus bauordnungsrechtlicher Sicht ohnehin nicht mehr zulässig wäre.

Der innerhalb des Plangebietes rechtsgültige Bebauungsplan stammt aus dem Jahr 1962. Die 7-Jahres-Frist ist in diesen Bereichen somit abgelaufen.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens erfolgte eine umfangreiche Analyse der Genehmigungsvorgänge der letzten Jahre, die mit den Inhalten des Bebauungsplans abgeglichen wurden. Die Untersuchung kam zu dem Ergebnis, dass sich die Zulässigkeit der Vorhaben, die in den letzten Jahren errichtet wurden und nicht den Inhalten des Bebauungsplans entsprechen, durch ältere Vorhaben im Umfeld ergeben hat. Womit dargelegt werden konnte, dass durch die in den letzten 10 Jahren ausgesprochenen Baugenehmigungen kein neuer bauplanerischer Rahmen geschaffen wurde.

5.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

5.1 Art der baulichen Nutzung

5.1.1 Allgemeines Wohngebiet

Die Sicherung von Wohnraum für die einheimische Bevölkerung, insbesondere auch für die im Gastronomie- und Beherbergungsgewerbe Beschäftigten ist auf der Insel Norderney von besonderer Bedeutung. Die Gebäude Tannenstraße 15 – 18 werden derzeit überwiegend für Wohnzwecke genutzt. Diese Nutzung soll zukünftig gesichert werden. Daher sieht der Bebauungsplan in diesem Bereich Allgemeine Wohngebiete gem. § 4 BauNVO vor. Zur planerischen Steuerung einer der räumlichen Situation angemessenen Siedlungsentwicklung bedarf es einer weiteren Regelung zu den in den allgemeinen Wohngebieten zulässigen Nutzungsarten. So sollen die allgemein zulässigen Nutzungen gem. § 4 (2) Nr. 2 BauNVO (der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe) sowie die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) Nr. 1, 2, 4 und 5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes mit Fremdversorgung, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig sein, da es sich hierbei um strukturfremde Nutzungen handelt, die sich städtebaulich nicht in die vorhandene Bestandssituation einfügen und ggf. zu ungewünschten Störungen (z.B. Lärmimmissionen) führen würden. Diese Regelungen sollen zudem dazu beitragen, dass innerhalb des Plangebietes ein ausreichendes Angebot an Wohnraum für die einheimische Bevölkerung bereitsteht.

5.1.2 Sonstige Sondergebiete

Neben der Ausweisung von allgemeinen Wohngebieten gem. § 4 BauNVO werden im westlichen und nördlichen Teil des Plangebietes sonstige Sondergebiete gem. § 11 BauNVO mit verschiedenen Zweckbestimmungen festgesetzt. Die Ausweisung von sonstigen Sondergebieten ist dann notwendig, wenn sich das Plangebiet von den Baugebieten gem. §§ 2-9 BauNVO wesentlich unterscheidet.

Der Innenstadtbereich der Insel Norderney ist geprägt durch eine historische Mischung aus Wohnnutzung und einer nicht unerheblichen Anzahl an Fremdenbeherbergungseinrichtungen in unterschiedlichen Formen sowie Versorgungsstrukturen. Städtebauliche Zielsetzung ist es, diese typischen Strukturen aufgrund ihrer hohen Qualität langfristig zu sichern und Fehlentwicklungen einzudämmen und zu verhindern. Allerdings entspricht keines der in den Paragraphen 2 bis 9 BauNVO genannten Baugebiete dem vorhandenen Gebietscharakter.

In der Vergangenheit ist eine tlw. negative Entwicklung weg von der Wohnnutzung, hin zu einer überwiegenden Nutzung als Zweitwohnungen, Ferienwohnungen oder Beherbergungen zu beobachten. Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan soll in Zukunft der Wohnbedarf der einheimischen Bevölkerung, insbesondere der jüngeren Generation, mit bezahlbaren Miet- und Eigentumswohnungen gedeckt werden. Das Fortschreiten der Umnutzung von Gebäuden mit Dauerwohnen zu Ferienwohnungsanlagen und die damit verbundene Gefahr der Umstrukturierung und der Verödung des Baugebietes mit seinen historisch gewachsenen, solidarischen, nachbarschaftlichen Wohnstrukturen in ein Ferien- und Zweitwohnungsgebiet mit zumeist über das Jahr hinweg leerstehenden Ferien- und Zweitwohnungen mit heruntergezogenen Rollläden soll verhindert werden. Das Ziel ist es, die vorhandene Wohnbevölkerung vor einer Verdrängung zu schützen.

Auch dies macht die Ausweisung von sonstigen Sondergebieten mit unterschiedlichen Zweckbestimmungen, die nur die Nutzungen zulassen, die dem Entwicklungsziel in Übereinstimmung mit dem unmittelbaren Planungsumfeld typischerweise entsprechen, erforderlich.

In diesem Zusammenhang ist das Urteil des OVG Lüneburg vom 18.09.2014 heranzuziehen: „In einem Sondergebiet Kurgebiet / Gebiet für Fremdenbeherbergung gemäß § 11 Abs. 2 Satz 2 BauNVO kann die Gemeinde Ferienwohnungen und Dauerwohnungen als Regelnutzungen nebeneinander zulassen. § 10 BauNVO steht dem nicht entgegen (Abgrenzung zu BVerwG, Urt. v. 11.7.2013 - 4 CN 7.12 -, juris Rn. 12 =BVerwGE 147, 138 = BauR 2013, 1992). Die Gemeinden sind bei dem Vorliegen städtebaulicher Gründe befugt, die in einem Sondergebiet zulässige Wohnnutzung auf eine Dauerwohnnutzung durch Personen, die ihren Lebensmittelpunkt in der Gemeinde haben, zu beschränken. Ein so formulierter Ausschluss von Zweitwohnungen ist hinreichend bestimmt (OVG Lüneburg 1. Senat, Urteil vom 18.09.2014, 1 KN 123/12).“

Insgesamt werden zwei Sondergebiete im Bebauungsplan festgesetzt (siehe Anlage „Nutzungsstruktur / Gebietstypen“). Die zulässigen Nutzungen orientieren sich an den bestehenden Gebietsstrukturen.

Während im Sondergebiet SO 1 „Dauerwohnen & Gästebeherbergung“, welches im nordöstlichen Teil des Plangebietes ausgewiesen wird, die Wohnnutzung auch zukünftig übergeordnet und nur kleinteilig Fremdenbeherbergung zulässig sein soll, zeichnet sich das Sondergebiet SO 2 „Kur-, Heil- und Erholungszone“, welches im westlichen Teil des Plangebietes festgesetzt wird, durch die Mischung von Wohnen und Gästebeherbergung aus.

Im Nutzungskatalog der einzelnen Sondergebiete wird die Zulässigkeit der unterschiedlichen Wohnformen geregelt. Die verschiedenen Wohnformen definieren sich dabei folgendermaßen:

Dauerwohnung: Eine Dauerwohnung ist gemäß der allgemeinen Verwaltungsrechtsprechung eine in sich abgeschlossene Wohnung, die durch eine auf eine gewisse Dauer angelegte Häuslichkeit und Eigengestaltung der Haushaltsführung zur dauerhaft Befriedigung eigener Wohnbedürfnisse „in den eigenen vier Wänden“ von Ortsansässigen als Eigentümer oder Mieter mit Erst- oder Hauptwohnsitz am Gemeindeort gekennzeichnet ist.

Zweitwohnung: Eine Zweitwohnung ist jede in sich abgeschlossene Wohnung im Besitz von Personen mit dem Hauptwohnsitz außerhalb der Gemeinde, die in (un)regelmäßigen zeitlichen Abständen regelmäßig zu beruflichen, Freizeit- und Urlaubszwecken etc. gehalten und selbst genutzt wird.

Ferienwohnung: Eine Ferienwohnung ist eine in sich abgeschlossene Wohnung innerhalb eines weitere Räumlichkeiten ausweisenden Hauses, die überwiegend und auf Dauer einen ständig wechselnden Personenkreis zu Erholungs- und Freizeitzwecken dient und an diesen Personenkreis vermietet wird.
Dabei ist zu unterscheiden zwischen der Vermietung als Vermögensverwaltung zum einen und der Vermietung von Ferienwohnungen als Gewerbebetrieb zum anderen.

Von einer Vermietung als Vermögensverwaltung ist auszugehen, wenn im eigenen Haus lediglich eine einzige Ferienwohnung angeboten wird und keine zusätzlichen, einem Beherbergungsbetrieb vergleichbaren Leistungen, erbracht werden. Die wirtschaftliche Betätigung und das Gewinnstreben weisen in diesen Fällen eine geringe

Intensität auf. Es entsteht kein Verwaltungsaufwand, der nach Art und Umfang einer gewerblichen Vermietungstätigkeit entspricht.

Eine Vermietung von Ferienwohnungen als Gewerbebetrieb liegt dann vor, wenn die Tätigkeit einen über das bei herkömmlicher Wohnungsvermietung übliche Maß hinausgehenden Einsatz von Kapital, Arbeitskraft und Organisation erfordert. Kennzeichnend für eine gewerbliche Einrichtung sind eine erhebliche Anzahl an Wohnungen und Betten (i. d. R. Gewerbeanmeldung ab 8 Betten) und die Übertragung der Leitung des Betriebs auf einen Dritten. Eine gewerbliche Vermietung von Ferienwohnungen zeichnet sich zudem häufig durch eine Mehrzahl an Zusatzleistungen und Dienstleistungen aus, die von Angestellten erbracht werden (z.B. Reinigungs-, Wäsche-, oder Handtuchservice, Telefon- oder Schwimmbadnutzung). Zusätzlich erfolgt in vielen Fällen die werbemäßige Darstellung der angebotenen Wohnungen unter einer einheitlichen Bezeichnung. Für eine gewerbliche Vermietung von Ferienwohnungen spricht auch, dass die Einrichtungen nicht saisonal betrieben werden.

Beherbergung: Eine Beherbergung liegt nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts (BVerwG, 08.05.1989- 4 B 78/89) vor, wenn Räume ständig wechselnden Gästen zum vorübergehenden Aufenthalt zur Verfügung gestellt werden, ohne dass diese dort ihren häuslichen Wirkungskreis wegen des Fehlens, z.B. einer Küche oder Kochgelegenheit unabhängig gestalten können (Hotels- oder Pensionsunterkunft).

„Dauerwohnen & Gästebeherbergung“ (SO 1)

Am nordöstlichen Rand des Plangebietes (Knyphausenstraße 14 und Am Januskopf 1-8) wird das Sondergebiet SO 1 „Dauerwohnen und Gästebeherbergung“ ausgewiesen. Die Gebäude in diesem Bereich dienen derzeit überwiegend dem Wohnen. Es handelt sich hierbei um ein Gebiet, das ursprünglich zum Zweck der Wohnnutzung für die einheimische Bevölkerung entwickelt wurde. Die zusätzliche Nutzung der Fremdenbeherbergung durch private Ferienwohnungen innerhalb der überwiegend zum Wohnen genutzten Gebäude hat sich erst im Laufe der Zeit „natürlich“ entwickelt und den Gebietscharakter geprägt. Dies ist wirtschaftlich als positiv zu bewerten und stört das soziale Gefüge des Gebietes nicht.

Um diese Nutzung zu steuern und zu gewährleisten, dass in diesem Gebiet die Wohnnutzung auch in Zukunft überwiegt, wird im Bebauungsplan Nr. 4a festgesetzt, dass das Sondergebiet (SO 1) gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Dauerwohnen und Gästebeherbergung“ überwiegend der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen des Dauerwohnens sowie weiterhin untergeordnet der Fremdenbeherbergung dient.

In Übereinstimmung mit den dargelegten Entwicklungszielen werden in den festgesetzten Sondergebieten SO 1 die zulässigen Nutzungen wie folgt geregelt:

(1) Allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude mit Wohnungen zum Dauerwohnen für Personen mit Lebensmittelpunkt auf Norderney,
- in Wohngebäuden zum Dauerwohnen für Personen mit Lebensmittelpunkt auf Norderney Ferienwohnungen gem. § 13a BauNVO,
- Räume für freie Berufe.

Entsprechend dem dargelegten Planungsziel wird zudem festgesetzt, dass je Wohngebäude maximal zwei Wohnungen zulässig sind. Dabei ist mindestens eine Wohnung zum dauernden Aufenthalt für Personen mit Lebensmittelpunkt auf Norderney vorzusehen. Die zulässige Ferienwohnung muss der Dauerwohnnutzung flächenmäßig untergeordnet sein. Dies ist der Fall, wenn der Flächenanteil der Wohnfläche des Dauerwohnens gegenüber dem Flächenanteil der Wohnfläche des Ferienwohnens überwiegt. Die zur Wohnfläche gehörenden Grundflächen sind § 2 der Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV) zu entnehmen.

Mit den Regelungen zur Art der baulichen Nutzung für das Sondergebiet SO 1 in Verbindung mit den Festsetzungen zur zulässigen Zahl der Wohnungen zum dauernden Aufenthalt sowie der Ferienwohnungen wird der anhaltenden Ausweitung des Angebotes an Zweit- und Ferienwohnungen, die langfristig zur Aufweichung der vorhandenen sozialen und städtebaulichen Strukturen innerhalb des Siedlungsbereiches führen würde gezielt entgegengewirkt.

„Kur-, Heil- und Erholungszwecke“ (SO 2)

Für den überwiegenden Teil des Plangebietes sieht der Bebauungsplan Nr. 4a die Ausweisung des Sondergebietes SO 2 „Kur-, Heil- und Erholungszwecke“ vor. Diese Bereiche zeichnen sich durch eine Mischung aus Dauerwohnungen (für Personen mit Lebensmittelpunkt auf Norderney), Ferienwohnungen und Gebäuden zur Fremdenbeherbergung (Pensions- und Hotelbetriebe) aus. Da sowohl der Deckung des Bedarfs an Fremdenverkehrseinrichtungen, als auch der Bereitstellung von Wohnungen für Personen mit Lebensmittelpunkt auf Norderney eine besondere Bedeutung zukommt, ist es städtebauliche Zielsetzung die hier ursprünglich typischen Strukturen aufgrund ihrer hohen Qualität langfristig zu sichern und Fehlentwicklungen einzudämmen und zu verhindern. Innerhalb der festgesetzten Sondergebiete SO 2 werden nur die Nutzungen zugelassen, die dem Entwicklungsziel in Übereinstimmung mit dem unmittelbaren Planungsumfeld typischerweise entsprechen. Dabei handelt es sich um:

(1) Allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude mit Wohnungen zum Dauerwohnen für Personen mit Lebensmittelpunkt auf Norderney,
- Beherbergungsbetriebe mit Fremdversorgung (Hotel- und Pensionszimmer), die nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen,
- in Wohngebäuden zum Dauerwohnen für Personen mit Lebensmittelpunkt auf Norderney räumlich untergeordnete Ferienwohnungen gem. § 13a BauNVO,
- Räume für freie Berufe,
- Anlagen für Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, sportliche und gesundheitliche Zwecke.

(2) Ausnahmsweise zulässig sind:

- Schank- und Speisewirtschaften ohne besondere Betriebseigentümlichkeiten mit einer Größe des Gastraumes bis zu 150 m² sowie Einzelhandelsbetriebe mit einer Größe bis zu 150 m²,
- nicht störende Handwerksbetriebe.

Räume für freie Berufe und Anlagen für Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, sportliche und gesundheitliche Zwecke entsprechen dem Gebietscharakter und sind innerhalb des Sondergebietes SO 2 daher allgemein zulässig. Eine begrenzte

Anzahl von kleineren Schank- und Speisewirtschaften und Einzelhandelsbetrieben sowie nicht störenden Handwerksbetrieben kann ebenfalls als gebietsverträglich eingeschätzt werden. Diese Nutzungen sollen daher ausnahmsweise zulässig sein.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

5.2.1 Grundfläche (GR)

Aufgrund der unterschiedlichen Grundstückszuschnitte ist die Festsetzung einer GRZ im überwiegenden Teil des Plangebietes nicht sinnvoll. So wäre die Nutzung von Eckgrundstücken bei einer GRZ von 0,6 erheblich eingeschränkt. Daher wird das Maß der baulichen Nutzung zur Steuerung der städtebaulichen Verdichtung im überwiegenden Teil des Plangebietes durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Grundfläche (GR) gem. § 16 (3) Nr. 1 BauNVO geregelt. Diese entspricht je Grundstück der durch Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksfläche gem. § 23 (1) BauNVO. Die Überschreitung der zulässigen Grundfläche für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO wird auf 25 vom Hundert begrenzt (§ 19 (4) Satz 3 BauNVO).

In den vergangenen Jahren wurden aufgrund des hohen Flächendrucks auf der Insel Norderney die Innenstadtbereiche vermehrt versiegelt und bebaut. Die hohe Dichte wirkt sich negativ auf die Wohnqualität aus, da die Wohnräume zunehmend weniger belichtet werden und kaum Flächen für wohnungsnahe Erholungsräume, wie Terrassen und Gärten zur Verfügung stehen. Da dem Fremdenverkehr auf der Insel Norderney eine hohe Bedeutung zukommt, müssen die Sicherung und der Ausbau der Erholungsqualität zentraler Bestandteil der städtebaulichen Planung sein. Städtebauliches Ziel der Stadt Norderney ist es daher, die zum Teil sehr hohe Versiegelungsrate im Innenstadtbereich langfristig zu reduzieren, um die Wohn- und Erholungsqualität für die einheimische Bevölkerung und die Touristen zu sichern und zu erhöhen.

Diesem Ziel wird mit den genannten Regelungen zur zulässigen Grundfläche entsprochen.

5.2.2 Anzahl der Vollgeschosse

Das Maß der baulichen Nutzung wird weiterhin über die zulässige Zahl der Vollgeschosse gem. § 16 (2) Nr. 3 BauNVO bestimmt. Planungsziel ist die städtebauliche Beordnung des Planungsraumes zur Sicherung der historisch geprägten Strukturen und Vermeidung von Fehlentwicklungen.

Im Vorfeld der Bauleitplanung erfolgte eine umfangreiche Bestandsaufnahme. In diesem Zusammenhang wurden auch die Geschossigkeiten innerhalb des Plangebietes aufgenommen (siehe Anhang „Höhenstruktur“). Die Ergebnisse der Bestandsaufnahme flossen in die Bestimmung der Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse gem. § 16 (2) Nr. 3 BauNVO ein.

So sieht der Bebauungsplan eine Staffelung der Geschossigkeiten vor, die sich am vorhandenen Bestand orientiert. Dementsprechend sind westlich der Wiedaschstraße überwiegend drei Vollgeschosse zulässig, während die Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse im östlichen Teil der Tannenstraße auf zwei begrenzt wird. Im Bereich der Siedlung „Am Januskopf“ ist entsprechend der vorhandenen Strukturen maximal ein Vollgeschoss zulässig.

Entlang der Knyphausenstraße sieht der Bebauungsplan eine eingeschossige Bauweise in einer Tiefe von 3 m vor. Dieser Bereich soll bei zukünftigen Neubauvorhaben

den eingeschossigen Veranden vorbehalten werden, die Teil der typischen Inselarchitektur sind. Entsprechend den örtlichen Bauvorschriften sind diese gemäß dem historischen Vorbild möglichst transparent und auf die reine Konstruktion reduziert auszuführen.

Für das Gebäude Knyphausenstraße 14, welches unter Denkmalschutz steht, wird keine Geschossigkeit festgesetzt.

5.2.3 Bauhöhen

Um im Plangebiet gestalterische Fehlentwicklungen im Hinblick auf die Höhenentwicklung der Gebäude nachhaltig zu vermeiden, werden ferner die nachstehenden Höhenfestsetzungen gem. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO für bauliche Anlagen getroffen.

Die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen ergeben sich entlang Knyphausenstraße und der Tannenstraße überwiegend aus den Regelungen zur Bautiefe und den maximal zulässigen Vollgeschossen (siehe Anhang Trauf- und Firsthöhen).

So sind im östlichen Teil der Tannenstraße Bautiefen von maximal 15 m vorgesehen. Die Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse wird in diesen Bereichen überwiegend auf zwei begrenzt. Hier sind eine maximale Traufhöhe von 6,5 m und eine Firsthöhe von 12 m zulässig. Für die Flächen zwischen Knyphausenstraße und Tannenstraße sieht der Bebauungsplan eine maximal dreigeschossige Bauweise und 16 m tiefe Bauteppiche vor. Die zulässige Traufhöhe wird in diesen Bereichen auf 9,5 m und die Firsthöhe auf 15 m begrenzt.

In übrigen Teil des Plangebietes sieht der Bebauungsplan Abweichungen von dem oben erläutertem Konzept vor. So werden für das Gebäude Tannenstraße 18 bestandsorientierte Höhenfestsetzungen getroffen, die niedriger sind als die definierten Standard Trauf- und Firsthöhen. Hierdurch soll ein behutsamer Übergang zum angrenzenden Außenbereich sichergestellt werden.

Entsprechend der festgesetzten eingeschossigen Bauweise wird die Traufhöhe im Bereich „Am Januskopf“ auf 3 m und die maximal zulässige Firsthöhe auf 7 m begrenzt. Damit wird dem Planungsziel Rechnung getragen, die in diesem Bereich vorhandenen baulichen Strukturen auf Grund ihrer städtebaulichen Qualität langfristig zu sichern.

Für die Flächen an der Kreuzung Tannenstraße / Wiedaschstraße erfolgt lediglich die Begrenzung der zulässigen Gebäudehöhe auf 9,5 bzw. 11 m.

Entlang der Knyphausenstraße wird die Gebäudehöhe in einer Tiefe von 3 m auf 3 m begrenzt. Dieser Bereich soll bei zukünftigen Neubauvorhaben den eingeschossigen Veranden vorbehalten werden, die Teil der typischen Inselarchitektur sind. Entsprechend den örtlichen Bauvorschriften sind diese gemäß dem historischen Vorbild möglichst transparent und auf die reine Konstruktion reduziert auszuführen.

Für die Ermittlung der konkreten Bauhöhe sind die in den textlichen Festsetzungen definierten Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO) maßgebend. Als oberer Bezugspunkt für die Traufhöhe (TH) zählt die Schnittkante zwischen der Außenfläche des aufgehenden Mauerwerks und der oberen Dachhaut. Die obere Firstkante dient als Bezugspunkt für die Firsthöhe (FH). Als oberer Bezugspunkt für die Gebäudehöhe (GH) gilt die obere Gebäudekante. Als unterer Bezugspunkt ist die Oberkante der Mitte der nächstgelegenen Erschließungsstraße heranzuziehen. Bemessungspunkt ist die Mitte der Straßenfront des Baugrundstücks. Bei Eckgrundstücken gilt der höhere untere Höhenbezugspunkt. Zur Vermeidung von Fehlentwicklungen, die das städtebauliche Ge-

samtbild nachhaltig stören, dürfen technische Aufbauten die maximal zulässige Firsthöhe (FH) sowie die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) nicht überschreiten und die Dachhaut durchschneiden, sofern sie nicht deutlich untergeordnet sind und sich in ihrer Gestaltung harmonisch in die Architektur des Gebäudes einfügen.

Für das unter Denkmalschutz stehende Gebäude Knyphausenstraße 14 werden keine Regelungen zur Gebäudehöhe aufgenommen.

5.2.4 Abgrabungen

Angesichts der besonderen städtebaulichen Qualität soll der Entstehung von das Siedlungsbild beeinträchtigenden Kellerlichtschächten und Kellerniedergängen entgegengewirkt werden. Folglich wird geregelt, dass innerhalb des Plangebietes die Höhenlage des vorhandenen Geländes auf den Grundstücken zu erhalten ist. Abgrabungen, Vertiefungen und Aufschüttungen sind folglich nicht zulässig, um hierüber eine übermäßige Ausnutzung von Grundstücken durch Aufenthaltsräume im Untergeschoss zu verhindern.

5.3 Bauweise

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4a „Innenstadt Nord-Ost“ werden sowohl die offene Bauweise (o) gem. § 22 (2) BauNVO und die geschlossene Bauweise gem. § 22 (3) BauNVO als auch die abweichende Bauweise (a) gem. § 22 (4) BauNVO festgesetzt.

Die Festsetzungen erfolgen dabei bestandsorientiert. Während im westlichen Teil des Plangebietes eine geschlossene Bebauung vorherrscht, befinden sich im östlichen Teil aufgelockerte Baustrukturen. Die vorhandenen Baustrukturen werden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 4a planungsrechtlich gesichert.

Planerisches Ziel der Stadt Norderney ist es, die kleinteilige, aufgelockerte Bebauungsstruktur im Bereich „Am Januskopf“ zu sichern, dementsprechend wird für diesen Bereich im Bebauungsplan eine abweichende Bauweise festgesetzt. Demnach können die baulichen Anlagen ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden.

5.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden im Bebauungsplan durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 (1) BauNVO definiert. Diese werden im überwiegenden Teil des Plangebietes bestandsorientiert festgesetzt.

Die Baustruktur an der Knyphausenstraße ist durch große Baukörper in geschlossener Bauweise geprägt. Die Gebäude werden überwiegend für Beherbergungszwecke genutzt. Die Ausweisung von 16 m tiefen Baufenstern erfolgt in diesem Bereich daher nutzungsgerecht. Zu den genannten Bauteppichen für die Hauptgebäude kommen straßenseitig 3 m überbaubare Grundstücksfläche hinzu, die für die charakteristischen eingeschossigen Vorbauten, die sogenannten Veranden, vorbehalten bleiben.

Die seitlichen Baugrenzen innerhalb der offenen Bauweise (o) nördlich der Tannenstraße und westlich der Wiedaschstraße werden in einem Abstand von 3 m zu den Grundstücksgrenzen festgesetzt.

Die kleinteilige, aufgelockerte Bebauung im Bereich „Am Januskopf“ bildet einen sanften Übergang zur angrenzenden Dünenlandschaft und besitzt somit eine besondere städtebauliche Qualität. Ziel der Stadt Norderney ist es, die vorhandenen Strukturen zu

sichern. Dementsprechend werden die Baugrenzen in diesem Bereich nahe am vorhandenen Gebäudebestand festgesetzt. Da sich die Siedlung durch verhältnismäßig große Freiflächen auszeichnet, kann die Errichtung von Wintergärten auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen als städtebaulich verträglich angesehen werden. Dementsprechend werden die Inhalte aus der Wintergartensatzung der Stadt Norderney für die Siedlung „Am Januskopf“ in den Bebauungsplan aufgenommen. Demnach dürfen die festgesetzten Baugrenzen für Wintergärten entsprechend den Vorgaben der textlichen Festsetzung überschritten werden.

Bei den Gebäuden Tannenstraße 15 – 17 handelt es sich um verhältnismäßig große Baukörper, die überwiegend für Wohnzwecke genutzt werden. Den Übergang zum Außenbereich bildet das Gebäude Tannenstraße 18. Die vorhandenen Baukörper können als städtebaulich verträglich eingeschätzt werden. Daher hat sich die Stadt in diesem Bereich ebenfalls dazu entschlossen, die Baugrenzen bestandsorientiert festzusetzen.

Bei den durch die Baugrenzen definierten Abständen handelt es sich lediglich um Mindestforderungen. Die Vorgaben der Niedersächsischen Bauordnung sind zu berücksichtigen. Im Baugenehmigungsverfahren erfolgt eine bauordnungsrechtliche Prüfung.

Zum Erhalt und zur Steuerung eines einheitlichen Siedlungsbildes sind innerhalb der festgesetzten Sondergebiete (SO) und Allgemeinen Wohngebiete (WA) Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO mit einer maximal zulässigen Grundfläche von

- 21 m² für eingeschossige Gebäude
- 36 m² für zweigeschossige Gebäude
- 42 m² für dreigeschossige Gebäude

zulässig (§ 14 (1) BauNVO).

Als Bezugsgröße dient die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß gem. § 16 (2) Nr. 3 BauNVO der zur Erschließungsstraße zugewandten Gebäude.

Zur Gewährleistung eines einheitlichen Siedlungsbildes sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie der Verkehrsflächen und den vorderen Baugrenzen Garagen oder Einstellplätze im Sinne des § 12 BauNVO oder Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht zulässig.

5.5 Anordnung der Gebäude

Zur Wahrung der bestehenden Dachlandschaft werden im überwiegenden Teil des Plangebietes die Firstlinien der Hauptdachflächen von Gebäuden gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB aufgenommen und planungsrechtlich gesichert. Ausnahmsweise sind hier Abweichungen für untergeordnete Gebäudeteile und Anbauten zulässig.

5.6 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Das Entwicklungsziel für die Sondergebiete (SO) besteht in der Sicherung eines gebietstypischen Angebotes an Wohnungen für die einheimische Bevölkerung sowie an Unterkünften für einen ständig wechselnden Personenkreis (Ferien- und Pensionsappartements sowie Hotelzimmer). Zur Realisierung dieses Planungsziels besteht für die Sondergebiete (SO) weiterer Regelungsbedarf hinsichtlich der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB.

Die Festlegung der Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden beruht auf einer umfangreichen Analyse der Bestandssituation. Die Regelungen müssen so getroffen werden, dass einerseits dem hohen Bedarf an kleinen Wohnungen, zum Beispiel für die im Gastronomie- und Beherbergungssektor Angestellten, Rechnung getragen wird. Andererseits gilt es eine übermäßige Verdichtung zu vermeiden.

Für die Sondergebiete SO 2 „Kur-, Heil- und Erholungszwecke“ wird folglich festgesetzt, dass innerhalb der zulässigen Gebäude auf den einzelnen Grundstücken je angefangene 60 m² Geschossfläche maximal eine Wohneinheit (Dauerwohnungen und Ferienwohnungen) zulässig ist. Die Geschossfläche ist gemäß § 20 (3) BauNVO nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Für die Ermittlung der Anzahl der zulässigen Wohneinheiten ist die gemäß Bebauungsplan maximal zulässige Geschossfläche heranzuziehen.

Die Regelung gibt lediglich vor wie viele Wohneinheiten je Gebäude maximal zulässig sind. Es wird nicht vorgegeben wie groß die Wohneinheiten sein dürfen oder müssen.

Um sicherzustellen, dass auch zukünftig ein ausreichendes Angebot an Wohnungen für die einheimische Bevölkerung zur Verfügung steht, wird zudem festgesetzt, dass innerhalb der festgesetzten Sondergebiete SO 2 die zulässige Ferienwohnungsnutzung der Dauerwohnnutzung flächenmäßig untergeordnet sein muss. Dies ist der Fall, wenn der Flächenanteil der Wohnfläche des Dauerwohnens gegenüber dem Flächenanteil der Wohnfläche des Ferienwohnens überwiegt. Die zur Wohnfläche gehörenden Grundflächen sind § 2 der Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFlV) zu entnehmen.

Um eine übermäßige Ausnutzung der Grundstücke zu vermeiden, sind zudem innerhalb des Plangebietes in den Kellergeschossen gem. § 2 Abs. 6 NBauO Wohnungen, Ferienappartements und Beherbergungszimmer nicht zulässig (§ 9 (3) Nr. 2 BauGB).

5.7 Verkehrsflächen

5.7.1 Straßenverkehrsflächen

Die innerhalb des Plangebietes verlaufenden Straßen werden in ihrem Bestand gesichert und als Straßenverkehrsfläche gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzt.

5.8 Private Grünflächen

Die Siedlung „Am Januskopf“ zeichnet sich durch eine aufgelockerte Bebauung und ein verhältnismäßig hohen Grünflächenanteil aus. Diese Strukturen sollen auch zukünftig gesichert werden. Dementsprechend werden die Grünflächenfestsetzungen aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen. Gemäß der unteren Denkmalpflegebehörde des Landkreises Aurich besitzt der zum Baudenkmal Knyphausenstraße 14 gehörende Hausgarten ebenfalls einen denkmalpflegerischen Wert, daher wird dieser ebenfalls als private Grünfläche gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB ausgewiesen.

Innerhalb der privaten Grünflächen dürfen je Baugrundstück maximal 15 m² für Terrassen, Wege, Zufahrten und Nebenanlagen versiegelt werden. Garagen oder Einstellplätze im Sinne des § 12 BauNVO sind innerhalb der privaten Grünfläche nicht zulässig. Die Summe der Nebenanlagen auf dem gesamten Baugrundstück dürfen eine Grundfläche von insgesamt

- 21 m² für eingeschossige Gebäude,
- 36 m² für zweigeschossige Gebäude,

- 42 m² für dreigeschossige Gebäude

nicht überschreiten.

5.9 Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

Bei dem Gebäude Knyphausenstraße 14 handelt es sich um ein nach dem Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz (NDSchG) geschütztes Baudenkmal, welches gem. § 9 (6) BauGB nachrichtlich übernommen wird.

Geschützt ist nicht nur das Gebäude, sondern auch die Umgebung (§ 8 NDSchG). Für das Gebäude wird lediglich die Art der baulichen Nutzung geregelt. Alle darüber hinaus gehenden Festsetzungen werden durch den Denkmalschutz geregelt. Sämtliche Baumaßnahmen in der Umgebung des Denkmals bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung gem. § 8 i.V.m. § 10 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG).

5.10 Erweiterter Bestandsschutz

Die festgesetzten Baugrenzen und Gebäudehöhen bleiben zum Teil geringfügig hinter dem Bestand zurück. Ein wirtschaftlicher Betrieb des vorhandenen Gebäudebestandes soll allerdings auch weiterhin gewährleistet werden. Dementsprechend wird innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 4a ein erweiterter Bestandsschutz festgesetzt.

Für bestehende Gebäude und Gebäudeteile außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen gelten die Festsetzungen der Baugrenzen nur dann, wenn sie durch einen Neubau ersetzt werden oder wenn erhebliche Umbauten durchgeführt werden, die einem Neubau gleichkommen; sonstige Umbauten sowie Nutzungsänderungen, die den textlichen Festsetzungen Nr. 1-7 entsprechen, können als Ausnahme zugelassen werden (§ 31 (1) BauGB, § 23 (3) BauNVO).

Darüber hinaus gelten die Festsetzungen der Höhen für bestehende Gebäude und Gebäudeteile, die die festgesetzten Höhen überschreiten, nur dann, wenn sie durch einen Neubau ersetzt werden oder wenn erhebliche Umbauten durchgeführt werden, die einem Neubau gleichkommen. Sonstige Umbauten sowie Nutzungsänderungen, die den textlichen Festsetzungen Nr. 1-7 entsprechen, können auch in diesen Fällen als Ausnahme zugelassen werden (§ 31 (1) BauGB, § 16 (6) BauNVO).

Unter sonstige Umbauten fallen dabei alle genehmigungspflichtigen Umbaumaßnahmen, die nicht so erheblich sind, dass sie einem Neubau gleichkommen.

Gemäß § 31 (1) BauGB können im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens solche Ausnahmen zugelassen werden, die im Bebauungsplan nach Art und Umfang ausdrücklich vorgesehen sind. Art und Umfang der ausnahmsweise zulässigen baulichen Änderungen ergeben sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4a dabei zum einen aus den in den Textlichen Festsetzungen Nr. 1- 3 definierten zulässigen Nutzungen und zum anderen aus den Ausmaßen des vorhandenen Gebäudebestandes.

6.0 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Das unverwechselbare, eigenständige Ortsbild bebauter Räume wird über vielfältige Gestaltungselemente geprägt. Neben der Gestaltung von Straßen, Wegen und Plätzen prägt die Architektur einzelner Gebäude und Gebäudeelemente zu einem hohen Maß das physische Erscheinungsbild des Ortes. Auswüchse bzw. Fehlentwicklungen kön-

nen dieses sensible Gebilde nachhaltig stören. Aufgrund dessen ist es notwendig, das vorhandene Ausdruckspotenzial zu erkennen, zu sichern und weiterzuentwickeln. Planerisches Ziel ist es, über örtliche Bauvorschriften bezüglich der Gestaltung den ablesbaren Ortsbildcharakter im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen und so städtebauliche Fehlentwicklungen zu vermeiden.

Aufgrund der hohen Qualität des historisch geprägten Siedlungsbildes im Bereich des Plangebietes und der hohen Bedeutung des Bereiches für den Fremdenverkehr der Insel Norderney ist es notwendig, die bauliche Gestaltung innerhalb dieses Bereiches dahingehend zu steuern, dass sich bauliche Anlagen verträglich in den vorhandenen Siedlungskontext einfügen und Bauvorhaben vermieden werden, die zu Irritationen des vorherrschenden Siedlungs- und Landschaftsbildes führen. Folgende Gestaltungsvorgaben sind daher innerhalb des Plangebietes zu beachten:

1. Es sind nur Gebäude mit Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächern und einer Dachneigung von 30° - 55° zulässig. Untergeordnete Vor- und Anbauten (maximal 20 % der Grundflächen des Hauptgebäudes), Veranden, Nebenanlagen sowie Gebäude in den mit „FD“ gekennzeichneten Bereichen sind von dieser Vorschrift ausgenommen.

2. Für die Hauptgebäude gelten die in der Planzeichnung festgesetzten Firstrichtungen. Untergeordnete Vor- und Anbauten (maximal 20 % der Grundflächen des Hauptgebäudes), Veranden sowie Nebenanlagen sind von dieser Vorschrift ausgenommen.

3. Entgegen §§ 2 und 3 der Gestaltungssatzung der Stadt Norderney sind Gauben oder sonstige Dacheinschnitte insgesamt nur auf bis zu ½ der Trauflänge zulässig.

4. Auf geneigten und flachen Dächern dürfen Anlagen zur Nutzung von Sonnenergie (Photovoltaik, Wasser- und Luftkollektoren, etc.) eingesetzt werden. Solarenergieanlagen dürfen jedoch nur dann errichtet werden, wenn sie von den jeweiligen Erschließungsstraßen nicht einsehbar sind. Ausnahmsweise können Anlagen zur Nutzung von Solarenergie zugelassen werden, wenn sich die Anlage hinsichtlich der Anordnung, Ausführungsart und Farbgestaltung in die Gebäudehülle einfügt. (Die jeweils aktuellen, besonderen gesetzlichen Vorgaben zur Energieeinsparung von Gebäuden sind zu beachten.)

5. An Hausfassaden, die der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandt sind, dürfen Antennen und Parabolantennen (Sat-Schüsseln) nicht angebracht werden. Auf Dächern sind Antennen und Parabolantennen nur zulässig, wenn sie von den Erschließungsstraßen aus nicht einsehbar sind. Ausnahmsweise können Parabolantennen von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichtbar angebracht werden, wenn der Empfang nachweislich auf andere Weise nicht erreicht werden kann. In diesen Fällen sind Parabolantennen farblich an die Fassade oder Dachfläche der Gebäude anzupassen. Je Gebäude darf nur eine Antennenanlage angebracht werden.

6. Sonstige technische Anlagen (z.B. Wärmetauscher, Kühl- und Klimaanlagen, Stromaggregate) dürfen an Hausfassen, die den öffentlichen Straßen zugewandt sind, nicht angebracht werden. Auf Dächern ist diese Art von Anlagen nur zulässig, wenn sie von öffentlichen Verkehrsflächen aus nicht sichtbar sind.

7. Die eingeschossigen Vorbauten sollen gemäß dem historischen Vorbild der ehemaligen Veranden möglichst transparent und auf die reine Konstruktion reduziert ausgeführt werden. Dabei müssen die von den öffentlichen Verkehrsflächen sicht-

baren Außenwandflächen der Veranden mindestens aus 60% Glasflächen unter Beachtung der Belange der Feuersicherheit bestehen.

8. An den Fenstern zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind Vorbaurollläden nicht zulässig.

9. Vorgärten, d.h. die Räume zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und den Baugrenzen, sind unversiegelt anzulegen und mit Anpflanzungen gärtnerisch zu gestalten. Zur Erschließung notwendige befestigte Flächen sind hiervon ausgenommen.

10. Werden auf privaten Grundstücken nicht überdachte Stellplätze angelegt, sind die Oberflächen der Stellplätze als Pflasterung mit mindestens 50% Durchgrünung auszubilden. (Die Vorgaben des Grundwasserschutzes sind zu beachten.)

11. Außentreppen sind nur auf den, den Erschließungsstraßen abgewandten Seiten zulässig.

12. Einfriedungen dürfen eine maximale Höhe von 0,90 m über der Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche nicht überschreiten.

7.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

- **Verkehrserschließung**
  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**
  Die Ableitung des anfallenden, nicht schädlich verunreinigten Oberflächenwassers erfolgt über Ableitung in das vorhandene Entwässerungssystem oder Versickerung auf den Grundstücken. Dabei ist das anfallende Oberflächenwasser nur über die belebte (bewachsene) Bodenzone zu versichern. Die direkte Einleitung des Oberflächenwassers in den Untergrund ist nicht zulässig.

- **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.

8.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN/-ÜBERSICHT/-VERMERKE

8.1 Rechtsgrundlagen

Dem Bebauungsplan 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).

8.2 Verfahrensübersicht

8.2.1 Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Norderney hat in seiner Sitzung am …….. gem. § 2 (4) BauGB den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Innenstadt Nord-Ost“ mit örtlichen Bauvorschriften gefasst.

8.2.2 Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gem. § 3 (1) BauGB (öffentliche Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und Anhörung der Öffentlichkeit) erfolgte vom …….. Die Bekanntmachung hierzu erfolgte am ……..

8.2.3 Öffentliche Auslegung

Die Begründung hat gem. § 3 (2) BauGB vom …….. bis ……. zusammen mit der Planzeichnung öffentlich ausgelegen und war auf der Internetseite der Stadt Norderney einzusehen.

8.2.4 Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplan Nr. 4 wurde zum Satzungsbeschluss in die Teile a, b und c aufgeteilt, um eine Verbesserung in der Handhabbarkeit des Planwerks zu erreichen. Der Rat der Stadt Norderney hat den Bebauungsplanes Nr. 4a "Innenstadt Nord-Ost“ mit örtlichen Bauvorschriften nach Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Anregungen in seiner Sitzung am ..... gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde ebenfalls beschlossen und ist dem Bebauungsplan gem. § 9 (8) BauGB beigefügt.

Norderney, ...

.....
Der Bürgermeister

8.3 Planverfasser

Die Ausarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 4a „Innenstadt Nord-Ost“ mit örtlichen Bauvorschriften 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

Stadt Norderney

Standard Trauf- und Firsthöhen für die Bebauungspläne Nr. 4a, b & c

01.03.2019

M 1 : 2.000

2 Vollgeschosse
TH ≤ 6,5 m / FH ≤ 11 m

2 Vollgeschosse
TH ≤ 6,5 m / FH ≤ 12 m

3 Vollgeschosse
TH ≤ 9,5 m / FH ≤ 15 m

eingeschossige Vorbauten
(Höhe max. 3 m)

Bereiche mit bestandsorientierten Festsetzungen bzw. Sonderregelungen

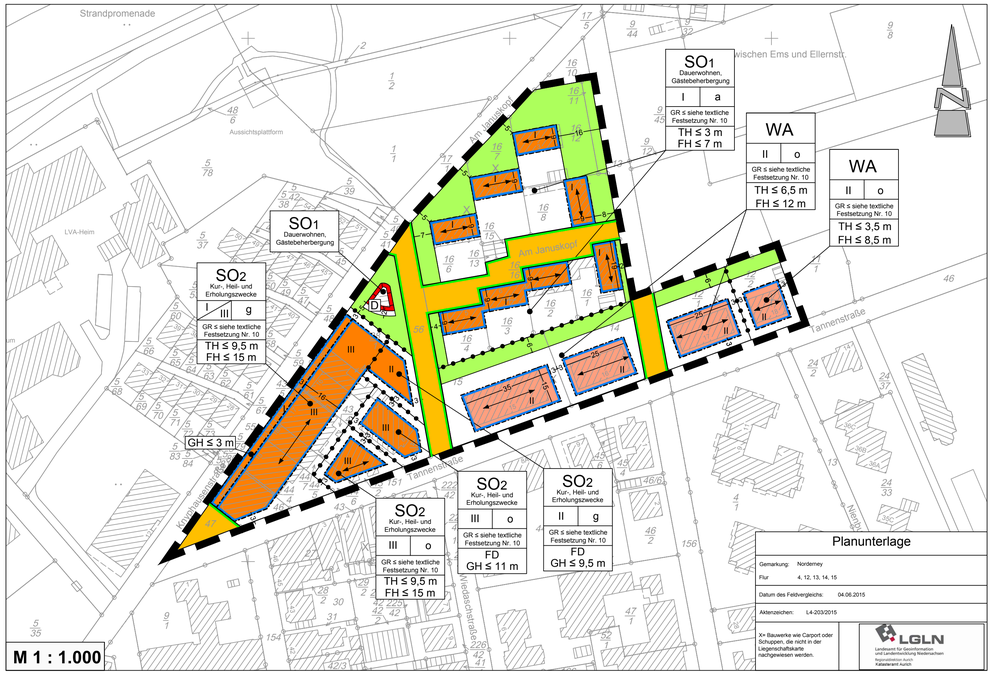
Diekmann • Mosebach & Partner

Regionalplanung, Stadt- und Landschaftsplanung
Entwicklungs- und Projektmanagement

Oldenburger Straße 86 26180 Rastede Tel. (04402) 91 16 30 Fax 91 16 40

Stadt Norderney

Bebauungsplan Nr. 4a "Innenstadt Nord-Ost"



Planunterlage

Gemarkung: Norderney
Flur 4, 12, 13, 14, 15
Datum des Feldvergleichs: 04.06.2015
Aktenzeichen: L4-203/2015

X= Bauwerke wie Carport oder Schuppen, die nicht in der Liegenschaftskarte nachgewiesen werden.

LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Aurich Katasteramt Aurich

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebiets gem. § 4 BauNVO sind die allgemein zulässigen Nutzungen gem. § 4 (2) Nr. 2 BauNVO (die der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe) nicht zulässig (§ 1 (5) BauNVO).

2. Innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebiets gem. § 4 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) Nr. 1, 2, 4 und 5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes mit Fremdversorgung, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO).

3. Innerhalb des festgesetzten sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung "Dauerwohnen und Gästebeherbergung" (SO 1) sind ausschließlich folgende Nutzungen zulässig:

   (1) Allgemein zulässig sind:

   - Wohngebäude mit Wohnungen zum Dauerwohnen für Personen mit Lebensmittelpunkt auf Norderney,
   - in Wohngebäuden zum Dauerwohnen für Personen mit Lebensmittelpunkt auf Norderney räumlich untergeordnete Ferienwohnungen gem. § 13a BauNVO,
   - Räume für freie Berufe.

4. Innerhalb des festgesetzten sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung "Dauerwohnen und Gästebeherbergung" (SO 1) sind je Wohngebäude maximal zwei Wohnungen zulässig.

5. Innerhalb des festgesetzten sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung "Dauerwohnen und Gästebeherbergung" (SO 1) ist je Wohngebäude mindestens eine Wohnung zum dauernden Aufenthalt für Personen mit Lebensmittelpunkt auf Norderney vorzusehen.

6. Innerhalb des festgesetzten sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung "Dauerwohnen und Gästebeherbergung" (SO 1) ist je Wohngebäude maximal eine räumlich untergeordnete Ferienwohnung gem. § 13a BauNVO zulässig. Dabei muss der Flächenanteil der Wohnfläche des Dauerwohnens gegenüber dem Flächenanteil der Wohnfläche des Ferienwohnens überwiegen. Die zur Wohnfläche gehörenden Grundflächen sind § 2 der Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung - WoFlV) zu entnehmen.

7. Innerhalb des festgesetzten sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung "Kur-, Heil-, Erholungszone" (SO 2) sind ausschließlich folgende Nutzungen zulässig:

   (1) Allgemein zulässig sind:

   - Wohngebäude mit Wohnungen zum Dauerwohnen für Personen mit Lebensmittelpunkt auf Norderney,
   - Beherbergungsbetriebe mit Fremdversorgung (Hotel- und Pensionszimmer), die nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen,
   - in Wohngebäuden zum Dauerwohnen für Personen mit Lebensmittelpunkt auf Norderney räumlich untergeordnete Ferienwohnungen gem. § 13a BauNVO,
   - Räume für freie Berufe,
   - Anlagen für Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, sportliche und gesundheitliche Zwecke.

   (2) Ausnahmsweise zulässig sind:

   - Schank- und Speisewirtschaften ohne besondere Betriebseigentümlichkeiten mit einer Größe des Gastraumes bis zu 150 m² sowie Einzelhandelsbetriebe mit einer Größe bis zu 150 m² ,
   - nicht störende Handwerksbetriebe.

8. Innerhalb des festgesetzten sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung " Kur-, Heil-, Erholungszone " (SO 2) ist innerhalb der zulässigen Wohngebäude auf den einzelnen Grundstücken je angefangene 60 m² Geschossfläche maximal eine Wohneinheit (Dauerwohnungen und Ferienwohnungen) zulässig (Berechnungsgrundlage ist die maximal zulässige Geschossfläche). In den jeweiligen Wohngebäuden muss der Flächenanteil der Wohnfläche des Dauerwohnens gegenüber dem Flächenanteil der Wohnfläche des Ferienwohnens überwiegen. Die zur Wohnfläche gehörenden Grundflächen sind § 2 der Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung - WoFlV) zu entnehmen.

9. Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes (WA) sowie der festgesetzten sonstigen Sondergebiete (SO 1 & SO 2) sind in den Kellergeschossen gem. § 2 Abs. 6 NBauO Wohnungen, Ferienwohnungen gem. 13a BauNVO und Beherbergungszimmer nicht zulässig (§ 9 (3) Nr. 2 BauGB). Räume die gem. § 2 Abs. 3 der Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung - WoFlV) nicht zur Wohnfläche gehören, sind in den Kellergeschossen zulässig.

10. Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete sowie der festgesetzten sonstigen Sondergebiete (SO 1 & SO 2) entspricht die zulässige Grundfläche (GR) gem. § 16 (3) Nr. 1 BauNVO je Grundstück der durch Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksfläche gem. § 23 (1) BauNVO.

11. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu 25 vom Hundert überschritten werden (§ 19 (4) Satz 3 BauNVO).

12. Über die durch Baugrenzen zeichnerisch festgesetzten überbaubaren Flächen hinaus, ist innerhalb des festgesetzten sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung "Dauerwohnen und Gästebeherbergung" (SO1) auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen für Wintergärten zusätzlich pro Gebäude (im Sinne des § 2 Abs. 2 NBauO) eine weitere überbaubare Fläche im Bereich des untersten Vollgeschosses mit einer maximalen Größe von 18 m² zulässig.

    Bei Wintergärten handelt es sich um dem Gebäude angegliederte, geschlossene Anbauten, deren Wand- und Dachflächen aus Fensterflächen bestehen. Außenwände und Dachflächen sind vollständig als Fensterelemente mit der erforderlichen Rahmenkonstruktion sowie einer evtl. Sprossenteilung, jedoch ohne geschlossene Füllelemente auszuführen. Notwendige geschlossene Wandanteile nach der NBauO (z.B. Brandwände) bleiben bei der Betrachtung unberücksichtigt.

    Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO darf die festgesetzte zulässige Grundfläche innerhalb des festgesetzten sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung "Dauerwohnen und Gästebeherbergung" (SO1) durch die Grundfläche der genannten Wintergärten überschritten werden.

13. Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes (WA) sowie der festgesetzten sonstigen Sondergebiete (SO1 & SO 2) ist die Überschreitung der Baugrenzen durch unterirdische Gebäudeteile nicht zulässig.

14. Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes (WA) sowie der festgesetzten sonstigen Sondergebiete (SO1 & SO 2) ist die Höhenlage des vorhandenen Geländes beizubehalten. Abgrabungen, Vertiefungen oder Aufschüttungen sind nicht zulässig.

15. Innerhalb des Geltungsbereiches gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO):

    Oberer Bezugspunkt:
    a) Traufhöhe (TH): Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut
    b) Firsthöhe (FH): obere Firstkante
    c) Gebäudehöhe (GH): obere Gebäudekante

    Unterer Bezugspunkt: Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächsten Erschließungsstraße,

    Bemessungspunkt ist die Mitte der Straßenfront des Baugrundstücks Bei Eckgrundstücken gilt der höhere untere Höhenbezugspunkt.

16. Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes (WA) sowie der festgesetzten sonstigen Sondergebiete (SO1 & SO 2) dürfen technische Aufbauten die maximal zulässige Firsthöhe (FH) sowie die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) nicht überschreiten und die Dachhaut nicht durchschneiden, sofern sie nicht deutlich untergeordnet sind und sich in ihrer Gestaltung harmonisch in die Architektur des Gebäudes einfügen.

17. Für bestehende Gebäude und Gebäudeteile außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen, gelten die Festsetzungen der Baugrenzen nur dann, wenn sie durch einen Neubau ersetzt werden oder wenn erhebliche Umbauten durchgeführt werden, die einem Neubau gleichkommen; sonstige Umbauten sowie Nutzungsänderungen, die den textlichen Festsetzungen Nr. 1-7 entsprechen, sind als Ausnahme zulässig (§ 31 (1) BauGB, § 16 (6) BauNVO und § 23 (3) BauNVO).

18. Für bestehende Gebäude und Gebäudeteile, die die festgesetzten Höhen überschreiten, gelten die Festsetzungen der Höhen nur dann, wenn sie durch einen Neubau ersetzt werden oder wenn erhebliche Umbauten durchgeführt werden, die einem Neubau gleichkommen; sonstige Umbauten sowie Nutzungsänderungen, die den textlichen Festsetzungen Nr. 1-7 entsprechen, sind als Ausnahme zulässig (§ 31 (1) BauGB, § 16 (6) BauNVO und § 23 (3) BauNVO).

19. Innerhalb der festgesetzten abweichenden Bauweise (a) gem. § 22 (4) BauNVO können die baulichen Anlagen ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden.

20. Innerhalb der privaten Grünflächen dürfen je Baugrundstück maximal 15 m² für Terrassen, Wege, Zufahrten und Nebenanlagen versiegelt werden. Garagen oder Einstellplätze im Sinne des § 12 BauNVO sind innerhalb der privaten Grünfläche nicht zulässig. Die Summe der Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO auf dem gesamten Baugrundstück darf eine Grundfläche von insgesamt

    - 21 m² für eingeschossige Gebäude,
    - 36 m² für zweigeschossige Gebäude,
    - 42 m² für dreigeschossige Gebäude

    nicht überschreiten.
    Bezugsgröße: Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß gem. § 16 (2) Nr. 3 BauNVO der zur Erschließungsstraße zugewandten Gebäude.

21. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie der Verkehrsflächen und den vorderen Baugrenzen sind Garagen oder Einstellplätze im Sinne des § 12 BauNVO oder Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht zulässig.

22. Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes (WA) sowie der festgesetzten sonstigen Sondergebiete (SO 1 & SO 2) gilt für Garagen und überdachte Stellplatzanlagen sowie für Nebenanlagen in Form von Gebäuden eine maximal zulässige Traufhöhe (TH) von 2,50 m sowie eine maximal zulässige Firsthöhe (FH) von 3,5 m. Die Höhenbezugspunkte sind der textlichen Festsetzung Nr. 15 zu entnehmen (§ 18 BauNVO).

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN/ HINWEISE

1. 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 gem. § 14 (1) des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Aurich unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 (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.

2. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich zu benachrichtigen.

3. Sofern es im Rahmen der Bautätigkeiten zu Kontaminationen des Bodens kommt, ist die Untere Bodenschutzbehörde unverzüglich zu informieren.

4. 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.

5. 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 Genehmigung nach einer einzelfallbezogenen Prüfung durch die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde zulässig. Die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde behält sich vor, Nachweise anzufordern, aus denen hervorgeht, dass die Z 0-Werte der LAGA-Mitteilung 20 eingehalten werden.

6. Die Siedlung "Am Januskopf" sowie der nördliche Bereich der Moltkestraße grenzen unmittelbar an die gewidmete Schutzdüne an. Bei temporärer Nutzung der gewidmeten Schutzdüne, z.B. für Baustelleneinrichtungen ist gemäß § 14 i.V.m § 20a NDG eine Deichrechtliche Ausnahmegenehmigung erforderlich.

7. Für die Sondergebiet SO 1 - SO 2 sind die folgenden Immissionsrichtwerte maßgeblich:

Beurteilungszeiträume	Orientierungswerte gem. Beiblatt 1 der DIN 18005 für gewerbliche Geräuschimmissionen
tagsüber 6.00 Uhr - 22.00 Uhr	55 dB (A)
nachts 22.00 Uhr - 6.00 Uhr	40 dB (A)

8. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4a gilt die "Satzung über bauliche Gestaltung in der Stadt Norderney" (Gestaltungssatzung).

9. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4a gelten die Erhaltungssatzungen Nr. 6 und 9 der Stadt Norderney.

10. Für Teile des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 4a gilt die "Satzung zur Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktion" der Stadt Norderney.

11. Bei dem Gebäude Knyphausenstraße 14 handelt es sich um ein nach dem Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz (NDSchG) geschütztes Baudenkmal. Die Inhalte des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetztes sind auch in der Umgebung von Baudenkmalen zu beachten. Gemäß § 8 NDSchG in Verbindung mit § 10 NDSchG unterliegen Baumaßnahmen in der Umgebung von Baudenkmalen, das sind u. a. Neubauvorhaben, Erweiterungen oder Veränderungen des äußeren Erscheinungsbildes, dem denkmalrechtlichen Genehmigungsvorbehalt. Genehmigungsbehörde ist die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Aurich. Aufgrund der besonderen denkmalrechtlichen Situation können die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen sowie die örtlichen Bauvorschriften nur Orientierungswerte sein.

12. Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen und Vermeidungsgrundsätze des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind bei der Realisierung der Planung zu beachten. Um die Verletzung und Tötung von Individuen auszuschließen, ist die Baufeldfreimachung / Baufeldräumung (ausgenommen Gehölzentfernungen) außerhalb der Zeit zwischen dem 01. März und dem 15. Juli durchzuführen. Eine Baufeldfreimachung / Baufeldräumung ist ausnahmsweise in der Zeit zwischen dem 01. März und dem 15. Juli zulässig, wenn durch eine ökologische Baubegleitung artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausgeschlossen werden können. Baumfall- und Rodungsarbeiten sind außerhalb der Zeit zwischen dem 1. März und dem 30. September durchzuführen. Unmittelbar vor den Fällarbeiten sind die Bäume oder bei Abriss- und Sanierungsmaßnahmen die Gebäude durch eine sachkundige Person auf die Bedeutung für höhlenbewohnende Vogelarten sowie auf das Fledermausvorkommen zu überprüfen. Sind Individuen/ Quartiere vorhanden, sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit dem Landkreis Aurich abzustimmen.

13. Für die fachgerechte und genehmigungsrelevante Umsetzung der Belange des vorsorgenden Bodenschutzes sollten zukünftige Bauvorhaben durch eine entsprechende qualifizierte Fachperson begleitet werden. Mit Hilfe dieser bodenkundlichen Baubegleitung können standortspezifisch bodenschonende Arbeitsverfahren fachgerecht umgesetzt und mögliche nachhaltige Bodenschädigungen und Beeinträchtigungen vermieden oder zumindest minimiert werden.

14. Es ist die Verordnung über die Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 anzuwenden.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN gem. § 84 NBauO

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften stimmt mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4a überein.

1. Es sind nur Gebäude mit Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächern und einer Dachneigung von 30° - 55° zulässig. Untergeordnete Vor- und Anbauten (maximal 20 % der Grundflächen des Hauptgebäudes), Veranden, Nebenanlagen sowie Gebäude in den mit „FD" gekennzeichneten Bereichen sind von dieser Vorschrift ausgenommen.

2. Für die Hauptgebäude gelten die in der Planzeichnung festgesetzten Firstrichtungen. Untergeordnete Vor- und Anbauten (maximal 20 % der Grundflächen des Hauptgebäudes), Garagen sowie Nebenanlagen sind von dieser Vorschrift ausgenommen.

3. Entgegen §§ 2 und 3 der der Gestaltungssatzung der Stadt Norderney sind Gauben oder sonstige Dacheinschnitte insgesamt nur auf bis zu 1/2 der Traufläange zulässig.

4. Auf geneigten und flachen Dächern dürfen Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie (Photovoltaik, Wasser- und Luftkollektoren, etc.) eingesetzt werden. Solarenergieanlagen dürfen jedoch nur dann errichtet werden, wenn sie von den jeweiligen Erschließungsstraßen nicht einsehbar sind. Ausnahmsweise können Anlagen zur Nutzung von Solarenergie zugelassen werden, wenn sich die Anlage hinsichtlich der Anordnung, Ausführungsart und Farbgestaltung in die Gebäudehülle einfügt. (Die jeweils aktuellen, besonderen gesetzlichen Vorgaben zur Energieeinsparung von Gebäuden sind zu beachten.)

5. An Hausfassaden, die der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandt sind, dürfen Antennen und Parabolantennen (Sat- Schüsseln) nicht angebracht werden. Auf Dächern sind Antennen und Parabolantennen nur zulässig, wenn sie von den Erschließungsstraßen aus nicht sichtbar sind. Ausnahmsweise können Parabolantennen von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichtbar angebracht werden, wenn der Empfang nachweislich auf andere Weise nicht erreicht werden kann. In diesen Fällen sind die Parabolantennen farblich an die Fassade oder Dachfläche der Gebäude anzupassen. Je Gebäude darf nur eine Antennenanlage angebracht werden.

6. Sonstige technische Anlagen (z.B. Wärmetauscher, Kühl- und Klimaanlagen, Stromaggregate) dürfen an Hausfassaden, die den öffentlichen Straßen zugewandt sind, nicht angebracht werden. Auf Dächern ist diese Art von Anlagen nur zulässig, wenn sie von öffentlichen Verkehrsflächen aus nicht sichtbar sind.

7. Die eingeschossigen Vorbauten sollen gemäß dem historischen Vorbild der ehemaligen Veranden möglichst transparent und auf die reine Konstruktion reduziert ausgeführt werden. Dabei müssen die von den öffentlichen Verkehrsflächen sichtbaren Außenwandflächen der Veranden mindestens aus 60% Glasflächen unter Beachtung der Belange der Feuersicherheit bestehen.

8. An den Fenstern zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind Vorbaurollläden nicht zulässig.

9. Vorgärten, d.h. die Räume zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und den Baugrenzen, sind unversiegelt anzulegen und mit Anpflanzungen gärtnerisch zu gestalten. Zur Erschließung notwendige befestigte Flächen sind hiervon ausgenommen.

10. Werden auf privaten Grundstücken nicht überdachte Stellplätze angelegt, sind die Oberflächen der Stellplätze als Pflasterung mit mindestens 50% Durchgrünung auszubilden. (Die Vorgaben des Grundwasserschutzes sind zu beachten.)

11. Außentreppen sind nur auf den, den Erschließungsstraßen abgewandten Seiten zulässig.

12. Einfriedungen dürfen eine maximale Höhe von 0,90 m über der Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche nicht überschreiten.

PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG

Aufgrund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG), in den jeweils aktuellen Fassungen, beschließt der Rat der Stadt Norderney in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4a "Innenstadt Nord-Ost" bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen , den örtlichen Bauvorschriften sowie der Begründung.

Norderney, ...
(Siegel)

.....
Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

PLANUNTERLAGE

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

© 2014 LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Aurich

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 04.06.2015). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Norden, den.....

.....
LGLN, Regionaldirektion Aurich, Katasteramt Norden (Siegel)

.....
(Unterschrift)

PLANVERFASSER

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro Diekmann • Mosebach & Partner.

Rastede, ...
.....
Dipl. Ing. O. Mosebach
(Planverfasser)

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Norderney hat in seiner Sitzung am ..... die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Innenstadt Nord-Ost" mit örtlichen Bauvorschriften beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 (1) BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Norderney, ...
.....
Bürgermeister

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Norderney hat in seiner Sitzung am ..... nach Erörterung dem Entwurf der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Innenstadt Nord-Ost" mit örtlichen Bauvorschriften zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung wurden gem. § 3 (2) BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Innenstadt Nord-Ost" mit örtlichen Bauvorschriften hat mit Begründung vom ..... bis zum ..... öffentlich ausgelegen.

Norderney, ...
.....
Bürgermeister

ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Norderney hat in seiner Sitzung am ..... nach Erörterung dem geändertem Entwurf der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Innenstadt Nord-Ost" mit örtlichen Bauvorschriften zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung gem. § 4a (3) BauGB i.V.m. § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der erneuten Auslegung wurden gem. § 3 (2) BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Der geänderte Entwurf der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Innenstadt Nord-Ost" mit örtlichen Bauvorschriften hat mit Begründung vom ..... bis zum ..... öffentlich ausgelegen.

Norderney, ...
.....
Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Bebauungsplan Nr. 4 wurde zum Satzungsbeschluss in die Teile a, b und c aufgeteilt, um eine Verbesserung in der Handhabbarkeit des Planwerks zu erreichen. Der Rat der Stadt Norderney hat den Bebauungsplan Nr. 4a "Innenstadt Nord-Ost" bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am ..... gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde ebenfalls beschlossen und ist dem Bebauungsplan gem. § 9 (8) BauGB beigefügt.

Norderney, ...
.....
Bürgermeister

INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 4a "Innenstadt Nord-Ost" mit örtlichen Bauvorschriften ist gem. § 10 (3) BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 4a "Innenstadt Nord-Ost" mit örtlichen Bauvorschriften ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden.

Norderney, ...
.....
Bürgermeister

VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 4a "Innenstadt Nord-Ost" mit örtlichen Bauvorschriften ist gem. § 215 BauGB die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 4a "Innenstadt Nord-Ost" mit örtlichen Bauvorschriften und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Norderney, ...
.....
Bürgermeister

MÄNGEL DER ABWÄGUNG

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 4a "Innenstadt Nord-Ost" mit örtlichen Bauvorschriften sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Norderney, ...
.....
Bürgermeister

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

- WA — Allgemeines Wohngebiet
- SO1 — Sondergebiet SO 1 Zweckbestimmung: Dauerwohnen, Gästebeherbergung
- SO2 — Sondergebiet (SO 2) Zweckbestimmung: Kur-, Heil- und Erholungszwecke

2. Maß der baulichen Nutzung

- GR — maximal zulässige Grundfläche
- III — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z. B. III
- TH ≤ 3,50 m — maximal zulässige Traufhöhe, Höhenbezugspunkte s. textl. Festsetzung Nr. 15
- FH ≤ 7,50 m — maximal zulässige Firsthöhe, Höhenbezugspunkte s. textl. Festsetzung Nr. 15
- GH ≤ 3,00 m — maximal zulässige Gebäudehöhe, Höhenbezugspunkte s. textl. Festsetzung Nr. 15

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- o — offene Bauweise
- g — geschlossene Bauweise
- a — abweichende Bauweise
- Baugrenze

4. Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie

5. Grünflächen

- private Grünfläche

6. Regelungen für die Stadterhaltung und den Denkmalschutz

- D — denkmalgeschützte Einzelanlage, hier: Baudenkmal

7. Sonstige Planzeichen

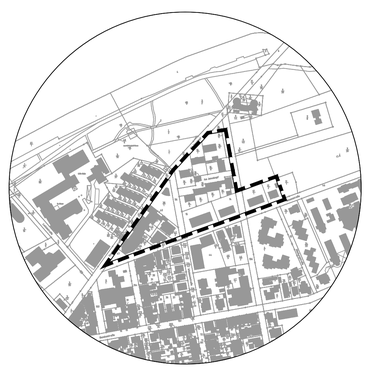
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen und des Maßes der baulichen Nutzung
- Firstrichtung

Stadt Norderney

Landkreis Aurich

Bebauungsplan Nr. 4a "Innenstadt Nord-Ost"

Übersichtsplan unmaßstäblich



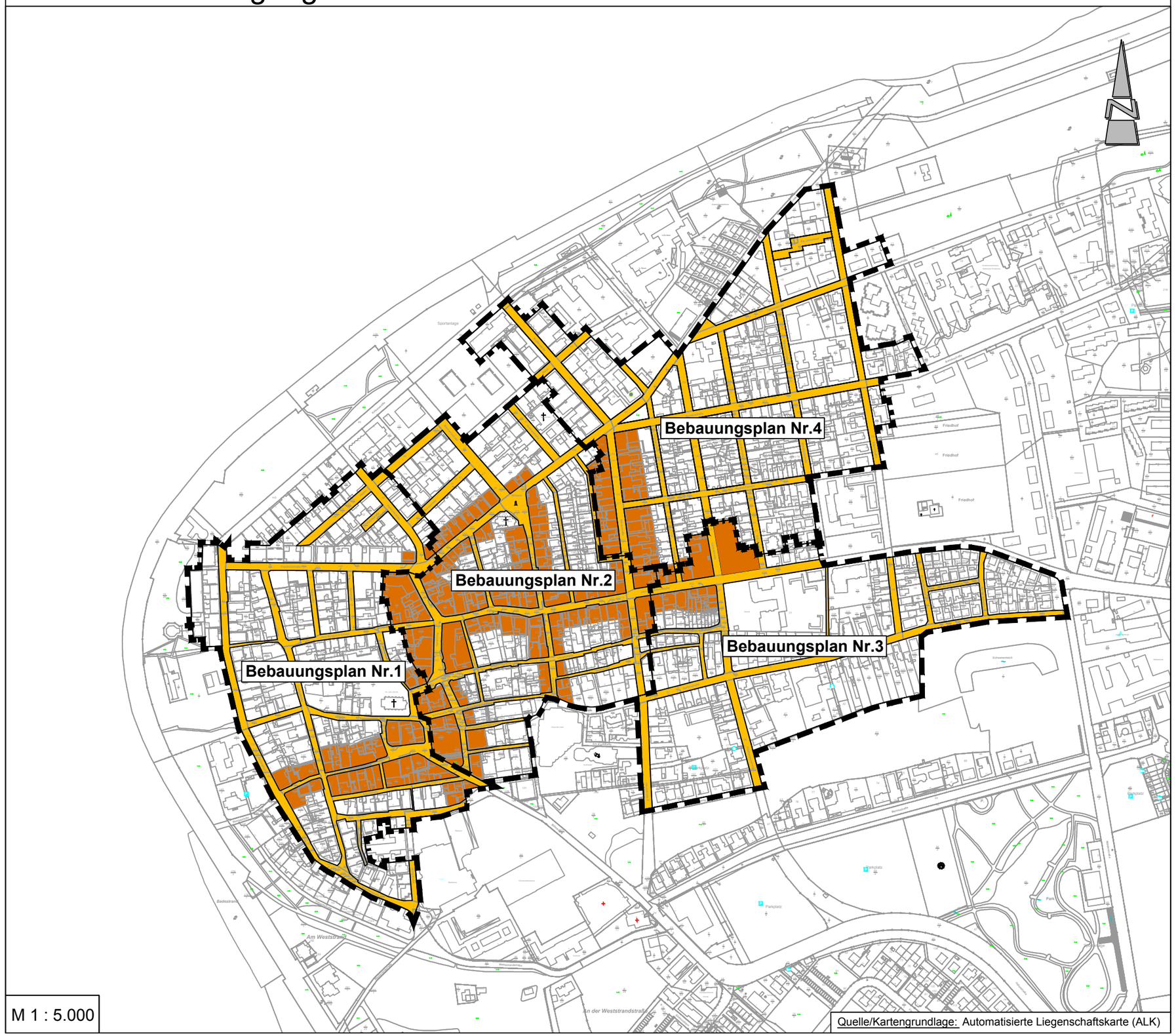
01. März 2019

Diekmann • Mosebach & Partner
Regionalplanung, Stadt- und Landschaftsplanung
Entwicklungs- und Projektmanagement
Oldenburger Straße 86 26180 Rastede Tel. (04402) 91 16 30 Fax 91 16 40

Stadt Norderney

Übersichtskarte der Bebauungspläne Nr. 1, Nr. 2, Nr. 3 und Nr. 4
Zentraler Versorgungsbereich

06.03.2018



M 1 : 5.000

Quelle/Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK)

Planzeichenerklärung

1. Verkehrsflächen

öffentliche Straßenverkehrsfläche

2. Zentraler Versorgungsbereich

Kerngebiete / Versorgungszonen

3. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Stadt Norderney
Landkreis Aurich

Übersichtskarte der Bebauungspläne
Nr. 1, Nr. 2, Nr. 3 und Nr. 4

Diekmann • Mosebach & Partner
Regionalplanung, Stadt- und Landschaftsplanung
Entwicklungs- und Projektmanagement
Oldenburger Straße 86 26180 Rastede Tel. (04402) 91 16 30 Fax 91 16 40

Stadt Norderney

Analyse zu den Bebauungsplänen Nr. 4a, b & c

01.03.2019

M 1 : 2.000

Bebauungsdichte - Schwarzplan

Gebäude

Diekmann • Mosebach & Partner

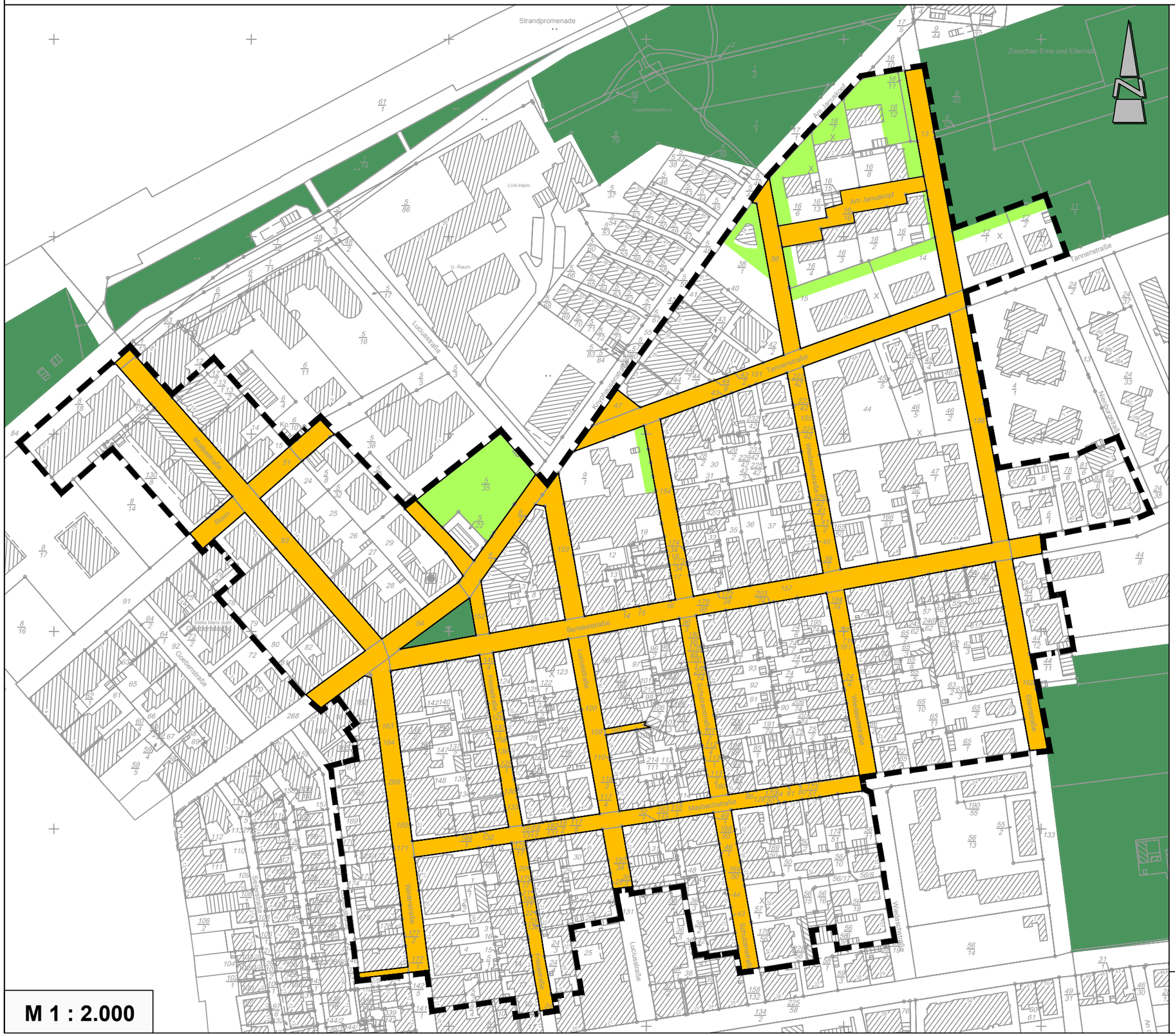
Regionalplanung , Stadt- und Landschaftsplanung
Entwicklungs- und Projektmanagement

Oldenburger Straße 86 26180 Rastede Tel. (04402) 91 16 30 Fax 91 16 40

Stadt Norderney

Analyse zu den Bebauungsplänen Nr. 4a, b & c

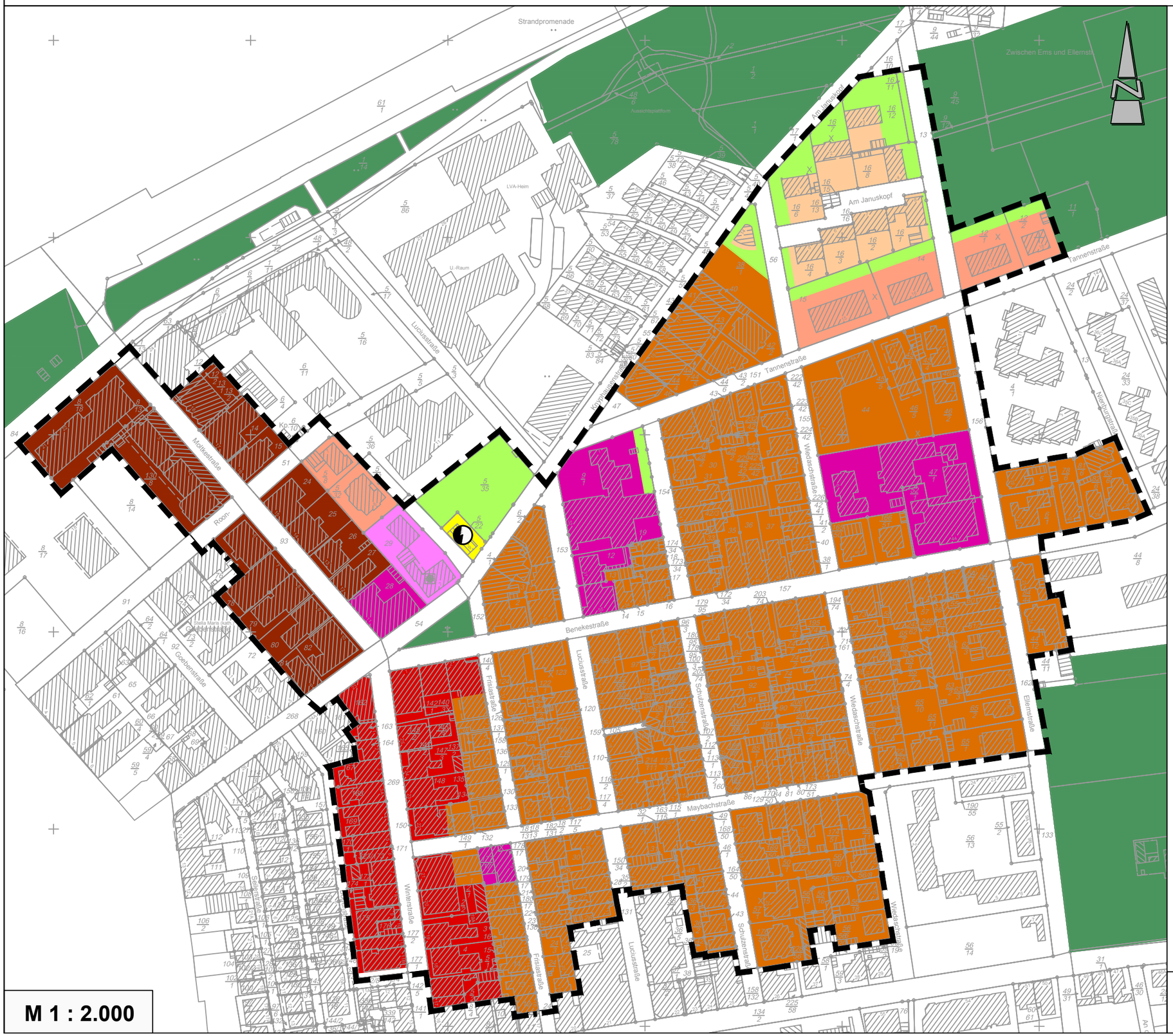
01.03.2019


Strandpromenade
Aussichtsplattform
Zwischen Ems und Ellernstr.
Am Januskopf
Tannenstraße
LVA-Heim
U.-Raum
Luciusstraße
Kirchstraße
Kp
Goethestraße
Bella Maris (kath.)
Gästehäuser
Bethesdastraße
Wandelbahnstraße
Wandelbahn
Wandelbahnstraße
Wandelbahnstraße
Wandelbahnstraße

Stadt Norderney

Analyse zu den Bebauungsplänen Nr. 4a, b & c

01.03.2019



M 1 : 2.000

Nutzungsstruktur - Gebietstypen

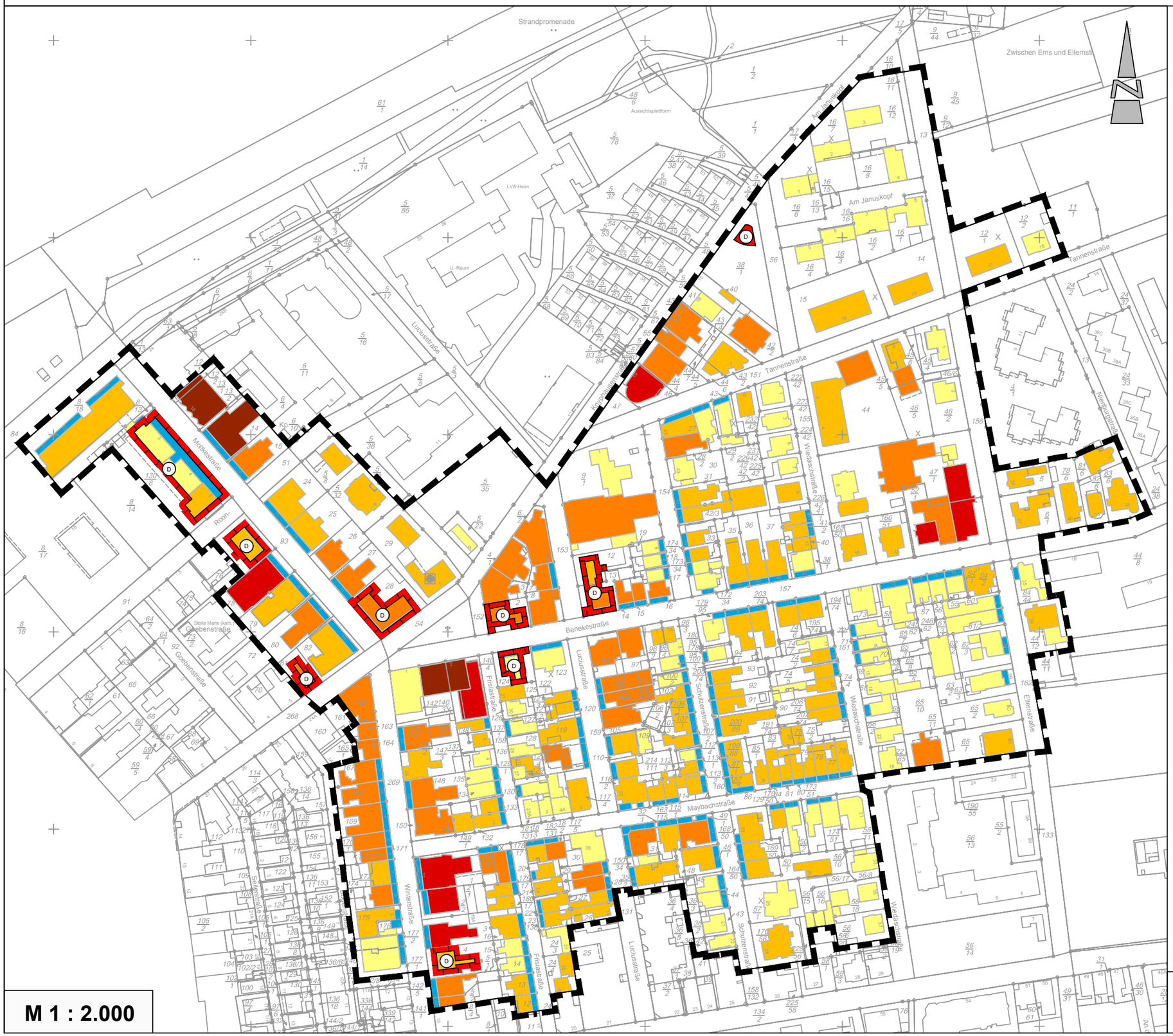
- Allgemeine Wohngebiete
- SO1 "Dauerwohnen und Gästebeherbergung"
- SO2 "Kur-, Heil-, Erholungszone“
- SO2a "Kur-, Heil-, Versorgungszone"
- SO 3 "Kur-, Heil-, Beherbergungszone"
- SO4 "Erholungsheim"
- Fläche für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung:Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Fläche für Versorgungsanlagen
- private Grünfläche
- öffentliche Grünfläche

Diekmann • Mosebach & Partner
Regionalplanung, Stadt- und Landschaftsplanung
Entwicklungs- und Projektmanagement
Oldenburger Straße 86 26180 Rastede Tel. (04402) 91 16 30 Fax 91 16 40

Stadt Norderney

Analyse zu den Bebauungsplänen Nr. 4a, b & c

01.03.2019



M 1 : 2.000

Höhenstruktur

- ortsbildtypische Veranda
- eingeschossiges Gebäude
- zweigeschossiges Gebäude
- dreigeschossiges Gebäude
- viergeschossiges Gebäude
- fünfgeschossiges Gebäude
- denkmalgeschützte Einzelanlage, hier: Baudenkmal

Diekmann • Mosebach & Partner

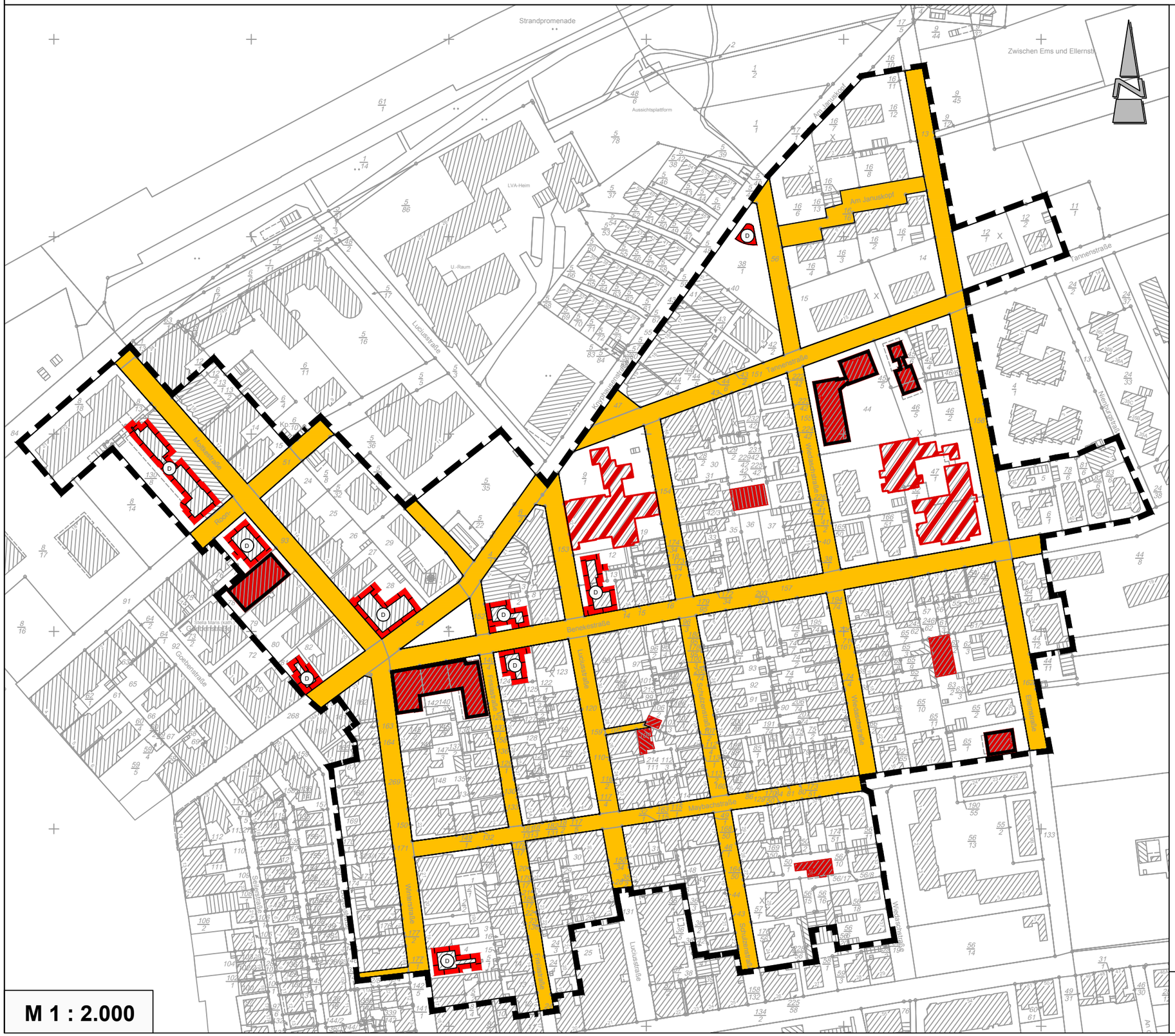
Regionalplanung, Stadt- und Landschaftsplanung
Entwicklungs- und Projektmanagement

Oldenburger Straße 86 26180 Rastede Tel. (04402) 91 16 30 Fax 91 16 40

Stadt Norderney

Analyse zu den Bebauungsplänen Nr. 4a, b & c

01.03.2019



M 1 : 2.000

"Städtebauliche Besonderheiten"

- Ausreißer im Blockinnenbereich
- Ausreißer aufgrund des Bauvolumens
- Ausreißer von städtebaulicher Bedeutung
- Ausreißer im Bereich SO-Erholungsheime
- D — denkmalgeschützte Einzelanlage, hier: Baudenkmal

Diekmann • Mosebach & Partner

Regionalplanung, Stadt- und Landschaftsplanung
Entwicklungs- und Projektmanagement

Oldenburger Straße 86 26180 Rastede Tel. (04402) 91 16 30 Fax 91 16 40

STADT NORDERNEY

Landkreis Aurich

Bebauungsplan Nr. 4b
„Innenstadt Nord-Ost“
mit örtlichen Bauvorschriften

BEGRÜNDUNG
(Teil I)

01. März 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
1.1 Anpassungen nach der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie Träger öffentlicher Belange 2

2.0 RAHMENBEDINGUNGEN 4
2.1 Kartenmaterial 4
2.2 Räumlicher Geltungsbereich 4
2.3 Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur 4

3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE 8
3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP) 8
3.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) 8
3.3 Vorbereitende Bauleitplanung 9
3.4 Verbindliche Bauleitpläne 9
3.5 Sonstige Satzungen 9

4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE 9
4.1 Belange von Natur und Landschaft 9
4.2 Belange des Denkmalschutzes 10
4.3 Altablagerungen, Bodenschutzrechtliche Belange 11
4.4 Entschädigung 11

5.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES 12
5.1 Art der baulichen Nutzung 12
5.1.1 Allgemeines Wohngebiet 12
5.1.2 Sonstige Sondergebiete 12
5.2 Maß der baulichen Nutzung 15
5.2.1 Grundflächenzahl (GRZ) 15
5.2.2 Grundfläche (GR) 16
5.2.3 Anzahl der Vollgeschosse 16
5.2.4 Bauhöhen 17
5.2.5 Abgrabungen 18
5.3 Bauweise 18
5.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen 19
5.5 Anordnung der Gebäude 20
5.6 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden 20
5.7 Flächen für den Gemeinbedarf 21
5.8 Verkehrsflächen 21
5.8.1 Straßenverkehrsflächen 21
5.9 Flächen für Versorgungsanlagen 21
5.10 Öffentliche Grünflächen 21
5.11 Private Grünflächen 22
5.12 Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen 22
5.13 Erweiterter Bestandsschutz 22

6.0 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN 23

7.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR 24

8.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN/-ÜBERSICHT/-VERMERKE 25
8.1 Rechtsgrundlagen 25
8.2 Verfahrensübersicht 25
8.2.1 Aufstellungsbeschluss 25
8.2.2 Beteiligung der Öffentlichkeit 25
8.2.3 Öffentliche Auslegung 25
8.2.4 Satzungsbeschluss 26
8.3 Planverfasser 26

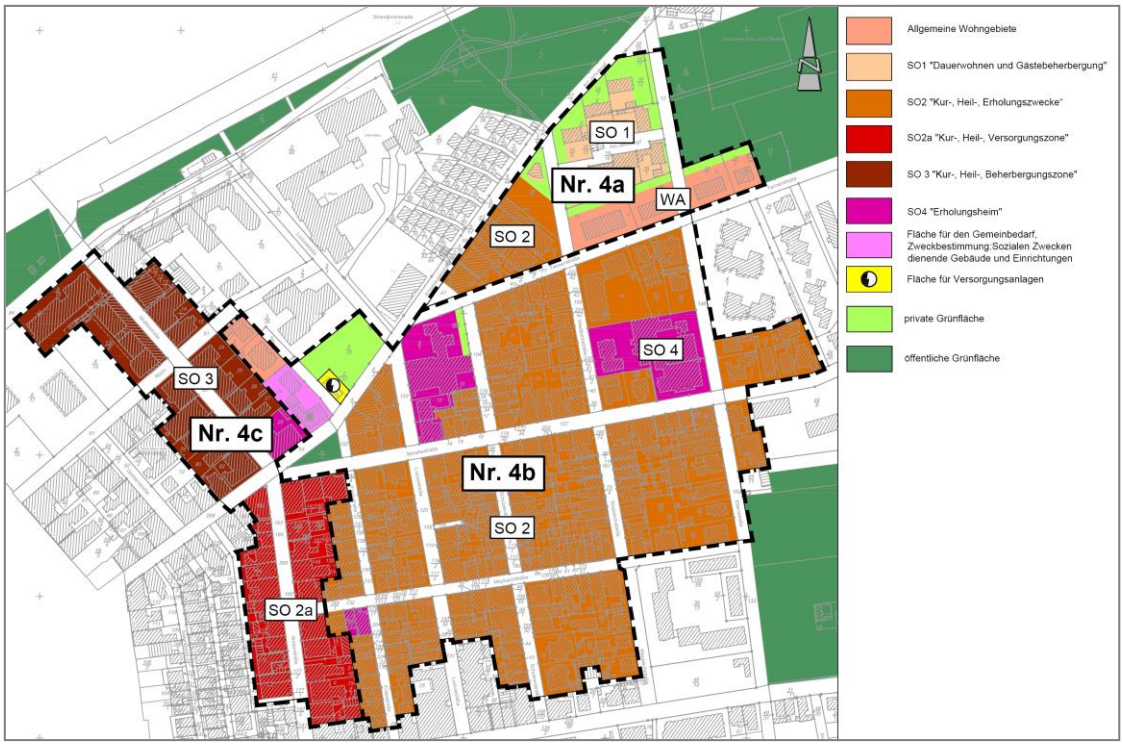
TEIL I: BEGRÜNDUNG

1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Stadt Norderney beabsichtigt die städtebauliche Beordnung des Norderneyer Innenstadtbereichs zur Behebung und Vermeidung von städtebaulichen Fehlentwicklungen. Dies erfolgt im Rahmen mehrerer Bebauungspläne für jeweils zusammenhängende Bereiche (siehe Anhang „Übersichtskarte der Bebauungspläne Nr. 1 – 4“). Zunächst werden die Bebauungspläne Nr. 4 a, b und c „Innenstadt-Nordost“ aufgestellt.

Im Jahr 2013 wurde der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 4 „Innenstadt-Nordost“ gefasst. Der Geltungsbereich umfasste eine 12,1 ha Fläche zwischen der Bogenstraße und der Goebenstraße im Westen, der Jann-Berghaus-Straße im Süden, der Ellern- bzw. Nienburgstraße im Osten und der Knyphausenstraße bzw. der Kaiserstraße im Norden. Für das Plangebiet wurde eine umfangreiche städtebauliche Analyse erstellt und auf deren Grundlage die Festsetzungen im Bebauungsplan erarbeitet. Im Rahmen mehrerer Beteiligungsverfahren wurden die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden sowie Träger öffentlicher Belange eingeholt.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung hat die Industrie- und Handelskammer darauf hingewiesen, dass aufgrund der Größe des Geltungsbereichs und der dadurch vorliegenden Heterogenität den standortbedingt unterschiedlichen Anforderungen von Wohnnutzung, Handel und Gästebeherbergung über die Ausweisung diverser Sondergebiete nur bedingt Rechnung getragen werden kann. Die Stadt Norderney berücksichtigt die Anmerkungen durch die Aufteilung des Bebauungsplans in die Teile a, b und c zum Satzungsbeschluss. An der Bezeichnung der Sondergebiete soll festgehalten werden. Auf diese Weise soll die Planung für die Bürger besser verständlich gemacht und eine Verbesserung in der Handhabbarkeit des Planwerks erreicht werden.



Da die städtebauliche Analyse für den ursprünglichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4 erstellt wurde, wird davon abgesehen die Analysepläne zu teilen.

Der Bebauungsplan Nr. 4b umfasst eine ca. 8,1 ha große Fläche. Als äußerster Innenstadtbereich ist das Plangebiet durch eine Mischnutzung aus Wohnen, Gästebeherbergung verschiedenster Größenordnung, Zweitwohnen und Gemeinbedarfseinrichtungen geprägt. Entwickelt hat sich das Gebiet Ende des 19./ Anfang des 20 Jhd., weshalb noch einige historische Strukturen ablesbar sind. Die Bebauungsstruktur entlang der rasterförmig angelegten Straßen ist überwiegend in Form einer kleinteiligen Blockrandbebauung angelegt, demnach ist eine geschlossene Bauweise vorherrschend. Aufgrund des vorherrschenden Flächendrucks auf der Insel werden die Grundstücke so dicht wie möglich bebaut, was nicht immer positiv zum Straßenbild beiträgt. Demnach haben sich hier bereits einige Fehlentwicklungen ausgebildet. Für den überwiegenden Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 4b liegt bisher keine verbindliche Bauleitplanung vor. Um die vorhandenen Strukturen weitestgehend zu erhalten und die Nutzungen zu steuern, sieht die Stadt Norderney vor, diesen Siedlungsbereich städtebaulich zu sichern und dadurch in seiner Wohn- und Erholungsqualität sowohl für die einheimische Bevölkerung als auch für Touristen zu erhalten.

Aufgrund der heterogenen Nutzung und der abwechslungsreichen Bebauungsstruktur wurde im Vorfeld eine eingehende Bestandsaufnahme des Plangebietes durchgeführt. Aus einer daraus abgeleiteten Analyse ergeben sich die bestandsorientierten Festsetzungen bezüglich Art und Maß der baulichen Nutzung. Das städtebauliche Erscheinungsbild des Plangebietes soll darüber hinaus über die Festsetzung von örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung der Gebäude gesteuert werden. Die Verkehrsflächen werden anhand des Bestands festgesetzt. Die Baugrenzen orientieren sich in großen Teilen des Plangebietes ebenfalls an den vorhandenen Strukturen. Langfristiges Ziel ist es allerdings, unbebaute Blockinnenbereiche auszubilden. Hierdurch soll, die in Teilen des Plangebietes vorhandene, hohe Verdichtung etwas reduziert und somit die Lebensqualität gesteigert werden. Daher hat man sich dazu entschieden in den Blockinnenbereichen nicht überbaubare Grundstücksflächen festzusetzen.

Die Steuerung der Nutzung erfolgt im Bebauungsplan Nr. 4b vornehmlich über die Festsetzung von sonstigen Sondergebieten (SO) verschiedener Zweckbestimmungen gem. § 11 BauNVO. Darüber hinaus werden eine kleine Fläche als allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO und die Polizeistation als Gemeinbedarfsfläche gem. § 9 (1) Nr. 5 BauGB festgesetzt.

In der Abwägung gem. § 1 (7) BauGB sind die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB i.V.m. § 1a BauGB zu berücksichtigen. Diese werden im Umweltbericht als Teil II der vorliegenden Begründung zu dieser Bauleitplanung gem. § 2a BauGB umfassend dokumentiert. Da die Bebauungspläne Nr. 4a, b und c zeitgleich aufgestellt werden, erfolgt eine ganzheitliche Betrachtung der Umweltauswirkungen in einem gemeinsamen Umweltbericht.

1.1 Anpassungen nach der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie Träger öffentlicher Belange

Im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen zu dieser Bauleitplanung wurden Anregungen und Hinweise vorgetragen, die zum Teil zu einer Anpassung der Planunterlagen führten. Die Änderungen werden im Folgenden zusammengefasst.

Gemäß § 13a BauGB ist die Anwendung des beschleunigten Verfahrens auf Plangebiete beschränkt, in denen eine zulässige Grundfläche von maximal 7 ha festgesetzt

ist. In den anfänglichen Planungen wurde dieser Grenzwert nur geringfügig unterschritten. Die im Anschluss an die erste Beteiligung vorgenommenen Änderungen haben dazu geführt, dass sich die zulässige Grundfläche leicht erhöht. Die Stadt Norderney hat sich daraufhin dazu entschlossen, die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 4 nicht wie anfangs vorgesehen im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB sondern im zweistufigen Normalverfahren fortzuführen. Die von April bis Juni 2018 durchgeführte Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden sowie der Träger öffentlicher Belange wird als frühzeitige Beteiligung gem. §§ 3 (1) & 4 (1) BauGB gewertet.

Die untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Aurich hatte angemerkt, dass die Festsetzungen im Bereich der Denkmalumgebung erneut detailliert zu prüfen sind. Die Prüfung mit Hilfe des vorliegenden Bildmaterials kam zu dem Ergebnis, dass es im Umfeld des Baudenkmals Benekestraße 3 durch die getroffenen Festsetzungen nicht zu einer Beeinträchtigung des Baudenkmals kommt. Diese Einschätzung wurde mit der unteren Denkmalschutzbehörde abgestimmt. Nördlich der Baudenkmäler Benekestraße 55 und Luciusstraße 31 wurde die südliche Baugrenze im Bereich des SO 4 „Erholungsheim“ (hier: Schullandheim des Märkischen Kreises) um 3 m in nördliche Richtung verschoben. Diese Anpassung entspricht auch der an dieser Stelle festgesetzten offenen Bauweise. Die übrigen Festsetzungen im Umfeld der genannten Baudenkmäler konnten beibehalten werden. Im Umfeld des Baudenkmals Benekestraße 57 wurden die Inhalte des Bebauungsplans angepasst. So sollen zukünftig östlich des Denkmals maximal zwei Vollgeschosse, eine Traufhöhe von 6,5 m und eine Firsthöhe von 11 m zulässig sein. Auf den nördlich angrenzenden Grundstücken wurde die Gebäudehöhe auf 11 m begrenzt. Die untere Denkmalschutzbehörde wies zudem darauf hin, dass es durch die Zulässigkeit der eingeschossigen Vorbauten im Umfeld der Baudenkmäler zu einer Beeinträchtigung dieser kommen kann. Die örtliche Bauvorschrift wurde daher dahingehend ergänzt, dass die eingeschossigen Vorbauten möglichst transparent und auf die reine Konstruktion reduziert ausgeführt werden sollen.

Der Landkreis Aurich hatte darauf hingewiesen, dass die städtebauliche Idee, die hinter der Grünflächenausweisung in den Blockinnenbereichen steht, zu überprüfen und gegebenenfalls tiefer zu begründen ist. In Kombination mit der Festsetzung zum Bestandsschutz (ehemals Festsetzung Nr. 22) erschien dem Landkreis das städtebauliche Ziel auf absehbare Zeit nicht erreichbar. Die Stadt ist der Anregung gefolgt und hat die Festsetzungen in den Blockinnenbereichen erneut untersucht und ist zu dem Ergebnis gekommen, dass auf die Grünflächenausweisung in den Blockinnbereichen im Weiteren verzichtet werden soll. An der Ausweisung von nicht überbaubaren Grundstücksflächen in den Blockinnenbereichen soll hingegen festgehalten werden, um der Entstehung von neuen Hauptnutzungen in den Blockinnenbereichen vorzubeugen. Eine detaillierte Betrachtung der baulichen Strukturen in den Blockinnenbereichen hat ergeben, dass bei vier Objekten kein adäquater Ersatz in den Blockrandbereichen geschaffen werden kann. Für diese Gebäude wurden Bauflächen ausgewiesen, die sich am vorhandenen Gebäudebestand orientieren.

In Bürgerstellungnahmen wurde angemerkt, dass die bisherigen Regelungen zur Zulässigkeit von Ferienwohnungen nicht dem historisch gewachsenen Gebietscharakter entsprechen. Hier erfolgte eine Anpassung der Planunterlagen. Demnach sollen Ferienwohnungen gem. § 13a BauNVO in Wohngebäuden zum Dauerwohnen für Personen mit Lebensmittelpunkt auf Norderney in den Sondergebieten SO 2 zukünftig allgemein zulässig sein. Er wird zudem davon abgesehen, die maximal zulässige Anzahl der Ferienwohnungen in ein Verhältnis zu der Anzahl der Dauerwohnungen zu setzen. Stattdessen wird lediglich geregelt, dass der Flächenanteil der Wohnfläche des Dauerwohnens gegenüber dem Flächenanteil der Wohnfläche des Ferienwohnens überwiegen muss.

Zusätzlich erfolgte im Anschluss an die Beteiligungen der Öffentlichkeit, der Behörden sowie der Träger öffentlicher Belange eine erneute Überprüfung der Planinhalte, die zu den folgenden Anpassungen führte:

- Anpassung der Gebäudehöhen Bereich Knyphausenstraße,
- Anpassung der Baugrenzen im Bereich des Schullandheims des Märkischen Kreises, des Grundstücks Ellernstraße 24 sowie südlich der Benekestraße,
- Ergänzung von Bauflächen für eingeschossige Vorbauten im südlichen Teil der Wiedaschstraße,
- Ausweisung des Flurstücks 105 (Luciusstraße) als Verkehrsfläche,
- Klarstellung der textlichen Festsetzung hinsichtlich der räumlichen Unterordnung von Ferienwohnungen,
- Konkretisierung der Festsetzung zu den zulässigen Nutzungen in den Kellergeschossen,
- Anpassung der maximalen Größe des Gastraumes von Schank- und Speisewirtschaften im Sondergebiet SO 2,
- Ferienwohnungen gem. § 13a BauNVO als gewerbliche Beherbergungsbetriebe sollen im Sondergebiet SO 2 nicht zulässig sein,
- Anpassung der südlich der Benekestraße und der Maybachstraße festgesetzten Trauf- und Firsthöhen sowie Geschossigkeiten,
- Ergänzung der Festsetzung zum unteren Höhenbezugspunkt.

2.0 RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Kartenmaterial

Die Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 4b wurde unter Verwendung des vom Katasteramt Norden zur Verfügung gestellten Kartenmaterials im Maßstab 1 : 1.000 erstellt.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich befindet sich im nordöstlichen Innenstadtbereich der Stadt Norderney und umfasst eine Gesamtfläche von ca. 8,1 ha. Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist der Planzeichnung zu entnehmen.

2.3 Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur

Das Plangebiet ist derzeit überwiegend bebaut. Die baulichen Strukturen sowie die Nutzungsstrukturen im Plangebiet sind dabei sehr abwechslungsreich und haben sich im Laufe der Zeit kontinuierlich entwickelt. Die städtebauliche Beordnung des Quartiers kann ausschließlich unter genauer Betrachtung der vorherrschenden städtebaulichen Situation gelingen. Hierzu erfolgt eine Bestandsaufnahme der derzeitigen Strukturen, aus der die einzelnen Festsetzungen abgeleitet werden, um zukünftige Fehlentwicklungen zu vermeiden und ein einheitliches Ortsbild herzustellen.

Die Nutzungsstruktur im Großteil des Plangebietes entspricht der inseltypischen Mischung aus Wohnungen für Einheimische, Zweitwohnungen und Ferienwohnungen. Dazwischen befinden sich einige Gastronomie-, Hotel- und Pensionsbetriebe sowie Dienstleistungseinrichtungen. Auch einige Gemeinbedarfseinrichtungen mit den Schwerpunkten soziale und gesundheitliche Zwecke befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4b.

Die bauliche Gestaltung eines Quartiers setzt sich zusammen aus der Höhe sowie der Gestaltung der baulichen Anlagen. Diese beiden Komponenten tragen grundlegend zum Stadtbild bei und können es entscheidend beeinflussen.

Die Höhenstruktur im Plangebiet ist insgesamt sehr abwechslungsreich, hat aber in sich auch sehr homogene Bereiche. Von 1-4- geschossigen Gebäuden ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4b alles vorzufinden. Die Gebäudehöhen steigen vom südöstlichen Bereich, in dem eine 1-2-geschossige Bauweise vorherrschend ist, in Richtung Nordwesten auf eine Überwiegend 2-3- geschossige Bebauung an.

Dabei sind die realen Gebäudehöhen, die sich aus den Trauf-, First- und Gebäudehöhen ergeben, teilweise weitaus abwechslungsreicher. Aufgrund des hohen Flächendrucks und der eklatant hohen Grundstückspreise auf der Insel werden alle Möglichkeiten der Bebauung eines Grundstücks ausgenutzt, um die vorhandene Fläche so effektiv wie möglich zu nutzen. Die ehemals kleinteiligen Strukturen gehen dadurch immer mehr verloren. Dies hat zur Folge, dass auch die bisher relativ homogen gestalteten Straßenzüge in ihren Höhen stark variieren.

Typisch für Norderney sind die eingeschossigen Vorbauten, die zu den markanten Elementen der Inselarchitektur zählen. Ursprünglich handelte es sich hierbei um halboffene Veranden oder Loggien. Diese wurden in den letzten Jahrzehnten zunehmend durch Glas und halbhohe Brüstungsmauern geschlossen. Auch innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 4b sind diese in den meisten Straßenzügen vorzufinden. Ein Erhalt dieser prägenden Strukturen kann maßgeblich zu einem positiven Straßenbild beitragen und ist somit Ziel der vorliegenden Bauleitplanung. Über die örtlichen Bauvorschriften soll dabei sichergestellt werden, dass sich die Veranden in ihrem Erscheinungsbild bei zukünftigen Neubauvorhaben wieder mehr am historischen Vorbild orientieren.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich insgesamt drei Baudenkmäler. Diese prägen das jeweilige Straßenbild in besonders positiver Weise und sollten für die bauliche Gestaltung maßstabsgebend sein. Nicht immer ist dies gelungen, so dass im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung besonders auf diese historisch gewachsenen Strukturen Rücksicht genommen werden sollte. Neben den denkmalgeschützten Gebäuden befinden sich auch andere prägende Gebäude innerhalb der Straßenzüge, die ebenfalls einen positiven Einfluss auf das Ortsbild haben. Auch diese Gebäude sollten als Grundlage für die zukünftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 4b zugrunde gelegt werden. Ebenso befinden sich aber auch Gebäude innerhalb des Plangebietes, die sich aufgrund des Bauvolumens nicht in die vorhandenen Strukturen einfügen. Ziel des Bebauungsplanes ist es unteranderem derartige Entwicklungen zukünftig zu vermeiden. Ebenfalls als städtebauliche Besonderheiten einzustufen sind das Schullandheim an der Luciusstraße und die Mutter-Kind-Kureinrichtung an der Benekestraße.

Die bauliche Dichte ist in großen Teilen des Plangebietes sehr hoch. Die Bebauung innerhalb des Plangebietes ist dabei überwiegend kleinteilig strukturiert und wird vereinzelt durch großflächige Strukturen aufgebrochen. Großflächige Grünstrukturen schließen sich nordöstlich an das Plangebiet an. Im Südwesten grenzt der Friedhof an das Plangebiet. Innerhalb des Plangebietes befinden sich durch die hohe Verdichtung hingegen kaum Grünstrukturen.

Zur genauen Ermittlung der gestalterischen Stärken und Schwächen und einer daraus folgenden bedarfsgerechten Festsetzung innerhalb des vorliegenden Bebauungsplanes erfolgt eine straßenbezogene Analyse der vorhandenen Strukturen.

Die **Ellernstraße** verläuft im östlichen Randbereich des Plangebietes in Nord-Süd-Richtung. Die Bebauung entlang der westlichen Straßenseite ist durch eine giebelständige, eingeschossige Einfamilienhausstruktur mit Satteldächern geprägt, deren Grundstruktur aus den 50er-60er Jahren des letzten Jahrhunderts stammt. Diese Art Gebäude sind freistehend, die Traufhöhe beträgt maximal 4,00 m, die Traufhöhe maximal 8,50 m. Zwischen der Tannen- und Benekestraße sind diese Gebäude als Klinkergebäude mit roten bzw. anthrazitfarbenen Dächern ausgebildet. Zwischen der Beneke- und Maybachstraße dagegen handelt es sich um weißgeputzte Gebäude mit roten Dächern. Hier sind auch bei fast allen Häusern die inseltypischen Vorbauten vorhanden, die ca. 3,00 m hoch sind.

Unterbrochen wird diese homogene Struktur durch die Mutter-Kind-Kureinrichtung Haus Thomas Morus an der Ecke Ellernstraße / Benekestraße sowie dem Gebäude Ellernstraße Nr. 8d an der Ecke Ellernstraße / Maybachstraße. Bei dem Haus Thomas Morus handelt es sich um einen größeren, überwiegend dreigeschossigen Gebäudekomplex. Entlang der Ellernstraße prägt ein dreigeschossiger langgezogener Gebäudeteil das Straßenbild. Dieser ist geprägt durch eine weiße Fassadengestaltung mit einem anthrazitfarbenen Satteldach, das traufständig zur Ellernstraße ausgerichtet ist. Bei dem Gebäude Ellernstraße 8d handelt es sich um einen großflächigen zweigeschossigen Flachdachbau mit darüberliegendem Staffelgeschoss aus den 60er- 70er Jahren des letzten Jahrhunderts. Auch dieses Gebäude ist freistehend und durch eine dunkle Mauerfassade geprägt.

Die Bebauung entlang der östlichen Seite der Ellernstraße ist strukturell nicht so homogen wie an der westlichen Straßenseite, fügt sich aber durch eine kleinteilige Bebauung insgesamt gut ins Straßenbild ein. Die beiden Häuser nördlich der Benekestraße sind zweigeschossig, unterscheiden sich aber in ihrer Gestaltung durch eine weiße Putz, bzw. rote Mauerfassade sowie einem Mansard- und Satteldach. Ähnlich sieht es auch bei den Gebäuden südlich der Benekestraße aus, die sich aber auch durch eine ein- bzw. zweigeschossige Bauweise unterscheiden.

Parallel zur Ellernstraße verläuft westlich gelegen die **Wiedaschstraße**. Die Bebauungsstruktur hier ist überwiegend kleinteilig durch eingeschossige Satteldachgebäude geprägt, die giebelständig zur Straße ausgerichtet sind. Im Gegensatz zur Ellernstraße sind diese überwiegend nicht freistehend, sondern als geschlossene Bauweise gebaut, bzw. mit einem geringen Grenzabstand, den auf Norderney typischen Lohnen.

Die äußere Gestalt der Gebäude wird von weißen Putzfassaden und dunklen Satteldächern dominiert. Im Bereich südlich der Maybachstraße dominieren rote Klinkerfassaden. Auch die auf Norderney typischen Vorbauten sind an einigen Gebäuden vorzufinden.

Unterbrochen wird die einheitliche und ortsbildprägende Struktur im nördlichen Teil der Straße an der östlichen Straßenseite. Hier befindet sich ein größerer zweigeschossiger Wohnkomplex mit Staffelgeschoss aus den 60er-70er Jahren des letzten Jahrhunderts. Der Flachdachbau mit rotem Verblendmauerwerk und vorgelagerten weißen Kunststoffbalkonen fügt sich sowohl von der Dimensionierung als auch von der Gestaltung nicht in das Straßenbild ein und kann deshalb als baulicher Ausreißer deklariert werden.

Die **Schulzenstraße** verläuft parallel dazu in westlicher Richtung. Die Bebauungsstruktur ist hier nicht so homogen wie in der Wiedaschstraße, kann aber durchaus als überwiegend kleinteilig bezeichnet werden. Eine Ausnahme davon bildet das Schullandheim an der nordwestlichen Straßenseite, das an der Tannenstraße liegt. Hierbei

handelt es sich um einen großflächigen, überwiegend dreigeschossigen Bau mit entsprechenden Freiflächen.

Im Verlauf der Schulzenstraße dominiert ansonsten eine geschlossene Bauweise, bzw. eine Bebauung mit den inseltypischen Lohnen. Ausschließlich im südlichen Bereich, an der östlichen Straßenseite, befinden sich zwei freistehende Gebäude, die von der Straße zurückgesetzt sind und damit das ansonsten einheitliche Straßenbild aufheben.

Die Gebäude in der Schulzenstraße sind überwiegend 1-2-geschossig mit Sattel-, Walm- oder Flachdächern, mal trauf-, mal giebelständig ausgerichtet. Die typischen Norderneyer Vorbauten, sind hier vermehrt anzutreffen.

Die Materialität der einzelnen Gebäude wechselt zwischen weißen Putzfassaden und rotem/braunem Verblendmauerwerk mit roten bzw. schwarzen/anthrazitfarbenen Dächern.

In westlicher Richtung schließt parallel die **Luciusstraße** an. Hier ist bereits eine verdichtetere Bebauungsstruktur ablesbar, die sich durch einen Anstieg der Gebäudehöhen auf überwiegend 2-3-geschossige Gebäude äußert. Die Bauweise ist überwiegend geschlossen und kleinteilig, eine Ausnahme bildet auch hier die großflächige Baustruktur des Schullandheimes südlich der Tannenstraße. Einen besonderen Einfluss auf das Straßenbild hat das Baudenkmal Luciusstraße 31/ Benekestraße 55 an der nordwestlichen Straßenseite. Der 2-3-geschossige Jugendstilbau gibt Zeugnis über die inseltypische Bäderarchitektur.

Auch hier ist, wie in der Schulzenstraße, keine durchgehend einheitliche Gebäudekubatur erkennbar. Sattel-, Walm- und Flachdachgebäude verschiedenster Trauf-, First- und Gebäudehöhen wechseln sich ab. Dies setzt sich auch bei der Materialität beim Wechsel von hellen Putz- sowie roten bzw. braunen Mauerfassaden, roten bis schwarz/anthrazitfarbenen Dächern sowie klassischen und modernen Bauformen fort. Auch hier sind die inseltypischen Vorbauten in einer Vielzahl und verschiedensten Gestaltungsformen erkennbar.

Die **Frisiastraße** verläuft im Westen parallel zur Luciusstraße. Auch hier ist die Bebauungsstruktur kleinteilig, die Bauweise ist überwiegend geschlossen, bzw. geprägt durch die inseltypischen Lohnen.

Nördlich begrenzt wird die Straße vom Onnen-Visser-Platz, einer öffentlichen Grünfläche. Die dem gegenüberliegenden Jugendstilgebäude Benekestraße 57 und 3 prägen das Straßenbild durch die inseltypische Bäderarchitektur und stehen dem entsprechend unter Denkmalschutz.

Im nördlichen Teil prägen die 3-4-geschossigen Gebäude den städtischen Charakter, von dort aus fällt die Bebauungsstruktur mit überwiegend 2-3-geschossigen Gebäuden in Richtung Süden ab. Die Dachlandschaft ist überwiegend durch Flach- und Satteldächer geprägt, die mal trauf-, mal giebelständig ausgerichtet sind. Teilweise ergeben sich durch die gleichen Dachformen- und Höhen einheitliche Bereiche, die aber nicht konsequent durchgehalten und nach maximal drei Gebäuden wieder aufgebrochen werden. Die Materialität variiert dabei, wie auch in den anderen Straßen, zwischen hellen Putz- bzw. roten/braunen Mauerfassaden sowie roten bzw. schwarz / anthrazitfarbenen Dächern. Fast jedes Gebäude hat hier den typischen Norderneyer Vorbauten, auf dem häufig Dachterrassen untergebracht sind.

Unterbrochen wird das ansonsten überwiegend einheitliche Straßenbild durch das Eckgebäude südlich des Onnen-Visser-Platzes durch eine 4-5- geschossige Bebauung sowie ein dreigeschossiges Gebäude im mittleren Kreuzungsbereich. Des Weiteren stellt ein Rücksprung von zwei Gebäuden im südlichen Bereich des Straßenzuges einen Eingriff in das ansonsten einheitliche, entlang der Straße orientierte Straßenbild dar.

3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE

3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP)

Nach § 1 (4) des BauGB unterliegen Bauleitpläne, in diesem Fall die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4b, 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 2017 sind die touristischen Schwerpunkträume auf den Ostfriesischen Inseln zu sichern und zu entwickeln.

Planungsziel dieser Bauleitplanung ist die städtebauliche Beordnung des nordöstlichen Stadtkerns von Norderney zur Steuerung der hier zulässigen Nutzungen sowie zur Sicherung der prägenden städtebaulichen Strukturen. Den vorgenannten landesplanerischen Zielvorgaben wird somit entsprochen.

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 als Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Tourismus festgelegt. 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.

Neben der mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4b angestrebten Sicherung und Stärkung der Wohnfunktion im Plangebiet für die einheimische Bevölkerung besteht ein weiteres Planungsziel in der Sicherung der vor Ort vorhandenen, erholungs- und freizeitbezogenen Einrichtungen und Angebote (u.a. Sicherung des Angebotes an Ferienwohnungen). Die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie

der Erlass von örtlichen Bauvorschriften dienen der Wahrung eines ansprechenden Siedlungsbildes. Die Zielkonzeption der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4b steht somit in Einklang mit den angeführten regionalplanerischen Zielen.

3.3 Vorbereitende Bauleitplanung

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Norderney aus dem Jahr 1975 wird ein Großteil des Plangebietes als Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Kur-, Heil- und Erholungszwecke“ mit einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6 oder 1,2 dargestellt. Lediglich nördlich der Knyphausenstraße sind Parkflächen ausgewiesen. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB entsprechend geändert.

3.4 Verbindliche Bauleitpläne

Für einen kleinen Teil des Plangebietes gelten derzeit die Regelungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 20. Dieser gilt für eine Fläche zwischen Winterstraße und Frisiastraße, nördlich der Maybach- und südlich der Benekestraße. Hierin werden innerhalb des Plangebietes Kern- und Mischgebiete ausgewiesen. Der Bebauungsplan sieht eine geschlossene Bauweise mit einer Grundflächenzahl von 0,6 vor. Die Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse variiert zwischen zwei und frei. Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden über die Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen definiert.

3.5 Sonstige Satzungen

Für das Plangebiet gelten des Weiteren die Erhaltungssatzungen Nr. 3, 4 und 6 der Stadt Norderney sowie für Teilbereiche die Satzung der Stadt Norderney zur Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktion. 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. Über die Inhalte des Bebauungsplans Nr. 4b wird die Umsetzung der mit den o. g. Satzungen verfolgten städtebaulichen Ziele unterstützt.

Weiterhin gilt für den 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 gem. § 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 (3) BauGB). Sind auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in die Natur und Landschaft gemäß § 18 (1) BNatSchG zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (§ 1 a (3) BauGB) zu entscheiden (vgl. § 21 (1) BNatSchG).

Die durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4b verursachten Umweltauswirkungen und der mit dem Planvorhaben verbundene Eingriffsumfang werden im

Rahmen eines Umweltberichts ermittelt. 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 Denkmalpflege zu berücksichtigen. Innerhalb des Geltungsbereiches der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4b befinden sich insgesamt 3 bauliche Anlagen, die als historisch bedeutsame Gebäude in das Verzeichnis der Baudenkmäler der unteren Denkmalbehörde des Landkreises Aurich eingetragen sind und gem. § 9 (6) BauGB nachrichtlich übernommen werden.

Diese Gebäude prägen das Ortsbild in besonderem Maße und hatten schon in der Vergangenheit einen großen Einfluss auf die bauliche Entwicklung dieses Bereiches. Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung ist daher die Beachtung des Umgebungsschutzes gem. § 8 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) ein weiterer wichtiger öffentlicher Belang. Im Umfeld eines Baudenkmals dürfen hiernach keine baulichen Anlagen errichtet, geändert oder beseitigt werden, wenn hierdurch das Erscheinungsbild des Denkmals beeinträchtigt wird. Bei entsprechenden baulichen Maßnahmen ist gem. § 10 NDSchG eine Genehmigung bei der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Aurich einzuholen. Daher wird in der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 4b auf folgendes hingewiesen: „Die Inhalte des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetztes sind auch in der Umgebung von Baudenkmalen zu beachten. Gemäß § 8 NDSchG in Verbindung mit § 10 NDSchG unterliegen Baumaßnahmen in der Umgebung von Baudenkmalen, das sind u. a. Neubauvorhaben, Erweiterungen oder Veränderungen des äußeren Erscheinungsbildes, dem denkmalrechtlichen Genehmigungsvorbehalt. Genehmigungsbehörde ist die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Aurich. Aufgrund der besonderen denkmalrechtlichen Situation können die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen sowie die örtlichen Bauvorschriften nur Orientierungswerte sein.“

Der Genehmigungsvorbehalt für Anlagen in der Umgebung von Baudenkmalen erstreckt sich nicht allein auf Neubauten und Erweiterungen des Bestandes. Daneben sind auch Veränderungen am äußeren Erscheinungsbild genehmigungspflichtig. Beispielsweise kann das Erscheinungsbild eines Baudenkmals schon durch die Wahl eines falschen Fassadenfarbtons in der Nachbarschaft beeinträchtigt werden.

Zur Berücksichtigung der Belange der Archäologischen Denkmalpflege wird in der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 4b ferner 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.“

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 Böden im Plangebiet sind schutzwürdige Böden. Sie sind den seltenen Böden zuzuordnen und daher aus bodenschutzfachlicher Sicht als besonders wertvoll einzustufen. Für die fachgerechte und genehmigungsrelevante Umsetzung der Belange des vorsorgenden Bodenschutzes sollten zukünftige Bauprojekte durch eine entsprechend qualifizierte Fachperson begleitet werden. Mit Hilfe dieser bodenkundlichen Baubegleitung können standortspezifisch bodenschonende Arbeitsverfahren fachgerecht umgesetzt und mögliche nachhaltige Bodenschädigungen und Beeinträchtigungen vermieden oder zumindest minimiert werden.

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.

4.4 Entschädigung

Entschädigungsregelungen, die sich auf die Änderung oder Aufhebung einer zulässigen Nutzung beziehen, ergeben sich aus § 42 BauGB. Demnach kann der Eigentümer eine angemessene Entschädigung in Geld verlangen, wenn die zulässige Nutzung eines Grundstückes geändert oder aufgehoben wird und dadurch eine nicht nur unwesentliche Wertminderung des Grundstückes eintritt. Dabei unterscheidet das Gesetz zwischen Eigentumseingriffen, die innerhalb eines Zeitraums von sieben Jahren ab erstmaliger Zulässigkeit der beeinträchtigten oder unterbundenen baulichen Nutzbarkeit erfolgen, und Änderungen oder Aufhebungen, die einen längeren Zeitraum betreffen.

Wird die zulässige Nutzung eines Grundstücks innerhalb einer Frist von sieben Jahren ab Zulässigkeit aufgehoben oder geändert, bemisst sich die Entschädigung nach dem

Unterschied zwischen dem Wert des Grundstücks auf Grund der zulässigen Nutzung und seinem Wert, der sich infolge der Aufhebung oder Änderung ergibt. Wird die zulässige Nutzung eines Grundstücks nach Ablauf der genannten Frist aufgehoben oder geändert, kann der Eigentümer nur eine Entschädigung für Eingriffe in die ausgeübte Nutzung verlangen. Die 7-Jahres-Frist beginnt dabei mit dem Eintritt der erstmaligen Zulässigkeit der Nutzung. Sofern ein Bebauungsplan vorliegt, ist dies der Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplans. Im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB belegt eine Genehmigung für eine spezifische Nutzung, dass zum Zeitpunkt der Genehmigungserteilung die in Rede stehende Nutzung zulässig gewesen sein müsste. Entschädigungsansprüche entstehen allerdings nur dann, wenn es zu einer nicht unwesentlichen Wertminderung kommt. Auch sind Entschädigungsansprüche ausgeschlossen, wenn die Nutzung aus bauordnungsrechtlicher Sicht ohnehin nicht mehr zulässig wäre.

Der innerhalb des Plangebietes rechtsgültige Bebauungsplan stammt aus dem Jahr 1970. Die 7-Jahres-Frist ist in diesen Bereichen somit abgelaufen.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens erfolgte eine umfangreiche Analyse der Genehmigungsvorgänge der letzten Jahre, die mit den Inhalten des Bebauungsplans abgeglichen wurden. Die Untersuchung kam zu dem Ergebnis, dass sich die Zulässigkeit der Vorhaben, die in den letzten Jahren errichtet wurden und nicht den Inhalten des Bebauungsplans entsprechen, durch ältere Vorhaben im Umfeld ergeben hat. Womit dargelegt werden konnte, dass durch die in den letzten 10 Jahren ausgesprochenen Baugenehmigungen kein neuer bauplanerischer Rahmen geschaffen wurde.

5.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

5.1 Art der baulichen Nutzung

5.1.1 Allgemeines Wohngebiet

Die Sicherung von Wohnraum für die einheimische Bevölkerung, insbesondere auch für die im Gastronomie- und Beherbergungsgewerbe Beschäftigten ist auf der Insel Norderney von besonderer Bedeutung. Die Gebäude Roonstraße 7 und Knyphausenstraße 8 werden derzeit überwiegend für Wohnzwecke genutzt. Diese Nutzung soll zukünftig gesichert werden. Daher sieht der Bebauungsplan in diesem Bereich ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO vor. Zur planerischen Steuerung einer der räumlichen Situation angemessenen Siedlungsentwicklung bedarf es einer weiteren Regelung zu den in den allgemeinen Wohngebieten zulässigen Nutzungsarten. So sollen die allgemein zulässigen Nutzungen gem. § 4 (2) Nr. 2 BauNVO (der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe) sowie die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) Nr. 1, 2, 4 und 5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes mit Fremdversorgung, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig sein, da es sich hierbei um strukturfremde Nutzungen handelt, die sich städtebaulich nicht in die vorhandene Bestandssituation einfügen und ggf. zu ungewünschten Störungen (z.B. Lärmimmissionen) führen würden. Diese Regelungen sollen zudem dazu beitragen, dass innerhalb des Plangebietes ein ausreichendes Angebot an Wohnraum für die einheimische Bevölkerung bereitsteht.

5.1.2 Sonstige Sondergebiete

Neben der Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes gem. § 4 BauNVO werden im überwiegenden Teil des Plangebietes sonstige Sondergebiete gem. § 11 BauNVO mit verschiedenen Zweckbestimmungen festgesetzt. Die Ausweisung von sonstigen

Sondergebieten ist dann notwendig, wenn sich das Plangebiet von den Baugebieten gem. §§ 2-9 BauNVO wesentlich unterscheidet.

Der Innenstadtbereich der Insel Norderney ist geprägt durch eine historische Mischung aus Wohnnutzung und einer nicht unerheblichen Anzahl an Fremdenbeherbergungseinrichtungen in unterschiedlichen Formen. Städtebauliche Zielsetzung ist es, diese typischen Strukturen aufgrund ihrer hohen Qualität langfristig zu sichern und Fehlentwicklungen einzudämmen und zu verhindern. Allerdings entspricht keines der in den Paragraphen 2 bis 9 BauNVO genannten Baugebiete dem vorhandenen Gebietscharakter.

In der Vergangenheit ist eine tlw. negative Entwicklung weg von der Wohnnutzung, hin zu einer überwiegenden Nutzung als Zweitwohnungen, Ferienwohnungen oder Beherbergungen zu beobachten. Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan soll in Zukunft der Wohnbedarf der einheimischen Bevölkerung, insbesondere der jüngeren Generation, mit bezahlbaren Miet- und Eigentumswohnungen gedeckt werden. Das Fortschreiten der Umnutzung von Gebäuden mit Dauerwohnen zu Ferienwohnungsanlagen und die damit verbundene Gefahr der Umstrukturierung und der Verödung des Baugebietes mit seinen historisch gewachsenen, solidarischen, nachbarschaftlichen Wohnstrukturen in ein Ferien- und Zweitwohnungsgebiet mit zumeist über das Jahr hinweg leerstehenden Ferien- und Zweitwohnungen mit heruntergezogenen Rollläden soll verhindert werden. Das Ziel ist es, die vorhandene Wohnbevölkerung vor einer Verdrängung zu schützen.

Auch dies macht die Ausweisung von sonstigen Sondergebieten mit unterschiedlichen Zweckbestimmungen, die nur die Nutzungen zulassen, die dem Entwicklungsziel in Übereinstimmung mit dem unmittelbaren Planungsumfeld typischerweise entsprechen, erforderlich.

In diesem Zusammenhang ist das Urteil des OVG Lüneburg vom 18.09.2014 heranzuziehen: „In einem Sondergebiet Kurgebiet / Gebiet für Fremdenbeherbergung gemäß § 11 Abs. 2 Satz 2 BauNVO kann die Gemeinde Ferienwohnungen und Dauerwohnungen als Regelnutzungen nebeneinander zulassen. § 10 BauNVO steht dem nicht entgegen (Abgrenzung zu BVerwG, Urt. v. 11.7.2013 - 4 CN 7.12 -, juris Rn. 12 =BVerwGE 147, 138 = BauR 2013, 1992). Die Gemeinden sind bei dem Vorliegen städtebaulicher Gründe befugt, die in einem Sondergebiet zulässige Wohnnutzung auf eine Dauerwohnnutzung durch Personen, die ihren Lebensmittelpunkt in der Gemeinde haben, zu beschränken. Ein so formulierter Ausschluss von Zweitwohnungen ist hinreichend bestimmt (OVG Lüneburg 1. Senat, Urteil vom 18.09.2014, 1 KN 123/12).“

Insgesamt werden zwei Sondergebiete im Bebauungsplan festgesetzt (siehe Anlage „Nutzungsstruktur / Gebietstypen“). Die zulässigen Nutzungen orientieren sich an den bestehenden Gebietsstrukturen.

Das Sondergebiet SO 2 „Kur-, Heil- und Erholungszwecke“, welches im überwiegenden Teil des Plangebietes festgesetzt wird zeichnet sich, durch die Mischung von Wohnen und Gästebeherbergung aus. Darüber hinaus befinden sich innerhalb des Plangebietes mehrere Erholungsheime, die durch die Festsetzung des Sondergebietes SO 4 in ihrem Bestand gesichert werden.

Im Nutzungskatalog der einzelnen Sondergebiete wird die Zulässigkeit der unterschiedlichen Wohnformen geregelt. Die verschiedenen Wohnformen definieren sich dabei folgendermaßen:

Dauerwohnung: Eine Dauerwohnung ist gemäß der allgemeinen Verwaltungsrechtsprechung eine in sich abgeschlossene Wohnung, die durch eine auf eine gewisse Dauer angelegte Häuslichkeit und Eigengestaltung der Haushaltsführung zur dauerhaft Befriedigung eigener Wohnbedürfnisse „in den eigenen vier Wänden“ von Ortsansässigen als Eigentümer oder Mieter mit Erst- oder Hauptwohnsitz am Gemeindeort gekennzeichnet ist.

Zweitwohnung: Eine Zweitwohnung ist jede in sich abgeschlossene Wohnung im Besitz von Personen mit dem Hauptwohnsitz außerhalb der Gemeinde, die in (un)regelmäßigen zeitlichen Abständen regelmäßig zu beruflichen, Freizeit- und Urlaubszwecken etc. gehalten und selbst genutzt wird.

Ferienwohnung: Eine Ferienwohnung ist eine in sich abgeschlossene Wohnung innerhalb eines weitere Räumlichkeiten ausweisenden Hauses, die überwiegend und auf Dauer einen ständig wechselnden Personenkreis zu Erholungs- und Freizeitzwecken dient und an diesen Personenkreis vermietet wird.
Dabei ist zu unterscheiden zwischen der Vermietung als Vermögensverwaltung zum einen und der Vermietung von Ferienwohnungen als Gewerbebetrieb zum anderen.

Von einer Vermietung als Vermögensverwaltung ist auszugehen, wenn im eigenen Haus lediglich eine einzige Ferienwohnung angeboten wird und keine zusätzlichen, einem Beherbergungsbetrieb vergleichbaren Leistungen, erbracht werden. Die wirtschaftliche Betätigung und das Gewinnstreben weisen in diesen Fällen eine geringe Intensität auf. Es entsteht kein Verwaltungsaufwand, der nach Art und Umfang einer gewerblichen Vermietungstätigkeit entspricht.

Eine Vermietung von Ferienwohnungen als Gewerbebetrieb liegt dann vor, wenn die Tätigkeit einen über das bei herkömmlicher Wohnungsvermietung übliche Maß hinausgehenden Einsatz von Kapital, Arbeitskraft und Organisation erfordert. Kennzeichnend für eine gewerbliche Einrichtung sind eine erhebliche Anzahl an Wohnungen und Betten (i. d. R. Gewerbeanmeldung ab 8 Betten) und die Übertragung der Leitung des Betriebs auf einen Dritten. Eine gewerbliche Vermietung von Ferienwohnungen zeichnet sich zudem häufig durch eine Mehrzahl an Zusatzleistungen und Dienstleistungen aus, die von Angestellten erbracht werden (z.B. Reinigungs-, Wäsche-, oder Handtuchservice, Telefon- oder Schwimmbadnutzung). Zusätzlich erfolgt in vielen Fällen die werbemäßige Darstellung der angebotenen Wohnungen unter einer einheitlichen Bezeichnung. Für eine gewerbliche Vermietung von Ferienwohnungen spricht auch, dass die Einrichtungen nicht saisonal betrieben werden.

Beherbergung: Eine Beherbergung liegt nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts (BVerwG, 08.05.1989- 4 B 78/89) vor, wenn Räume ständig wechselnden Gästen zum vorübergehenden Aufenthalt zur Verfügung gestellt werden, ohne dass diese dort ihren häuslichen Wirkungskreis wegen des Fehlens, z.B. einer Küche oder Kochgelegenheit unabhängig gestalten können (Hotels- oder Pensionsunterkunft).

„Kur-, Heil- und Erholungszwecke“ (SO 2)

Für den überwiegenden Teil des Plangebietes sieht der Bebauungsplan Nr. 4b die Ausweisung des Sondergebietes SO 2 „Kur-, Heil- und Erholungszwecke“ vor. Diese Bereiche zeichnen sich durch eine Mischung aus Dauerwohnungen (für Personen mit Lebensmittelpunkt auf Norderney), Ferienwohnungen und Gebäuden zur Fremdenbeherbergung (Pensions- und Hotelbetriebe) aus. Da sowohl der Deckung des Bedarfs an Fremdenverkehrseinrichtungen, als auch der Bereitstellung von Wohnungen für Personen mit Lebensmittelpunkt auf Norderney eine besondere Bedeutung zukommt,

ist es städtebauliche Zielsetzung die hier ursprünglich typischen Strukturen aufgrund ihrer hohen Qualität langfristig zu sichern und Fehlentwicklungen einzudämmen und zu verhindern. Innerhalb der festgesetzten Sondergebiete SO 2 werden nur die Nutzungen zugelassen, die dem Entwicklungsziel in Übereinstimmung mit dem unmittelbaren Planungsumfeld typischerweise entsprechen. Dabei handelt es sich um:

(1) Allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude mit Wohnungen zum Dauerwohnen für Personen mit Lebensmittelpunkt auf Norderney,
- Beherbergungsbetriebe mit Fremdversorgung (Hotel- und Pensionszimmer), die nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen,
- in Wohngebäuden zum Dauerwohnen für Personen mit Lebensmittelpunkt auf Norderney räumlich untergeordnete Ferienwohnungen gem. § 13a BauNVO,
- Räume für freie Berufe,
- Anlagen für Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, sportliche und gesundheitliche Zwecke.

(2) Ausnahmsweise zulässig sind:

- Schank- und Speisewirtschaften ohne besondere Betriebseigentümlichkeiten mit einer Größe des Gastraumes bis zu 150 m² sowie Einzelhandelsbetriebe mit einer Größe bis zu 150 m²,
- nicht störende Handwerksbetriebe.

Räume für freie Berufe und Anlagen für Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, sportliche und gesundheitliche Zwecke entsprechen dem Gebietscharakter und sind innerhalb des Sondergebietes SO 2 daher allgemein zulässig. Eine begrenzte Anzahl von kleineren Schank- und Speisewirtschaften und Einzelhandelsbetrieben sowie nicht störenden Handwerksbetrieben kann ebenfalls als gebietsverträglich eingeschätzt werden. Diese Nutzungen sollen daher ausnahmsweise zulässig sein.

„Erholungsheim“ (SO 4)

Innerhalb des Plangebietes befinden sich mehrere Einrichtungen, die den Erholungsheimen zuzuordnen sind. Dazu gehören die Fachklinik Thomas Morus an der Benekestraße, das Schullandheim des Märkischen Kreis an der Luciusstraße und das Erholungsheim der Arbeiterwohlfahrt an der Frisiastraße. Um die hier vorherrschende Nutzung planungsrechtlich zu sichern, werden die Flächen als sonstiges Sondergebiet (SO 4) gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Erholungsheim“ festgesetzt. Entsprechend des für diese Flächen definierten Planungszieles sind innerhalb des SO 4 sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen zulässig.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

5.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Das Maß der baulichen Nutzung wird für die Flächen der Fachklinik Thomas Morus an der Benekestraße über die Angabe einer maximal zulässigen Grundflächenzahl von 0,6 definiert (§ 16 (2) Nr. 1 BauNVO). Hierdurch soll ein nutzungsgerechter Spielraum bei zukünftigen Um- oder Anbaumaßnahmen geschaffen und eine übermäßige Verdichtung in diesen Bereichen vermieden werden.

5.2.2 Grundfläche (GR)

Aufgrund der unterschiedlichen Grundstückszuschnitte ist die Festsetzung einer GRZ im überwiegenden Teil des Plangebietes allerdings nicht sinnvoll. So wäre die Nutzung von Eckgrundstücken bei einer GRZ von 0,6 erheblich eingeschränkt. Daher wird das Maß der baulichen Nutzung zur Steuerung der städtebaulichen Verdichtung im überwiegenden Teil des Plangebietes durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Grundfläche (GR) gem. § 16 (3) Nr. 1 BauNVO geregelt. Diese entspricht je Grundstück der durch Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksfläche gem. § 23 (1) BauNVO. Die Überschreitung der zulässigen Grundfläche für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO wird auf 25 vom Hundert begrenzt (§ 19 (4) Satz 3 BauNVO).

In den vergangenen Jahren wurden aufgrund des hohen Flächendrucks auf der Insel Norderney die Blockinnenbereiche vermehrt versiegelt und bebaut. Die hohe Dichte wirkt sich negativ auf die Wohnqualität aus, da die Wohnräume zunehmend weniger belichtet werden und kaum Flächen für wohnungsnahe Erholungsräume, wie Terrassen und Gärten zur Verfügung stehen. Da dem Fremdenverkehr auf der Insel Norderney eine hohe Bedeutung zukommt, müssen die Sicherung und der Ausbau der Erholungsqualität zentraler Bestandteil der städtebaulichen Planung sein. Städtebauliches Ziel der Stadt Norderney ist es daher, die zum Teil sehr hohe Versiegelungsrate im Innenstadtbereich langfristig zu reduzieren, um die Wohn- und Erholungsqualität für die einheimische Bevölkerung und die Touristen zu sichern und zu erhöhen. Diesem Ziel wird mit den genannten Regelungen zur zulässigen Grundfläche entsprochen.

Zudem sind die Erhöhung der Grünflächenanteile und damit die Steigerung der Verdunstungs- und Kühlleistung des Bodens in Anbetracht steigender Temperaturen in Folge des Klimawandels sinnvoll. Es handelt sich somit auch um eine Anpassung der innerstädtischen Gegebenheiten an die Anforderungen des Klimawandels.

5.2.3 Anzahl der Vollgeschosse

Das Maß der baulichen Nutzung wird weiterhin über die zulässige Zahl der Vollgeschosse gem. § 16 (2) Nr. 3 BauNVO bestimmt. Planungsziel ist die städtebauliche Beordnung des Planungsraumes zur Sicherung der historisch geprägten Strukturen und Vermeidung und Behebung von Fehlentwicklungen.

Im Vorfeld der Bauleitplanung erfolgte eine umfangreiche Bestandsaufnahme. In diesem Zusammenhang wurden auch die Geschossigkeiten innerhalb des Plangebietes aufgenommen (siehe Anhang „Höhenstruktur“). Die Ergebnisse der Bestandsaufnahme flossen in die Bestimmung der Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse gem. § 16 (2) Nr. 3 BauNVO ein.

Im überwiegenden Teil des Plangebietes wird die Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse auf zwei begrenzt. Diese Festsetzung deckt sich in vielen Bereichen mit dem vorhandenen Bestand. Insbesondere im östlichen Bereich wird hierdurch allerdings auch ein zusätzlicher Entwicklungsspielraum eingeräumt, der aufgrund der innerörtlichen Lage als verträglich eingeschätzt werden kann. Städtebauliche Fehlentwicklungen, wie sie in der Vergangenheit zum Teil entstanden sind, sollen hierdurch ausgeschlossen werden.

Eine dreigeschossige Bauweise sieht der Bebauungsplan für Teile des Schullandheims und der Fachklinik Thomas Morus und südlich der Knyphausenstraße vor. Diese Festsetzungen entsprechen mehrheitlich den örtlichen Gegebenheiten und sind daher städtebaulich verträglich.

Eine gesonderte Festsetzung wird für das Gebäude im Blockinnenbereich an der Luciusstraße getroffen. Für das Gebäude wurde ein Baufenster ausgewiesen, da im Blockrandbereich kein adäquater Ersatz geschaffen werden kann. Um städtebaulichen Fehlentwicklungen in diesem Bereich vorzubeugen, ist hier maximal ein Vollgeschoss zulässig.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich einzelne Gebäude, die die festgesetzte Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse überschreiten. Diese Bauvorhaben sind als städtebauliche Fehlentwicklungen einzuschätzen, wie sie zukünftig vermieden werden sollen, da sie sich nicht in die vorhandenen Strukturen einfügen.

Im überwiegenden Teil des Geltungsbereiches sieht der Bebauungsplan eine eingeschossige Bauweise in einer Tiefe von 3 m vor. Dieser Bereich soll bei zukünftigen Neubauvorhaben den eingeschossigen Veranden vorbehalten werden, die Teil der typischen Inselarchitektur sind. Entsprechend den örtlichen Bauvorschriften sind diese gemäß dem historischen Vorbild möglichst transparent und auf die reine Konstruktion reduziert auszuführen.

Für die Gebäude, die unter Denkmalschutz stehen, wird keine Geschossigkeit festgesetzt.

5.2.4 Bauhöhen

Um im Plangebiet gestalterische Fehlentwicklungen im Hinblick auf die Höhenentwicklung der Gebäude nachhaltig zu vermeiden, werden ferner die nachstehenden Höhenfestsetzungen gem. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO für bauliche Anlagen getroffen.

Die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen ergeben sich vornehmlich aus den Regelungen zur Bautiefe und den maximal zulässigen Vollgeschossen (siehe Anhang Trauf- und Firsthöhen). Im überwiegenden Teil des Plangebietes sieht der Bebauungsplan eine Bautiefe von 13 m und maximal zwei Vollgeschosse vor. In diesen Bereichen wird die Traufhöhe auf 6,5 m und die Firsthöhe auf 11 m begrenzt. Im östlichen Teil der Benekestraße und östlich der Wiedaschstraße sind im Bebauungsplan Bautiefen von 15-16 m festgesetzt. Die Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse wird in diesen Bereichen ebenfalls auf zwei begrenzt. Bei der Festsetzung der Gebäudehöhen werden die größeren Bautiefen insofern berücksichtigt, dass die Firsthöhe in diesen Bereichen auf 12 m erhöht wird. Hierdurch wird sichergestellt, dass auch beim Bau von größeren Baukörpern ein angemessener Dachaufbau möglich ist. Die Traufhöhe wird in diesen Bereichen ebenfalls auf 6,5 m begrenzt.

Für die Flächen des Schullandheims und der Fachklinik Thomas-Morus wird die Traufhöhe, in den Bereichen in denen maximal zwei Vollgeschosse zulässig sind, auf 6,5 m und die Firsthöhe auf 12 m begrenzt. In den übrigen Bereichen sind eine maximale Traufhöhe von 9,5 m und eine maximale Firsthöhe von 15 m zulässig.

Für die in den Blockinnenbereichen gelegenen Baufenster werden Trauf- und Firsthöhen definiert, die hinter den festgesetzten Standard Trauf- und Firsthöhen zurück bleiben. Hier werden, um zukünftig eine städtebaulich verträgliche Entwicklung sicherzustellen, die Traufhöhe auf 3,5 m und die Firsthöhe auf 8,5 m begrenzt.

Eine Sonderregelung sieht der Bebauungsplan außerdem für die Gebäude nördlich des Baudenkmals Benekestraße 57 vor. In diesem Bereich erfolgt lediglich die Begrenzung der zulässigen Gebäudehöhe auf 11 m. Dies entspricht den örtlichen Gege-

benheiten. Die Prüfung des vorliegenden Bildmaterials kam zu dem Ergebnis, dass es durch diese Festsetzung nicht zu einer Beeinträchtigung des Baudenkmals kommt.

In großen Teilen des Plangebietes finden sich die charakteristischen etwa 3,00 m hohen und 3,00 m tiefen, straßenseitigen Anbauten an den Hauptgebäuden. Zur planungsrechtlichen Sicherung dieses besonderen Bestandsmerkmals, erfolgt im überwiegenden Teil des Plangebietes innerhalb der überbaubaren Fläche eine entsprechend differenzierte Festsetzung der Höhen baulicher Anlagen mit einer Gebäudehöhe (GH) von ≤ 3,00 m im straßenseitigen Bereich. Gebäude die im letzten Drittel des 19. bzw. zu Beginn des 20. Jahrhunderts errichtet wurden, besitzen zum Teil allerdings Geschosshöhen bis zu 4 m. Sofern es bei diesen Gebäuden zu Umbauten im Bestand kommt, erfolgt eine Befreiung von den Inhalten des Bebauungsplanes im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

Für die Ermittlung der konkreten Bauhöhe sind die in den textlichen Festsetzungen definierten Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO) maßgebend. Als oberer Bezugspunkt für die Traufhöhe (TH) zählt die Schnittkante zwischen der Außenfläche des aufgehenden Mauerwerks und der oberen Dachhaut. Die obere Firstkante dient als Bezugspunkt für die Firsthöhe (FH). Als oberer Bezugspunkt für die Gebäudehöhe (GH) gilt die obere Gebäudekante. Als unterer Bezugspunkt ist die Oberkante der Mitte der nächstgelegenen Erschließungsstraße heranzuziehen. Bemessungspunkt ist die Mitte der Straßenfront des Baugrundstücks. Bei Eckgrundstücken gilt der höhere untere Höhenbezugspunkt. Zur Vermeidung von Fehlentwicklungen, die das städtebauliche Gesamtbild nachhaltig stören, dürfen technische Aufbauten die maximal zulässige Firsthöhe (FH) sowie die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) nicht überschreiten und die Dachhaut durchschneiden, sofern sie nicht deutlich untergeordnet sind und sich in ihrer Gestaltung harmonisch in die Architektur des Gebäudes einfügen.

Für die unter Denkmalschutz stehenden Gebäude sowie die Fläche für Gemeinbedarf werden keine Regelungen zur Gebäudehöhe aufgenommen.

5.2.5 Abgrabungen

Angesichts der besonderen städtebaulichen Qualität soll der Entstehung von das Siedlungsbild beeinträchtigenden Kellerlichtschächten und Kellerniedergängen entgegengewirkt werden. Folglich wird geregelt, dass innerhalb des Plangebietes die Höhenlage des vorhandenen Geländes auf den Grundstücken zu erhalten ist. Abgrabungen, Vertiefungen und Aufschüttungen sind folglich nicht zulässig, um hierüber eine übermäßige Ausnutzung von Grundstücken durch Aufenthaltsräume im Untergeschoss zu verhindern.

5.3 Bauweise

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4b „Innenstadt Nord-Ost“ werden sowohl die offene Bauweise (o) gem. § 22 (2) BauNVO als auch die geschlossene Bauweise gem. § 22 (3) BauNVO festgesetzt.

Die Festsetzungen erfolgen dabei bestandsorientiert. Während im westlichen und zentralen Teil des Plangebietes eine geschlossene Bebauung vorherrscht, befinden sich im östlichen Teil, an der Ellernstraße, der Wiedaschstraße und im südlichen Teil der Schulzenstraße, aufgelockerte Baustrukturen. Die vorhandenen Baustrukturen werden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 4b planungsrechtlich gesichert.

5.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden im Bebauungsplan durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 (1) BauNVO definiert.

Das Plangebiet zeichnet sich durch eine starke Verdichtung aus, die sich aus dem hohen Flächendruck und den eklatant hohen Grundstückspreisen ergibt. Es werden alle Möglichkeiten der Bebauung eines Grundstückes ausgenutzt, um die vorhandene Fläche so effektiv wie möglich zu nutzen. Städtebauliche Belange finden häufig keine Berücksichtigung. Die hohe Dichte wirkt sich zum einen negativ auf die Wohnqualität aus, da die Wohnräume zunehmend weniger belichtet werden. Zum anderen kommt es zu einem zunehmenden Verlust von wohnungsnahen Erholungsräumen, wie Terrassen und Gärten, was sich negativ auf die Wohnqualität und die touristische Attraktivität auswirkt. Da dem Fremdenverkehr auf der Insel Norderney eine hohe Bedeutung zukommt, müssen die Sicherung und der Ausbau der Erholungsqualität zentraler Bestandteil der städtebaulichen Planung sein. Daher ist es Ziel der Stadt Norderney, die Entstehung von neuen Hauptnutzungen in den Blockinnenbereichen zukünftig auszuschließen und die Größe der Nebenanlagen auf ein verträgliches Maß zu reduzieren. Dementsprechend wird in großen Teilen des Plangebietes die Bautiefe der Hauptgebäude auf 13 m begrenzt. Diese Regelung bietet ausreichend Spielraum bei der Realisierung ortstypischer Neubauvorhaben. Der Entstehung von überdimensionierten Baukörpern soll so zukünftig vorgebeugt werden.

Hiervon abweichend sieht der Bebauungsplan vereinzelt tiefere Baufenster vor. Im östlichen Teil des Plangebietes sind es die Grundstücke Wiedaschstraße 2 und 4 sowie Benekestraße 38 – 40, 45 und 46. Die genannten Bereiche unterscheiden sich insofern von den angrenzenden baulichen Strukturen, dass hier überwiegend eine aufgelockerte Bebauung mit zum Teil verhältnismäßig großen Baukörpern vorherrscht. Die Festsetzung von tieferen Baufenstern entspricht in diesen Bereichen somit den vorhandenen Strukturen und ist als städtebaulich verträglich einzuschätzen.

Die seitlichen Baugrenzen innerhalb der offenen Bauweise (o) werden in einem Abstand von 3 m zur Grundstücksgrenze festgesetzt.

Für die Flächen des Schullandheims und der Fachklinik Thomas-Morus werden im Bebauungsplan Nr. 4b nutzungsgerecht großzügige überbaubare Grundstücksflächen ausgewiesen. Die Baufenster orientieren sich allerdings auch hier überwiegend am Gebäudebestand und ermöglichen kleinteilige Erweiterungs- oder Umbaumaßnahmen. Eine übermäßige Verdichtung in diesen Bereich wird durch die Beschränkung der zulässigen Grundfläche und der Grundflächenzahl vermieden.

Im Bereich der Polizeistation werden die Baugrenzen in einem Abstand von 3 m zu den Flurstücksgrenzen festgesetzt.

Zusätzlich sind abweichende Regelungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen in den Bereichen erforderlich, die durch sehr geringe Grundstückstiefen gekennzeichnet sind. Dazu gehört die Bebauung zwischen Frisia-, Beneke-, Lucius- und Knyphausenstraße sowie die Gebäude zwischen Benekestraße und Schullandheim. Für diese Flächen sieht der Bebauungsplan Nr. 4b eine Bautiefe von 10 m vor. Ähnlich verhält es sich bei den Gebäuden Ellernstraße 1 und 2 sowie 25. Hier wird abweichend von den oben genannten Regelungen eine Bautiefe von 9 bzw. 10 m festgesetzt.

Zu den genannten Bauteppichen für die Hauptgebäude kommen in großen Teilen des Plangebietes straßenseitig 3 m überbaubare Grundstücksfläche hinzu, die für die charakteristischen eingeschossigen Vorbauten vorbehalten bleiben.

Eine detaillierte Betrachtung der Nutzungen in den Blockinnenbereichen hat ergeben, dass sich innerhalb des Plangebietes insgesamt vier selbstständige Objekte mit Hauptnutzungen befinden, für die kein adäquater Ersatz in den Blockrandbereichen geschaffen werden kann. Für diese werden im Bebauungsplan entsprechende Bauflächen ausgewiesen, die sich überwiegend am vorhandenen Gebäudebestand orientieren und so dimensioniert sind, dass ortstypische und nutzungsgerechte Bauvorhaben realisiert werden können.

Bei den durch die Baugrenzen definierten Abständen handelt es sich lediglich um Mindestforderungen. Die Vorgaben der Niedersächsischen Bauordnung sind zu berücksichtigen. Im Baugenehmigungsverfahren erfolgt eine bauordnungsrechtliche Prüfung.

Zum Erhalt und zur Steuerung eines einheitlichen Siedlungsbildes sind innerhalb der festgesetzten Sondergebiete (SO) und Allgemeinen Wohngebiete (WA) Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO mit einer maximal zulässigen Grundfläche von

- 21 m² für eingeschossige Gebäude
- 36 m² für zweigeschossige Gebäude
- 42 m² für dreigeschossige Gebäude

zulässig (§ 14 (1) BauNVO).

Als Bezugsgröße dient die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß gem. § 16 (2) Nr. 3 BauNVO der zur Erschließungsstraße zugewandten Gebäude.

Zur Gewährleistung eines einheitlichen Siedlungsbildes sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie der Verkehrsflächen und den vorderen Baugrenzen Garagen oder Einstellplätze im Sinne des § 12 BauNVO oder Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht zulässig.

5.5 Anordnung der Gebäude

Zur Wahrung der bestehenden Dachlandschaft werden im überwiegenden Teil des Plangebietes die Firstlinien der Hauptdachflächen von Gebäuden gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB aufgenommen und planungsrechtlich gesichert. Ausnahmsweise sind hier Abweichungen für untergeordnete Gebäudeteile und Anbauten zulässig.

5.6 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Das Entwicklungsziel für das Sondergebiet SO 2 besteht in der Sicherung eines gebietstypischen Angebotes an Wohnungen für die einheimische Bevölkerung sowie an Unterkünften für einen ständig wechselnden Personenkreis (Ferien- und Pensionsappartements sowie Hotelzimmer). Zur Realisierung dieses Planungsziels besteht für das Sondergebiet SO 2 daher weiterer Regelungsbedarf hinsichtlich der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB.

Die Festlegung der Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden beruht auf einer umfangreichen Analyse der Bestandssituation. Die Regelungen müssen so getroffen werden, dass einerseits dem hohen Bedarf an kleinen Wohnungen, zum Beispiel für die im Gastronomie- und Beherbergungssektor Angestellten, Rechnung getragen wird. Andererseits gilt es eine übermäßige Verdichtung zu vermeiden.

Für das Sondergebiet SO 2 „Kur-, Heil- und Erholungszwecke“ wird folglich festgesetzt, dass innerhalb der zulässigen Gebäude auf den einzelnen Grundstücken je an-

gefangene 60 m² Geschossfläche maximal eine Wohneinheit (Dauerwohnungen und Ferienwohnungen) zulässig ist.

Die Geschossfläche ist gemäß § 20 (3) BauNVO nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Für die Ermittlung der Anzahl der zulässigen Wohneinheiten ist die gemäß Bebauungsplan maximal zulässige Geschossfläche heranzuziehen.

Die Regelung gibt lediglich vor wie viele Wohneinheiten je Gebäude maximal zulässig sind. Es wird nicht vorgegeben wie groß die Wohneinheiten sein dürfen oder müssen.

Um sicherzustellen, dass auch zukünftig ein ausreichendes Angebot an Wohnungen für die einheimische Bevölkerung zur Verfügung steht, wird zudem festgesetzt, dass innerhalb der festgesetzten Sondergebiete SO 2 die zulässige Ferienwohnungsnutzung der Dauerwohnnutzung flächenmäßig untergeordnet sein muss. Dies ist der Fall, wenn der Flächenanteil der Wohnfläche des Dauerwohnens gegenüber dem Flächenanteil der Wohnfläche des Ferienwohnens überwiegt. Die zur Wohnfläche gehörenden Grundflächen sind § 2 der Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFlV) zu entnehmen.

Um eine übermäßige Ausnutzung der Grundstücke zu vermeiden, sind zudem innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes (WA) sowie der festgesetzten sonstigen Sondergebiete (SO 2 & SO 4) und Flächen für den Gemeinbedarf in den Kellergeschossen gem. § 2 Abs. 6 NBauO Wohnungen, Ferienappartements und Beherbergungszimmer nicht zulässig (§ 9 (3) Nr. 2 BauGB).

5.7 Flächen für den Gemeinbedarf

Im nördlichen Teil des Plangebietes an der Knyphausenstraße befindet sich die Polizeistation der Stadt Norderney, diese wird entsprechend als Fläche für Gemeinbedarf gem. § 9 (1) Nr. 5 BauGB mit der Zweckbestimmung sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen im Bebauungsplan aufgenommen.

5.8 Verkehrsflächen

5.8.1 Straßenverkehrsflächen

Die innerhalb des Plangebietes verlaufenden Straßen werden in ihrem Bestand gesichert und als Straßenverkehrsfläche gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzt.

5.9 Flächen für Versorgungsanlagen

Das Gebäude Knyphausenstraße 9 wird derzeit teilweise als Trafo-Gebäude für die Stromversorgung genutzt. Zusätzlich befindet sich innerhalb des Gebäudes ein Lokal. Die Anlage wird durch die Festsetzung einer Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung "Elektrizität" gem. § 9 (1) Nr. 12 BauGB planungsrechtlich gesichert. Darüber hinaus wird im Bebauungsplan geregelt, dass innerhalb der festgesetzten Fläche für Versorgungsanlagen Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Gewerbebetriebe sowie Einzelhandelsbetriebe zulässig sind.

5.10 Öffentliche Grünflächen

Der Onnen-Visser-Platz ist eine gestaltete öffentliche Grünfläche im westlichen Teil des Plangebietes, zwischen Knyphausen- und Benekestraße. Die Fläche wird über die

Ausweisung einer öffentlichen Grünfläche gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB in ihrem Bestand gesichert.

5.11 Private Grünflächen

Die vorhandenen Grünflächen nördlich der Knyphausenstraße westlich der Schulzenstraße werden entsprechend den örtlichen Gegebenheiten als private Grünfläche gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB festgesetzt.

Innerhalb der privaten Grünflächen dürfen je Baugrundstück maximal 15 m² für Terrassen, Wege, Zufahrten und Nebenanlagen versiegelt werden. Garagen oder Einstellplätze im Sinne des § 12 BauNVO sind innerhalb der privaten Grünfläche nicht zulässig.

5.12 Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich darüber hinaus drei nach dem Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz (NDSchG) geschützte Baudenkmäler, die gem. § 9 (6) BauGB nachrichtlich übernommen werden. Es handelt sich dabei um die Gebäude Benekestraße 3, 55 und 57. Geschützt sind nicht nur die Gebäude, sondern auch die Umgebung (§ 8 NDSchG). Auf diesen Flächen wird ausschließlich die Art der baulichen Nutzung festgesetzt. Alle darüber hinaus gehenden Festsetzungen werden durch den Denkmalschutz geregelt. Sämtliche Baumaßnahmen in der Umgebung der Denkmäler bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung gem. § 8 i.V.m. § 10 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG).

5.13 Erweiterter Bestandsschutz

In den letzten Jahrzehnten haben sich innerhalb des Plangebietes aufgrund von Renovierung oder Neubau einige bauliche „Ausreißer“ entwickelt, die die maßstabsgebenden Gebäude in Höhe oder Dimensionierung unangemessen überschreiten und das wertvolle städtebauliche Gefüge nachhaltig negativ beeinflussen. Um dieser Fehlentwicklung für die Zukunft entgegenzusteuern, schränken die getroffenen Festsetzungen die Entwicklungsmöglichkeiten einiger Grundstücke so weit ein, dass eine Bebauung, wie sie heute vorhanden ist, künftig nicht mehr möglich sein wird. Dennoch soll gewährleistet werden, dass ein wirtschaftlicher Betrieb dieser Gebäude auch weiterhin gewährleistet werden kann. Dementsprechend wird innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 4b ein erweiterter Bestandsschutz festgesetzt.

Für bestehende Gebäude und Gebäudeteile außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen gelten die Festsetzungen der Baugrenzen nur dann, wenn sie durch einen Neubau ersetzt werden oder wenn erhebliche Umbauten durchgeführt werden, die einem Neubau gleichkommen; sonstige Umbauten sowie Nutzungsänderungen, die den textlichen Festsetzungen Nr. 1-5 entsprechen, können als Ausnahme zugelassen werden (§ 31 (1) BauGB, § 23 (3) BauNVO).

Darüber hinaus gelten die Festsetzungen der Höhen für bestehende Gebäude und Gebäudeteile, die die festgesetzten Höhen überschreiten, nur dann, wenn sie durch einen Neubau ersetzt werden oder wenn erhebliche Umbauten durchgeführt werden, die einem Neubau gleichkommen. Sonstige Umbauten sowie Nutzungsänderungen, die den textlichen Festsetzungen Nr. 1-5 entsprechen, können auch in diesen Fällen als Ausnahme zugelassen werden (§ 31 (1) BauGB, § 16 (6) BauNVO).

Unter sonstige Umbauten fallen dabei alle genehmigungspflichtigen Umbaumaßnahmen, die nicht so erheblich sind, dass sie einem Neubau gleichkommen.

Gemäß § 31 (1) BauGB können im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens solche Ausnahmen zugelassen werden, die im Bebauungsplan nach Art und Umfang ausdrücklich vorgesehen sind. Art und Umfang der ausnahmsweise zulässigen baulichen Änderungen ergeben sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4b dabei zum einen aus den in den Textlichen Festsetzungen Nr. 1- 5 definierten zulässigen Nutzungen und zum anderen aus den Ausmaßen des vorhandenen Gebäudebestandes.

6.0 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Das unverwechselbare, eigenständige Ortsbild bebauter Räume wird über vielfältige Gestaltungselemente geprägt. Neben der Gestaltung von Straßen, Wegen und Plätzen prägt die Architektur einzelner Gebäude und Gebäudeelemente zu einem hohen Maß das physische Erscheinungsbild des Ortes. Auswüchse bzw. Fehlentwicklungen können dieses sensible Gebilde nachhaltig stören. Aufgrund dessen ist es notwendig, das vorhandene Ausdruckspotenzial zu erkennen, zu sichern und weiterzuentwickeln. Planerisches Ziel ist es, über örtliche Bauvorschriften bezüglich der Gestaltung den ablesbaren Ortsbildcharakter im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen und so städtebauliche Fehlentwicklungen zu vermeiden.

Aufgrund der hohen Qualität des historisch geprägten Siedlungsbildes im Bereich des Plangebietes und der hohen Bedeutung des Bereiches für den Fremdenverkehr der Insel Norderney ist es notwendig, die bauliche Gestaltung innerhalb dieses Bereiches dahingehend zu steuern, dass sich bauliche Anlagen verträglich in den vorhandenen Siedlungskontext einfügen und Bauvorhaben vermieden werden, die zu Irritationen des vorherrschenden Siedlungs- und Landschaftsbildes führen. Folgende Gestaltungsvorgaben sind daher innerhalb des Plangebietes zu beachten:

1. Es sind nur Gebäude mit Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächern und einer Dachneigung von 30° - 55° zulässig. Untergeordnete Vor- und Anbauten (maximal 20 % der Grundflächen des Hauptgebäudes), Veranden, Nebenanlagen sowie Gebäude in den mit „FD“ gekennzeichneten Bereichen sind von dieser Vorschrift ausgenommen.

2. Für die Hauptgebäude gelten die in der Planzeichnung festgesetzten Firstrichtungen. Untergeordnete Vor- und Anbauten (maximal 20 % der Grundflächen des Hauptgebäudes), Veranden sowie Nebenanlagen sind von dieser Vorschrift ausgenommen.

3. Entgegen §§ 2 und 3 der Gestaltungssatzung der Stadt Norderney sind Gauben oder sonstige Dacheinschnitte insgesamt nur auf bis zu ½ der Trauflänge zulässig.

4. Auf geneigten und flachen Dächern dürfen Anlagen zur Nutzung von Sonnenergie (Photovoltaik, Wasser- und Luftkollektoren, etc.) eingesetzt werden. Solarenergieanlagen dürfen jedoch nur dann errichtet werden, wenn sie von den jeweiligen Erschließungsstraßen nicht einsehbar sind. Ausnahmsweise können Anlagen zur Nutzung von Solarenergie zugelassen werden, wenn sich die Anlage hinsichtlich der Anordnung, Ausführungsart und Farbgestaltung in die Gebäudehülle einfügt. (Die jeweils aktuellen, besonderen gesetzlichen Vorgaben zur Energieeinsparung von Gebäuden sind zu beachten.)

5. An Hausfassaden, die der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandt sind, dürfen Antennen und Parabolantennen (Sat-Schüsseln) nicht angebracht werden. Auf Dä-

chern sind Antennen und Parabolantennen nur zulässig, wenn sie von den Erschließungsstraßen aus nicht einsehbar sind. Ausnahmsweise können Parabolantennen von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichtbar angebracht werden, wenn der Empfang nachweislich auf andere Weise nicht erreicht werden kann. In diesen Fällen sind Parabolantennen farblich an die Fassade oder Dachfläche der Gebäude anzupassen. Je Gebäude darf nur eine Antennenanlage angebracht werden.

6. Sonstige technische Anlagen (z.B. Wärmetauscher, Kühl- und Klimaanlagen, Stromaggregate) dürfen an Hausfassen, die den öffentlichen Straßen zugewandt sind, nicht angebracht werden. Auf Dächern ist diese Art von Anlagen nur zulässig, wenn sie von öffentlichen Verkehrsflächen aus nicht sichtbar sind.

7. Die eingeschossigen Vorbauten sollen gemäß dem historischen Vorbild der ehemaligen Veranden möglichst transparent und auf die reine Konstruktion reduziert ausgeführt werden. Dabei müssen die von den öffentlichen Verkehrsflächen sichtbaren Außenwandflächen der Veranden mindestens aus 60% Glasflächen unter Beachtung der Belange der Feuersicherheit bestehen.

8. An den Fenstern zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind Vorbaurollläden nicht zulässig.

9. Vorgärten, d.h. die Räume zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und den Baugrenzen, sind unversiegelt anzulegen und mit Anpflanzungen gärtnerisch zu gestalten. Zur Erschließung notwendige befestigte Flächen sind hiervon ausgenommen.

10. Werden auf privaten Grundstücken nicht überdachte Stellplätze angelegt, sind die Oberflächen der Stellplätze als Pflasterung mit mindestens 50% Durchgrünung auszubilden. (Die Vorgaben des Grundwasserschutzes sind zu beachten.)

11. Außentreppen sind nur auf den, den Erschließungsstraßen abgewandten Seiten zulässig.

12. Einfriedungen dürfen eine maximale Höhe von 0,90 m über der Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche nicht überschreiten.

7.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

- **Verkehrserschließung**
  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**
  Die Ableitung des anfallenden, nicht schädlich verunreinigten Oberflächenwassers erfolgt über Ableitung in das vorhandene Entwässerungssystem oder Versickerung

auf den Grundstücken. Dabei ist das anfallende Oberflächenwasser nur über die belebte (bewachsene) Bodenzone zu versichern. Die direkte Einleitung des Oberflächenwassers in den Untergrund ist nicht zulässig.

- **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.

8.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN/-ÜBERSICHT/-VERMERKE

8.1 Rechtsgrundlagen

Dem Bebauungsplan 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).

8.2 Verfahrensübersicht

8.2.1 Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Norderney hat in seiner Sitzung am …….. gem. § 2 (4) BauGB den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Innenstadt Nord-Ost“ mit örtlichen Bauvorschriften gefasst.

8.2.2 Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gem. § 3 (1) BauGB (öffentliche Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und Anhörung der Öffentlichkeit) erfolgte vom …….. Die Bekanntmachung hierzu erfolgte am ……..

8.2.3 Öffentliche Auslegung

Die Begründung hat gem. § 3 (2) BauGB vom …….. bis ……. zusammen mit der Planzeichnung öffentlich ausgelegen und war auf der Internetseite der Stadt Norderney einzusehen.

8.2.4 Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplan Nr. 4 wurde zum Satzungsbeschluss in die Teile a, b und c aufgeteilt, um eine Verbesserung in der Handhabbarkeit des Planwerks zu erreichen. Der Rat der Stadt Norderney hat den Bebauungsplanes Nr. 4b "Innenstadt Nord-Ost“ mit örtlichen Bauvorschriften nach Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Anregungen in seiner Sitzung am ..... gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde ebenfalls beschlossen und ist dem Bebauungsplan gem. § 9 (8) BauGB beigefügt.

Norderney, ...

.....
Der Bürgermeister

8.3 Planverfasser

Die Ausarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 4b „Innenstadt Nord-Ost“ mit örtlichen Bauvorschriften 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

Stadt Norderney

Standard Trauf- und Firsthöhen für die Bebauungspläne Nr. 4a, b & c

01.03.2019

M 1 : 2.000

2 Vollgeschosse
TH ≤ 6,5 m / FH ≤ 11 m

2 Vollgeschosse
TH ≤ 6,5 m / FH ≤ 12 m

3 Vollgeschosse
TH ≤ 9,5 m / FH ≤ 15 m

eingeschossige Vorbauten
(Höhe max. 3 m)

Bereiche mit bestandsorientierten Festsetzungen bzw. Sonderregelungen

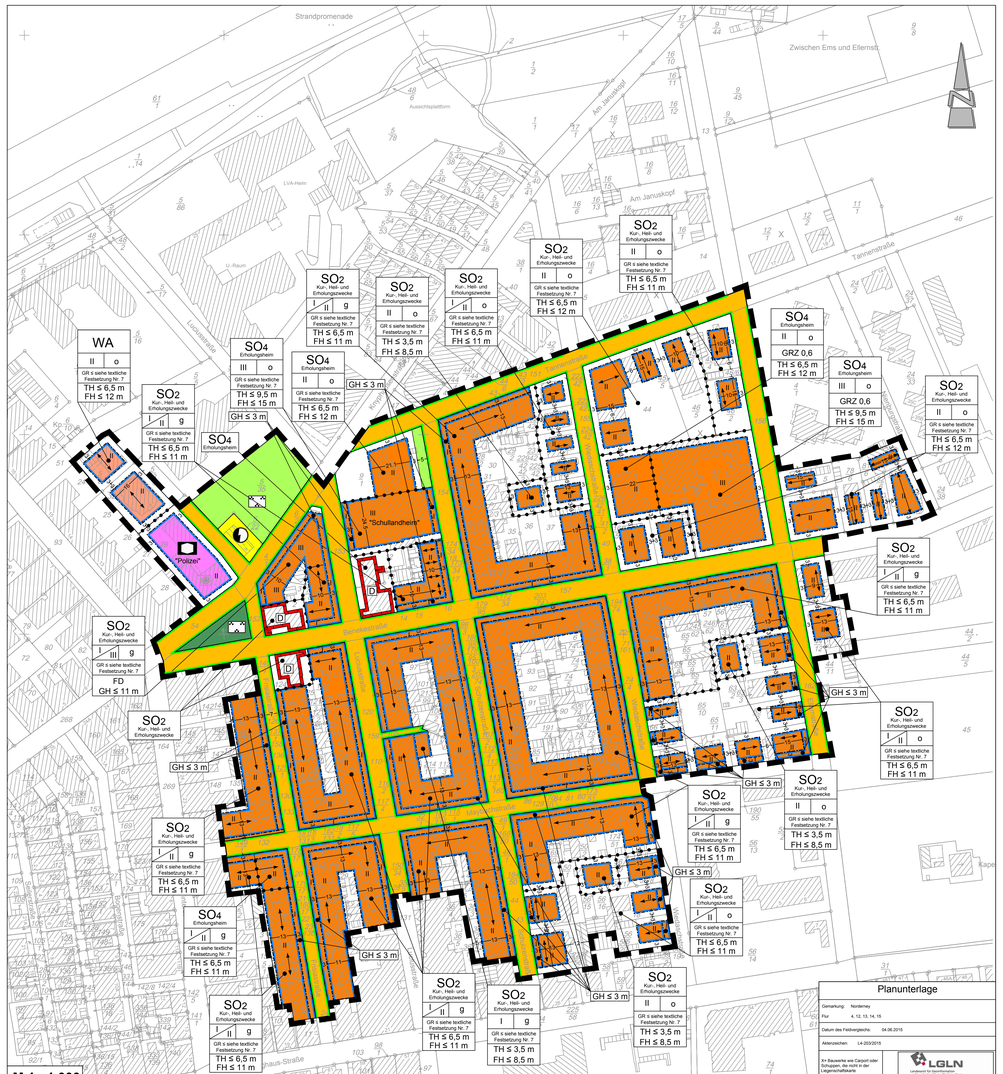
Diekmann • Mosebach & Partner

Regionalplanung, Stadt- und Landschaftsplanung
Entwicklungs- und Projektmanagement

Oldenburger Straße 86 26180 Rastede Tel. (04402) 91 16 30 Fax 91 16 40

Stadt Norderney

Bebauungsplan Nr. 4b "Innenstadt Nord-Ost"


Strandpromenade
Zwischen Ems und Ellenstr.
Am Januskopf
Tannenstraße
Ludgerstraße
Ostbahnhofstraße
Ostbahnhofstraße
Ostbahnhof

STADT NORDERNEY

Landkreis Aurich

Bebauungsplan Nr. 4c
„Innenstadt Nord-Ost“
mit örtlichen Bauvorschriften

BEGRÜNDUNG
(Teil I)

01. März 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
1.1 Anpassungen nach der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie Träger öffentlicher Belange 2

2.0 RAHMENBEDINGUNGEN 3
2.1 Kartenmaterial 3
2.2 Räumlicher Geltungsbereich 3
2.3 Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur 4

3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE 5
3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP) 5
3.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) 5
3.3 Vorbereitende Bauleitplanung 6
3.4 Verbindliche Bauleitpläne 6
3.5 Sonstige Satzungen 6

4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE 6
4.1 Belange von Natur und Landschaft 6
4.2 Belange des Denkmalschutzes 7
4.3 Altablagerungen, Bodenschutzrechtliche Belange 8
4.4 Entschädigung 8

5.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES 9
5.1 Art der baulichen Nutzung 9
5.1.1 Sonstige Sondergebiete 9
5.2 Maß der baulichen Nutzung 12
5.2.1 Grundfläche (GR) 12
5.2.2 Anzahl der Vollgeschosse 13
5.2.3 Bauhöhen 14
5.2.4 Abgrabungen 15
5.3 Bauweise 15
5.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen 15
5.5 Anordnung der Gebäude 16
5.6 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden 16
5.7 Verkehrsflächen 17
5.7.1 Straßenverkehrsflächen 17
5.8 Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen 17
5.9 Erweiterter Bestandsschutz 17

6.0 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN 18

7.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR 19

8.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN/-ÜBERSICHT/-VERMERKE 20
8.1 Rechtsgrundlagen 20
8.2 Verfahrensübersicht 20
8.2.1 Aufstellungsbeschluss 20
8.2.2 Beteiligung der Öffentlichkeit 21

8.2.3 Öffentliche Auslegung 21
8.2.4 Satzungsbeschluss 21
8.3 Planverfasser 21

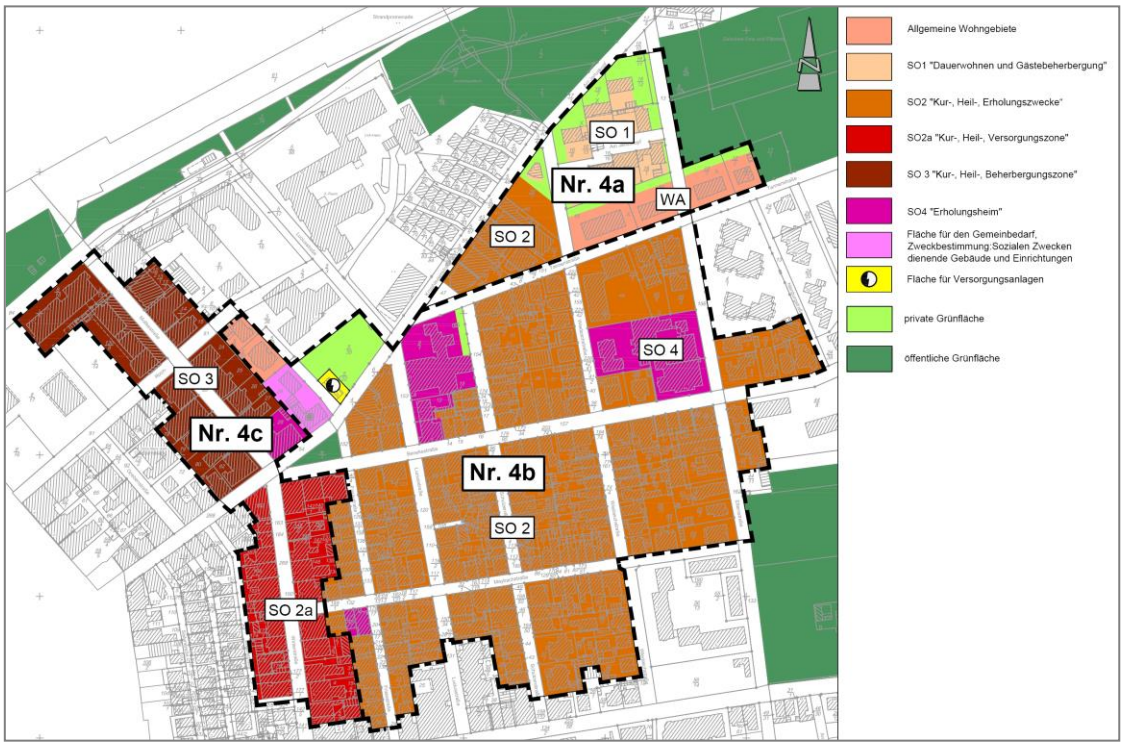
TEIL I: BEGRÜNDUNG

1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Stadt Norderney beabsichtigt die städtebauliche Beordnung des Norderneyer Innenstadtbereichs zur Behebung und Vermeidung von städtebaulichen Fehlentwicklungen. Dies erfolgt im Rahmen mehrerer Bebauungspläne für jeweils zusammenhängende Bereiche (siehe Anhang „Übersichtskarte der Bebauungspläne Nr. 1 – 4“). Zunächst werden die Bebauungspläne Nr. 4a, b und c „Innenstadt-Nordost“ aufgestellt.

Im Jahr 2013 wurde der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 4 „Innenstadt-Nordost“ gefasst. Der Geltungsbereich umfasste eine 12,1 ha Fläche zwischen der Bogenstraße und der Goebenstraße im Westen, der Jann-Berghaus-Straße im Süden, der Ellern- bzw. Nienburgstraße im Osten und der Knyphausenstraße bzw. der Kaiserstraße im Norden. Für das Plangebiet wurde eine umfangreiche städtebauliche Analyse erstellt und auf deren Grundlage die Festsetzungen im Bebauungsplan erarbeitet. Im Rahmen mehrerer Beteiligungsverfahren wurden die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden sowie Träger öffentlicher Belange eingeholt.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung hat die Industrie- und Handelskammer darauf hingewiesen, dass aufgrund der Größe des Geltungsbereichs und der dadurch vorliegenden Heterogenität den standortbedingt unterschiedlichen Anforderungen von Wohnnutzung, Handel und Gästebeherbergung über die Ausweisung diverser Sondergebiete nur bedingt Rechnung getragen werden kann. Die Stadt Norderney berücksichtigt die Anmerkungen durch die Aufteilung des Bebauungsplans in die Teile a, b und c zum Satzungsbeschluss. An der Bezeichnung der Sondergebiete soll festgehalten werden. Auf diese Weise soll die Planung für die Bürger besser verständlich gemacht und eine Verbesserung in der Handhabbarkeit des Planwerks erreicht werden.



Da die städtebauliche Analyse für den ursprünglichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4 erstellt wurde, wird davon abgesehen die Analysepläne zu teilen.

Der Bebauungsplan Nr. 4c umfasst eine ca. 2,4 ha große Fläche westlich und östlich der Moltke- und Winterstraße.

Die Nutzungsstruktur innerhalb des Plangebietes zeichnet sich durch eine Mischung aus Einzelhandels-, Gastronomie-, Hotel- und Pensionsbetrieben und vereinzelter Wohnnutzung aus. Die Bebauungsstruktur ist dabei überwiegend in Form einer Blockrandbebauung angelegt, demnach ist eine geschlossene Bauweise vorherrschend. Die Größe der Baukörper variiert dabei sehr stark. Aufgrund des vorherrschenden Flächendrucks auf der Insel werden die Grundstücke so dicht wie möglich bebaut, was nicht immer positiv zum Straßenbild beiträgt. Demnach haben sich hier bereits einige Fehlentwicklungen ausgebildet. Um die vorhandenen Strukturen weitestgehend zu erhalten und die Nutzungen zu steuern, sieht die Stadt Norderney vor, diesen Siedlungsbereich städtebaulich zu sichern und dadurch in seiner Wohn- und Erholungsqualität sowohl für die einheimische Bevölkerung als auch für Touristen zu erhalten.

Im Vorfeld der Bauleitplanung erfolgte eine umfangreiche Bestandsaufnahme. Aus einer daraus abgeleiteten Analyse ergeben sich die bestandsorientierten Festsetzungen bezüglich Art und Maß der baulichen Nutzung. Das städtebauliche Erscheinungsbild des Plangebietes soll darüber hinaus über die Festsetzung von örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung der Gebäude gesteuert werden. Die Verkehrsflächen werden anhand des Bestands festgesetzt. Die Baugrenzen orientieren sich in großen Teilen des Plangebietes ebenfalls an den vorhandenen Strukturen. Langfristiges Ziel ist es allerdings, unbebaute Blockinnenbereiche auszubilden. Hierdurch soll, die innerhalb des Plangebietes vorhandene, hohe Verdichtung etwas reduziert und somit die Lebensqualität gesteigert werden. Daher hat man sich dazu entschieden in den Blockinnenbereichen nicht überbaubare Grundstücksflächen festzusetzen.

Die Steuerung der Nutzung erfolgt im Bebauungsplan Nr. 4c über die Festsetzung von sonstigen Sondergebieten (SO) verschiedener Zweckbestimmungen gem. § 11 BauNVO.

1.1 Anpassungen nach der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie Träger öffentlicher Belange

Im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen zu dieser Bauleitplanung wurden Anregungen und Hinweise vorgetragen, die zum Teil zu einer Anpassung der Planunterlagen führten. Die Änderungen werden im Folgenden zusammengefasst.

Gemäß § 13a BauGB ist die Anwendung des beschleunigten Verfahrens auf Plangebiete beschränkt, in denen eine zulässige Grundfläche von maximal 7 ha festgesetzt ist. In den anfänglichen Planungen wurde dieser Grenzwert nur geringfügig unterschritten. Die im Anschluss an die erste Beteiligung vorgenommenen Änderungen haben dazu geführt, dass sich die zulässige Grundfläche leicht erhöht. Die Stadt Norderney hat sich daraufhin dazu entschlossen, die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 4 nicht wie anfangs vorgesehen im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB sondern im zweistufigen Normalverfahren fortzuführen. Die von April bis Juni 2018 durchgeführte Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden sowie der Träger öffentlicher Belange wird als frühzeitige Beteiligung gem. §§ 3 (1) & 4 (1) BauGB gewertet.

Die untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Aurich hatte angemerkt, dass die Festsetzungen im Bereich der Denkmalumgebung erneut detailliert zu prüfen sind. Die Prüfung mit Hilfe des vorliegenden Bildmaterials kam zu dem Ergebnis, dass es im

Umfeld der Baudenkmäler Knyphausenstraße 6, Winterstraße 18 und Moltkestraße 11 durch die getroffenen Festsetzungen nicht zu einer Beeinträchtigung der Baudenkmäler kommt. Diese Einschätzung wurde mit der unteren Denkmalschutzbehörde abgestimmt. Die Festsetzungen im Umfeld des Gebäudes Moltkestraße 6 blieben überwiegend unverändert. Es wurde lediglich das südlich angrenzende Baufenster zwei Meter von der Straße abgerückt. Hierdurch soll sichergestellt werden, dass zukünftige Neubauvorhaben die vorhandene Fluchtlinie einhalten. Entsprechend dem Hinweis der unteren Denkmalschutzbehörde wurde das Objekt Knyphausenstraße 6 als Denkmal ausgewiesen. Die untere Denkmalschutzbehörde wies zudem darauf hin, dass es durch die Zulässigkeit der eingeschossigen Vorbauten im Umfeld der Baudenkmäler zu einer Beeinträchtigung dieser kommen kann. Die örtliche Bauvorschrift wurde daher dahingehend ergänzt, dass die eingeschossigen Vorbauten möglichst transparent und auf die reine Konstruktion reduziert ausgeführt werden sollen.

In Bürgerstellungnahmen wurde angemerkt, dass die bisherigen Regelungen zur Zulässigkeit von Ferienwohnungen nicht dem historisch gewachsenen Gebietscharakter entsprechen. Hier erfolgte eine Anpassung der Planunterlagen. Demnach sollen Ferienwohnungen gem. § 13a BauNVO in Wohngebäuden zum Dauerwohnen für Personen mit Lebensmittelpunkt auf Norderney im Sondergebiet SO 2a zukünftig allgemein zulässig sein. Er wird zudem davon abgesehen, die maximal zulässige Anzahl der Ferienwohnungen in ein Verhältnis zu der Anzahl der Dauerwohnungen zu setzen. Stattdessen wird lediglich geregelt, dass der Flächenanteil der Wohnfläche des Dauerwohnens gegenüber dem Flächenanteil der Wohnfläche des Ferienwohnens überwiegen muss.

Zusätzlich erfolgte im Anschluss an die Beteiligungen der Öffentlichkeit, der Behörden sowie der Träger öffentlicher Belange eine erneute Überprüfung der Planinhalte, die zu den folgenden Anpassungen führte:

- Verschiebung der Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen im südlichen Teil der Winterstraße sowie östlich der Winterstraße,
- Klarstellung der textlichen Festsetzung hinsichtlich der räumlichen Unterordnung von Ferienwohnungen,
- Konkretisierung der Festsetzung zu den zulässigen Nutzungen in den Kellergeschossen,
- Ferienwohnungen gem. § 13a BauNVO als gewerbliche Beherbergungsbetriebe sollen im SO 2a nur ausnahmsweise zulässig sein,
- Anpassung der südlich der Benekestraße und der Maybachstraße festgesetzten Trauf- und Firsthöhen sowie Geschossigkeiten,
- Ergänzung der Festsetzung zum unteren Höhenbezugspunkt.

2.0 RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Kartenmaterial

Die Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 4c wurde unter Verwendung des vom Katasteramt Norden zur Verfügung gestellten Kartenmaterials im Maßstab 1 : 1.000 erstellt.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich befindet sich im nordöstlichen Innenstadtbereich der Stadt Norderney und umfasst eine Gesamtfläche von ca. 2,4 ha. Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist der Planzeichnung zu entnehmen.

2.3 Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur

Das Plangebiet ist derzeit überwiegend bebaut. Die städtebauliche Beordnung des Straßenzuges kann ausschließlich unter genauer Betrachtung der vorherrschenden städtebaulichen Situation gelingen. Hierzu erfolgt eine Bestandsaufnahme der derzeitigen Strukturen, aus der die einzelnen Festsetzungen abgeleitet werden, um zukünftige Fehlentwicklungen zu vermeiden und ein einheitliches Ortsbild herzustellen.

Entlang der Winterstraße, im südlichen Teil des Plangebietes, werden die Erdgeschosse überwiegend durch Einzelhandels- und Gastronomiebetriebe genutzt. Dazwischen sowie in den oberen Geschossen befinden sich überwiegend Beherbergungseinrichtungen verschiedenster Größenordnung. An der Moltkestraße, die direkt zur Strandpromenade führt, ist die Nutzung deutlich durch eine Beherbergungsnutzung, überwiegend mit Hotel- und Pensionsbetrieben, geprägt.

Die bauliche Gestaltung eines Quartiers setzt sich zusammen aus der Höhe sowie der Gestaltung der baulichen Anlagen. Diese beiden Komponenten tragen grundlegend zum Stadtbild bei und können es entscheidend beeinflussen.

Die baulichen Höhen in der Winterstraße variieren zwischen ein- und fünfgeschossigen Gebäuden. Besonders prägend für das Straßenbild ist das Gebäude Winterstraße 18, das als Jugendstilgebäude den inseltypischen Bäderstil repräsentiert und aus diesem Grund unter Denkmalschutz steht. Die baulichen Strukturen in der Moltkestraße zeichnen sich durch größere Baukörper in geschlossener Bauweise aus. Die größtenteils zwei- bis dreigeschossigen Gebäude werden überwiegend für Beherbergungszwecke genutzt. Prägend für das Straßenbild sind die denkmalgeschützten Gebäude Moltkestraße 3 bis 5 sowie 6 und 11. Die Gebäude besitzen überwiegend Putzfassaden und wurden traufständig oder mit Flachdach errichtet. Im nördlichen Teil prägen ein vier- und ein fünfgeschossiges Gebäude das Straßenbild.

Aufgrund des hohen Flächendrucks und der eklatant hohen Grundstückspreise auf der Insel werden alle Möglichkeiten der Bebauung eines Grundstücks ausgenutzt, um die vorhandene Fläche so effektiv wie möglich zu nutzen, was dazu führt, dass die bauliche Dichte in großen Teilen des Plangebietes sehr hoch ist.

Typisch für Norderney sind die eingeschossigen Vorbauten, die zu den markanten Elementen der Inselarchitektur zählen. Ursprünglich handelte es sich hierbei um halboffene Veranden oder Loggien. Diese wurden in den letzten Jahrzehnten zunehmend durch Glas und halbhohe Brüstungsmauern geschlossen. Auch innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 4c sind diese vorzufinden. Ein Erhalt dieser prägenden Strukturen kann maßgeblich zu einem positiven Straßenbild beitragen und ist somit Ziel der vorliegenden Bauleitplanung. Über die örtlichen Bauvorschriften soll dabei sichergestellt werden, dass sich die Veranden in ihrem Erscheinungsbild bei zukünftigen Neubauvorhaben wieder mehr am historischen Vorbild orientieren.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich einige denkmalgeschützte Gebäude. Diese prägen das jeweilige Straßenbild in besonders positiver Weise und sollten für die bauliche Gestaltung maßstabsgebend sein. Nicht immer ist dies gelungen, so dass im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung besonders auf diese historisch gewachsenen Strukturen Rücksicht genommen werden sollte. Neben den denkmalgeschützten Gebäuden befinden sich auch andere prägende Gebäude innerhalb der Straßenzüge, die ebenfalls einen positiven Einfluss auf das Ortsbild haben. Auch diese Gebäude sollten als Grundlage für die zukünftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 4c zugrunde gelegt werden. Ebenso befinden sich aber auch Gebäude innerhalb des Plangebietes, die sich aufgrund des Bauvolumens nicht in die vorhandenen Strukturen

einfügen. Ziel des Bebauungsplanes ist es unteranderem derartige Entwicklungen zukünftig zu vermeiden.

3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE

3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP)

Nach § 1 (4) des BauGB unterliegen Bauleitpläne, in diesem Fall die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4c, 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 städtebauliche Beordnung des nordöstlichen Stadtkerns von Norderney zur Steuerung der hier zulässigen Nutzungen sowie zur Sicherung der prägenden städtebaulichen Strukturen. Den vorgenannten landesplanerischen Zielvorgaben wird somit entsprochen.

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 als Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Tourismus festgelegt. 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.

Neben der mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4c angestrebten Sicherung und Stärkung der Wohnfunktion im Plangebiet für die einheimische Bevölkerung besteht ein weiteres Planungsziel in der Sicherung der vor Ort vorhandenen, erholungs- und freizeitbezogenen Einrichtungen und Angebote (u.a. Sicherung des Angebotes an Ferienwohnungen). Die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der Erlass von örtlichen Bauvorschriften dienen der Wahrung eines ansprechenden Siedlungsbildes. Die Zielkonzeption der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4c steht somit in Einklang mit den angeführten regionalplanerischen Zielen.

3.3 Vorbereitende Bauleitplanung

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Norderney aus dem Jahr 1975 das Plangebiet als Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Kur-, Heil- und Erholungszwecke“ mit einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 bzw. 1,6 dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB entsprechend geändert.

3.4 Verbindliche Bauleitpläne

Für das Plangebiet gelten derzeit die Inhalte der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 20 und 22.

Der Bebauungsplan Nr. 20 gilt für eine Fläche zwischen Winterstraße und Frisiastraße, nördlich der Maybach- und südlich der Benekestraße. Hierin werden Kern- und Mischgebiete ausgewiesen. Der Bebauungsplan sieht eine geschlossene Bauweise mit einer Grundflächenzahl von 0,6 vor. Die Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse variiert zwischen zwei und fünf. Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden über die Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen definiert.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 22 befindet sich westlich der Moltkestraße zwischen Roon- und Knyphausenstraße. In diesem werden ebenfalls Kerngebiete festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl und die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse definiert. Darüber hinaus ist eine geschlossene Bauweise festgesetzt.

3.5 Sonstige Satzungen

Für das Plangebiet gelten des Weiteren die Erhaltungssatzungen Nr. 3, 4 und 6 der Stadt Norderney sowie die Satzung der Stadt Norderney zur Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktion. 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. Über die Inhalte des Bebauungsplans Nr. 4c wird die Umsetzung der mit den o. g. Satzungen verfolgten städtebaulichen Ziele unterstützt.

Weiterhin gilt für den 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 gem. § 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 (3) BauGB). Sind auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in die Natur und Landschaft gemäß § 18 (1) BNatSchG zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (§ 1 a (3) BauGB) zu entscheiden (vgl. § 21 (1) BNatSchG).

Die durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4c verursachten Umweltauswirkungen und der mit dem Planvorhaben verbundene Eingriffsumfang werden im Rahmen eines Umweltberichts ermittelt. 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 Denkmalpflege zu berücksichtigen. Innerhalb des Geltungsbereiches der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4c befinden sich insgesamt 5 bauliche Anlagen, die als historisch bedeutsame Gebäude in das Verzeichnis der Baudenkmäler der unteren Denkmalbehörde des Landkreises Aurich eingetragen sind und gem. § 9 (6) BauGB nachrichtlich übernommen werden.

Diese Gebäude prägen das Ortsbild in besonderem Maße und hatten schon in der Vergangenheit einen großen Einfluss auf die bauliche Entwicklung dieses Bereiches. Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung ist daher die Beachtung des Umgebungsschutzes gem. § 8 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) ein weiterer wichtiger öffentlicher Belang. Im Umfeld eines Baudenkmals dürfen hiernach keine baulichen Anlagen errichtet, geändert oder beseitigt werden, wenn hierdurch das Erscheinungsbild des Denkmals beeinträchtigt wird. Bei entsprechenden baulichen Maßnahmen ist gem. § 10 NDSchG eine Genehmigung bei der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Aurich einzuholen. Daher wird in der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 4c auf folgendes hingewiesen: „Die Inhalte des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetztes sind auch in der Umgebung von Baudenkmalen zu beachten. Gemäß § 8 NDSchG in Verbindung mit § 10 NDSchG unterliegen Baumaßnahmen in der Umgebung von Baudenkmalen, das sind u. a. Neubauvorhaben, Erweiterungen oder Veränderungen des äußeren Erscheinungsbildes, dem denkmalrechtlichen Genehmigungsvorbehalt. Genehmigungsbehörde ist die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Aurich. Aufgrund der besonderen denkmalrechtlichen Situation können die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen sowie die örtlichen Bauvorschriften nur Orientierungswerte sein.“

Der Genehmigungsvorbehalt für Anlagen in der Umgebung von Baudenkmalen erstreckt sich nicht allein auf Neubauten und Erweiterungen des Bestandes. Daneben sind auch Veränderungen am äußeren Erscheinungsbild genehmigungspflichtig. Beispielsweise kann das Erscheinungsbild eines Baudenkmals schon durch die Wahl eines falschen Fassadenfarbtons in der Nachbarschaft beeinträchtigt werden.

Zur Berücksichtigung der Belange der Archäologischen Denkmalpflege wird in der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 4c ferner 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.“

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 Böden im Plangebiet sind schutzwürdige Böden. Sie sind den seltenen Böden zuzuordnen und daher aus bodenschutzfachlicher Sicht als besonders wertvoll einzustufen. Für die fachgerechte und genehmigungsrelevante Umsetzung der Belange des vorsorgenden Bodenschutzes sollten zukünftige Bauprojekte durch eine entsprechend qualifizierte Fachperson begleitet werden. Mit Hilfe dieser bodenkundlichen Baubegleitung können standortspezifisch bodenschonende Arbeitsverfahren fachgerecht umgesetzt und mögliche nachhaltige Bodenschädigungen und Beeinträchtigungen vermieden oder zumindest minimiert werden.

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.

4.4 Entschädigung

Entschädigungsregelungen, die sich auf die Änderung oder Aufhebung einer zulässigen Nutzung beziehen, ergeben sich aus § 42 BauGB. Demnach kann der Eigentümer eine angemessene Entschädigung in Geld verlangen, wenn die zulässige Nutzung eines Grundstückes geändert oder aufgehoben wird und dadurch eine nicht nur unwesentliche Wertminderung des Grundstückes eintritt. Dabei unterscheidet das Gesetz zwischen Eigentumseingriffen, die innerhalb eines Zeitraums von sieben Jahren ab erstmaliger Zulässigkeit der beeinträchtigten oder unterbundenen baulichen Nutzbarkeit erfolgen, und Änderungen oder Aufhebungen, die einen längeren Zeitraum betreffen.

Wird die zulässige Nutzung eines Grundstücks innerhalb einer Frist von sieben Jahren ab Zulässigkeit aufgehoben oder geändert, bemisst sich die Entschädigung nach dem

Unterschied zwischen dem Wert des Grundstücks auf Grund der zulässigen Nutzung und seinem Wert, der sich infolge der Aufhebung oder Änderung ergibt. Wird die zulässige Nutzung eines Grundstücks nach Ablauf der genannten Frist aufgehoben oder geändert, kann der Eigentümer nur eine Entschädigung für Eingriffe in die ausgeübte Nutzung verlangen. Die 7-Jahres-Frist beginnt dabei mit dem Eintritt der erstmaligen Zulässigkeit der Nutzung. Sofern ein Bebauungsplan vorliegt, ist dies der Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplans. Im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB belegt eine Genehmigung für eine spezifische Nutzung, dass zum Zeitpunkt der Genehmigungserteilung die in Rede stehende Nutzung zulässig gewesen sein müsste. Entschädigungsansprüche entstehen allerdings nur dann, wenn es zu einer nicht unwesentlichen Wertminderung kommt. Auch sind Entschädigungsansprüche ausgeschlossen, wenn die Nutzung aus bauordnungsrechtlicher Sicht ohnehin nicht mehr zulässig wäre.

Die innerhalb des Plangebietes rechtsgültigen Bebauungspläne stammen aus dem Jahr 1970. Die 7-Jahres-Frist ist in diesen Bereichen somit abgelaufen.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens erfolgte eine umfangreiche Analyse der Genehmigungsvorgänge der letzten Jahre, die mit den Inhalten des Bebauungsplans abgeglichen wurden. Die Untersuchung kam zu dem Ergebnis, dass sich die Zulässigkeit der Vorhaben, die in den letzten Jahren errichtet wurden und nicht den Inhalten des Bebauungsplans entsprechen, durch ältere Vorhaben im Umfeld ergeben hat. Womit dargelegt werden konnte, dass durch die in den letzten 10 Jahren ausgesprochenen Baugenehmigungen kein neuer bauplanerischer Rahmen geschaffen wurde.

5.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

5.1 Art der baulichen Nutzung

5.1.1 Sonstige Sondergebiete

Innerhalb des Plangebietes werden sonstige Sondergebiete gem. § 11 BauNVO mit verschiedenen Zweckbestimmungen festgesetzt. Die Ausweisung von sonstigen Sondergebieten ist dann notwendig, wenn sich das Plangebiet von den Baugebieten gem. §§ 2-9 BauNVO wesentlich unterscheidet.

Der Innenstadtbereich der Insel Norderney ist geprägt durch eine historische Mischung aus Wohnnutzung und einer nicht unerheblichen Anzahl an Fremdenbeherbergungseinrichtungen in unterschiedlichen Formen sowie Versorgungsstrukturen. Städtebauliche Zielsetzung ist es, diese typischen Strukturen aufgrund ihrer hohen Qualität langfristig zu sichern und Fehlentwicklungen einzudämmen und zu verhindern. Allerdings entspricht keines der in den Paragraphen 2 bis 9 BauNVO genannten Baugebiete dem vorhandenen Gebietscharakter.

In der Vergangenheit ist eine tlw. negative Entwicklung weg von der Wohnnutzung, hin zu einer überwiegenden Nutzung als Zweitwohnungen, Ferienwohnungen oder Beherbergungen zu beobachten. Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan soll in Zukunft der Wohnbedarf der einheimischen Bevölkerung, insbesondere der jüngeren Generation, mit bezahlbaren Miet- und Eigentumswohnungen gedeckt werden. Das Fortschreiten der Umnutzung von Gebäuden mit Dauerwohnen zu Ferienwohnungsanlagen und die damit verbundene Gefahr der Umstrukturierung und der Verödung des Baugebietes mit seinen historisch gewachsenen, solidarischen, nachbarschaftlichen Wohnstrukturen in ein Ferien- und Zweitwohnungsgebiet mit zumeist über das Jahr hinweg leerstehenden Ferien- und Zweitwohnungen mit heruntergezogenen Rollläden

soll verhindert werden. Das Ziel ist es, die vorhandene Wohnbevölkerung vor einer Verdrängung zu schützen.

Auch dies macht die Ausweisung von sonstigen Sondergebieten mit unterschiedlichen Zweckbestimmungen, die nur die Nutzungen zulassen, die dem Entwicklungsziel in Übereinstimmung mit dem unmittelbaren Planungsumfeld typischerweise entsprechen, erforderlich.

In diesem Zusammenhang ist das Urteil des OVG Lüneburg vom 18.09.2014 heranzuziehen: „In einem Sondergebiet Kurgebiet / Gebiet für Fremdenbeherbergung gemäß § 11 Abs. 2 Satz 2 BauNVO kann die Gemeinde Ferienwohnungen und Dauerwohnungen als Regelnutzungen nebeneinander zulassen. § 10 BauNVO steht dem nicht entgegen (Abgrenzung zu BVerwG, Urt. v. 11.7.2013 - 4 CN 7.12 -, juris Rn. 12 =BVerwGE 147, 138 = BauR 2013, 1992). Die Gemeinden sind bei dem Vorliegen städtebaulicher Gründe befugt, die in einem Sondergebiet zulässige Wohnnutzung auf eine Dauerwohnnutzung durch Personen, die ihren Lebensmittelpunkt in der Gemeinde haben, zu beschränken. Ein so formulierter Ausschluss von Zweitwohnungen ist hinreichend bestimmt (OVG Lüneburg 1. Senat, Urteil vom 18.09.2014, 1 KN 123/12).“

Insgesamt werden drei Sondergebiete im Bebauungsplan festgesetzt (siehe Anlage „Nutzungsstruktur / Gebietstypen“). Die zulässigen Nutzungen orientieren sich an den bestehenden Gebietsstrukturen. Die Winterstraße, im südlichen Teil des Plangebietes, ist dem Versorgungsbereich der Stadt Norderney zuzurechnen. In dem dort festgesetzten Sondergebiet SO 2a „Kur-, Heil- und Versorgungszone“ sieht der Bebauungsplan Festsetzungen vor, die eine belebte Erdgeschosszone sicherstellen sollen. Entlang der im nördlichen Teil des Plangebietes gelegenen Moltkestraße überwiegt die Hotelnutzung. In diesem Bereich wird das Sondergebiet SO 3 „Kur-, Heil- und Beherbergungszone“ festgesetzt. Darüber hinaus befindet sich innerhalb des Plangebietes ein Erholungsheim, welches durch die Festsetzung des Sondergebietes SO 4 in seinem Bestand gesichert wird.

Im Nutzungskatalog der einzelnen Sondergebiete wird die Zulässigkeit der unterschiedlichen Wohnformen geregelt. Die verschiedenen Wohnformen definieren sich dabei folgendermaßen:

Dauerwohnung: Eine Dauerwohnung ist gemäß der allgemeinen Verwaltungsrechtsprechung eine in sich abgeschlossene Wohnung, die durch eine auf eine gewisse Dauer angelegte Häuslichkeit und Eigengestaltung der Haushaltsführung zur dauerhaft Befriedigung eigener Wohnbedürfnisse „in den eigenen vier Wänden“ von Ortsansässigen als Eigentümer oder Mieter mit Erst- oder Hauptwohnsitz am Gemeindeort gekennzeichnet ist.

Zweitwohnung: Eine Zweitwohnung ist jede in sich abgeschlossene Wohnung im Besitz von Personen mit dem Hauptwohnsitz außerhalb der Gemeinde, die in (un)regelmäßigen zeitlichen Abständen regelmäßig zu beruflichen, Freizeit- und Urlaubszwecken etc. gehalten und selbst genutzt wird.

Ferienwohnung: Eine Ferienwohnung ist eine in sich abgeschlossene Wohnung innerhalb eines weitere Räumlichkeiten ausweisenden Hauses, die überwiegend und auf Dauer einen ständig wechselnden Personenkreis zu Erholungs- und Freizeitzwecken dient und an diesen Personenkreis vermietet wird.
Dabei ist zu unterscheiden zwischen der Vermietung als Vermögensverwaltung zum einen und der Vermietung von Ferienwohnungen als Gewerbebetrieb zum anderen.

Von einer Vermietung als Vermögensverwaltung ist auszugehen, wenn im eigenen Haus lediglich eine einzige Ferienwohnung angeboten wird und keine zusätzlichen, einem Beherbergungsbetrieb vergleichbaren Leistungen, erbracht werden. Die wirtschaftliche Betätigung und das Gewinnstreben weisen in diesen Fällen eine geringe Intensität auf. Es entsteht kein Verwaltungsaufwand, der nach Art und Umfang einer gewerblichen Vermietungstätigkeit entspricht.

Eine Vermietung von Ferienwohnungen als Gewerbebetrieb liegt dann vor, wenn die Tätigkeit einen über das bei herkömmlicher Wohnungsvermietung übliche Maß hinausgehenden Einsatz von Kapital, Arbeitskraft und Organisation erfordert. Kennzeichnend für eine gewerbliche Einrichtung sind eine erhebliche Anzahl an Wohnungen und Betten (i. d. R. Gewerbeanmeldung ab 8 Betten) und die Übertragung der Leitung des Betriebs auf einen Dritten. Eine gewerbliche Vermietung von Ferienwohnungen zeichnet sich zudem häufig durch eine Mehrzahl an Zusatzleistungen und Dienstleistungen aus, die von Angestellten erbracht werden (z.B. Reinigungs-, Wäsche-, oder Handtuchservice, Telefon- oder Schwimmbadnutzung). Zusätzlich erfolgt in vielen Fällen die werbemäßige Darstellung der angebotenen Wohnungen unter einer einheitlichen Bezeichnung. Für eine gewerbliche Vermietung von Ferienwohnungen spricht auch, dass die Einrichtungen nicht saisonal betrieben werden.

Beherbergung: Eine Beherbergung liegt nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts (BVerwG, 08.05.1989- 4 B 78/89) vor, wenn Räume ständig wechselnden Gästen zum vorübergehenden Aufenthalt zur Verfügung gestellt werden, ohne dass diese dort ihren häuslichen Wirkungskreis wegen des Fehlens, z.B. einer Küche oder Kochgelegenheit unabhängig gestalten können (Hotels- oder Pensionsunterkunft).

„Kur-, Heil- und Versorgungszone“ (SO 2a)

Die Winterstraße im südwestlichen Teil des Plangebietes ist durch die inseltypische Mischung aus Dauerwohnungen (für Personen mit Lebensmittelpunkt auf Norderney), Ferienwohnungen und Gebäuden zur Fremdenbeherbergung (Pensions- und Hotelbetriebe) geprägt. Zeitgleich befinden sich hier aber auch vermehrt Einzelhandels- und Gastronomiebetriebe, wodurch die Straße dem zentralen Versorgungsbereich der Stadt Norderney zuzurechnen ist. Dementsprechend werden die zulässigen Nutzungen wie folgt geregelt:

(1) Allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude mit Wohnungen zum Dauerwohnen für Personen mit Lebensmittelpunkt auf Norderney,
- Beherbergungsbetriebe mit Fremdversorgung (Hotel- und Pensionszimmer), die nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen,
- in Wohngebäuden zum Dauerwohnen für Personen mit Lebensmittelpunkt auf Norderney räumlich untergeordnete Ferienwohnungen gem. § 13a BauNVO,
- Anlagen für Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, sportliche und gesundheitliche Zwecke,
- Räume für freie Berufe,
- Schank- und Speisewirtschaften ohne besondere Betriebseigentümlichkeiten mit einer Größe des Gastraumes bis zu 250 m² sowie Einzelhandelsbetriebe mit einer Größe bis zu 250 m².

(2) Ausnahmsweise zulässig sind:

- Ferienwohnungen gem. § 13a BauNVO als gewerbliche Beherbergungsbetriebe,
- nicht störende Handwerksbetriebe.

Städtebauliche Zielsetzung ist es, in diesem Bereich ein möglichst belebtes Straßenbild zu schaffen und zu erhalten. Daher wird zusätzlich festgesetzt, dass innerhalb des Sondergebietes SO 2a Wohnungen zum Dauerwohnen für Personen mit Lebensmittelpunkt auf Norderney und Ferienwohnungen gem. § 13a BauNVO im Erdgeschoss nur untergeordnet und an der straßenabgewandten Seite zulässig sind (§ 9 Abs. 3 BauGB).

„Kur-, Heil- und Beherbergungszone“ (SO 3)

Die Nutzung entlang der Moltkestraße ist überwiegend durch Beherbergungsbetriebe geprägt. Diese Nutzungsstruktur soll durch die Festsetzung des Sondergebietes SO 3 "Kur-, Heil-, Beherbergungszone" planungsrechtlich gesichert werden. Dementsprechend sind hier die folgenden Nutzungen zulässig:

(1) Allgemein zulässig sind:

- Beherbergungsbetriebe mit Fremdversorgung (Hotel- und Pensionszimmer), die nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen,
- Ferienwohnungen gem. 13a BauNVO als gewerbliche Beherbergungsbetriebe.

(2) Ausnahmsweise zulässig sind:
- Wohnungen zum Dauerwohnen für Personen mit Lebensmittelpunkt auf Norderney,
- Schank- und Speisewirtschaften ohne besondere Betriebseigentümlichkeiten mit einer Größe des Gastraumes bis zu 250 m² sowie Einzelhandelsbetriebe mit einer Größe bis zu 250 m²,
- Räume für freie Berufe,
- Anlagen für Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, sportliche und gesundheitliche Zwecke.

„Erholungsheim“ (SO 4)

Innerhalb des Plangebietes befindet sich das Ferienhaus Justitia des Bildungs- und Erholungswerkes an der Moltkestraße. Um die hier vorherrschende Nutzung planungsrechtlich zu sichern, wird die Flächen als sonstiges Sondergebiet (SO 4) gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Erholungsheim“ festgesetzt. Entsprechend des für diese Flächen definierten Planungszieles sind innerhalb des SO 4 sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen zulässig.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

5.2.1 Grundfläche (GR)

Aufgrund der unterschiedlichen Grundstückszuschnitte ist die Festsetzung einer GRZ innerhalb des Plangebietes nicht sinnvoll. So wäre die Nutzung von Eckgrundstücken bei einer GRZ von 0,6 erheblich eingeschränkt. Daher wird das Maß der baulichen Nutzung zur Steuerung der städtebaulichen Verdichtung innerhalb des Plangebietes durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Grundfläche (GR) gem. § 16 (3) Nr. 1 BauNVO geregelt. Diese entspricht je Grundstück der durch Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksfläche gem. § 23 (1) BauNVO. Die Überschreitung der zu-

lässigen Grundfläche für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO wird auf 25 vom Hundert begrenzt (§ 19 (4) Satz 3 BauNVO).

In den vergangenen Jahren wurden aufgrund des hohen Flächendrucks auf der Insel Norderney die Blockinnenbereiche vermehrt versiegelt und bebaut. Die hohe Dichte wirkt sich negativ auf die Wohnqualität aus, da die Wohnräume zunehmend weniger belichtet werden und kaum Flächen für wohnungsnahe Erholungsräume, wie Terrassen und Gärten zur Verfügung stehen. Da dem Fremdenverkehr auf der Insel Norderney eine hohe Bedeutung zukommt, müssen die Sicherung und der Ausbau der Erholungsqualität zentraler Bestandteil der städtebaulichen Planung sein. Städtebauliches Ziel der Stadt Norderney ist es daher, die zum Teil sehr hohe Versiegelungsrate im Innenstadtbereich langfristig zu reduzieren, um die Wohn- und Erholungsqualität für die einheimische Bevölkerung und die Touristen zu sichern und zu erhöhen. Diesem Ziel wird mit den genannten Regelungen zur zulässigen Grundfläche entsprochen.

Zudem sind die Erhöhung der Grünflächenanteile und damit die Steigerung der Verdunstungs- und Kühlleistung des Bodens in Anbetracht steigender Temperaturen in Folge des Klimawandels sinnvoll. Es handelt sich somit auch um eine Anpassung der innerstädtischen Gegebenheiten an die Anforderungen des Klimawandels.

5.2.2 Anzahl der Vollgeschosse

Das Maß der baulichen Nutzung wird weiterhin über die zulässige Zahl der Vollgeschosse gem. § 16 (2) Nr. 3 BauNVO bestimmt. Planungsziel ist die städtebauliche Beordnung des Planungsraumes zur Sicherung der historisch geprägten Strukturen und Vermeidung und Behebung von Fehlentwicklungen.

Im Vorfeld der Bauleitplanung erfolgte eine umfangreiche Bestandsaufnahme. In diesem Zusammenhang wurden auch die Geschossigkeiten innerhalb des Plangebietes aufgenommen (siehe Anhang „Höhenstruktur“). Die Ergebnisse der Bestandsaufnahme flossen in die Bestimmung der Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse gem. § 16 (2) Nr. 3 BauNVO ein.

Im nördlichen Teil des Plangebietes, entlang der Moltkestraße, wird die Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse überwiegend auf zwei begrenzt. Maßgeblich waren hier die Gebäude mit den Hausnummern 6, 8, 9 und 10 sowie 14 und 15. Diese Gebäude entsprechen der historischen Bauweise und wurden daher für die Festlegung der Geschossigkeit in diesem Bereich herangezogen. Das Erscheinungsbild der Gebäude zeichnet sich durch zwei Vollgeschosse mit Dach aus. Dabei sind die Gebäude zum Teil jedoch faktisch dreigeschossig. Allerdings würde die Festsetzung einer maximal dreigeschossigen Bauweise unter Umständen zu Höhenentwicklungen führen, die nicht dem historischen Vorbild entsprechen und daher nicht gewünscht sind.

Eine Sonderregelung wird für die Gebäude Moltkestraße 17 und 18 getroffen. Hier sind zukünftig entsprechend den örtlichen Gegebenheiten maximal fünf Vollgeschosse zulässig. Aufgrund der im Umfeld befindlichen Bebauungsstrukturen kann diese Festsetzung als städtebaulich verträglich eingeschätzt werden.

Im Bereich des Hotels Waldeck an der Kaiserstraße wird bestandsorientiert eine maximal zweigeschossige Bauweise festgesetzt.

Für den Großteil der Grundstücke entlang der Winterstraße wird die Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse auf drei begrenzt. Dies entspricht überwiegend den örtlichen Gegebenheiten. Die Gebäudehöhen fallen südlich der Einmündung Maybach-

straße auf der westlichen Straßenseite der Winterstraße allerdings deutlich ab. Dies soll erhalten werden. Dementsprechend sieht der Bebauungsplan in diesem Bereich eine maximal zweigeschossige Bauweise vor.

Die getroffenen Festsetzungen entsprechen mehrheitlich den örtlichen Gegebenheiten und sind daher städtebaulich verträglich. Innerhalb des Plangebietes befinden sich lediglich einzelne Gebäude, die die festgesetzte Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse überschreiten. Diese Bauvorhaben sind als städtebauliche Fehlentwicklungen einzuschätzen, wie sie zukünftig vermieden werden sollen, da sie sich nicht in die vorhandenen Strukturen einfügen.

In großen Teilen des Plangebietes findet man die inseltypischen etwa 3,00 m hohen und 3,00 m tiefen, straßenseitigen Anbauten. Durch die Festsetzung einer maximal eingeschossigen Bauweise in einer Tiefe von 3 m zur Straße, sollen diese in ihrem Bestand gesichert werden.

Für die Gebäude, die unter Denkmalschutz stehen, wird keine Geschossigkeit festgesetzt.

5.2.3 Bauhöhen

Um im Plangebiet gestalterische Fehlentwicklungen im Hinblick auf die Höhenentwicklung der Gebäude nachhaltig zu vermeiden, werden ferner die nachstehenden Höhenfestsetzungen gem. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO für bauliche Anlagen getroffen.

Im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplans Nr. 4, welcher zum Satzungsbeschluss in die Teile a, b und c geteilt wurde, wurden Standard Trauf- und Firsthöhen erarbeitet, die sich vornehmlich aus den Regelungen zur Bautiefe und den maximal zulässigen Vollgeschossen (siehe Anhang Trauf- und Firsthöhen) ergeben und zukünftig für den überwiegenden Teil des nordöstlichen Innenstadtbereichs gelten sollen.

Das Konzept sieht für die Bereiche, in denen eine maximal zweigeschossige Bauweise und eine Bautiefe von 16 m festgesetzt werden, eine maximale Traufhöhe von 6,5 m und eine Firsthöhe von 12 m vor. Im Bebauungsplan Nr. 4c werden diese Festsetzungen im südwestlichen Teil der Winterstraße und im südlichen Teil der Moltkestraße getroffen. Im übrigen Teil des Plangebietes sind überwiegend drei Vollgeschosse und eine Bautiefe von 16 m zulässig. Entsprechend den Inhalten des Konzeptes wird die Traufhöhe in diesen Bereichen auf 9,5 m und die Firsthöhe auf 15 m begrenzt.

Abweichend von dem erläuterten Konzept wird für die Gebäude Moltkestraße 17 und 18 bestandsorientiert eine maximal zulässige Gebäudehöhe von 15 m im Bebauungsplan festgesetzt. Diese Regelung ist nutzungsgerecht und kann aufgrund der angrenzenden Strukturen als städtebaulich verträglich eingeschätzt werden.

In großen Teilen des Plangebietes finden sich die charakteristischen etwa 3,00 m hohen und 3,00 m tiefen, straßenseitigen Anbauten an den Hauptgebäuden. Zur planungsrechtlichen Sicherung dieses besonderen Bestandsmerkmals, erfolgt im überwiegenden Teil des Plangebietes innerhalb der überbaubaren Fläche eine entsprechend differenzierte Festsetzung der Höhen baulicher Anlagen mit einer Gebäudehöhe (GH) von ≤ 3,00 m im straßenseitigen Bereich. Gebäude die im letzten Drittel des 19. bzw. zu Beginn des 20. Jahrhunderts errichtet wurden, besitzen zum Teil allerdings Geschosshöhen bis zu 4 m. Sofern es bei diesen Gebäuden zu Umbauten im Bestand kommt, erfolgt eine Befreiung von den Inhalten des Bebauungsplanes im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

Für die Ermittlung der konkreten Bauhöhe sind die in den textlichen Festsetzungen definierten Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO) maßgebend. Als oberer Bezugspunkt für die Traufhöhe (TH) zählt die Schnittkante zwischen der Außenfläche des aufgehenden Mauerwerks und der oberen Dachhaut. Die obere Firstkante dient als Bezugspunkt für die Firsthöhe (FH). Als oberer Bezugspunkt für die Gebäudehöhe (GH) gilt die obere Gebäudekante. Als unterer Bezugspunkt ist die Oberkante der Mitte der nächstgelegenen Erschließungsstraße heranzuziehen. Bemessungspunkt ist die Mitte der Straßenfront des Baugrundstücks. Bei Eckgrundstücken gilt der höhere untere Höhenbezugspunkt. Zur Vermeidung von Fehlentwicklungen, die das städtebauliche Gesamtbild nachhaltig stören, dürfen technische Aufbauten die maximal zulässige Firsthöhe (FH) sowie die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) nicht überschreiten und die Dachhaut durchschneiden, sofern sie nicht deutlich untergeordnet sind und sich in ihrer Gestaltung harmonisch in die Architektur des Gebäudes einfügen.

Für die unter Denkmalschutz stehenden Gebäude sowie die Fläche für Gemeinbedarf werden keine Regelungen zur Gebäudehöhe aufgenommen.

5.2.4 Abgrabungen

Angesichts der besonderen städtebaulichen Qualität soll der Entstehung von das Siedlungsbild beeinträchtigenden Kellerlichtschächten und Kellerniedergängen entgegengewirkt werden. Folglich wird geregelt, dass innerhalb des Plangebietes die Höhenlage des vorhandenen Geländes auf den Grundstücken zu erhalten ist. Abgrabungen, Vertiefungen und Aufschüttungen sind folglich nicht zulässig, um hierüber eine übermäßige Ausnutzung von Grundstücken durch Aufenthaltsräume im Untergeschoss zu verhindern.

5.3 Bauweise

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4c „Innenstadt Nord-Ost“ wird entsprechend dem vorhandenen Gebäudebestand die geschlossene Bauweise gem. § 22 (3) BauNVO festgesetzt.

5.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden im Bebauungsplan durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 (1) BauNVO definiert.

Das Plangebiet zeichnet sich durch eine starke Verdichtung aus, die sich aus dem hohen Flächendruck und den eklatant hohen Grundstückspreisen ergibt. Es werden alle Möglichkeiten der Bebauung eines Grundstückes ausgenutzt, um die vorhandene Fläche so effektiv wie möglich zu nutzen. Städtebauliche Belange finden häufig keine Berücksichtigung. Die hohe Dichte wirkt sich zum einen negativ auf die Wohnqualität aus, da die Wohnräume zunehmend weniger belichtet werden. Zum anderen kommt es zu einem zunehmenden Verlust von wohnungsnahen Erholungsräumen, wie Terrassen und Gärten, was sich negativ auf die Wohnqualität und die touristische Attraktivität auswirkt. Da dem Fremdenverkehr auf der Insel Norderney eine hohe Bedeutung zukommt, müssen die Sicherung und der Ausbau der Erholungsqualität zentraler Bestandteil der städtebaulichen Planung sein. Daher ist es Ziel der Stadt Norderney, die Entstehung von neuen Hauptnutzungen in den Blockinnenbereichen zukünftig auszuschließen und die Größe der Nebenanlagen auf ein verträgliches Maß zu reduzieren. Dementsprechend wird in großen Teilen des Plangebietes die Bautiefe der Hauptgebäude auf 16 m begrenzt. Diese Regelung bietet ausreichend Spielraum bei der Realisierung ortstypischer Neubauvorhaben. Der Entstehung von überdimensionierten Baukörpern soll so zukünftig vorgebeugt werden.

Im Bereich des Hotels Waldeck an der Kaiserstraße wird bestandsorientiert ein Bauteppich mit einer Tiefe von 12 m festgesetzt.

Zu den genannten Bauteppichen für die Hauptgebäude kommen in großen Teilen des Plangebietes straßenseitig 3 m überbaubare Grundstücksfläche hinzu, die für die charakteristischen eingeschossigen Vorbauten, vorbehalten bleiben.

Bei den durch die Baugrenzen definierten Abständen handelt es sich lediglich um Mindestforderungen. Die Vorgaben der Niedersächsischen Bauordnung sind zu berücksichtigen. Im Baugenehmigungsverfahren erfolgt eine bauordnungsrechtliche Prüfung.

Zum Erhalt und zur Steuerung eines einheitlichen Siedlungsbildes sind innerhalb der festgesetzten Sondergebiete (SO) und Allgemeinen Wohngebiete (WA) Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO mit einer maximal zulässigen Grundfläche von

- 36 m² für zweigeschossige Gebäude
- 42 m² für dreigeschossige Gebäude

zulässig (§ 14 (1) BauNVO).

Als Bezugsgröße dient die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß gem. § 16 (2) Nr. 3 BauNVO der zur Erschließungsstraße zugewandten Gebäude.

Zur Gewährleistung eines einheitlichen Siedlungsbildes sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie der Verkehrsflächen und den vorderen Baugrenzen Garagen oder Einstellplätze im Sinne des § 12 BauNVO oder Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht zulässig.

5.5 Anordnung der Gebäude

Zur Wahrung der bestehenden Dachlandschaft werden im überwiegenden Teil des Plangebietes die Firstlinien der Hauptdachflächen von Gebäuden gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB aufgenommen und planungsrechtlich gesichert. Ausnahmsweise sind hier Abweichungen für untergeordnete Gebäudeteile und Anbauten zulässig.

5.6 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Eines der Entwicklungsziele für das Sondergebiet SO 2a ist die Sicherung eines gebietstypischen Angebotes an Wohnungen für die einheimische Bevölkerung sowie an Unterkünften für einen ständig wechselnden Personenkreis (Ferien- und Pensionsappartements sowie Hotelzimmer). Zur Realisierung dieses Planungsziels besteht für das Sondergebiet SO 2a weiterer Regelungsbedarf hinsichtlich der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB.

Die Festlegung der Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden beruht auf einer umfangreichen Analyse der Bestandssituation. Die Regelungen müssen so getroffen werden, dass einerseits dem hohen Bedarf an kleinen Wohnungen, zum Beispiel für die im Gastronomie- und Beherbergungssektor Angestellten, Rechnung getragen wird. Andererseits gilt es eine übermäßige Verdichtung zu vermeiden.

Für die Sondergebiete SO 2a „Kur-, Heil- und Versorgungszone“ wird folglich festgesetzt, dass innerhalb der zulässigen Gebäude auf den einzelnen Grundstücken je angefangene 50 m² Geschossfläche maximal eine Wohneinheit (Dauerwohnungen und Ferienwohnungen) zulässig ist. Die Geschossfläche ist gemäß § 20 (3) BauNVO nach

den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Für die Ermittlung der Anzahl der zulässigen Wohneinheiten ist die gemäß Bebauungsplan maximal zulässige Geschossfläche heranzuziehen.

Die Regelung gibt lediglich vor wie viele Wohneinheiten je Gebäude maximal zulässig sind. Es wird nicht vorgegeben wie groß die Wohneinheiten sein dürfen oder müssen.

Um sicherzustellen, dass auch zukünftig ein ausreichendes Angebot an Wohnungen für die einheimische Bevölkerung zur Verfügung steht, wird zudem festgesetzt, dass innerhalb des festgesetzten Sondergebietes SO 2a die zulässige Ferienwohnungsnutzung der Dauerwohnnutzung flächenmäßig untergeordnet sein muss. Dies ist der Fall, wenn der Flächenanteil der Wohnfläche des Dauerwohnens gegenüber dem Flächenanteil der Wohnfläche des Ferienwohnens überwiegt. Die zur Wohnfläche gehörenden Grundflächen sind § 2 der Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFlV) zu entnehmen.

Um eine übermäßige Ausnutzung der Grundstücke zu vermeiden, sind zudem innerhalb der festgesetzten sonstigen Sondergebiete (SO 2a, SO 3 & SO 4) in den Kellergeschossen gem. § 2 Abs. 6 NBauO Wohnungen, Ferienappartements und Beherbergungszimmer nicht zulässig (§ 9 (3) Nr. 2 BauGB).

5.7 Verkehrsflächen

5.7.1 Straßenverkehrsflächen

Die innerhalb des Plangebietes verlaufenden Straßen werden in ihrem Bestand gesichert und als Straßenverkehrsfläche gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzt.

5.8 Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich darüber hinaus fünf nach dem Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz (NDSchG) geschützte Baudenkmäler, die gem. § 9 (6) BauGB nachrichtlich übernommen werden. Es handelt sich dabei um die Gebäude Knyphausenstraße 6, Moltkestraße 3 – 6 und 11, Winterstraße 18. Geschützt sind nicht nur die Gebäude, sondern auch die Umgebung (§ 8 NDSchG). Auf diesen Flächen wird ausschließlich die Art der baulichen Nutzung festgesetzt. Alle darüber hinaus gehenden Festsetzungen werden durch den Denkmalschutz geregelt. Sämtliche Baumaßnahmen in der Umgebung der Denkmäler bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung gem. § 8 i.V.m. § 10 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG).

5.9 Erweiterter Bestandsschutz

In den letzten Jahrzehnten haben sich innerhalb des Plangebietes aufgrund von Renovierung oder Neubau einige bauliche „Ausreißer“ entwickelt, die die maßstabsgebenden Gebäude in Höhe oder Dimensionierung unangemessen überschreiten und das wertvolle städtebauliche Gefüge nachhaltig negativ beeinflussen. Um dieser Fehlentwicklung für die Zukunft entgegenzusteuern, schränken die getroffenen Festsetzungen die Entwicklungsmöglichkeiten einiger Grundstücke so weit ein, dass eine Bebauung, wie sie heute vorhanden ist, künftig nicht mehr möglich sein wird. Dennoch soll gewährleistet werden, dass ein wirtschaftlicher Betrieb dieser Gebäude auch weiterhin gewährleistet werden kann. Dementsprechend wird innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 4c ein erweiterter Bestandsschutz festgesetzt.

Für bestehende Gebäude und Gebäudeteile außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen gelten die Festsetzungen der Baugrenzen nur dann, wenn sie durch einen Neubau ersetzt werden oder wenn erhebliche Umbauten durchgeführt werden, die einem Neubau gleichkommen; sonstige Umbauten sowie Nutzungsänderungen, die den textlichen Festsetzungen Nr. 1-5 entsprechen, können als Ausnahme zugelassen werden (§ 31 (1) BauGB, § 23 (3) BauNVO).

Darüber hinaus gelten die Festsetzungen der Höhen für bestehende Gebäude und Gebäudeteile, die die festgesetzten Höhen überschreiten, nur dann, wenn sie durch einen Neubau ersetzt werden oder wenn erhebliche Umbauten durchgeführt werden, die einem Neubau gleichkommen. Sonstige Umbauten sowie Nutzungsänderungen, die den textlichen Festsetzungen Nr. 1-5 entsprechen, können auch in diesen Fällen als Ausnahme zugelassen werden (§ 31 (1) BauGB, § 16 (6) BauNVO).

Unter sonstige Umbauten fallen dabei alle genehmigungspflichtigen Umbaumaßnahmen, die nicht so erheblich sind, dass sie einem Neubau gleichkommen.

Gemäß § 31 (1) BauGB können im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens solche Ausnahmen zugelassen werden, die im Bebauungsplan nach Art und Umfang ausdrücklich vorgesehen sind. Art und Umfang der ausnahmsweise zulässigen baulichen Änderungen ergeben sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4c dabei zum einen aus den in den Textlichen Festsetzungen Nr. 1- 5 definierten zulässigen Nutzungen und zum anderen aus den Ausmaßen des vorhandenen Gebäudebestandes.

6.0 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Das unverwechselbare, eigenständige Ortsbild bebauter Räume wird über vielfältige Gestaltungselemente geprägt. Neben der Gestaltung von Straßen, Wegen und Plätzen prägt die Architektur einzelner Gebäude und Gebäudeelemente zu einem hohen Maß das physische Erscheinungsbild des Ortes. Auswüchse bzw. Fehlentwicklungen können dieses sensible Gebilde nachhaltig stören. Aufgrund dessen ist es notwendig, das vorhandene Ausdruckspotenzial zu erkennen, zu sichern und weiterzuentwickeln. Planerisches Ziel ist es, über örtliche Bauvorschriften bezüglich der Gestaltung den ablesbaren Ortsbildcharakter im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen und so städtebauliche Fehlentwicklungen zu vermeiden.

Aufgrund der hohen Qualität des historisch geprägten Siedlungsbildes im Bereich des Plangebietes und der hohen Bedeutung des Bereiches für den Fremdenverkehr der Insel Norderney ist es notwendig, die bauliche Gestaltung innerhalb dieses Bereiches dahingehend zu steuern, dass sich bauliche Anlagen verträglich in den vorhandenen Siedlungskontext einfügen und Bauvorhaben vermieden werden, die zu Irritationen des vorherrschenden Siedlungs- und Landschaftsbildes führen. Folgende Gestaltungsvorgaben sind daher innerhalb des Plangebietes zu beachten:

1. Es sind nur Gebäude mit Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächern und einer Dachneigung von 30° - 55° zulässig. Untergeordnete Vor- und Anbauten (maximal 20 % der Grundflächen des Hauptgebäudes), Veranden, Nebenanlagen sowie Gebäude in den mit „FD“ gekennzeichneten Bereichen sind von dieser Vorschrift ausgenommen.

2. Für die Hauptgebäude gelten die in der Planzeichnung festgesetzten Firstrichtungen. Untergeordnete Vor- und Anbauten (maximal 20 % der Grundflächen des Hauptgebäudes), Veranden sowie Nebenanlagen sind von dieser Vorschrift ausgenommen.

3. Entgegen §§ 2 und 3 der Gestaltungssatzung der Stadt Norderney sind Gauben oder sonstige Dacheinschnitte insgesamt nur auf bis zu ½ der Trauflänge zulässig.

4. Auf geneigten und flachen Dächern dürfen Anlagen zur Nutzung von Sonnenergie (Photovoltaik, Wasser- und Luftkollektoren, etc.) eingesetzt werden. Solarenergieanlagen dürfen jedoch nur dann errichtet werden, wenn sie von den jeweiligen Erschließungsstraßen nicht einsehbar sind. Ausnahmsweise können Anlagen zur Nutzung von Solarenergie zugelassen werden, wenn sich die Anlage hinsichtlich der Anordnung, Ausführungsart und Farbgestaltung in die Gebäudehülle einfügt. (Die jeweils aktuellen, besonderen gesetzlichen Vorgaben zur Energieeinsparung von Gebäuden sind zu beachten.)

5. An Hausfassaden, die der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandt sind, dürfen Antennen und Parabolantennen (Sat-Schüsseln) nicht angebracht werden. Auf Dächern sind Antennen und Parabolantennen nur zulässig, wenn sie von den Erschließungsstraßen aus nicht einsehbar sind. Ausnahmsweise können Parabolantennen von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichtbar angebracht werden, wenn der Empfang nachweislich auf andere Weise nicht erreicht werden kann. In diesen Fällen sind Parabolantennen farblich an die Fassade oder Dachfläche der Gebäude anzupassen. Je Gebäude darf nur eine Antennenanlage angebracht werden.

6. Sonstige technische Anlagen (z.B. Wärmetauscher, Kühl- und Klimaanlagen, Stromaggregate) dürfen an Hausfassen, die den öffentlichen Straßen zugewandt sind, nicht angebracht werden. Auf Dächern ist diese Art von Anlagen nur zulässig, wenn sie von öffentlichen Verkehrsflächen aus nicht sichtbar sind.

7. Die eingeschossigen Vorbauten sollen gemäß dem historischen Vorbild der ehemaligen Veranden möglichst transparent und auf die reine Konstruktion reduziert ausgeführt werden. Dabei müssen die von den öffentlichen Verkehrsflächen sichtbaren Außenwandflächen der Veranden mindestens aus 60% Glasflächen unter Beachtung der Belange der Feuersicherheit bestehen.

8. An den Fenstern zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind Vorbaurollläden nicht zulässig.

9. Vorgärten, d.h. die Räume zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und den Baugrenzen, sind unversiegelt anzulegen und mit Anpflanzungen gärtnerisch zu gestalten. Zur Erschließung notwendige befestigte Flächen sind hiervon ausgenommen.

10. Werden auf privaten Grundstücken nicht überdachte Stellplätze angelegt, sind die Oberflächen der Stellplätze als Pflasterung mit mindestens 50% Durchgrünung auszubilden. (Die Vorgaben des Grundwasserschutzes sind zu beachten.)

11. Außentreppen sind nur auf den, den Erschließungsstraßen abgewandten Seiten zulässig.

12. Einfriedungen dürfen eine maximale Höhe von 0,90 m über der Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche nicht überschreiten.

7.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

- **Verkehrserschließung**
  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**
  Die Ableitung des anfallenden, nicht schädlich verunreinigten Oberflächenwassers erfolgt über Ableitung in das vorhandene Entwässerungssystem oder Versickerung auf den Grundstücken. Dabei ist das anfallende Oberflächenwasser nur über die belebte (bewachsene) Bodenzone zu versichern. Die direkte Einleitung des Oberflächenwassers in den Untergrund ist nicht zulässig.

- **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.

8.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN/-ÜBERSICHT/-VERMERKE

8.1 Rechtsgrundlagen

Dem Bebauungsplan 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).

8.2 Verfahrensübersicht

8.2.1 Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Norderney hat in seiner Sitzung am …….. gem. § 2 (4) BauGB den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Innenstadt Nord-Ost“ mit örtlichen Bauvorschriften gefasst.

8.2.2 Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gem. § 3 (1) BauGB (öffentliche Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und Anhörung der Öffentlichkeit) erfolgte vom …….. Die Bekanntmachung hierzu erfolgte am ……..

8.2.3 Öffentliche Auslegung

Die Begründung hat gem. § 3 (2) BauGB vom …….. bis ……. zusammen mit der Planzeichnung öffentlich ausgelegen und war auf der Internetseite der Stadt Norderney einzusehen.

8.2.4 Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplan Nr. 4 wurde zum Satzungsbeschluss in die Teile a, b und c aufgeteilt, um eine Verbesserung in der Handhabbarkeit des Planwerks zu erreichen.
Der Rat der Stadt Norderney hat den Bebauungsplanes Nr. 4c "Innenstadt Nord-Ost“ mit örtlichen Bauvorschriften nach Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Anregungen in seiner Sitzung am ..... gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde ebenfalls beschlossen und ist dem Bebauungsplan gem. § 9 (8) BauGB beigefügt.

Norderney, ...

.....
Der Bürgermeister

8.3 Planverfasser

Die Ausarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 4c „Innenstadt Nord-Ost“ mit örtlichen Bauvorschriften 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

Stadt Norderney

Standard Trauf- und Firsthöhen für die Bebauungspläne Nr. 4a, b & c

01.03.2019

M 1 : 2.000

2 Vollgeschosse
TH ≤ 6,5 m / FH ≤ 11 m

2 Vollgeschosse
TH ≤ 6,5 m / FH ≤ 12 m

3 Vollgeschosse
TH ≤ 9,5 m / FH ≤ 15 m

eingeschossige Vorbauten
(Höhe max. 3 m)

Bereiche mit bestandsorientierten Festsetzungen bzw. Sonderregelungen

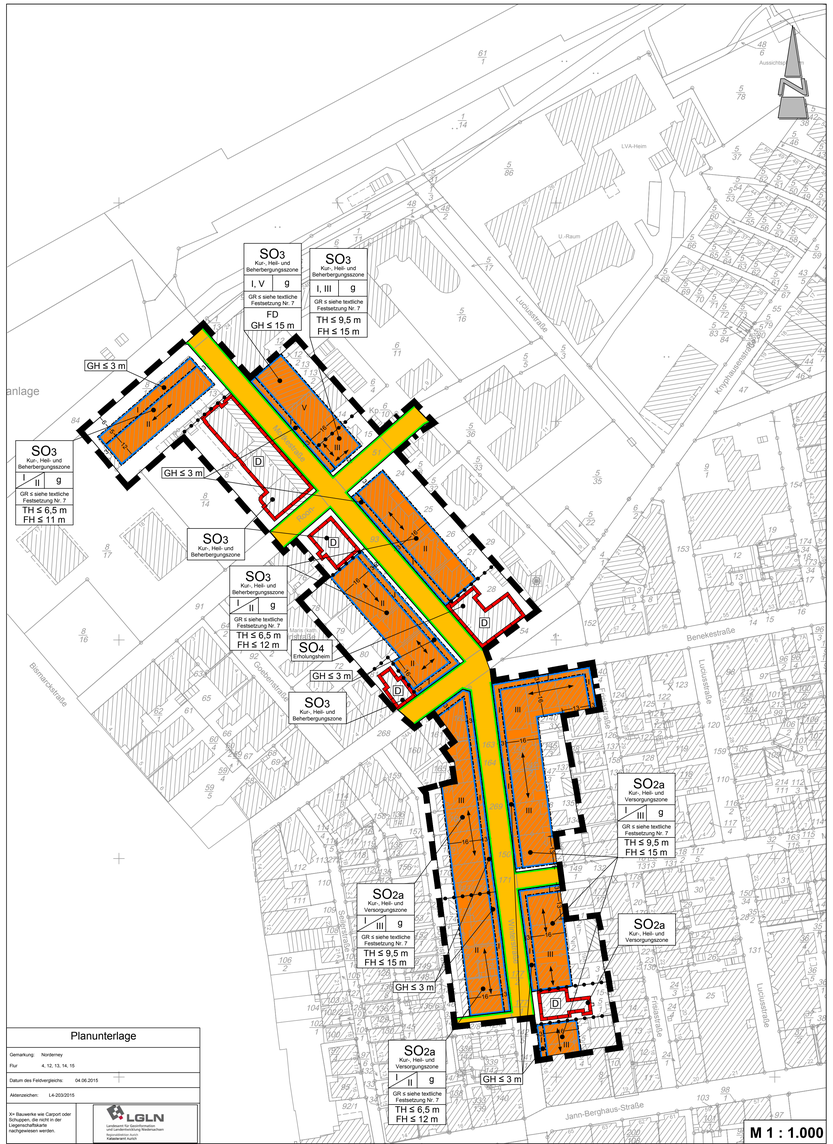
Diekmann • Mosebach & Partner

Regionalplanung, Stadt- und Landschaftsplanung
Entwicklungs- und Projektmanagement

Oldenburger Straße 86 26180 Rastede Tel. (04402) 91 16 30 Fax 91 16 40

Stadt Norderney

Bebauungsplan Nr. 4c "Innenstadt Nord-Ost"



Planunterlage

Gemarkung:	Norderney
Flur	4, 12, 13, 14, 15
Datum des Feldvergleichs:	04.06.2015
Aktenzeichen:	L4-2030/2015

X= Bauwerke wie Carport oder Schuppen, die nicht in der Liegenschaftskarte nachgewiesen werden.

LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Aurich

M 1 : 1.000

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Innerhalb der festgesetzten sonstigen Sondergebiete mit der Zweckbestimmung "Kur-, Heil-, Versorgungszone" (SO 2a) sind ausschließlich folgende Nutzungen zulässig:

(1) Allgemein zulässig sind:
- Wohngebäude mit Wohnungen zum Dauerwohnen für Personen mit Lebensmittelpunkt auf Norderney,
- Beherbergungsbetriebe mit Fremdversorgung (Hotel- und Pensionszimmer), die nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen,
- in Wohngebäuden zum Dauerwohnen für Personen mit Lebensmittelpunkt auf Norderney räumlich untergeordnete Ferienwohnungen gem. § 13a BauNVO,
- Anlagen für Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, sportliche und gesundheitliche Zwecke,
- Räume für freie Berufe,
- Schank- und Speisewirtschaften ohne besondere Betriebseigentümlichkeiten mit einer Größe des Gastraumes bis zu 250 m² sowie Einzelhandelsbetriebe mit einer Größe bis zu 250 m² .

(2) Ausnahmsweise zulässig sind:
- Ferienwohnungen gem. § 13a BauNVO als gewerbliche Beherbergungsbetriebe,
- nicht störende Handwerksbetriebe.

2. Innerhalb der festgesetzten sonstigen Sondergebiete mit der Zweckbestimmung " Kur-, Heil-, Versorgungszone " (SO 2a) sind im Erdgeschoss (gem. § 9 Abs. 3 BauGB) die folgenden Nutzungen nur untergeordnet und an der straßenabgewandten Seite zulässig:
- Wohnungen zum Dauerwohnen für Personen mit Lebensmittelpunkt auf Norderney,
- Ferienwohnungen gem. § 13a BauNVO.

3. Innerhalb der festgesetzten sonstigen Sondergebiete mit der Zweckbestimmung " Kur-, Heil-, Versorgungszone " (SO 2a) ist innerhalb der zulässigen Wohngebäude auf den einzelnen Grundstücken je angefangene 50 m² Geschossfläche maximal eine Wohneinheit (Dauerwohnungen und Ferienwohnungen) zulässig (Berechnungsgrundlage ist die maximal zulässige Geschossfläche). In den jeweiligen Wohngebäuden muss der Flächenanteil der Wohnfläche des Dauerwohnens gegenüber dem Flächenanteil der Wohnfläche des Ferienwohnens überwiegen. Die zur Wohnfläche gehörenden Grundflächen sind § 2 der Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung - WoFlV) zu entnehmen.

4. Innerhalb der festgesetzten sonstigen Sondergebiete mit der Zweckbestimmung " Kur-, Heil-, Beherbergungszone" (SO 3) sind ausschließlich folgende Nutzungen zulässig:

(1) Allgemein zulässig sind:
- Beherbergungsbetriebe mit Fremdversorgung (Hotel- und Pensionszimmer), die nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen,
- Ferienwohnungen gem. 13a BauNVO als gewerbliche Beherbergungsbetriebe.

(2) Ausnahmsweise zulässig sind:
- Wohnungen zum Dauerwohnen für Personen mit Lebensmittelpunkt auf Norderney,
- Schank- und Speisewirtschaften ohne besondere Betriebseigentümlichkeiten mit einer Größe des Gastraumes bis zu 250 m² sowie Einzelhandelsbetriebe mit einer Größe bis zu 250 m² ,
- Räume für freie Berufe,
- Anlagen für Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, sportliche und gesundheitliche Zwecke.

5. Innerhalb der festgesetzten sonstigen Sondergebiete mit der Zweckbestimmung "Erholungsheim" (SO 4) sind ausschließlich folgende Nutzungen zulässig:

(1) Allgemein zulässig sind:
- Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen.

6. Innerhalb der festgesetzten sonstigen Sondergebiete (SO 2a, SO 3 & SO 4) sind in den Kellergeschossen gem. § 2 Abs. 6 NBauO Wohnungen, Ferienwohnungen gem. 13a BauNVO und Beherbergungszimmer nicht zulässig (§ 3 (3) Nr. 2 BauGB). Räume die gem. § 2 Abs. 3 der Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung - WoFlV) nicht zur Wohnfläche gehören, sind in den Kellergeschossen zulässig.

7. Innerhalb der festgesetzten sonstigen Sondergebiete (SO 2a & SO 3) entspricht die zulässige Grundfläche (GR) gem. § 16 (3) Nr. 1 BauNVO je Grundstück der durch Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksfläche gem. § 23 (1) BauNVO.

8. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu 25 vom Hundert überschritten werden (§ 19 (4) Satz 3 BauNVO).

9. Innerhalb der festgesetzten sonstigen Sondergebiete (SO 2a & SO 3) ist die Überschreitung der Baugrenzen durch unterirdische Gebäudeteile nicht zulässig.

10. Innerhalb der festgesetzten sonstigen Sondergebiete (SO 2a, SO 3 & SO 4) ist die Höhenlage des vorhandenen Geländes beizubehalten. Abgrabungen, Vertiefungen oder Aufschüttungen sind nicht zulässig.

11. Innerhalb des Geltungsbereiches gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO):

Oberer Bezugspunkt:		
a) Traufhöhe (TH):	Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut	
b) Firsthöhe (FH):	obere Firstkante	
c) Gebäudehöhe (GH):	obere Gebäudekante	
Unterer Bezugspunkt:	Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächsten Erschließungsstraße, Bemessungspunkt ist die Mitte der Straßenfront des Baugrundstücks Bei Eckgrundstücken gilt der höhere untere Höhenbezugspunkt.	

12. Innerhalb der festgesetzten sonstigen Sondergebiete (SO 2a, SO 3 & SO 4) dürfen technische Aufbauten die maximal zulässige Firsthöhe (FH) sowie die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) nicht überschreiten und die Dachhaut nicht durchschneiden, sofern sie nicht deutlich untergeordnet sind und sich in ihrer Gestaltung harmonisch in die Architektur des Gebäudes einfügen.

13. Für bestehende Gebäude und Gebäudeteile außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen, gelten die Festsetzungen der Baugrenzen nur dann, wenn sie durch einen Neubau ersetzt werden oder wenn erhebliche Umbauten durchgeführt werden, die einem Neubau gleichkommen; sonstige Umbauten sowie Nutzungsänderungen, die den textlichen Festsetzungen Nr. 1 - 5 entsprechen, sind als Ausnahme zulässig (§ 31 (1) BauGB, § 16 (6) BauNVO und § 23 (3) BauNVO).

14. Für bestehende Gebäude und Gebäudeteile, die die festgesetzten Höhen überschreiten, gelten die Festsetzungen der Höhen nur dann, wenn sie durch einen Neubau ersetzt werden oder wenn erhebliche Umbauten durchgeführt werden, die einem Neubau gleichkommen; sonstige Umbauten sowie Nutzungsänderungen, die den textlichen Festsetzungen Nr. 1 - 5 entsprechen, sind als Ausnahme zulässig (§ 31 (1) BauGB, § 16 (6) BauNVO und § 23 (3) BauNVO).

15. Die Summe der Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO auf dem gesamten Baugrundstück darf eine Grundfläche von insgesamt
- 36 m² für zweigeschossige Gebäude,
- 42 m² für dreigeschossige Gebäude

nicht überschreiten.

Bezugsgröße: Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß gem. § 16 (2) Nr. 3 BauNVO der zur Erschließungsstraße zugewandten Gebäude.

16. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie der Verkehrsflächen und den vorderen Baugrenzen sind Garagen oder Einstellplätze im Sinne des § 12 BauNVO oder Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht zulässig.

17. Innerhalb der festgesetzten sonstigen Sondergebiete (SO 2a, SO 3 & SO 4) gilt für Garagen und überdachte Stellplatzanlagen sowie für Nebenanlagen in Form von Gebäuden eine maximal zulässige Traufhöhe (TH) von 2,50 m sowie eine maximal zulässige Firsthöhe (FH) von 3,5 m. Die Höhenbezugspunkte sind der textlichen Festsetzung Nr. 11 zu entnehmen (§ 18 BauNVO).

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN/ HINWEISE

1. 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 gem. § 14 (1) des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Aurich unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer, Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 (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.

2. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich zu benachrichtigen.

3. Sofern es im Rahmen der Bautätigkeiten zu Kontaminationen des Bodens kommt, ist die Untere Bodenschutzbehörde unverzüglich zu informieren.

4. 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.

5. 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 Genehmigung nach einer einzelfallbezogenen Prüfung durch die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde zulässig. Die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde behält sich vor, Nachweise anzufordern, aus denen hervorgeht, dass die Z 0-Werte der LAGA-Mitteilung 20 eingehalten werden.

6. Der nördliche Bereich der Moltkestraße grenzt unmittelbar an die gewidmete Schutzdüne an. Bei temporärer Nutzung der gewidmeten Schutzdüne, z.B. für Baustelleneinrichtungen ist gemäß § 14 i.V.m § 20a NDG eine Deichrechtliche Ausnahmegenehmigung erforderlich.

7. Für die Sondergebiet SO 2a, SO 3 & SO 4 sind die folgenden Immissionsrichtwerte maßgeblich:

Beurteilungszeiträume	Orientierungswerte gem. Beiblatt 1 der DIN 18005 für gewerbliche Gebäudeimmissionen
tagsüber 6:00 Uhr - 22:00 Uhr	60 dB (A)
nachts 22:00 Uhr - 6:00 Uhr	45 dB (A)

8. Für den Geltungsbereich der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4c gilt die "Satzung über bauliche Gestaltung in der Stadt Norderney" (Gestaltungssatzung).

9. Für den Geltungsbereich der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4c gelten die Erhaltungssatzungen Nr. 3, 4 und 6 der Stadt Norderney.

10. Für den Geltungsbereich der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4c gilt die "Satzung zur Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktion" der Stadt Norderney.

11. Innerhalb des Geltungsbereiches der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4c befinden sich denkmalgeschützte Gebäude. Die Inhalte des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetztes sind auch in der Umgebung von Baudenkmalen zu beachten. Gemäß § 8 NDSchG in Verbindung mit § 10 NDSchG unterliegen Baumaßnahmen in der Umgebung von Baudenkmalen, das sind u. a. Neubauvorhaben, Erweiterungen oder Veränderungen des äußeren Erscheinungsbildes, dem denkmalrechtlichen Genehmigungsvorbehalt. Genehmigungsbehörde ist die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Aurich. Aufgrund der besonderen denkmalrechtlichen Situation können die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen sowie die örtlichen Bauvorschriften nur Orientierungswerte sein.

12. Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen und Vermeidungsgrundsätze des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind bei der Realisierung der Planung zu beachten. Um die Verletzung und Tötung von Individuen auszuschließen, ist die Baufeldfreimachung / Baufeldräumung (ausgenommen Gehölzentfernungen) außerhalb der Zeit zwischen dem 01. März und dem 15. Juli durchzuführen. Eine Baufeldfreimachung / Baufeldräumung ist ausnahmsweise in der Zeit zwischen dem 01. März und dem 15. Juli zulässig, wenn durch eine ökologische Baubegleitung artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausgeschlossen werden können. Baumfäll- und Rodungsarbeiten sind außerhalb der Zeit zwischen dem 1. März und dem 30. September durchzuführen. Unmittelbar vor den Fällarbeiten sind die Bäume oder bei Abriss- und Sanierungsmaßnahmen die Gebäude durch eine sachkundige Person auf die Bedeutung für höhlenbewohnende Vogelarten sowie auf das Fledermausvorkommen zu überprüfen. Sind Individuen/ Quartiere vorhanden, sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit dem Landkreis Aurich abzustimmen.

13. Für die fachgerechte und genehmigungsrelevante Umsetzung der Belange des vorsorgenden Bodenschutzes sollten zukünftige Bauvorhaben durch eine entsprechende qualifizierte Fachperson begleitet werden. Mit Hilfe dieser bodenkundlichen Baubegleitung können standortspezifisch bodenschonende Arbeitsverfahren fachgerecht umgesetzt und mögliche nachhaltige Bodenschädigungen und Beeinträchtigungen vermieden oder zumindest minimiert werden.

14. Es ist die Verordnung über die Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 anzuwenden.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN gem. § 84 NBauO

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften stimmt mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4c überein.

1. Es sind nur Gebäude mit Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächern und einer Dachneigung von 30° - 55° zulässig. Untergeordnete Vor- und Anbauten (maximal 20 % der Grundflächen des Hauptgebäudes), Veranden, Nebenanlagen sowie Gebäude in den mit „FD" gekennzeichneten Bereichen sind von dieser Vorschrift ausgenommen.

2. Für die Hauptgebäude gelten die in der Planzeichnung festgesetzten Firstrichtungen. Untergeordnete Vor- und Anbauten (maximal 20 % der Grundflächen des Hauptgebäudes), Veranden sowie Nebenanlagen sind von dieser Vorschrift ausgenommen.

3. Entgegen §§ 2 und 3 der der Gestaltungssatzung der Stadt Norderney sind Gauben oder sonstige Dacheinschnitte insgesamt nur auf bis zu 1/2 der Traufläge zulässig.

4. Auf geneigten und flachen Dächern dürfen Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie (Photovoltaik, Wasser- und Luftkollektoren, etc.) eingesetzt werden. Solarenergieanlagen dürfen jedoch nur dann errichtet werden, wenn sie von den jeweiligen Erschließungsstraßen nicht einsehbar sind. Ausnahmsweise können Anlagen zur Nutzung von Solarenergie zugelassen werden, wenn sich die Anlage hinsichtlich der Anordnung, Ausführungsart und Farbgestaltung in die Gebäudehülle einfügt. (Die jeweils aktuellen, besonderen gesetzlichen Vorgaben zur Energieeinsparung von Gebäuden sind zu beachten.)

5. An Hausfassaden, die der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandt sind, dürfen Antennen und Parabolantennen (Sat- Schüsseln) nicht angebracht werden. Auf Dächern sind Antennen und Parabolantennen nur zulässig, wenn sie von den Erschließungsstraßen aus nicht sichtbar sind. Ausnahmsweise können Parabolantennen von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichtbar angebracht werden, wenn der Empfang nachweislich auf andere Weise nicht erreicht werden kann. In diesen Fällen sind die Parabolantennen farblich an die Fassade oder Dachfläche der Gebäude anzupassen. Je Gebäude darf nur eine Antennenanlage angebracht werden.

6. Sonstige technische Anlagen (z.B. Wärmetauscher, Kühl- und Klimaanlagen, Stromaggregate) dürfen an Hausfassaden, die den öffentlichen Straßen zugewandt sind, nicht angebracht werden. Auf Dächern ist diese Art von Anlagen nur zulässig, wenn sie von öffentlichen Verkehrsflächen aus nicht sichtbar sind.

7. Die eingeschossigen Vorbauten sollen gemäß dem historischen Vorbild der ehemaligen Veranden möglichst transparent und auf die reine Konstruktion reduziert ausgeführt werden. Dabei müssen die von den öffentlichen Verkehrsflächen sichtbaren Außenwandflächen der Veranden mindestens aus 60% Glasflächen unter Beachtung der Belange der Feuersicherheit bestehen.

8. An den Fenstern zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind Vorbaurollläden nicht zulässig.

9. Vorgärten, d.h. die Räume zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und den Baugrenzen, sind unversiegelt anzulegen und mit Anpflanzungen gärtnerisch zu gestalten. Zur Erschließung notwendige befestigte Flächen sind hiervon ausgenommen.

10. Werden auf privaten Grundstücken nicht überdachte Stellplätze angelegt, sind die Oberflächen der Stellplätze als Pflasterung mit mindestens 50% Durchgrünung auszubilden. (Die Vorgaben des Grundwasserschutzes sind zu beachten.)

11. Außentreppen sind nur auf den, den Erschließungsstraßen abgewandten Seiten zulässig.

12. Einfriedungen dürfen eine maximale Höhe von 0,90 m über der Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche nicht überschreiten.

PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG

Aufgrund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG), in den jeweils aktuellen Fassungen, beschließt der Rat der Stadt Norderney in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4c "Innenstadt Nord-Ost" bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen , den örtlichen Bauvorschriften sowie der Begründung.

Norderney, ...

(Siegel)

.....
Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

PLANUNTERLAGE

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

© 2014 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Aurich

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 04.06.2015). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Norden, den.....

.....
LGLN, Regionaldirektion Aurich, Katasteramt Norden (Siegel)

.....
(Unterschrift)

PLANVERFASSER

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro Diekmann • Mosebach & Partner.

Rastede, ...

.....
Dipl. Ing. O. Mosebach
(Planverfasser)

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Norderney hat in seiner Sitzung am ..... die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Innenstadt Nord-Ost" mit örtlichen Bauvorschriften beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 (1) BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Norderney, ...

.....
Bürgermeister

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Norderney hat in seiner Sitzung am ..... nach Erörterung dem Entwurf der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Innenstadt Nord-Ost" mit örtlichen Bauvorschriften zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung wurden gem. § 3 (2) BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Innenstadt Nord-Ost" mit örtlichen Bauvorschriften hat mit Begründung vom ..... bis zum ..... öffentlich ausgelegen.

Norderney, ...

.....
Bürgermeister

ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Norderney hat in seiner Sitzung am ..... nach Erörterung dem geänderten Entwurf der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Innenstadt Nord-Ost" mit örtlichen Bauvorschriften zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung gem. § 4a (3) BauGB i.V.m. § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der erneuten Auslegung wurden gem. § 3 (2) BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Der geänderte Entwurf der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Innenstadt Nord-Ost" mit örtlichen Bauvorschriften hat mit Begründung vom ..... bis zum ..... öffentlich ausgelegen.

Norderney, ...

.....
Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Bebauungsplan Nr. 4 wurde zum Satzungsbeschluss in die Teile a, b und c aufgeteilt, um eine Verbesserung in der Handhabbarkeit des Planwerks zu erreichen. Der Rat der Stadt Norderney hat den Bebauungsplan Nr. 4c "Innenstadt Nord-Ost" bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am ..... gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde ebenfalls beschlossen und ist dem Bebauungsplan gem. § 9 (8) BauGB beigefügt.

Norderney, ...

.....
Bürgermeister

INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 4c "Innenstadt Nord-Ost" mit örtlichen Bauvorschriften ist gem. § 10 (3) BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 4a "Innenstadt Nord-Ost" mit örtlichen Bauvorschriften ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden.

Norderney, ...

.....
Bürgermeister

VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 4c "Innenstadt Nord-Ost" mit örtlichen Bauvorschriften ist gem. § 215 BauGB die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 4a "Innenstadt Nord-Ost" mit örtlichen Bauvorschriften und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Norderney, ...

.....
Bürgermeister

MÄNGEL DER ABWÄGUNG

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 4c "Innenstadt Nord-Ost" mit örtlichen Bauvorschriften sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Norderney, ...

.....
Bürgermeister

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

SO2a — Sondergebiet (SO) Zweckbestimmung: Kur-, Heil- und Versorgungszone

SO3 — Sondergebiet (SO) Zweckbestimmung: Kur-, Heil- und Beherbergungszone

2. Maß der baulichen Nutzung

GR — maximal zulässige Grundfläche

III — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z. B. III

TH ≤ 9,50 m — maximal zulässige Traufhöhe, Höhenbezugspunkte s. textl. Festsetzung Nr. 11

FH ≤ 15,00 m — maximal zulässige Firsthöhe, Höhenbezugspunkte s. textl. Festsetzung Nr. 11

GH ≤ 3,00 m — maximal zulässige Gebäudehöhe, Höhenbezugspunkte s. textl. Festsetzung Nr. 11

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

g — geschlossene Bauweise

Baugrenze

4. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

5. Regelungen für die Stadterhaltung und den Denkmalschutz

D — denkmalgeschützte Einzelanlage, hier: Baudenkmal

6. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen und des Maßes der baulichen Nutzung

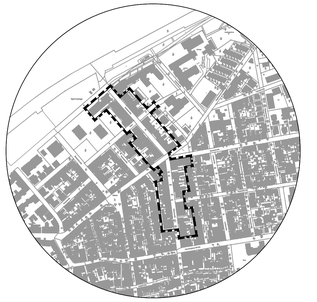
Firstrichtung

Stadt Norderney

Landkreis Aurich

Bebauungsplan Nr. 4c "Innenstadt Nord-Ost"

Übersichtsplan unmaßstäblich



01. März 2019

Diekmann • Mosebach & Partner
Regionalplanung, Stadt- und Landschaftsplanung
Entwicklungs- und Projektmanagement
Oldenburger Straße 86 26180 Rastede Tel. (04402) 91 16 30 Fax 91 16 40

Freie Wähler Norderney Im Gewerbegelände 56, 26548 Norderney

Stadt Norderney

Norderney, den 19.03.2018

Verwaltungsausschußsitzung am 21.03.2019 und Ratssitzung am 26.03.2018
Hier: Änderungen der textl. Festsetzung Nr. 17 des B-Planes Nr. 4 B „Innenstadt-Nordost“,
TOP 7 c der VA Sitzung u. TOP 11 c der Ratssitzung

_____

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,

Für die vorangeführten Gremiensitzungen des Rates der Stadt Norderney wird für die FWN-Fraktion zum TOP 7 c) der VA-Sitzung und zum TOP 11 c) der Ratssitzung folgender Antrag zur Beschließung durch die angeführten Gremien gestellt:

Die textliche Festsetzung zu Ziff. 17 wird hinter dem Satz 1, endend mit den Worten: „…..die einen Neubau gleichkommen…“, wie folgt ergänzt:

„Werden allerdings diese baugrenzüberschreitenden, vorhandenen baulichen Anlagen unverschuldet vom Eigentümer der Anlagen durch z.B. Brand. Naturereignisse, Katastrophen und ähnliche Vorkommnisse vernichtet, rechtfertigten diese Umstände eine Erneuerung dieser baulichen Anlagen im gleichen Umfang, wenn sie zeitnah binnen einer Frist von maximal zwei Jahren nach der Zerstörung der Anlagen vorgenommen werden.“

Begründung:

Die Erhaltung des Bestandschutzes der im Plangebiet vorhandenen, vielen Gebäude- und Gebäudeteile jenseits der im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen, auch bei einer Zerstörung der baulichen Anlagen in einem vom Grundstückseigentümer unverschuldeten Katastrophenfalle etc. ist das Anliegen fast aller Hausgrundbesitzer im Plangebiet. Mit diesem Antrag soll diesem Bürgeranliegen Rechnung gezollt werden. Dadurch werden nach Auffassung der FWN auch die Grundsätze und Grundziele des Bebauungsplanes nicht beeinträchtigt. Sollte der Verwaltungsausschuß und der Rat diesem Antrag im Wesentlichen stattgeben, wäre entsprechend auch die Begründung des B-Planes unter Ziffer 5. 4 *„Überbaubare und nicht überbaubare Grundstückflächen“* zu ergänzen.

Hayo F. Moroni

Freie Wähler Norderney, Im Gewerbegelände 56, 26548 Norderney

Bankverbindung:
Sparkasse Aurich-Norden IBAN: DE 03 2835 0000 0145 0912 52

FREIE WÄHLER
NORDERNEY

Stadt Norderney

BA-Sitzung, 13.03.19, TOP 8 - B-Plan Nr. 4 C „Innenstadt Nord-Ost“ -

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Ulrich
Sehr geehrter Herr Aldegarmann,
Sehr Herr Meemken,

Bei dem o.a. B-Plan **beantragt** die FWN-Fraktion bei den textlichen Festsetzungen – örtliche Bauvorschriften – unter der Ziffer 1 bei Fortlauf der anderen Regelungen folgende, ergänzende, weitere Regelung aufzunehmen:

„Das Baugebiet wurde und wird auch noch durch eine historische, zeitlose, schöne, elegante, spätklassische Seebäderarchitektur geprägt. Alle bauliche Maßnahmen haben sich daher, insbesondere zur Straßenseite hin, an diesen Baustil hinsichtlich der Gliederung und Größe der Baukörper, Gliederung der Straßenfassade, dem Verhältnis von Wandflächen, Öffnungen, Material u. Farbe, der Oberfläche und den Gliederungselementen der Fassaden, wie Gesimsbändern, Lisenen etc. Stuck- und Putzelementen auszurichten“.

Weitere Begründung erfolgt mündlich.

Mit freundlichen Grüßen
Hayo F. Moroni

STADT NORDERNEY
Der Bürgermeister

Protokollauszug

Sitzung	**Ausschuss für Bauen und Umwelt**
Status:	**öffentlich**
Datum	**13.03.2019**

TOP 8. Bebauungsplan Nr. 04 A - C "Innenstadt Nord-Ost", Neuaufstellung a) Beschluss über die Abwägung b) Satzungsbeschluss B.-Plan Nr. 4 A "Innenstadt Nord-Ost" - Teil A c) Satzungsbeschluss B.-Plan Nr. 4 B "Innenstadt Nord-Ost" - Teil B d) Satzungsbeschluss B.-Plan Nr. 4 C "Innenstadt Nord-Ost" - Teil C **BA 9/2019**

Beschluss

☒ Ja (Bauausschuss, VA)
☒ Nein (Rat)

a) Die während des Auslegungsverfahrens zur Neuaufstellung der Bebauungspläne Nr. 4 – Teile A bis C „Innenstadt Nord-Ost“ vorgebrachten Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen. Die öffentlichen und privaten Belange werden gem. § 1 Abs. 7 Baugesetzbuch (BauGB) untereinander und gegeneinander abgewogen. Die Zusammenstellung (Anlage) ist Bestandteil des Beschlusses.

b) Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) – alle Bestimmungen in der derzeit gültigen Fassung – wird die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 A „Innenstadt Nord-Ost – Teil A“ mit der dazugehörigen Begründung vom Rat der Stadt Norderney als Satzung beschlossen. Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung, der Begründung und dem Umweltbericht.

c) Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) – alle Bestimmungen in der derzeit gültigen Fassung – wird die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 B „Innenstadt Nord-Ost – Teil B“ mit der dazugehörigen Begründung vom Rat der Stadt Norderney als Satzung beschlossen. Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung, der Begründung und dem Umweltbericht.

d) Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) – alle Bestimmungen in der derzeit gültigen Fassung – wird die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 C „Innenstadt Nord-Ost – Teil C“ mit der dazugehörigen Begründung vom Rat der Stadt Norderney als Satzung beschlossen. Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung, der Begründung und dem Umweltbericht.

Stimme/n dafür Stimme/n dagegen Enthaltungen

9.

Bebauungsplan Nr. 25 A
"Nordhelm-West", Verfahren zur 1. Änderung a) Beschluss über die Abwägung b) Satzungsbeschluss

STADT NORDERNEY
Der Bürgermeister

Sitzungsvorlage

Fachbereich	Aktenzeichen	Vorlagen-Nr.
FB III	600.10.002; 022.15; 022.32	BA 10/2019

Beratungsfolge	TOP-Nr.	Öffentlich / nicht Öffentlich	Sitzungstermin
Ausschuss für Bauen und Umwelt	9.	öffentlich	13.03.2019
Verwaltungsausschuss	9.	nichtöffentlich	21.03.2019
Rat der Stadt Norderney	12.	öffentlich	26.03.2019

Bebauungsplan Nr. 25 A 'Nordhelm West', 1. Änderung
a) Beschluss über die Abwägung
b) Satzungsbeschluss

Sachverhalt

Bereits im Herbst 2011 wurde der Beschluss zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 A „Nordhelm West“ gefasst. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes sollte analog der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 25 B „Nordhelm Mitte“ ein sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauGB) „Dauerwohnen und Gästebeherbergung“ festgeschrieben werden. Weiter sollten Festsetzungen getroffen werden, die das Bild der Siedlung für diesen Bereich sichern.

In den folgenden Jahren wurde im Ausschuss für Bauen und Umwelt ein Planentwurf erarbeitet, der im Frühjahr 2018 zur Auslegung gekommen ist. Im Zuge der Auslegung wurden von verschiedenen Seiten Wünsche und Anregungen vorgebracht, die in der Folge bewertet wurden und entsprechend in eine leicht geänderte Planung eingeflossen sind. Der geänderte Planentwurf wurde im Oktober 2018 erneut ausgelegt.

Finanzielle Auswirkungen
☒ Nein
☐ Ja, mit

Gesamtkosten der Maßnahmen (Beschaffungs-Herstellungskosten) Euro	☐ Jährliche Folgekosten/ lasten ☐ Einmalig Euro	☐ Haushaltsmittel in ausreichender Höhe vorhanden. Sichtvermerk FB IV: _____

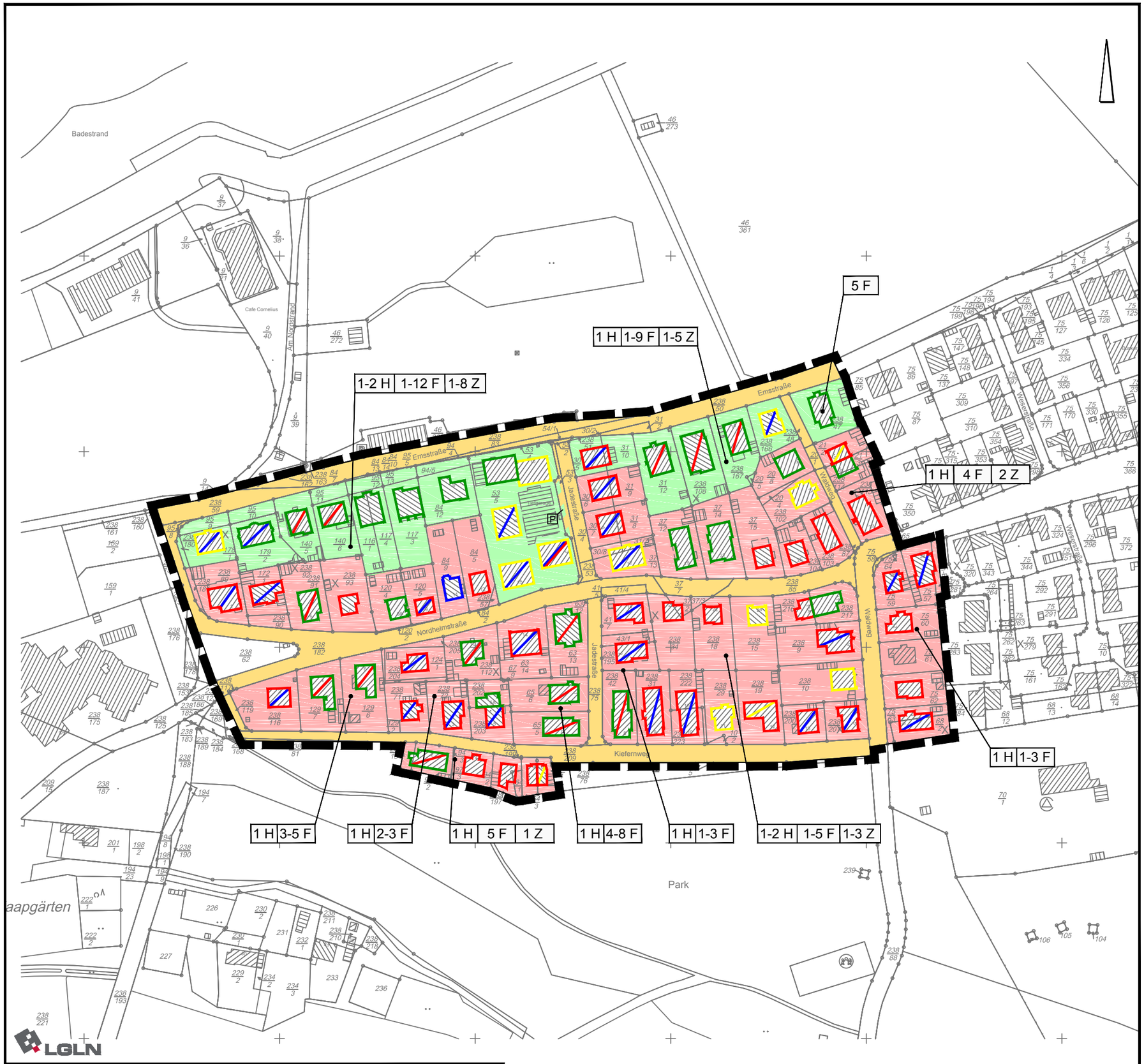
Beschlussvorschlag

Empfehlungsbeschluss
☒ Ja (Bauausschuss, VA)
☒ Nein (Rat)

a) Die während des Auslegungsverfahrens zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 A „Nordhelm West“ vorgebrachten Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen. Die öffentlichen und privaten Belange werden gem. § 1 Abs. 7 Baugesetzbuch (BauGB) untereinander und gegeneinander abgewogen. Die Zusammenstellung (Anlage) ist Bestandteil des Beschlusses.

b) Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) – alle Bestimmungen in der derzeit gültigen Fassung – wird die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 25 A „Nordhelm West“ mit der dazugehörigen Begründung vom Rat der Stadt Norderney als Satzung beschlossen. Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung und der Begründung.

Norderney, 28.02.19	Der Bürgermeister (Ulrichs)



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2016 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

LEGENDE

- Hauptwohnung (H)
- Ferienwohnung (F)
- Zweitwohnung (Z)
- mit Ferienwohnung
- H | F | Z — Quartiersweise pro Gebäude
- Beherbergungsbetrieb
- mit Hauptwohnung
- mit Zweitwohnung
- überwiegend Dauerwohnen und Ferienwohnungen (SO1)
- Dauerwohnen, Ferienwohnungen und Beherbergungsbetriebe (SO2)
- Grenze des Geltungsbereichs

Stadt Norderney

Landkreis Aurich

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 A

"Nordhelm-West"

im beschleunigtem Verfahren gem. § 13a BauGB

Bestandsanalyse - Nutzungsstruktur
Karte 1

September 2018

M. 1 : 2.000

NWP Planungsgesellschaft mbH
Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung
Escherweg 1, 26121 Oldenburg
Postfach 3867, 26028 Oldenburg
Telefon 0441 97174 -0
Telefax 0441 97174 -73
E-Mail info@nwp-ol.de
Internet www.nwp-ol.de

- unterschiedliche Dach- und Fassaden-gestalt
- überwiegend Satteldächer (unterschied-liche Farbauswahl) der Fassade + Dach
- östliches Planungsgebiet überwiegend rote Fassaden und Satteldächer

- Appartementhäuser mit mehreren Wohneinheiten
- Satteldach rot
- rote Klinkerfassade

- Kleine relativ ähnliche Siedlungshäuser
- rote Satteldächer
- rote Fassaden

Badestrand

Cafe Cornelius

Am Nordstrand

Emsstraße

Jadestraße

Nordhelmstraße

Kiefernweg

Wadweg

Tiefgarage

771 m2

0 50 100m

LGLN

Legende:

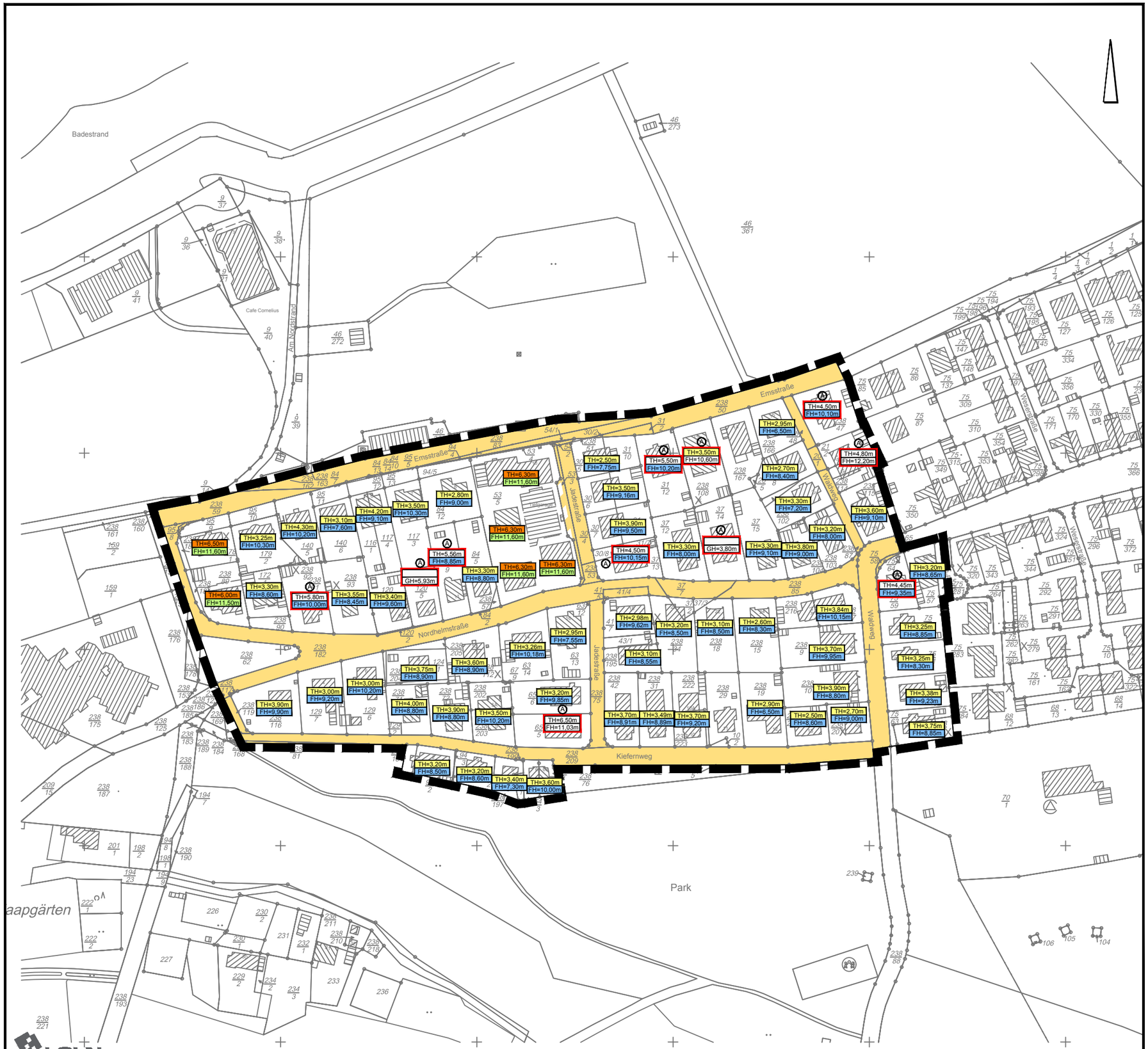
- Verkehrsfläche
- Grünfläche
- Parkanlage
- Hauptfirstrichtung (straßenseitig)
- überformte Baukörper
- Baukörper mit 2 Vollgeschossen
- H Bushaltestelle
- Strandzugang
- Zugang Parkanlage
- B Balkon
- G Gaube/Gauben
- A Anbau
- (F) Flachdach
- Geländesprung/Versatz
- Außentreppe
- Einschnitt im Dachgeschoss
- A Garagenumbau
- K Kellergeschoss
- 3 Ausbau einer 3. Ebene
- 0,31 Grundflächenzahl (ohne Grünflächen)
- Grundstücksgrößen (ohne Grünflächen)

Stadt Norderney
Landkreis Aurich

1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 25 A
"Nordhelm-West"
im beschleunigtem Verfahren gem. § 13a BauGB

Bestandsanalyse Ortsbild
Dezember 2018 Karte 2 M. 1 : 1.000

NWP Planungsgesellschaft mbH
Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung
Escherweg 1, 26121 Oldenburg
Escherweg 1 26121 Oldenburg
Telefon 0441 97174 -0
Telefax 0441 97174 -73
Postfach 3867 26028 Oldenburg
E-Mail info@nwp-ol.de
Internet www.nwp-ol.de



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2016 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

0 20 40 100 m

LEGENDE

TH=3,20m
FH=8,60m
TH=Traufhöhe
FH=Firsthöhe

TH bis ca. 4,00m

TH bis ca. 6,50m

FH bis ca. 10,00m

FH bis ca. 11,50m

Abweichung
Ⓐ
TH= 4,80m
FH=12,20m
TH über 4,00/6,50m
FH über 10,00/11,50m

Grenze des Geltungsbereichs

Stadt Norderney
Landkreis Aurich

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 A
"Nordhelm-West"
im beschleunigtem Verfahren gem. § 13a BauGB

Bestandsanalyse - Höhenentwicklung
Karte 3

September 2018 M. 1 : 2.000

NWP Planungsgesellschaft mbH
Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung
Escherweg 1, 26121 Oldenburg
Postfach 3867, 26028 Oldenburg
Telefon 0441 97174 -0
Telefax 0441 97174 -73
E-Mail info@nwp-ol.de
Internet www.nwp-ol.de

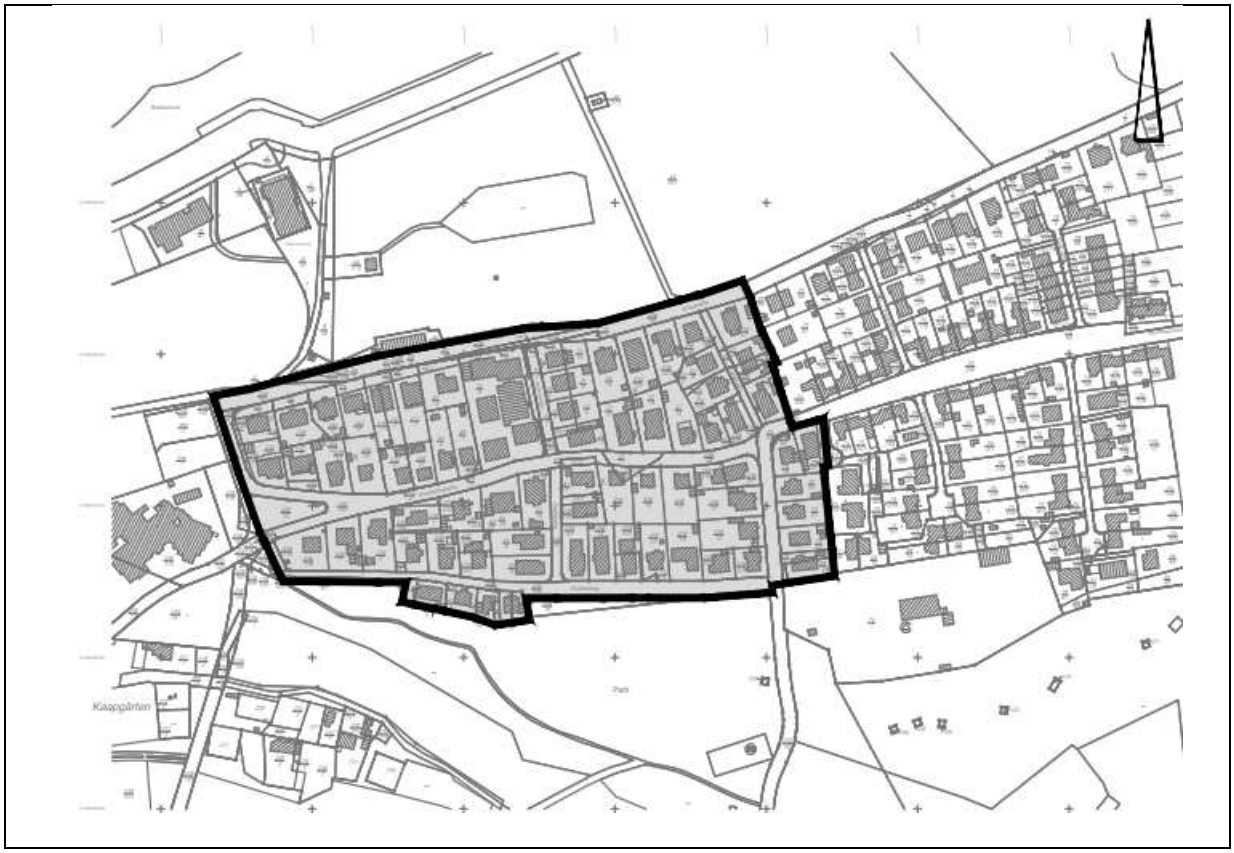
Stadt Norderney

Landkreis Aurich

Bebauungsplan Nr. 25 A

„Nordhelm - West“, 1. Änderung

Im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB



Übersichtsplan

Januar 2019 Satzungsentwurf Begründung

Escherweg 1
26121 Oldenburg
Postfach 3867
26028 Oldenburg

Telefon 0441 97174-0
Telefax 0441 97174-73
Email info@nwp-ol.de
Internet www.nwp-ol.de

Gesellschaft für räumliche
Planung und Forschung

INHALTSVERZEICHNIS

1. EINLEITUNG 4
1.1. Planungsanlass 4
1.2 Rechtsgrundlagen 4
1.3 Geltungsbereich des Bebauungsplanes 4
1.4 Beschreibung des Plangebietes 4
1.5 Bestandsanalyse 5
1.5.1 Erschließungsstruktur 5
1.5.2 Nutzungsstruktur 5
1.5.3 Baulich - räumliche Strukturen /Freiflächen 6
1.6 Planungsrahmenbedingungen 13
1.6.1 Ziele der Raumordnung 13
1.6.2 Flächennutzungsplan 14
1.6.3 Satzungen 14
1.6.4 Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 25 A 16

2. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG 17

3. BETEILIGUNGSVERFAHREN, WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG, GRUNDLAGEN UND ERGEBNISSE DER ABWÄGUNG 18
3.1 Verfahren 18
3.2 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren 20
3.2.1 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB 20
3.2.2 Ergebnisse der Fachbehördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB 29
3.2.3 Erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB 30
3.3 Relevante Abwägungsbelange 35
3.3.1 Verkehrliche Belange 35
3.3.2 Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse 36
3.3.3 Belange von Natur und Landschaft 36
3.3.4 Belange des Artenschutzes 37
3.3.5 Bodenschutz 38
3.3.6 Wasserschutz 39

4. INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES 39
4.1 Art der baulichen Nutzung 39
4.1.1 Sonstiges Sondergebiet SO 1 "Dauerwohnen und Gästebeherbergung" gemäß § 11 BauNVO 44
4.1.2 Sonstiges Sondergebiet SO 2 "Dauerwohnen und Ferienwohnen/ Beherbergungsbetriebe" gemäß § 11 BauNVO 46
4.2 Zulässige Zahl der Wohnungen und Ferienappartements in Wohngebäuden (gemäß § 11 BauNVO i.V. mit § 9 (1) Nr. 1 und 6 BauGB) 47
4.3 Mindestgrößen von Baugrundstücken (gemäß § 9 (1) Nr. 3 BauGB) 49
4.4 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise 49
4.5 Baugrenzen, Baulinien 51
4.6 Zulässigkeit von Garagen, Einstellplätzen und Nebenanlagen 53
4.7 Private Grünflächen 54
4.8 Öffentliche Grünflächen 56
4.9 Öffentliche Verkehrsflächen 56

5. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN 57

6. HINWEISE 63

7. ERGÄNZENDE ANGABEN 63
7.1 Städtebauliche Übersichtsdaten 63
7.2 Ver- und Entsorgung 63

8. DATEN ZUM VERFAHRENSABLAUF 64

ANLAGEN

Karte 1: Bestandsanalyse Nutzungsstruktur
Karte 2: Bestandsanalyse Ortsbild
Karte 3: Bestandsanalyse Höhen

1. EINLEITUNG

1.1. Planungsanlass

Die Stadt Norderney hat die Absicht, durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 A die vorhandenen Siedlungsstrukturen in der Nordhelmsiedlung durch bauleitplanerische Festsetzungen nachhaltig zu sichern.

1.2 Rechtsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen des Bebauungsplanes Nr. 25 A, 1. Änderung, sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO 2017), die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Inhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV), das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG), die Niedersächsische Bauordnung (NBauO), das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), jeweils in der zur Zeit geltenden Fassung.

1.3 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 25 A, 1. Änderung, erfasst den westlichen Bereich in der Nordhelmsiedlung in einer Größe von ca. 6,3 ha. Der Planbereich erfasst folgende Siedlungsquartiere:

- Grundstücke zwischen Bürgermeister-Willi-Lührs-Straße, Emsstraße, Nordhelmstraße und Jadestraße,
- Grundstücke zwischen Nordhelmstraße, Kiefernweg und Jadestraße,
- Grundstückszeile südlich Kiefernweg,
- Grundstücke zwischen Emsstraße, Nordhelmstraße, Jadestraße und Waldweg,
- Grundstücke zwischen Nordhelmstraße, Kiefernweg, Jadestraße und Waldweg,
- Grundstückzeile östlich Waldweg und ein angrenzendes Grundstück südlich Nordhelmstraße.

1.4 Beschreibung des Plangebietes

Die verkehrliche Erschließung der Nordhelmsiedlung im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 25 A erfolgt durch ein Ringstraßensystem, wobei die Nordhelmstraße und die Emsstraße den Charakter von Sammelstraßen haben. Über die Emsstraße besteht eine fußläufige Anbindungen an den Nordseestrand. Der Waldweg erschließt in Richtung Süden Waldflächen und einen Campingplatz. Bei den Flächen im Plangebiet handelt es sich um bebaute Grundstücke mit ein- bis zweigeschossiger Bebauung, die zum Dauerwohnen und zum Ferienwohnen sowie für Beherbergungsbetriebe genutzt werden. Kennzeichnend für diesen Bereich der Nordhelmsiedlung sind überwiegend kleinteilige Siedlungshäuser entlang der Erschließungsstraßen, wobei allerdings durch Gebäude mit größerem Bauvolumen bereits eine Überformung eingetreten ist. Westlich der Jadestraße ist ein größerer Appartementkomplex vorhanden.

1.5 Bestandsanalyse

Zur Vorbereitung der bauleitplanerischen Festsetzungen wurde eine detaillierte Bestandsanalyse durchgeführt, die die Nutzungsstruktur, die Höhenentwicklung und die Gebäudecharakteristik erfasst. [1]

1.5.1 Erschließungsstruktur

Das Plangebiet wird über ein Ringstraßensystem erschlossen, das über das Plangebiet hinaus geht und somit hervorragend an die angrenzenden Bereiche angeschlossen ist. In Ost-West-Richtung verlaufen die „Emsstraße“, die „Nordhelmstraße“ und der „Kiefernweg“. In Nord-Süd-Richtung verlaufen die „Bürgermeister-Willi-Lührs-Straße“, die „Jadestraße“ und der „Waldweg“. Die Verlängerung des Waldweges sowie der „Bürgermeister-Willi-Lührs-Straße“ stellen die fußläufige Anbindung an den Strand dar. Öffentliche Stellplätze befinden sich entlang der Erschließungsstraßen und nördlich der Emsstraße.

1.5.2 Nutzungsstruktur[2]

Die Gebäude im Plangebiet werden überwiegend zu Wohnzwecken (Hauptwohnung=Dauerwohnung, Zweitwohnung und Ferienwohnung) genutzt. Des Weiteren sind auch reine Beherbergungsbetriebe vorhanden, teilweise ohne Betriebsleiterwohnung. Die Mehrzahl der Beherbergungsbetriebe befindet sich im Abschnitt nördlich der Nordhelmstraße. Im Abschnitt südlich der Nordhelmstraße sind vergleichsweise wenig Beherbergungsbetriebe vorhanden. Südlich der Nordhelmstraße handelt es sich überwiegend um Hauptwohnungen mit inseltypischer Privatvermietung. Die Mischung gibt es auch im nördlichen Abschnitt, insgesamt ist dort der Anteil der Gebäude mit Hauptwohnungen jedoch deutlich geringer. Der Anteil der Zweiwohnungen ist im nördlichen Abschnitt größer als im südlichen Abschnitt.

Im Plangebiet unterliegen bereits einige Wohngebäude keiner Hauptwohnnutzung und beinhalten ausschließlich Ferienwohnungen oder Zweitwohnungen, wobei hier der Anteil im nördlichen Abschnitt höher ist als im Süden. Einen bereits prägenden Anteil nimmt das Grundstück südlich der Emsstraße und westlich der Jadestraße dabei ein: Hier befinden sich vier Gebäude mit jeweils mehreren Wohneinheiten, die ausschließlich als Ferienwohnung oder Zweitwohnung genutzt werden. Lediglich eine Wohneinheit wird als Hauptwohnung genutzt. Ein weiteres Gebäude auf diesem Grundstück gehört zu den Beherbergungsbetrieben.

Insgesamt ist im Plangebiet eine starke Durchmischung von allgemeinem Wohnen und Ferienwohnungen sowie Beherbergungsbetrieben vorhanden. Dabei ist festzustellen, dass die Wohnungsdichte im Abschnitt nördlich der Nordhelmstraße höher ist als im südlichen Abschnitt. Die Hauptwohnungen nehmen dabei überwiegend einen Anteil von einer Wohnung des jeweiligen Wohngebäudes ein, in Einzelfällen sind auch zwei Wohnungen vorhanden. Nördlich der Nordhelmstraße sind bis zu zwölf Ferienwohnungen in einem Gebäude vorhanden, während südlich der Nordhelmstraße der Anteil an Ferienwohnungen deutlich geringer ist, hier liegt er durchschnittlich bei etwa fünf Ferienwohnungen je Gebäude. Der Anteil der Zweitwohnungen liegt im Norden bei bis zu 8 Wohnungen pro Gebäude und im südlichen Abschnitt bei bis zu 3 Wohnungen pro Gebäude.

Gewerbliche Nutzungen wie Cafés, Restaurants oder Gewerbebetriebe befinden sich im Plangebiet nicht. Nördlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich ein Fahrradverleih und weiter nördlich eine Strandgastronomie.

---

1 siehe Bestandsanalyse Karten 1 bis 3 im Anhang

2 siehe Bestandsanalyse Karten 1 Nutzungsstruktur

1.5.3 Baulich - räumliche Strukturen /Freiflächen[3]

Die Wohnquartiere in der Nordhelmsiedlung sind durch eine straßenseitige Bebauung gekennzeichnet. Größtenteils sind relativ tiefe Grundstücke vorhanden, so dass in den inneren Bereichen der Quartiere bzw. auf den rückwärtigen Grundstücken größere zusammenhängende Freiflächen verbleiben, die als Garten genutzt werden. Teilweise sind dort Nebenanlagen vorhanden. Eine leicht abweichende Struktur stellt sich im östlichen Abschnitt zwischen Nordhelmstraße, Jadestraße und Kiefernweg ein, wo die Grundstücke stärker rechteckig zugeschnitten sind und die rückwärtigen Gartenbereiche durch Anbauten und Nebenanlagen geprägt sind. Daher ergeben sich hier keine größeren zusammenhängenden Grünflächen. Abweichend sind ebenfalls die Grundstücke südlich des Kiefernwegs, die sehr klein sind und kaum Gartenbereiche haben.

Die erforderlichen Einstellplätze der Wohngebäude befinden sich auf den privaten Grundstücken, meist zwischen der Erschließungsstraße und dem Hauptgebäude. Lediglich auf dem Grundstück nordwestlich der Jadestraße werden die Stellplätze in einer Tiefgarage bereitgestellt. Im gesamten Plangebiet bestehen weitere Stellplatzmöglichkeiten innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sowie nördlich der Emsstraße.

Im Plangebiet sind sowohl eingeschossige als auch zweigeschossige Gebäude vorhanden. Die Traufhöhen im Plangebiet liegen überwiegend zwischen 3,0 und 4,0 m, die Firsthöhen zwischen 8,0 und 10,0 m. Vereinzelt befinden sich Gebäude im Plangebiet, die diese Trauf- und Firsthöhen deutlich überschreiten. Die Gebäude weisen Traufhöhen zwischen 6,00 und 6,50 m sowie Firsthöhen zwischen 11,03 und 12,20 m auf. Nordwestlich der Jadestraße und nordöstlich der „Bürgermeister-Willi-Lührs-Straße“ kommen diese höheren Trauf- und Firsthöhen im räumlichen Zusammenhang vor. Auf einigen Grundstücken wurde im Dachgeschoss oder unterhalb des Geländeniveaus eine dritte Geschossebene eingebaut, um mehr Wohnungen unterzubringen. Das Erscheinungsbild der Gebäude mit einer dritten Wohnung im Gelände ist straßenseitig eingeschossig und rückwärtig oder seitlich zweigeschossig. Zudem gibt es Gebäude mit straßenseitig geringer Traufhöhe (eingeschossig) und rückwärtig höherer Traufhöhe (zweigeschossig).

Im gesamten Plangebiet überwiegt eine Bebauung mit Einzelhäusern, es sind jedoch auch einige Doppelhäuser und Hausgruppen (Reihenhäuser) vorhanden. Bei der Reihenhausbebauung handelt es sich überwiegend um Neubauten mit mehreren Wohnungen.

Das Siedlungsbild wird durch eine Dach- und Fassadengestaltung bestimmt, die sich hauptsächlich in der Farbgebung und der Ausführung der Öffnungen durch Gauben, Balkone und Terrassen sowie durch unterschiedliche Anbauten unterscheidet. In einigen Bereichen sind Garagen als Ferienwohnung umgebaut worden. Die Mehrzahl der Gebäude ist mit Satteldächern versehen, in Einzelfällen sind auch Krüppelwalmdächer oder Walmdächer vorhanden. Flachdachbauten sind die Ausnahme, lediglich befinden sich zwei nördlich der Nordhelmstraße. Die Farbgestaltung der Dächer ist unterschiedlich, wobei im östlichen Plangebiet überwiegend rote Fassaden und Satteldächer vorhanden sind. In einigen Abschnitten, insbesondere im südlichen Abschnitt, wird das Siedlungsbild durch relativ ähnliche kleinteilige Siedungshäuser mit roten Satteldächern und roten Fassaden bestimmt. Im nördlichen Abschnitt bestimmt neben den ein- bis zweigeschossigen Gebäuden der Appartementkomplex mit fünf Gebäuden mit jeweils mehreren Wohnungen das Siedlungsbild. Die Gebäude haben rote Satteldächer und eine rote Klinkerfassade. Ein wiederkehrendes Element im Plangebiet sind An- und Vorbauten, die als Ferienwohnung, Wintergarten oder Windfang genutzt werden. Zudem haben die Gebäude Balkone und Terrassen sowie in den meisten Fällen auch Gauben. Dacheinschnitte sind nur in geringem Umfang vorhanden.

[3] siehe Bestandsanalyse Karte 2 Ortsbild und Karte 3 Höhenentwicklung

Die Anordnung von Anbauten, Balkonen, Gauben, auskragenden Obergeschossen (dritte Ebene) und Außentreppen sowie auch die Anordnung einer dritten Ebene unterhalb des Geländeniveaus kann zu Überformungen führen. Ebenso stellen überdimensionierte Baukörper durch Höhen und Bauvolumen sowie stark versiegelte Vorgartenbereiche eine Überformung des Quartiers dar.

Nachfolgend werden die Merkmale der einzelnen Quartiere aufgelistet:

Emsstraße West	
Geschossigkeit	Appartementhäuser zweigeschossig, sonst überwiegend eingeschossig, tlw. zwei Ebenen im Dachgeschoss
Höhen	unterschiedliche Trauf- und Firsthöhen
Bauweise	Einzelhäuser
Ausrichtung	traufständig zur Erschließungsstraße, Bauflucht relativ einheitlich
Dachgestaltung	Satteldachhäuser mit ähnlicher Dachneigung, keine Drempel, Öffnung durch Dachgauben, Dachfarbe überwiegend Anthrazittöne, aber auch Rot-Rotbrauntöne
Fassaden	Rotes, rotbraunes und gelbes Verblendmauerwerk, Balkone straßenseitig
Anbauten	Keine größeren rückwärtigen Anbauten
Überformung	durch unterschiedliche Trauf- und Firsthöhen, durch doppelreihige Dachgauben, komplexe Appartementhäuser
Vorgartenbereiche	Teilweise gärtnerisch gestaltete Vorgärten, teilweise komplett versiegelte Stellplatzflächen
Gesamtbild	**Keine homogene Struktur**

Emsstraße Ost	
Geschossigkeit	überwiegend eingeschossig, einzelne Baukörper zweigeschossig, tlw. zwei Ebenen im Dachgeschoss
Höhen	unterschiedliche Trauf- und Firsthöhen
Bauweise	Einzelhäuser
Ausrichtung	Überwiegend giebelständig zur Erschließungsstraße, überwiegend einheitliche Bauflucht
Dachgestaltung	Satteldachhäuser mit ähnlicher Dachneigung, ein Gebäude mit Drempel, Öffnung durch Dachgauben, Dachfarbe überwiegend Anthrazittöne, aber auch Rot- Rotbrauntöne
Fassaden	rötliches Verblendmauerwerk, eine Holzfassade, straßenseitig Terrassen/Balkone
Anbauten	Keine größeren rückwärtigen Anbauten
Überformung	durch unterschiedliche Trauf- und Firsthöhen, Holzfassade
Vorgartenbereiche	Teilweise gärtnerisch gestaltete Vorgärten, teilweise komplett versiegelte Stellplatzflächen
Gesamtbild	**Keine homogene Struktur**

Nordhelmstraße Nordwest	
Geschossigkeit	überwiegend zweigeschossig, vereinzelt eingeschossig tlw. zwei Ebenen im Dachgeschoss, tlw. 3 Ebene im Gelände
Höhen	unterschiedliche Trauf- und Firsthöhen
Bauweise	Einzelhäuser
Ausrichtung	Keine einheitliche Ausrichtung, keine einheitliche Bauflucht leichte Versätze
Dachgestaltung	Satteldachhäuser mit unterschiedlicher Dachneigung, ein Flachdachbau, keine Drempel, Öffnung durch Dachgauben, Dachfarbe Anthrazit- und Rottöne, unterschiedliche Trauf- und Firsthöhen
Fassaden	Überwiegend rötliches Verblendmauerwerk, straßenseitig Balkone
Anbauten	seitliche rückwärtigen Anbauten
Überformung	Durch Appartementhäuser und Flachdachgebäude, Balkone, durch 3. Ebenen
Vorgartenbereiche	Überwiegend gärtnerisch gestaltete Vorgärten, einige komplett versiegelte Stellplatzflächen
Gesamtbild	**keine homogene Struktur**

Nordhelmstraße Nordost	
Geschossigkeit	überwiegend zweigeschossig, vereinzelt eingeschossig, tlw. zwei Ebenen im Dachgeschoss
Höhen	unterschiedliche Trauf- und Firsthöhen
Bauweise	Einzelhäuser
Ausrichtung	Keine einheitliche Ausrichtung, keine einheitliche Bauflucht leichte Versätze
Dachgestaltung Vorderhaus	Satteldachhäuser mit unterschiedlicher Dachneigung, ein Flachdach, keine Drempel, Öffnung durch Dachgauben ,Dachfarbe Rot- Rotbraun- und Anthrazittöne, tlw. mit anderen Materialien abgesetzt,
Fassaden	rötliches Verblendmauerwerk, straßenseitig Balkone
Anbauten	Keine rückwärtigen Anbauten
Überformung	durch Flachdachgebäude, abgesetzte Dachmaterialien
Vorgartenbereiche	Überwiegend gärtnerisch gestaltete Vorgärten, einige komplett versiegelte Stellplatzflächen
Gesamtbild	**keine homogene Struktur in Richtung Westen, in Richtung Osten und Waldweg kleinteilige relativ einheitliche kleinteilige Siedlungsstruktur**

Nordhelmstraße Südwest	
Geschossigkeit	Überwiegend eingeschossige Bebauung, tlw. zwei Ebenen im Dachgeschoss, tlw. 3 Ebene im Gelände
Höhen	Überwiegend einheitliche Trauf- und Firsthöhen
Bauweise	Einzelhäuser
Ausrichtung	überwiegend giebelständig zur Erschließungsstraße, keine einheitliche Bauflucht, Versätze aufgrund der Straßenführung
Dachgestaltung	Satteldachhäuser mit ähnlicher Dachneigung, keine Drempel, Öffnung durch Dachgauben, Dachfarbe rot bis rotbraun, auch anthrazit
Fassaden Vorderhaus	rötliches Verblendmauerwerk
Anbauten	Rückwärtige Anbauten
Überformung	Durch Masse und Gestaltung der Gauben, Eingangsbereiche, durch 3. Ebenen
Vorgartenbereiche	Überwiegend gärtnerisch gestaltete Vorgärten, einige komplett versiegelte Stellplatzflächen
Gesamtbild	**Homogene Struktur im westlichen Abschnitt**

Nordhelmstraße Südost	
Geschossigkeit	eingeschossige Bebauung, tlw. zwei Ebenen im Dachgeschoss
Höhen	Überwiegend einheitliche Trauf- und Firsthöhen
Bauweise	Einzel- und Doppelhäuser
Ausrichtung	giebelständig zur Erschließungsstraße, einheitliche Bauflucht
Dachgestaltung Vorderhaus	Satteldachhäuser mit ähnlicher Dachneigung, ein Krüppelwalmdach, kaum Drempel, Öffnung durch Dachgauben, Dachfarbe überwiegend rot bis rotbraun, ähnliche Trauf- und Firsthöhen
Fassaden Vorderhaus	überwiegend rötliches Verblendmauerwerk, teilweise mit anderen Materialien abgesetzt
Anbauten	keine
Überformung	Geringfügig durch Gauben
Vorgartenbereiche	Überwiegend gärtnerisch gestaltete Vorgärten, einige komplett versiegelte Stellplatzflächen
Gesamtbild	**Überwiegend homogene Strukturen**

Waldweg Nord	
Geschossigkeit	Überwiegend eingeschossig, tlw. zwei Ebenen im Dachgeschoss
Höhen	unterschiedliche Trauf- und Firsthöhen auf Ostseite, einheitliche Höhen auf Westseite
Bauweise	Einzel- und Doppelhäuser
Ausrichtung	Trauf- und giebelständig zur Erschließungsstraße, überwiegend einheitliche Bauflucht,
Dachgestaltung Vorderhaus	Rot- bis rotbraunes- und anthrazitfarbenes Satteldach, keine Drempel, keine Drempel, Öffnung durch Dachgauben
Fassaden Vorderhaus	überwiegend rotes Verblendmauerwerk, straßenseitige Balkone
Anbauten	Anbauten vorhanden
Überformung	Zweigeschossiges Doppelhaus mit Balkone
Vorgartenbereiche	Überwiegend gärtnerisch gestaltete Vorgärten, einige komplett versiegelte Stellplatzflächen
Gesamtbild	**Homogene Struktur auf Westseite**

Waldweg Süd	
Geschossigkeit	Überwiegend eingeschossig, tlw. zweigeschossig, Gebäude mit eingeschossiger Straßenfront und zweigeschossiger Rückfront
Höhen	Überwiegend einheitliche Trauf- und Firsthöhen, Ausnahme Ecke Nordhelmstraße
Bauweise	Einzelhäuser und Hausgruppen
Ausrichtung	Einheitliche Bauflucht
Dachgestaltung	Rot- bis rotbraunes- und anthrazitfarbenes Satteldach, keine Drempel, keine Drempel, Öffnung durch Dachgauben, tlw. mit anderen Materialien abgesetzt,
Fassaden Vorderhaus	überwiegend rotes Verblendmauerwerk, Balkone
Anbauten	Anbauten ausgeprägt, Wintergärten
Überformung	Durch Neubau Hausgruppe, abgesetzte Dachmaterialien
Vorgartenbereiche	Überwiegend gärtnerisch gestaltete Vorgärten, einige komplett versiegelte Stellplatzflächen
Gesamtbild	**Homogene Struktur auf der Ostseite**

Jadestraße Nord	
Geschossigkeit	Ostseite Überwiegend eingeschossig, Westseite zweigeschossiger Appartementkomplex
Höhen	Überwiegend einheitliche Trauf- und Firsthöhen, Ausnahme Ecke Nordhelmstraße
Bauweise	Einzelhäuser und Hausgruppen
Ausrichtung	Einheitliche Bauflucht
Dachgestaltung	Rot- bis rotbraunes- und anthrazitfarbenes Satteldach, Krüppelwalmdach, keine Drempel, Öffnung durch Dachgauben,
Fassaden Vorderhaus	überwiegend rotes Verblendmauerwerk, Balkone
Anbauten	keine
Überformung	Durch Appartementkomplex, Hausgruppe, Balkone
Vorgartenbereiche	Überwiegend gärtnerisch gestaltete Vorgärten, einige komplett versiegelte Stellplatzflächen
Gesamtbild	**Keine homogene Struktur**

Jadestraße Süd	
Geschossigkeit	Westseite eingeschossig, Ostseite zweigeschossig
Höhen	unterschiedlich Trauf- und Firsthöhen
Bauweise	Einzelhäuser
Ausrichtung	Einheitliche Bauflucht
Dachgestaltung	Rotbraunes und anthrazitfarbenes Satteldach, keine Drempel, keine Drempel, Öffnung durch Dachgauben
Fassaden Vorderhaus	überwiegend rotes Verblendmauerwerk, Balkone
Anbauten	Anbauten vorhanden
Überformung	Durch Balkone, zweigeschossige Baukörper
Vorgartenbereiche	Überwiegend gärtnerisch gestaltete Vorgärten, einige komplett versiegelte Stellplatzflächen
Gesamtbild	**Keine homogene Struktur**

Kiefernweg Nordwest	
Geschossigkeit	Überwiegend eingeschossig, Gebäude Ecke Jadestraße zweigeschossig, tlw. zwei Ebenen im Dachgeschoss
Höhen	Überwiegend einheitliche Trauf- und Firsthöhen mit Ausnahme Gebäude Ecke Jadestraße
Bauweise	Einzel- und Doppelhäuser
Ausrichtung	Trauf- und giebelständig zur Erschließungsstraße, keine einheitliche Bauflucht,
Dachgestaltung	Satteldachhäuser mit ähnlicher Dachneigung, keine Drempel, Öffnung durch Dachgauben, Dachfarbe überwiegend rot und anthrazit, ähnliche Firsthöhe
Fassaden Vorderhaus	überwiegend rötliches Verblendmauerwerk
Anbauten	rückwärtig und straßenseitig
Überformung	durch unterschiedliche Bauvolumen
Vorgartenbereiche	Überwiegend gärtnerisch gestaltete Vorgärten, einige komplett versiegelte Stellplatzflächen
Gesamtbild	**Überwiegend homogene Strukturen**

Kiefernweg Ost	
Geschossigkeit	Überwiegend eingeschossig, Gebäude Ecke Jadestraße zweigeschossig, tlw. zwei Ebenen im Dachgeschoss
Höhen	Überwiegend einheitliche Trauf- und Firsthöhen
Bauweise	Einzelhäuser und Hausgruppen
Ausrichtung	giebelständig zur Erschließungsstraße, einheitliche Bauflucht
Dachgestaltung	Rot- bis rotbraunes- und anthrazitfarbenes Satteldach, ein Walmdach, keine Drempel, Öffnung durch Dachgauben, Neubauten keine symmetrischen Dächer,
Fassaden Vorderhaus	rotes Verblendmauerwerk, Balkone
Anbauten	Im rückwärtigen Bereich, straßenseitig Wintergärten, Balkone
Überformung	Durch Hausgruppe, Anbauten und Balkone
Vorgartenbereiche	Überwiegend gärtnerisch gestaltete Vorgärten, einige komplett versiegelte Stellplatzflächen
Gesamtbild	**Überwiegend homogene Strukturen**

Kiefernweg Süd	
Geschossigkeit	eingeschossig
Höhen	Überwiegend einheitliche Trauf- und Firsthöhen
Bauweise	Einzel- und Doppelhäuser auf kleinen Grundstücken
Ausrichtung	Überwiegend giebelständig zur Erschließungsstraße, einheitliche Bauflucht
Dachgestaltung	Rot- bis rotbraunes- und anthrazitfarbenes Satteldach, keine Drempel, Öffnung durch Dachgauben
Fassaden Vorderhaus	rotes Verblendmauerwerk
Anbauten	Nur kleine Anbauten
Überformung	keine
Vorgartenbereiche	Überwiegend gärtnerisch gestaltete Vorgärten
Gesamtbild	**Homogene Struktur**

Insgesamt lässt sich feststellen, dass im Plangebiet bereichsweise noch homogene Strukturen vorhanden sind, die sich durch einheitliche Gestaltungsmerkmale einer kleinteiligen Bebauung kennzeichnen. Der Appartementkomplex wirkt insgesamt zwar als Fremdkörper, ist jedoch in seinen eigenen Gestaltungsmerkmalen homogen. In den verbleibenden Flächen des Plangebietes sind aufgrund unterschiedlicher Höhen und Geschossigkeiten, der Bauweise sowie der Gestaltungsmerkmale nur wenig homogene Strukturen festzustellen.

1.6 Planungsrahmenbedingungen

1.6.1 Ziele der Raumordnung

Gemäß den Vorgaben des Landesraumordnungsprogrammes (LROP 2017 in der Fassung vom 26.09.2017) sind

- die touristischen Schwerpunkträume auf den ostfriesischen Inseln zu entwickeln (1.3 Ziffer 05, Satz 2) und
- die Voraussetzungen für eine dauerhafte und nachhaltige Besiedlung der Ostfriesischen Inseln sind zu gewährleisten (1.3 Ziffer 08, Satz 1).

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP 1992) des Landkreises Aurich ist seit dem 20.07.2006 nicht mehr gültig. Seit Februar 2018 liegt ein aktualisierter Entwurf des Regionalen Raumordnungsprogrammes in Form des RROP-Entwurf 2018 vor. Dieses ist als sonstiges Erfordernis der Raumordnung zu berücksichtigen. Nach dem RROP 2018 ist die Stadt Norderney als Grundzentrum und als Standort mit den besonderen Entwicklungsaufgaben Erholung und Tourismus festgelegt.

Die Nordhelmsiedlung ist den zentralen Siedlungsgebieten zuzuordnen. Die geplante Sicherung von Dauerwohnen, Ferienwohnen und touristischer Infrastruktur steht mit den Zielen der Raumordnung in Einklang.

1.6.2 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Norderney von 1975 sind die Flächen im Planungsraum und die östlich angrenzenden Flächen als allgemeines Wohngebiet mit einer Geschossflächenzahl von 0,6 dargestellt. Im Süden und Westen grenzt die Darstellung von Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ an.

Die Stadt Norderney plant die Änderung der Darstellung für die Nordhelmsiedlung im Flächennutzungsplan vom allgemeinen Wohngebiet in eine Sonderbaufläche "Dauerwohnen und Gästebeherbergung" auf dem Wege der Berichtigung gemäß § 13 a Abs. 2, Satz 2 BauGB.

1.6.3 Satzungen

Für die Nordhelmsiedlung gelten verschiedene Satzungen:

- **Erhaltungssatzung Nr. 11 von 2013**

Die Erhaltungssatzung Nr. 11 wurde neu gefasst und ist mit Bekanntmachung vom 24.08.2013 im Amtsblatt in Kraft getreten. Zielsetzung der Satzung ist die Erhaltung der städtebaulichen Strukturen für die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung (Milieuschutz). Nutzungsänderungen, bauliche Änderungen oder Abbruch bedürfen der Genehmigung, diese kann versagt werden, wenn Erhaltungsgründe im Sinne dieser Satzung vorliegen. Um die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung zu erhalten, ist die Anlage der Satzung mit Vorgaben zu Anteilen von dauergenutzten Wohnungen und einer Mindestwohnungsgröße von 60 m² Wohnfläche zu beachten. Die Erhaltungssatzung Nr. 11 bleibt von der Bebauungsplanänderung unberührt. Die Planung steht mit den Zielen in Einklang und ergänzt und unterstützt die Wohnfunktion.

- **Satzung zur Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen (2006)**

Die Satzung der Stadt Norderney vom 14.07.2006 zur Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen gemäß § 22 BauGB erstreckt sich auf Teile der im Zusammenhang bebauten Ortslage im Westteil der Insel. Hierzu gehört neben größeren Bereichen am westlichen Rand und Teilbereichen im Südwesten der Insel auch die Nordhelmsiedlung einschließlich des Bebauungsplangebietes Nr. 25 A. Die Satzung umfasst damit nur solche Gebiete, die überwiegend vom Fremdenverkehr geprägt sind. Die Prägung der bebauten Bereiche liegt dabei in ihrer originären oder entwickelten Fremdenverkehrsnutzung. Die Satzung bezieht nur bebaute Flächen ein, die Fremdenverkehrsfunktionen erfüllen. Gebiete oder auch Einzelgrundstücke, die aufgrund der monostrukturellen Gesamtschau nur eine mittelbare Funktion erfüllen, wurden ausgeklammert.

Zielsetzung der Satzung ist die Vermeidung von negativen Ausdehnungen der Zweitwohnungen vor dem Hintergrund, dass

- besondere örtliche Gesundheitsfaktoren dem Nutzen der Allgemeinheit entzogen werden,
- die Existenzgrundlage "Fremdenverkehr" durch Substanzentzug für gewerblichen Fremdenverkehr gefährdet ist,
- eine Verdrängung der ursprünglichen ortsansässigen Bevölkerung erfolgt und
- in erhöhtem Umfang Infrastruktur vorzuhalten ist.

In der Satzung wurde eine Genehmigungspflicht für Teilung von Rechten nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) für folgende Bereiche festgelegt.

- Wohnungseigentum,
- Teileigentum,
- Wohnungserbbaurechte/Teilerbbaurechte,
- Dauerwohnrechte, Dauernutzungsrechte.

Der Verlust der vorhandenen oder vorgesehenen Zweckbestimmung der erfassten Gebiete im Gesamtkomplex der fremdenverkehrlichen Nutzung der Insel würde unweigerlich die weitere geordnete städtebauliche Entwicklung beeinträchtigen. Hierbei ist insbesondere die räumliche Situation der Insel beachtlich, die eine städtebaulich funktionale, homogene Entwicklung erfordert. Fehlentwicklungen, d.h. der Substanzverlust an Fremdenverkehrsfunktion, bedingt durch das weitere Verbreiten von Zweitwohnungen, können nicht durch die weitere Ausweisung von Bauland ausgeglichen werden. Die funktionsgerechte Strukturerhaltung in den heutigen Fremdenverkehrsfunktionsbereichen ist deshalb zwingend. Zur Sicherung der Zweckbestimmung der Gebiete mit Fremdenverkehrsfunktion wurde in der Satzung die Genehmigungspflicht für Teilung von Rechten nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) festgelegt.

Am 12.09.2017 wurde der Beschluss über die Neuaufstellung der Satzung zur Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen gemäß § 22 BauGB gefasst.

- **Gestaltungssatzung (1993)**

Die Inhalte der Gestaltungssatzung gelten auch für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 25 A, 1. Änderung und werden nachfolgend zusammengefasst:

Balkone, Loggien und Erker	• Balkone, Loggien und Erker über 75 cm zur Straßenseite sind nicht zulässig, Breite max. die Hälfte der Gebäudelänge bzw. max. 2 m • in Fassade zu integrieren und gestalterisch davon abzusetzen, keine massive Ausführung der Brüstungen
Dach	• Kastengauben sind unzulässig • Gesamtlänge Dachaufbauten und Dacheinschnitte darf ½ Trauflänge nicht überschreiten • mindestens 1 m Abstand von Dachaufbauten und Dacheinschnitten zu First und Walmgrad sowie zu Trauf- und Giebelwand • Nutzungen zur Solarenergie bis 50 % der Gesamtdachfläche zulässig, beim Flachdach nur, wenn zur Straßenseite nicht einsehbar • Werbeanlagen auf und über Dachflächen und Traufen sind nicht zulässig
Vorgärten, Einstellplätze, Garagen, Nebenanlagen	• nicht bebaute Fläche an Straße ist als Vorgarten anzulegen, mind. 1 m breit • Kfz-Stellplätze und Zufahrten mind. 1 m Abstand zu Nachbargrundstück + Grenzbepflanzung • Ausnahmen im Gebäudebestand möglich
Einfriedungen	• max. 1,20 m für Einfriedungen, die nicht aus lebenden Pflanzen bestehen • Trennwände im Terrassenbereich sind als seitliche Einfriedung bis zu 1,80 m Höhe und 2,50 m Tiefe zulässig.
Abfallbehälterstandplätze	• Standplätze sind gestalterisch in Gebäude, Gartenanlagen oder Einfriedungen einzubeziehen

-

- **Satzung zur Änderung von Bebauungsplänen (Windfänge, Wintergärten) – "Wintergartensatzung"**

Die sogenannte "Wintergartensatzung" wurde geändert und gilt nunmehr mit Stand vom 03.12.2010. Die Satzung erlaubt das Überschreiten von Baugrenzen für Windfänge und Wintergärten im Sinne dieser Satzung für den Geltungsbereich bestimmter Bebauungspläne.

1.6.4 Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 25 A

Für das Plangebiet gilt der Bebauungsplan Nr. 25 A mit Rechtskraft vom 07.07.2006 mit folgenden Festsetzungen:

- **Zeichnerische Festsetzungen**

Als Art der baulichen Nutzung sind Allgemeine Wohngebiete festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird überwiegend durch eine Grundflächenzahl von 0,3, eine Geschossflächenzahl von 0,5 bis 0,6 und der Zulässigkeit von ein bis zwei Vollgeschossen bestimmt. Für die Bauzeile südlich des Kiefernwegs gilt eine Grundflächenzahl von 0,4. In einigen Abschnitten ist die Geschossigkeit für die jeweiligen Baukörper so gegliedert, dass die Hauptbaukörper zweigeschossig und die Anbauten eingeschossig sind.

Im gesamten Plangebiet gilt eine offene Bauweise.

Die überbaubaren Flächen sind eng am Gebäudebestand orientiert.

Die Erschließungsstraßen sind als Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Wohnweg, Parkfläche, Fußgängerbereich) festgesetzt. Innerhalb der Gabelung zweier Verkehrsflächen ist eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt.

- **Textliche Festsetzungen**

Durch textliche Festsetzungen erfolgt eine Regelung zu Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen sowie zur Zulässigkeit von Ausnahmen für das Allgemeine Wohngebiet. In einem Teilabschnitt ist eine Tiefgarage festgesetzt.

- **Gestalterische Festsetzungen**

Der Bebauungsplan enthält gestalterische Festsetzungen zu maximalen Traufwandhöhen, zur Dachgestaltung, zu Außenwänden, zu Dacheinschnitten, zur Geschossigkeit und zu Ausnahmen.

Zulässig sind Traufwandhöhen von 3,0 m bei einem Vollgeschoss, von 4,5 m bei zwei Vollgeschossen und von 6,0 m bei drei Vollgeschossen,

Mit Ausnahme der gekennzeichneten Flachdächer sind symmetrisch geneigte Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 40 und 50 ° vorgeschrieben. Die Dacheindeckung ist in Rottönen und Rotbrauntönen auszuführen. Dacheinschnitte sind nicht zulässig. Das obere Vollgeschoss muss mit mindestens 2/3 im Dachraum liegen.

Für die Außenwände gelten Material und Farbvorgaben.

Ausnahmen gelten Wintergärten sowie für Vor- und Anbauten.

2. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Die Nordhelmsiedlung ist durch die Bebauungspläne Nr. 25 A, B und C planerisch beordnet. Die Ursprungsbebauungspläne haben für die Nordhelmsiedlung als Art der baulichen Nutzung Allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Die Nordhelmsiedlung ist jedoch kein klassisches allgemeines Wohngebiet, sondern durch eine Mischung aus Dauerwohnen und Fremdenbeherbergung sowie auch durch Zweitwohnungen gekennzeichnet. Die vorhandene Nutzungsstruktur soll im Grundsatz bestehen bleiben. Die Stadt Norderney hat jedoch – wie viele andere Tourismusgemeinden auch – seit Jahren verstärkt mit der ungebremsten Entwicklung von Zweitwohnungen zu kämpfen. Auch wenn sich diese Entwicklung nicht vollends aufhalten lässt, soll im Rahmen dieser Bebauungsplanänderung darauf hingewirkt werden, auch weiterhin Wohnraum für die einheimische Bevölkerung zu sichern. Mit dem Festsetzungsinstrument allgemeines Wohngebiet lässt sich diese gewollte Entwicklung nicht ausreichend steuern. Um die ortstypischen Nutzungsstrukturen aus Dauerwohnen und Vermietung zu steuern und ein Übermaß an Zweitwohnungen zu vermeiden, sollten die Bebauungspläne geändert werden. Das übergeordnete Ziel der Stadt Norderney ist daher die Festsetzung von Sonstigen Sondergebieten gemäß § 11 BauNVO, um das Dauerwohnen sowie Gästeunterkünfte zu sichern und die fortschreitende Entwicklung zu sogenannten "Zweitwohnungen" und die damit einhergehende Überfremdung zu bremsen.

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Norderney hat am 23.07.2008 die Aufstellungsbeschlüsse für die Änderung der Bebauungspläne Nr. 25 B und 25 C sowie die entsprechende Flächennutzungsplanänderung gefasst. Die Änderungsverfahren für die Bebauungspläne Nr. 25 B und 25 C sind abgeschlossen, diese sind inzwischen rechtskräftig. Die Änderung beinhaltet die Umwandlung von Allgemeinen Wohngebieten in Sonstige Sondergebiete gemäß § 11 BauNVO mit differenzierten Festsetzungen zur Sicherung der vorhandenen und geplanten Nutzungsstruktur.

Der Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 A wurde erst deutlich später gefasst; am 01.12.2011. In diesem Plangebiet ist ebenfalls eine Mischung aus Dauerwohnen, Ferienwohnen und Zweitwohnen vorhanden. Dabei gibt es Bereiche mit unterschiedlicher Dichte an Ferienwohnungen. Der Anteil an Ferienwohnungen in den Quartieren übersteigt den für ein Allgemeines Wohngebiet zulässigen Anteil, so dass der Gebietscharakter eines Allgemeinen Wohngebietes auch in diesem Teil der Nordhelmsiedlung nicht mehr gegeben ist. Da die Privatvermietung von Ferienwohnungen jedoch gerade auf den Inseln ein charakteristische Merkmal in den Wohnquartieren ist und zudem für die Bereitstellung von ausreichend Unterkünften für die Gästebeherbergung erforderlich ist, soll durch ein Sonstiges Sondergebiet zum Zwecke des Dauerwohnens und der Fremdenbeherbergung gemäß § 11 BauNVO eine Rechtsgrundlage zur Bestandssicherung der Ferienwohnungen geschaffen werden.

Zielsetzung für die Wohnquartiere ist es, die in der Siedlung vorhandene Mischung von Fremdenbeherbergung und Wohnen mit dem Ziel zu steuern, ein touristisch funktionierendes, belebtes Wohn- und Ferienumfeld zu schaffen - unter Berücksichtigung der Wohninteressen der insularen Bevölkerung. Die Bevölkerungsentwicklung auf der Insel ist konstant, der Bedarf an Wohnungen für Einheimische wird bleiben. Problematisch ist die Deckung des Bedarfs an Wohneigentum für junge Familien. Ggf. ist zudem eine Zuwanderung aus dem Dienstleistungsbereich zu erwarten. Derzeit herrscht aufgrund der Altersstruktur und des Generationenwechsels ein hoher Immobiliendruck. Eine Nachfrage nach Häusern und Wohnungen besteht dabei insbesondere von auswärtigen Interessenten. Aufgrund der in den nächsten Jahren unweigerlich anstehenden Eigentumswechsel steht zu befürchten, dass hierbei weitere Einheiten auch in festländische Hände gehen. Eine Beibehaltung der derzeit bestehenden Regelungen würde die sich schon abzeichnende Entwicklung nicht bremsen können.

Zielsetzung der Stadt ist die Förderung einer dauerhaft genutzten Wohnung sowie regelmäßig in der Vermietung stehende Ferienwohnungen und Beherbergungsbetriebe. Die Gemeinsamkeit entsteht hier durch die Beteiligung am Inselgeschehen, durch wirtschaftliche Betätigung und soziale Aktivitäten. Dieses trifft nicht zu auf die Zweitwohnungen, die nur an wenigen Tagen belegt sind. Hier wird kein wirtschaftlicher oder sozialer Beitrag geleistet, sondern nur städtische Infrastruktur in Anspruch genommen. Daher sollen Zweitwohnungen über den Bestand hinaus nicht zugelassen werden.

Im Rahmen dieser Bauleitplanung soll mit den rechtlich zur Verfügung stehenden Mitteln ein Regularium formuliert werden, das die Struktur der Siedlung beschreibt und gleichzeitig "mittelbar" Einfluss auf die Eigentumsverhältnisse nimmt. Als Art der Nutzung soll daher entsprechend der geplanten Darstellungen im Flächennutzungsplan ein Sonstiges Sondergebiet "Dauerwohnen und Gästebeherbergung" sowie ein Sonstiges Sondergebiet "Dauerwohnen und Ferienwohnen/Beherbergungsbetriebe" gemäß § 11 BauNVO mit differenzierter Steuerung der Nutzung und der Wohnungsdichte durch entsprechende Festsetzungen ausgewiesen werden.

Weitere grundsätzliche Zielsetzung dieser Bebauungsplanänderung ist die Erhaltung der typischen Gebäudestrukturen sowie der prägenden straßenseitigen Gebäudefluchten und Gebäudestellungen. Hierzu soll die bisherige Festsetzung der überbaubaren Flächen konkreter gefasst werden. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden bestandsorientiert vorgenommen und orientieren sich auch an den Festsetzungen des Ursprungsplanes, werden jedoch einfacher gefasst. Die Block-Innenbereiche der tiefen Grundstücke sowie rückwärtiger Gärten sollen als quartiersinterne Freiflächen erhalten bleiben und durch eine Grünflächenfestsetzung von einer zu großen Anordnung von baulichen Anlagen freigehalten werden. Um dennoch eine angemessene Grundstücksausnutzung im straßenseitigen Bereich zu ermöglichen, soll die Grundflächenzahl entsprechend erhöht werden.

Die prägenden Bestandteile des vorhandenen Ortsbildes sollen wie bisher durch gestalterische Festsetzungen gesichert werden. Dabei werden diese konkretisiert und an die heutigen Erfordernisse angepasst, so eine zeitgemäße Ausführung unter Vermeidung größerer Überformungen möglich ist.

Die detaillierte Begründung der Planungsziele ergibt sich in Kapitel 4 bei der Begründung der Festsetzungen.

3. BETEILIGUNGSVERFAHREN, WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG, GRUNDLAGEN UND ERGEBNISSE DER ABWÄGUNG

3.1 Verfahren

Da für den Bebauungsplan Nr. 25 A, 1. Änderung, bereits ein Baurecht vorliegt und die Erschließung gesichert ist, handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB, der im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden kann.

Gemäß § 13 a Abs. 1 Satz 2 BauGB darf der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, *wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt*

- *weniger als 20.000 Quadratmetern, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind, oder*

- *20.000 Quadratmetern bis weniger als 70.000 Quadratmetern, wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 dieses Gesetzes genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls); die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, sind an der Vorprüfung des Einzelfalls zu beteiligen.*

Im Bebauungsplan Nr. 25 A, 1. Änderung ergibt sich folgende zulässige Grundfläche:

Festsetzung	**Größe**	**Zulässige Grundfläche**
Sondergebiete Grundflächenzahl GRZ 0,4	44.618 m²	17.847,2 m²

Da die zulässige Grundfläche unter dem gemäß § 13 a BauGB festgelegten Schwellenwert von 20.000 m² liegt, kann ein beschleunigtes Verfahren ohne Einzelfallvorprüfung durchgeführt werden. Ein Umweltbericht ist nicht erforderlich.

Gemäß § 13 a Abs. 1 Satz 5 BauGB ist da beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB umfasst die Erhaltungsziele und den Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Bezüglich des FFH-Gebietes (1) 2306-301 Nationalpark Niedersächsisches Wattenmeer und dem EU-Vogelschutzgebiet V01 Niedersächsisches Wattenmeer und angrenzendes Küstenmeer sind der Siedlungsraum und der Strand in Nähe zur Stadt Norderney vollständig ausgespart. Daher besteht diesbezüglich keine Betroffenheit. Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sind aufgrund der vorhandenen Wohnnutzungen nicht zu beachten. Insofern steht auch dieser Aspekt einem beschleunigten Verfahren nicht entgegen.

Darauf hinzuweisen ist in diesem Zusammenhang auch, dass die Prüfkriterien zur Zulässigkeit von Plänen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren auf eine ausreichende Berücksichtigung der Umweltbelange abzielen. Da es sich bei den Flächen im Plangebiet um einen komplett erschlossenen Siedlungsbereich handelt, in welchem

- bereits alle Grundstücke einer Bebauung zugeführt sind,
- durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Baugrenzen/Baulinien eine Bestandssicherung der baulichen Strukturen erfolgt,
- keine zusätzlichen Baurechte geschaffen werden,
- keine zusätzlichen Verkehrsflächen geschaffen werden,
- kein zusätzlicher Eingriff in die Schutzgüter von Natur und Landschaft entsteht,
- und darüber hinaus von Bebauung freizuhaltende Block-Innenbereiche und eine bisher für Garagen vorgesehene Fläche als Grünflächen gesichert werden,

ist keine Betroffenheit für die Umweltbelange im Sinne dieses Gesetzes zu erkennen.

Nach Prüfung der gesetzlichen Vorgaben für ein beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB kommt die Stadt Norderney zu der Auffassung, dass die Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a Abs. 2 BauGB durchgeführt werden kann.

Da die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 A als Plan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB aufgestellt wird, kann gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen. Der Bebauungsplan entspricht einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, da hier in erster Linie eine Bestandssicherung erfolgt und durch die Bauflächen keine neuen Konfliktsituationen geschaffen werden. Der Flächennutzungsplan der Stadt Norderney wird daher im Wege der Berichtigung angepasst.

3.2 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten bei der Aufstellung von Bebauungsplänen im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 entsprechend. Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauGB kann im vereinfachten Verfahren

1. von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 abgesehen werden,
2. der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Auslegung nach § 3 Abs. 2 durchgeführt werden.

Die Stadt Norderney hat eine Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchführt. Parallel zur öffentlichen Auslegung erfolgte eine Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 i.V. mit § 4 Abs. 2 BauGB. Auf eine frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde verzichtet.

Eine Verlängerung der Monatsfrist zur öffentlichen Auslegung wurde nicht für erforderlich gehalten, da keine wichtigen Gründe für eine längere Frist (§ 3 Abs. 2 Abs. 2 BauGB) vorliegen.

3.2.1 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

In Rahmen der öffentlichen Auslegung sind 7 Stellungnahmen von privater Seite eingegangen, die die bauliche Grundstücksausnutzung sowie die Zuordnung zu den Sondergebieten SO 1 und SO 2 betreffen. Des Weiteren wurde auf das Abwägungsgebot verwiesen und das Erfordernis nach der Einschränkung von Zweitwohnungen und Frage gestellt. Zudem wird befürchtet, dass das vorgeschriebene flächenmäßige Überwiegen des Dauerwohnens gegenüber der Gästebeherbergung sowie die Zuordnung von Beherbergungsbetrieben zum Sondergebiet SO 1 zu Einschränkungen führen wird, da der Bestandsschutz begrenzt ist. In diesem Zusammenhang wurde auch auf die Erhaltungssatzung Nr. 11 und die Satzung zur Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen als ausreichende Regelungsinstrumente verwiesen. Weitere Bedenken richten sich gegen die Beschränkung der Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude, die Ausweisung privater Grünflächen, die Einschränkung der überbaubaren Flächen und der Nebenanlagen, der Vorgabe von Trauf- und Firsthöhen und die örtlichen Bauvorschriften (insbesondere Vorgaben zur Dachgestaltung, Außenwänden, der Unzulässigkeit von Vorbaurollläden und Solarenergieanlagen zu Erschließungsstraßen). Durch die o.g. Einschränkungen wird eine Wertminderung der Grundstücke befürchtet. Zudem wurde die Rechtmäßigkeit des beschleunigten Verfahrens bezweifelt.

In den Stellungnahmen wurde die Betroffenheit folgender Grundstücke deutlich gemacht:

Jadestraße 6 und 8
Nordhelmstraße 1, 2, 5, 4, 11, 19
Emsstraße 5, 6
Kiefernweg 4

Die in den Stellungnahmen geäußerten Anregungen und Bedenken werden wie folgt abgewogen:

Zum Planerfordernis

Das **Planerfordernis** nach der Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes ergibt sich aus der vorhandenen und gewollten Nutzungsstruktur. Im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 A werden als Art der baulichen Nutzung Sonstige Sondergebiete gemäß § 11 BauNVO ausgewiesen, da die im Plangebiet vorhandenen Nutzungen aufgrund der Nutzungsmischung sich nicht aus dem derzeitigen Allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO und auch nicht aus den anderen Baugebieten gemäß § 2 bis 9 BauNVO entwickeln lassen. Zielsetzung der Stadt Norderney ist die Sicherung von dauerhaftem Wohnraum im Zusammenhang mit Einrichtungen zur Gästebeherbergung. Dabei soll wie bisher eine hohe Durchmischung des Wohnquartiers mit Unterkünften für die Gästebeherbergung erfolgen. Die Nordhelmsiedlung ist nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen. Dieses dient vorwiegend dem Wohnen. Hier sind Beherbergungsbetriebe und nicht störende Gewerbebetriebe i.d.R. ausnahmsweise zulässig. Ferienwohnungen können gemäß § 13a BauNVO den Beherbergungsbetrieben und nicht störende Gewerbebetrieben zugeordnet werden und wären damit im Allgemeinen Wohngebiet als Ausnahme zulässig. Die im Plangebiet ansässigen und gewollten Ferienwohnungen wären dann jedoch nur in untergeordneter Anzahl zulässig. Aufgrund der vorhandenen Nutzungsstruktur mit einem hohen Anteil an Ferienwohnungen ist die Beibehaltung der Ausweisung als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO im Plangebiet daher nicht zielführend. Gleiches gilt für die Beherbergungsbetriebe, die in einem Allgemeinen Wohngebiet ebenfalls nur in untergeordneter Anzahl zulässig wären. Auch die anderen Gebietstypen der BauNVO kommen nicht in Frage, sodass die Ausweisung eines sonstigen Sondergebietes den strukturellen Anforderungen Rechnung trägt. Die Stadt Norderney verfolgt mit der vorliegenden Planänderung das Ziel der Sicherung einer Gebietsstruktur, die sich durch das typische Merkmal des vom Eigentümer selbst bewohnten Wohngebäudes mit gleichzeitiger Vermietung an Touristen und durch Hotels, Pensionen und Gästehäuser auszeichnet. In diesem Zusammenhang ist die Stadt gefordert, der Verdrängung des Dauerwohnens zugunsten von Zweitwohnen entgegenzuwirken, um Wohnraum für Personen mit Lebensmittelpunkt auf der Insel und für Arbeitskräfte zu erhalten und zu schaffen. Zweitwohnungen haben Bestandsschutz; sollen aber durch diese Planung nicht verfestigt werden. Daher werden in den Sondergebieten nur das Dauerwohnen und die Gästebeherbergung allgemein zugelassen. Hintergrund dieser Festsetzung ist einerseits die Absicht, durch diese Nutzungsmischung die Schaffung von Wohnraum für die einheimische Bevölkerung und andererseits ein ausreichendes Angebot an Gästeappartements zur Förderung der touristischen Funktion zu sichern.

Zielsetzung der **Erhaltungssatzung** vom 24.08.2013 ist die Erhaltung der städtebaulichen Strukturen für die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung (Milieuschutz). Nutzungsänderungen, bauliche Änderungen oder Abbruch bedürfen der Genehmigung, diese kann versagt werden, wenn Erhaltungsgründe im Sinne dieser Satzung vorliegen.

Um die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung zu erhalten, ist die Anlage der Satzung mit Vorgaben zu Anteilen von dauergenutzten Wohnungen und einer Mindestwohnungsgröße von 60 m² Wohnfläche zu beachten. Die Erhaltungssatzung Nr. 11 bleibt von der Bebauungsplanänderung unberührt. Die Planung steht mit den Zielen in Einklang und ergänzt und unterstützt die Wohnfunktion.

Zur Sicherung der Zweckbestimmung der Gebiete mit Fremdenverkehrsfunktion der wurde in der **Satzung zur Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen** gemäß § 22 BauGB vom 12.09.2017 die Genehmigungspflicht für Teilung von Rechten nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) festgelegt. Die Planung steht mit den Zielen in Einklang und ergänzt und unterstützt die Strukturerhaltung.

Zur Gliederung der Sondergebiete SO 1 und SO 2

Die **Gebietsausweisung** Sonstiges Sondergebiet SO 2 „Dauerwohnen und Ferienwohnen/Beherbergungsbetriebe) erfasst die Grundstücke südlich der Emsstraße, deren Gebietscharakter stark durch Beherbergungsbetriebe geprägt sind und die sich aufgrund der Nähe zum Strand als Schwerpunkt für die Fremdenbeherbergung eignen. Hier sollen die Unterkünfte zum Dauerwohnen und zur Fremdenbeherbergung (Ferienwohnen und Beherbergungsbetriebe) als Regelnutzung nebeneinander zugelassen werden, ohne dass eine Gewichtung vorgenommen wird. Diese Zweckbestimmung trägt der bestehenden Nutzungsstruktur Rechnung. Das Flurstück 53/7 mit den Grundstücken Jadestraße 3, Jadestraße 5 und Nordhelmstraße 15 wurde aufgrund der zusammenhängenden Bebauungsstruktur und der bereits vorhandenen höheren Wohnungsdichte dem Sondergebiet SO 2 zugeordnet.

Die **Gebietsausweisung** Sonstiges Sondergebiet SO 1 „Dauerwohnen und Gästebeherbergung“ erfasst die übrigen Wohnquartiere, deren Gebietscharakter vorwiegend durch Wohngebäude mit Dauerwohnungen und Privatvermietung von Ferienwohnungen gekennzeichnet ist. Beherbergungsbetriebe sind hier nur in einem nicht prägenden Anteil vorhanden. Beherbergungsbetriebe beinhalten Räume, die einem ständig wechselnden Kreis von Gästen gegen Entgelt vorübergehend zur Unterkunft zur Verfügung gestellt werden. Im Gegensatz zu Ferienwohnungen enthalten Beherbergungsbetriebe weiteren Dienstleistungen wie hotelähnlichen Leistungen (Z.B. Frühstücksbüffet, Reinigungsdienst, Wäscheservice). Die zusätzlichen Dienstleistungen führen in der Regel zu einem höheren Verkehrsaufkommen und können zu Konflikten mit den Wohnnutzungen führen. Daher sollen im SO 1 keine Beherbergungsbetriebe über den Bestand hinaus zugelassen werden. Die bestehenden Beherbergungsbetriebe haben Bestandsschutz. In den o.g. Quartieren soll das Dauerwohnen und Ferienwohnen als Regelnutzung nebeneinander zugelassen werden, wobei das Dauerwohnen überwiegen soll. Der Begriff „überwiegend des Dauerwohnens“ soll definieren, dass dieser Anteil flächenmäßig über dem Anteil der Ferienwohnungen liegen soll, jedoch nicht das Gebiet charakterisieren muss.

Zielsetzung ist es– auch vor dem Hintergrund der Vermeidung von weiteren Zweitwohnungen –, im Sonstigen Sondergebiet SO 1 die gebietstypische Durchmischung des eigengenutzten Wohngebäudes mit Vermietung zu sichern. Um diese Zweckbestimmung des Sondergebietes hinreichend zu bestimmen und die damit verbundene Zielsetzung des überwiegenden Dauerwohnens sowie der untergeordneten Fremdenbeherbergung zu sichern, wird eine Festsetzung aufgenommen, die die Art der Nutzung derart manifestieren soll, dass in den jeweiligen Wohngebäuden der Flächenanteil des Dauerwohnens gegenüber dem Flächenanteil des Ferienwohnens überwiegen muss. Hierdurch ist sichergestellt, dass in den Wohngebäuden ein gewichtiger Anteil an Dauerwohnraum angeordnet wird.

Zu den einzelnen Betroffenheiten wird wie folgt abgewogen:

- Die Anregung, den Beherbergungsbetrieb auf dem Grundstück Nordhelmstraße 19 planungsrechtlich abzusichern, wird aus den o.g. Gründen nicht berücksichtigt. Für den Beherbergungsbetrieb greift der Bestandsschutz. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass dieser nach den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 25A auch nur ausnahmsweise zulässig ist. Ein Eigentümerwechsel ist möglich, solange sich keine wesentliche Nutzungsänderung ergibt. Ferienwohnungen sind auch nach den Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25A, 1. Änderung, weiter zulässig, allerdings wäre bei einer größeren Umnutzung auch ein Dauerwohnen erforderlich, wobei das Dauerwohnen flächenmäßig dem Ferienwohnen überwiegen muss. Aus der überbaubare Fläche ergibt sich für das Grundstück Nordhelmstraße 19 mit 180 m² die Zulässigkeit von 5 Wohnungen, im Bestand sind jedoch 7 Wohnungen vorhanden. In den Sondergebieten sind Ferienwohnungen zulässig. Für das Grundstück des Einwenders, wo im Bestand mehr Ferienwohnungen vorhanden sind als es die Änderung zulässt, greift der Bestandsschutz.
- Das Grundstück Nordhelmstraße 11, das Ferienwohnungen beinhaltet, ist von der Nutzungsstruktur dem Sondergebiet SO 1 „Dauerwohnen und Gästebeherbergung“ zuzuordnen. Das Grundstück Nordhelmstraße 11 enthält nach der Auswertung der Bestandsaufnahmen 3 Ferienwohnungen. Die überbaubare Fläche beträgt 9 x 17 m = 153 m². Damit wären 5 Wohnungen zulässig und noch Entwicklungsraum für weiteren Wohnraum vorhanden. Dieser müsste je nach Größe der vorhandenen Ferienwohnungen, einen entsprechend hohen Anteil an Dauerwohnraum enthalten. Auch ohne die Festsetzung als Sonstiges Sondergebiet müssten zusätzliche Wohnungen auf dem Grundstück des Einwenders als Dauerwohnraum hergestellt werden, da in dem derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan der zulässige Anteil an Ferienwohnungen weitestgehend ausgeschöpft ist. Die Anregung, das Grundstück Nordhelmstraße 11 dem SO 2 zuzuordnen, wird nicht berücksichtigt, für die vorhandene Nutzung greift der Bestandsschutz. Die übrigen 3 Häuser im Sondergebiet SO 2, die zum Ensemble „Vier Häuser...“ gehören, sind von der Festsetzung des überwiegenden Dauerwohnanteils nicht betroffen.
- Die Grundstücke Jadestraße 6 und 8 wurden aufgrund der Nutzung mit Dauerwohnen und Ferienwohnen dem Sondergebiet SO 1, welches durch Mischung von Dauerwohnen und Ferienwohnen mit geringerer Wohnungsdichte geprägt ist, zugeordnet.

Im Vergleich zum derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 25 A, der ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt und damit Ferienwohnungen nur ausnahmsweise zulässt, können durch die Sondergebiete jedoch deutlich mehr Ferienwohnungen untergebracht werden, so dass diesbezüglich keine Verschlechterung entsteht. Für die bestehenden Nutzungen der Einwender im Sondergebiet SO 1 greift der Bestandsschutz. Dieser gilt unabhängig von Festsetzungen des Bebauungsplanes. Grundsätzlich haben rechtmäßig entstandene Nutzungen Bestandsschutz. Die Vorgaben der Bebauungsplanänderung kommen erst bei einer wesentlichen Änderung des Baukörpers (größerer Umbau oder Neubau) oder bei einer Nutzungsänderung (Änderung der genehmigten Benutzungsart) zum Tragen. Als wesentliche Änderung sind Maßnahmen zu verstehen, die die Qualität bzw. die Quantität einer baulichen Anlage wesentlich verändern. Die abschließende Entscheidung über den Bestandsschutz obliegt der Baugenehmigungsbehörde des Landkreises Aurich.

Die Stadt Norderney gibt hier dem öffentlichen Belang einer verträglichen Gebietsstrukturierung den Vorrang vor den privaten Belangen.

Zur zulässigen Anzahl der Wohnungen

Aus der Gebietsausweisung SO 1 und SO 2 ergibt sich auch die zulässige Anzahl der Wohnungen. Die **zulässige Anzahl der Wohnungen** wird bestandsorientiert mit Bezug zum jeweiligen Baugrundstück festgesetzt und bezieht sich auf die überbaubare Fläche. Die Festsetzung sichert die jeweilige Obergrenze der Wohnungen auf den Grundstücken und bildet angemessen flexibel die in der Siedlung vorgefundenen Nutzungsstrukturen ab. Gegenüber dem Sondergebiet SO 1 sind die Grundstücke im Sondergebiet SO 2 durch eine höhere Verdichtung (8 Grundstücke mit 8 bis 12 Wohnungen pro Gebäude) geprägt. Daher wird hier bezogen auf die Baugrundstücksfläche eine höhere Verdichtung mit bis zu 10 Wohnungen zugelassen. Im Sondergebiet SO 1 ist nur ein Gebäude mit 8 Wohnungen (Grundstück Nordhelmstraße 17) vorhanden. 2 Grundstücke haben Gebäude mit 7 Wohnungen, 5 Grundstücke 6 Wohnungen und 3 Grundstücke 5 Wohnungen pro Gebäude. Die Mehrzahl der Grundstücke hat 1 bis 4 Wohnungen pro Gebäude. Das Sondergebiet SO 1 ist insgesamt durch eine geringere Wohnungsdichte geprägt. Daher wird hier bezogen auf die Baugrundstücksfläche eine geringere Verdichtung mit bis zu 6 Wohnungen zugelassen.

Zu den einzelnen Betroffenheiten wird wie folgt abgewogen:

- Aus der überbaubaren Fläche ergeben sich für die Grundstücke Emsstraße 5 und 6 mit 180 m² jeweils 8 zulässige Wohnungen. Im Bestand sind 5 und 12 Wohnungen vorhanden.
- Aus der überbaubaren Fläche ergeben sich für die Grundstücke Nordhelmstraße 2, 3 und 4 mit 180 m² jeweils 5 zulässige Wohnungen. Im Bestand sind 4, 5 und 6 Wohnungen vorhanden.
- Beim Kiefernweg 4 ergibt sich bei 100 m² Baufläche die Zulässigkeit von 3 Wohnungen, vorhanden ist nur eine. Für die im Plangebiet bereits vorhandenen Grundstücke mit einer größeren Anzahl von Wohneinheiten greift der Bestandsschutz.
- Die überbaubare Fläche auf dem Grundstück Nordhelmstraße 1 lässt 6 Wohnungen zu. Eine zusätzliche Wohnung müsste daher als Dauerwohnraum genutzt werden. Für die bestehenden Nutzungen der Einwender greift der Bestandsschutz.

Die Stadt Norderney gibt hier dem öffentlichen Belang einer gleichmäßig verteilten Wohnungsdichte den Vorrang vor den privaten Belangen. Im Vergleich zum derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 25 A, der ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt und damit Ferienwohnungen nur ausnahmsweise zulässt, können durch die Sondergebiete jedoch deutlich mehr Ferienwohnungen untergebracht werden, so dass diesbezüglich keine Verschlechterung entsteht.

Zur Bauweise

Die Festsetzung der Bauweise erfolgte bestandorientiert. Entsprechend der gebietsprägenden Bebauungsstruktur werden quartiersweise **Einzelhäuser** und Einzel- und Doppelhäuser als zulässige Bauweise festgesetzt. Doppelhäuser sind nur in dem Quartier südlich des Kiefernwegs und östlich des Waldwegs vorhanden. Daher beschränkt sich die Festsetzung in den übrigen Quartieren auf Einzelhäuser.

Zur baulichen Ausnutzung

Die **bauliche Ausnutzung** der Grundstücke wird bestandsorientiert durch eng gefasste Baugrenzen und Baulinien beschränkt. Die im Entwurf festgeschriebenen Baugrenzen orientieren sich an den festgesetzten Baugrenzen und der Ausnutzbarkeit im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 25 A, werden aber entsprechend der Ausprägung der Quartiere noch einheitlicher gefasst.

Zu den einzelnen Betroffenheiten wird wie folgt abgewogen:

Die Vereinheitlichung der überbaubaren Flächen führt in den meisten Fällen zu einer unwesentlich geringeren oder Vergrößerung oder Verkleinerung des Bauteppichs. Nur in wenigen Fällen erfolgt eine größere Reduzierung. Dieses sind die Grundstücke Nordhelmstraße 19, 21 und 3, Jahnstraße 1, Kiefernweg 7 und 2 sowie Emsstraße 13. In der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25A ist für die Grundstücke Emsstraße 5 und 6 sowie Nordhelmstraße 2, 3 und 4 die überbaubare Fläche mit 12 m x 15 m = 180 m² festgesetzt.

- Beim Grundstück Emsstraße 5 ist im Ursprungsplan eine überbaubare Fläche von 13 m x 12 m = 156 m² festgesetzt. Gegenüber dem Ursprungsplan ergibt sich somit keine Verschlechterung, sondern eine deutliche Erhöhung.
- Beim Grundstück Emsstraße 6 ist im Ursprungsplan eine überbaubare Fläche von (12,5 m x 14 m) + (5 m x 2 m) = 185 m² festgesetzt. Durch die 1. Änderung ergibt sich eine geringe Reduzierung jedoch keine wesentliche Verschlechterung.
- Bei den Grundstücken Nordhelmstraße 2 und 4 ist im Ursprungsplan eine überbaubare Fläche von (12 m x 11 m) + (7 m x 6 m) = 174 m² festgesetzt. Gegenüber dem Ursprungsplan ergibt sich somit keine Verschlechterung.
- Beim Grundstück Nordhelmstraße 3 ist im Ursprungsplan eine überbaubare Fläche von (15 m x 5 m) + (8 m x 11 m) = 163 m² festgesetzt. Gegenüber dem Ursprungsplan ergibt sich somit keine Verschlechterung.
- Für das Grundstück Kiefernweg 4 ist in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25A in im Ursprungsplan eine überbaubare Fläche von (10 m x 10 m) = 100 m² festgesetzt. Im Ursprungsplan ist eine überbaubare Fläche von 11 m x 19 m = 99 m² festgesetzt Gegenüber dem Ursprungsplan ergibt sich somit keine Verschlechterung.
- Die Größe des Bauteppichs für das Grundstück Nordhelmstraße 1 wurde überprüft. Hier wurden die überbaubaren Flächen mit 13m x 16m an den Baukörper angepasst. Die überbaubare Fläche ist mit 208 m² in etwa gleich geblieben. Gegenüber dem bisherigen Bauteppich von ca. 240 m² im Ursprungspan erfolgt jedoch eine Reduzierung.

Die Stadt Norderney gibt hier dem öffentlichen Belang einer einheitlichen Siedlungsstruktur den Vorrang vor den privaten Belangen.

Zur Festsetzung von privaten Grünflächen

Zielsetzung der Stadt ist die Sicherung der vorhandenen städtebaulichen Strukturen, bestehend aus straßenbegleitender Bebauung und gärtnerischen Block-Innenbereich, durch die Festsetzung von **privaten Grünflächen**.

Auch in den angrenzenden Abschnitten der Nordhelmsiedlung hat die Stadt Norderney diese prägenden städtebaulichen Strukturen durch Planungsrecht gesichert, so dass die Festsetzungen im westlichen Teilbereich der Nordhelmsiedlung eine konsequente Fortführung der Umsetzung der städtebaulichen Entwicklungsziele darstellt. Die privaten Grünflächen können bei der Berechnung der Grundflächenzahl nicht auf die Grundstücksfläche angerechnet werden. Daher wird die Grundflächenzahl im gesamten Plangebiet einheitlich auf 0,4 festgesetzt. Hierdurch ergibt sich, mit Ausnahme der Bauzeile südlich des Kiefernweges, wo keine privaten Grünflächen festgesetzt sind, eine Erhöhung der Grundflächenzahl von 0,3 auf 0,4. Die zulässige Versiegelung erhöht sich von bisher 45 % auf 60 % der anrechenbaren Baugrundstücksfläche. Mit der Grundflächenzahl von 0,4 ist gesichert, dass die bauliche Ausnutzung der festgesetzten überbaubaren Flächen möglich ist und die zulässigen Grundflächen der Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen realisiert werden können. Die Grundstücksausnutzung wird gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan, der auch bestandsorientierte Einzelbauteppiche und eine beschränkte Zulässigkeit von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen vorsieht, nicht wesentlich verschlechtert.

Zu den Trauf- und Firsthöhen

Die Festsetzungen der **Trauf- und Firsthöhen** orientieren sich an der vorhandenen Höhenentwicklung sowie im Bereich der Traufhöhe an den Festsetzungen des Ursprungsplanes, um das bisherige Siedlungsbild zu erhalten. Dabei wird auch den Gebäuden, die eine abweichende Höhenentwicklung aufweisen, die quartiersprägende Trauf- und Gebäudehöhe zugewiesen.

Bei den westlichen Eckgrundstücken sind nach dem Ursprungsplan drei Vollgeschosse und damit eine Traufhöhe von 6 m zulässig. Diese wurde entsprechend in die Festsetzungen der 1. Änderung übernommen und eine entsprechend höhere zulässige Firsthöhe von 11,50 m festgesetzt. Bei dem Grundstück an der Jadestraße mit vier Gebäuden sind im Bestand bereits Traufhöhen von über 6 m und Firsthöhen von 11,60 m vorhanden. Zur Bestandssicherung und aufgrund der eigenständigen Ausprägung der Eckgrundstücke wurde die Höhen für dieses Grundstück der zulässigen Traufhöhe von 6 m und der Firsthöhe von 11,50 m zugeordnet.

In dem Quartier zwischen der Nordhelmstraße, der Jahnstraße und der Emsstraße sind mit Ausnahme des randlichen Grundstücks an der Jahnstraße und zwei Eckgrundstücken im Westen – die Traufhöhen überwiegend unter 4,50 m und die Firsthöhen unter 10 m. Lediglich bei drei Grundstücken sind Firsthöhen geringfügig über 10 m. Die Traufhöhe ist bei 2 Grundstücken höher als 4,50 m. Prägend für das innere Quartier sind jedoch Traufhöhen unter 4,50 m und Firsthöhen unter 10 m. Daher sollen diese Höhen als Obergrenzen festgesetzt werden. Zudem ist auch im Ursprungsplan (bei zwei Vollgeschossen) nur eine Traufhöhe von 4,50 m zulässig, so dass sich diesbezüglich keine Verschlechterung ergibt. Bei den Grundstücken, wo die Bestandshöhen die im Rahmen der 1. Änderung festgesetzten Obergrenzen der Höhen überschreiten, greift der Bestandsschutz. ***Die Stadt räumt hier der Sicherung einer einheitlichen Höhenstruktur ein höheres Gewicht ein als der planungsrechtlichen Absicherung einzelner Bestandshöhen.***

- ***Zu den einzelnen Betroffenheiten wird wie folgt abgewogen:***

- Das Grundstück Emsstraße 5 hat eine Traufhöhe von 3,10 m und eine Firsthöhe von 7,60 m. Beim Grundstück Emsstraße 6 beträgt die Traufhöhe 4,20 und die Firsthöhe 9,10 m. Das Grundstück Nordhelmstraße 2 hat eine Traufhöhe von 3,90 m und eine Firsthöhe von 9,90 m. Das Grundstück Nordhelmstraße 3 hat eine Traufhöhe von 3,30 m und eine Firsthöhe von 8,60 m.

Das Grundstück Nordhelmstraße 4 hat eine Traufhöhe von 3,00 m und eine Firsthöhe von 9,20 m. Beim Kieferweg 4 beträgt die Traufhöhe 3,20 und die Firsthöhe 8,60 m. Bei den genannten Grundstücken ist nach dem Ursprungsplan nur eine Traufhöhe von 4,50 zulässig. Durch die Höhenfestsetzung in der 1. Änderung des Bebauungsplanes ergibt sich somit keine Einschränkung, sondern sogar noch die Möglichkeit einer höheren Ausnutzung. Insofern ergibt sich bei den genannten Grundstücken keine Verschlechterung gegenüber dem Ursprungsplan und dem Bestand.

Zur Gestaltung baulicher Anlagen

Die **Gestaltung baulicher Anlagen** im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 25 A wird durch die sogenannte Gestaltungssatzung und die gestalterischen Festsetzungen des Bebauungsplanes geregelt. Zur Sicherung eines einheitlichen Siedlungsbildes in der Nordhelmsiedlung wurden die gestalterischen Festsetzungen im Grundsatz aus der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 B auch für die 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 25 A übernommen und für Rollläden, Solarenergieanlagen Vorgärten und Kellerlichtschächte und –niedergänge neue :folgende Regelungen festgesetzt. Den gestalterischen Festsetzungen liegt eine ausführliche Bestandsanalyse der Gebäudequartiere in der Nordhelmsiedlung zugrunde. Die Festsetzung der Firstrichtungen nimmt die vorhandenen einzelnen Gebäudekubaturen auf und berücksichtigt die prägende Firstrichtung. Bei Eckgrundstücken ist die Firstrichtung teilweise variabel.

Zu den einzelnen Betroffenheiten wird wie folgt abgewogen:

- Die Anregung des Grundstückseigentümers Nordhelmstraße 5, Solaranlagen auch straßenseitig allgemein zuzulassen, wird nicht berücksichtigt. Insbesondere in der dörflich anmutenden Siedlung wirken die oftmals nachträglich montierten, die ganze Dachfläche einnehmenden Anlagen eher ortsbildstörend und fremd. Die Festsetzung soll den ungehemmten Einsatz derlei Anlagen im Sinne der konsequenten Umsetzung der Gestaltungsatzung der Stadt Norderney steuern: Solaranlagen sollen zukünftig von den Erschließungsstraßen aus nicht einsehbar zulässig sein. Über Ausnahmeregelungen sind gestalterisch anspruchsvolle oder besondere verträgliche Lösungen nach wie vor zulässig. Dem Hauseigentümer bleiben unabhängig von dieser Regelung zahlreiche Möglichkeiten zur Energieeinsparung oder zum Einsatz erneuerbarer Energien.
- Die Firstrichtung ist so festgesetzt, dass die längere Baugrenze die Traufseite formuliert. Daher ist die Dachneigung zusammen mit den First- und Gebäudehöhen umsetzbar. Dieses betrifft auch die vom Einwender zitierten 15 m beim Grundstück Nordhelmstraße 2.

Zur Wertminderung

Da für die Grundstücke im Plangebiet noch der Ursprungsplan aus dem vom 07.07.2016 gilt, wird auf § 42 Abs. 3 BauGB verwiesen, wonach der Eigentümer bei Änderung oder Aufhebung der zulässigen Nutzung nach Ablauf einer Frist von sieben Jahren nur eine Entschädigung für Eingriffe in die ausgeübte Nutzung verlangen kann, insbesondere wenn infolge der Aufhebung oder Änderung der zulässigen Nutzung die Ausübung der verwirklichten Nutzung oder die sonstigen Möglichkeiten der wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks, die sich aus der verwirklichten Nutzung ergeben, unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert werden.

Die Festsetzung der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Garten“ entspricht der Realnutzung. Die bisherige Festsetzung als nicht überbaubare Fläche lässt auch nur Nebenanlagen und keine größeren baulichen Anlagen zu. Die Grundflächenzahl wurde erhöht, da die Grünfläche künftig nicht mehr auf die überbaubare Fläche anzurechnen ist. Da sich gegenüber der ausgeübten Nutzung keine Verschlechterung ergibt, ist ein Wertverlust nicht erkennbar. Die Neuordnung der Nutzung dient dem Zweck der Sicherung und Entwicklung der vorhandenen Strukturen entsprechend der Zielsetzung der Stadt Norderney. Da die prägenden Strukturen gesichert werden sollen, entspricht ein Großteil der Nutzungen der Festsetzungen des Bebauungsplanes. Da die vorhandenen Nutzungen, die nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen, im Rahmen Bestandsschutzes fortgeführt werden können, erfolgt kein Eingriff in die ausgeübte Nutzung. Eine Wertminderung nicht erkennbar. Im Übrigen sind Beherbergungsbetriebe nach den Festsetzungen des Ursprungsplanes im allgemeinen Wohngebiet nur als Ausnahme zulässig. Die Vereinheitlichung der überbaubaren Flächen führt in den meisten Fällen zu einer unwesentlich geringeren oder Vergrößerung oder Verkleinerung des Bauteppichs. Nur in wenigen Fällen erfolgt eine etwas größere Reduzierung, eine Wertminderung ist jedoch nicht erkennbar. Die Vereinheitlichung der überbaubaren Flächen führt in den meisten Fällen zu einer unwesentlich geringeren oder Vergrößerung oder Verkleinerung des Bauteppichs. Nur in wenigen Fällen erfolgt eine größere Reduzierung. Dieses sind die Grundstücke Nordhelmstraße 19, 21 und 3, Jahnstraße 1, Kiefernweg 7 und 2 sowie Emsstraße 13. ***Die Stadt Norderney gibt hier dem öffentlichen Belang einer einheitlichen Siedlungsstruktur den Vorrang vor den privaten Belangen.***

Zum beschleunigten Verfahren

Gemäß § 13a (1) BauGB kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) im **beschleunigten Verfahren** aufgestellt werden. Gemäß *OVG Nordrhein-Westfalen, Urteil vom 30.09.2014 - 2 D 89/13 sind* andere Maßnahme der Innenentwicklung" auch die Überplanung von gewachsenen städtebaulichen Strukturen im Innenbereich oder im Rahmen eines qualifizierten Bebauungsplans dar. Mit diesen Maßnahmen muss der Zweck verfolgt werden, die vorhandenen städtebaulichen Strukturen bauplanungsrechtlich zu sichern oder für sie die bauplanungsrechtlichen Zulässigkeitsregelungen zu ändern. Dazu kann die Änderung oder Beschränkung von Nutzungen zu rechnen sein. § 13a BauGB bezweckt die Verringerung der Flächeninanspruchnahme durch Bauvorhaben im Wege einer Stärkung der Innenentwicklung in einem vereinfachten Bauleitplanverfahren. Vereinfacht werden sollen die Erneuerung, Fortentwicklung und Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile. Im Plangebiet werden zwar keine zusätzlichen Bauflächen geschaffen, jedoch durch die Festsetzung des Sondergebietes die Möglichkeit eröffnet, zusätzliche Ferienwohnungen zu schaffen. Im Vergleich zum derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 25 A, der ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt und damit Ferienwohnungen nur ausnahmsweise zulässt, können durch die Festsetzung des Sondergebietes deutlich mehr Ferienwohnungen untergebracht werden. Die städtebauliche Neuordnung im Plangebiet ist somit als Maßnahme der Innenentwicklung und als Nachverdichtung zu werten. Auch alle anderen Voraussetzungen gemäß § 13 BauGB sind ebenfalls erfüllt.

Im Bebauungsplan Nr. 25 A, 1. Änderung ergibt sich bei den Sondergebiet in einer Größe von 44.618 m² und einer Grundflächenzahl GRZ 0,4 eine zulässige Grundfläche von 17.847,2 m², die unter dem gemäß § 13 a BauGB festgelegten Schwellenwert von 20.000 m² liegt.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind, bestehen nicht. Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sind aufgrund der vorhandenen Wohnnutzungen nicht zu beachten. Die Änderung des Bebauungsplanes kann daher nach § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren erfolgen.

3.2.2 Ergebnisse der Fachbehördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

In Rahmen der öffentlichen Auslegung sind von den Fachbehörden und Trägern öffentlicher Belange 8 Stellungnahmen eingegangen, davon 4 ohne Anregungen und Hinweise. Die Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen wurden wie folgt berücksichtigt.

Landkreis Aurich

Die Hinweise des Landkreises zur Einschränkung der Nebenanlagen, der Beschränkung der überbaubaren Flächen, der Umwandlung von Baufläche in Grünflächen und deren mögliche Auswirkungen auf die Wertigkeit der Grundstücke werden beachtet. Hierzu wurde die Begründung ergänzt. Eine Wertminderung ist nicht erkennbar (siehe auch Kapitel 3.2.1).

Die Anregung zum Artenschutz wurde als Hinweis in die Planunterlagen aufgenommen.

Der Hinweis zum Wasserschutzgebiet wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung wurde um das Kapitel 3.3.6 zum Wasserschutz ergänzt.

Der Hinweis zum RROP wird beachtet, die Begründung wurde angepasst.

Die Hinweise zum Bodenschutz, zur Umgang mit kontaminiertem Boden und zur Abfallentsorgung werden zur Kenntnis genommen. Die Begründung wurde um das Kapitel 3.3.5 zum Bodenschutz ergänzt. Die Hinweise zum Bodenschutz wurden zusammengefasst in die Begründung aufgenommen.

Der Hinweis archäologischen Denkmalpflege wird beachtet. Ein Hinweis zum Umgang mit Bodenfunden wurden im die Planunterlagen aufgenommen.

Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie

Die Hinweise zur Wasserschutzzone wurden im die Planunterlagen aufgenommen.

Nds. Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz

Der Hinweis, dass keine Betroffenheit besteht, wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis zur Bestandsaufnahme wird beachtet, die Karte 2 wurde angepasst.

Ostfriesische Landschaft

Der Hinweis zum Umgang mit Bodenfunden wurde in die Planunterlagen genommen.

3.2.3 Erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

In Rahmen der öffentlichen Auslegung sind 7 Stellungnahmen von privater Seite eingegangen, die die bauliche Grundstücksausnutzung sowie die Zuordnung zu den Sondergebieten SO 1 und SO 2 betreffen. An dieser Zuordnung wurde keine Veränderung vorgenommen, da die mit dem Sondergebiet SO 2 verbundene Zulässigkeit von Beherbergungsbetrieben auf den Bereich an der Emsstraße einschließlich des Gebäudekomplexes im Eckbereich Emsstraße/ Jadestraße beschränkt werden soll. Die bauliche Ausnutzung der Grundstücke wurde überprüft und führte in Teilbereichen zu folgenden Änderungen in der Planzeichnung:

- Für das Grundstück Emsstraße 8 wurden die zulässige Traufhöhe von 6,00m auf 4,50m und die zulässige Firsthöhe von 11,50m auf 10,00m reduziert. Damit wird dieses Grundstück der vorhandenen Höhenentwicklung im westlichen Abschnitt der Emsstraße zugeordnet. Zudem wurde der seitliche Grenzabstand von 3 m auf 4 m erhöht, um die vorhandenen baulichen Strukturen besser zu erfassen. Der Stadt Norderney ist bewusst, dass die zulässigen Höhen gegenüber dem Bestand reduziert werden. Aufgrund der prägenden Höhenstruktur des Quartiers zwischen Emsstraße, Nordhelmstraße - ausgenommen die Eckgrundstücke – ist diese Festsetzung jedoch gerechtfertigt.
- Für das Grundstück Nordhelmstraße 1 wurden die überbaubaren Flächen mit 13m x 16m an den Baukörper angepasst. Die überbaubare Fläche ist mit 208 m² in etwa gleich geblieben.
- Beim Grundstück Emsstraße 1 wurden die überbaubaren Flächen ebenfalls mit 13m x 16m festgelegt. Gegenüber der bisherigen Baufläche von 11m x 17m (= 187 m²) vergrößert sich der Bauteppich.
- Beim Grundstück Kiefernweg 7 wurde die südliche Baulinie durch eine Baugrenze ersetzt, da hier die maßgebliche Bauflucht durch Bebauung an der Jadestraße bestimmt wird; hier bleibt die Baulinie bestehen.
- Zudem wurde bei der Festsetzung der Mindestgrundstücksgrößen die Sonderregelung für das SO 1 südlich des Kiefernwegs aufgehoben.

Aufgrund der o.g. Änderungen wurde eine erneute Auslegung des geänderten Planentwurfs erforderlich. Hier wurde als Fachbehörde der Landkreis beteiligt, der auf seine Stellungnahme zur ersten Entwurfsfassung hingewiesen hat. Insofern wird auf die Ausführungen in Kapitel 3.3.2 hingewiesen. Es sind 3 Stellungnahmen von privater Seite eingegangen, die Bedenken gegen die Gliederung der Sondergebiete und die zulässige Anzahl der Wohnungen, die bauliche Grundstücksausnutzung, die Trauf- und Firsthöhen, die Mindestgrundstücksgrößen, die Zulässigkeit von Wintergärten und die zulässige Anzahl der Einstellplätze betreffen. Zudem wurde in Frage gestellt, ob auf die Änderungen ausreichend hingewiesen wurde und Anmerkungen zur Bestandsaufnahme gemacht. In den Stellungnahmen wurde die Betroffenheit folgender Grundstücke deutlich gemacht:

Waldweg 11a
Jadestraße 6 und 8
Nordhelmstraße 2,3,4,17, 19,21
Emsstraße 5, 6, 16
Kiefernweg 4

Die in den Stellungnahmen geäußerten Anregungen und Bedenken werden wie folgt abgewogen:

Zur Gliederung der SO-Gebiete

Zu den allgemeinen Ausführungen wird auf Kapitel 3.2.1 verwiesen.

Zu den einzelnen Betroffenheiten wird wie folgt abgewogen:

- Das Grundstück Waldweg 11, das Ferienwohnungen beinhaltet, ist von der Nutzungsstruktur dem Sondergebiet SO 1 „Dauerwohnen und Gästebeherbergung“ zuzuordnen. Im Vergleich zum derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 25 A, der ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt und damit Ferienwohnungen nur ausnahmsweise zulässt, können durch die Sondergebiete jedoch deutlich mehr Ferienwohnungen untergebracht werden, so dass diesbezüglich keine Verschlechterung entsteht.
- Das Grundstück Nordhelmstraße 17 beinhaltet Zweitwohnungen und Ferienwohnungen und gehört zu dem Quartier, das durch Dauerwohnen und Ferienwohnungen geprägt ist. Daher erfolgt die Zuordnung Sondergebiet SO 1 und zur Gebietskategorie „Dauerwohnen und Gästebeherbergung“.
- Im Sondergebiet SO 1 sind zwar Beherbergungsbetriebe (hierzu gehören auch die Grundstück Nordhelmstraße 19 und 21) vorhanden: diese sind jedoch von der Anzahl nicht so stark vorhanden, dass sie den Gebietscharakter prägen. Daher sind diese Grundstücke dem SO 1 „Dauerwohnen und Gästebeherbergung“ zugeordnet. Die Anregung wird nicht berücksichtigt.
- Die Grundstücke Jadestraße 6 und Jadestraße 8 wurden aufgrund der Nutzung mit Dauerwohnen und Ferienwohnen und mit nur 4 bis 5 Wohnungen im Bestand dem Sondergebiet SO 1, welches durch Mischung von Dauerwohnen und Ferienwohnen mit geringerer Wohnungsdichte geprägt ist, zugeordnet.
- Der Anregung, die o.g. Grundstücke dem SO 2 zuzuordnen, wird nicht entsprochen. Es ist Ziel der Stadt durch die Gliederung der Sondergebiete, die Beherbergungsbetriebe vorrangig auf die zum Nordstrand ausgerichtete Emsstraße zu beschränken und in den übrigen Gebieten das Dauerwohnen mit Vermietung von Ferienwohnungen zu fördern. Diese Gliederung zwischen dem SO 1 und SO 2 entspricht auch der vorhandenen Ausprägung (siehe o.g. Ausführungen).

Die Stadt Norderney gibt dem öffentlichen Belang einer verträglichen Gebietsstrukturierung den Vorrang vor den privaten Belangen.

Zur zulässigen Anzahl der Wohnungen

Zu den allgemeinen Ausführungen wird auf Kapitel 3.2.1 verwiesen.

Zu den einzelnen Betroffenheiten wird wie folgt abgewogen:

- In dem Quartier mit dem Grundstück Waldweg 11- zwischen der Nordhelmstraße, der Jahnstraße, dem Kiefernweg und dem Waldweg - sind je nach überbaubarer Fläche bzw. Größe des Baukörpers bis zu 6 Wohnungen vorhanden. Diese Obergrenze wird durch die Festsetzungen der zulässigen Zahl der Wohnungen abgedeckt. In den größeren überbaubaren Flächen mit 240 m² Baufläche, die bestandsorientiert und in Anlehnung an den rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzt wurden, sind 6 Wohnungen zulässig.

Damit wird die vorhandene maximale Wohnungsdichte im Quartier – bezogen auf den Baukörper - aufgenommen. Somit sichert zulässige Wohnungsdichte eine Gleichbehandlung im Quartier. Bei einigen Grundstücken ist die zulässige Anzahl der Wohnungen bereits ausgeschöpft, andere haben noch Entwicklungsmöglichkeiten. Auch der Baukörper, zu dem das Gebäude des Einwenders gehört, lässt 6 Wohnungen zu, allerdings insgesamt für die Gebäude 11 und 11A.

- Für die im Plangebiet bereits vorhandenen Grundstücke mit einer größeren Anzahl von Wohneinheiten wie hier das Grundstück Nordhelmstraße 17 - greift der Bestandsschutz. Das Grundstück Nordhelmstraße 17 hat eine Baufläche von 187 m², demnach sind 5 Wohnungen zulässig, vorhanden sind bereits 6 Wohnungen.

Für die im Plangebiet bereits vorhandenen Grundstücke mit einer größeren Anzahl von Wohneinheiten – wie hier das Grundstück des Einwenders - greift der Bestandsschutz. ***Die Stadt Norderney gibt hier dem öffentlichen Belang einer gleichmäßig verteilten Wohnungsdichte den Vorrang vor den privaten Belangen.***

Zur baulichen Ausnutzung

Zu den allgemeinen Ausführungen wird auf Kapitel 3.2.1 verwiesen. Bei den Grundstücken Nordhelmstraße 1 und Emsstraße 1 handelt es sich um Eckgrundstücke, die jeweils an zwei Straßenseiten liegen und daher durch die straßenseitigen Einschränkungen zu Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen sowie zu Wintergärten und Solarenergieanlagen doppelt betroffen sind. Daher wurden hier die Baufelder geringfügig vergrößert. Bei Grundstück Nordhelmstraße 1 ist im Ursprungsplan bereits ein deutlich größerer Bauteppich vorhanden, so dass die jetzige Festsetzung dem bestehenden Planungsrecht Rechnung trägt.

Zu den einzelnen Betroffenheiten wird wie folgt abgewogen:

- Das Gebäude des Einwenders auf dem Grundstück Waldweg 11 und das westlich angrenzende Gebäude (Nr. 11A) gehörten ursprünglich zu einem Flurstück und waren als ein Gebäude zu betrachten. Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 25 A ist hier eine überbaubare Fläche von 9,5m x 19 m = 180,5 m² festgesetzt. In der Änderung wurde die überbaubare Fläche auf 10m x 24m = 240 m² erhöht. Hierdurch wurden die Anbauten von Nr. 11 und 11A berücksichtigt. Gegenüber dem Ursprungsplan ergibt sich somit keine Verschlechterung.
- In der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25A ist für die Grundstücke Emsstraße 5 und 6 sowie Nordhelmstraße 2, 3 und 4 die überbaubare Fläche mit 12 m x 15 m = 180 m² festgesetzt. Beim Grundstück Emsstraße 5 ist im Ursprungsplan eine überbaubare Fläche von 13 m x 12 m = 156 m² festgesetzt. Gegenüber dem Ursprungsplan ergibt sich somit keine Verschlechterung, sondern eine deutliche Erhöhung. Beim Grundstück Emsstraße 6 ist im Ursprungsplan eine überbaubare Fläche von (12,5 m x 14 m) + (5 m x 2 m) = 185 m² festgesetzt. Durch die 1. Änderung ergibt sich eine geringe Reduzierung jedoch keine wesentliche Verschlechterung. Bei den Grundstücken Nordhelmstraße 2 und 4 ist im Ursprungsplan eine überbaubare Fläche von (12 m x 11 m) + (7 m x 6 m) = 174 m² festgesetzt. Gegenüber dem Ursprungsplan ergibt sich somit keine Verschlechterung. Beim Grundstück Nordhelmstraße 3 ist im Ursprungsplan eine überbaubare Fläche von (15 m x 5 m) + (8 m x 11 m) = 163 m² festgesetzt. Gegenüber dem Ursprungsplan ergibt sich somit keine Verschlechterung.

- Für das Grundstück Kiefernweg 4 ist in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25A in im Ursprungsplan eine überbaubare Fläche von (10 m x 10 m) = 100 m² festgesetzt. Im Ursprungsplan ist eine überbaubare Fläche von 11 m x 19 m = 99 m² festgesetzt Gegenüber dem Ursprungsplan ergibt sich somit keine Verschlechterung. Die überbaubare Fläche wird redaktionell angepasst, so dass ein Grenzabstand von 3m eingehalten wird.

Zu den Trauf- und Firsthöhen

Zu den allgemeinen Ausführungen wird auf Kapitel 3.2.1 verwiesen.

Zu den einzelnen Betroffenheiten wird wie folgt abgewogen:

- Das Grundstück Emsstraße 5 hat eine Traufhöhe von 3,10 m und eine Firsthöhe von 7,60 m. Beim Grundstück Emsstraße 6 beträgt die Traufhöhe 4,20 und die Firsthöhe 9,10 m. Das Grundstück Emsstraße 8 hat eine Traufhöhe von 2,80 m und eine Firsthöhe von 9,0 m. Die Höhenfestsetzung für dieses Grundstück wurde im Rahmen der Änderung des Entwurfs zur 1. Änderung des Bebauungsplanes aufgrund der geringen Bestandshöhen an die Festsetzung mit den niedrigeren Höhen angepasst. Bei den genannten Grundstücken ist nach dem Ursprungsplan nur eine Traufhöhe von 4,50 zulässig. Durch die Höhenfestsetzung in der 1. Änderung des Bebauungsplanes ergibt sich somit keine Einschränkung, sondern sogar noch die Möglichkeit einer höheren Ausnutzung. Insofern ergibt sich bei den genannten Grundstücken keine Verschlechterung gegenüber dem Ursprungsplan und dem Bestand.

Zu den Mindestgrundstücksgrößen

Durch die Festsetzung der **Mindestgrundstücksgrößen** soll vermieden werden, dass sich zu kleine Grundstückseinheiten bilden und der Gebietscharakter nachhaltig verändert wird. Die Mindestgrundstücksgrößen von 400 m² für Einzelhäuser und 250 m² für Doppelhaushälften orientieren sich an den vorhandenen Grundstücksgrößen in den Quartieren zwischen Kiefernweg und Emsstraße. Die davon abweichenden Grundstücke südlich des Kiefernwegs werden nicht als Maßstab herangezogen, da diese geringen Grundstücksgrößen nicht gebietstypisch sind. Die privaten Grünflächen können bei der Mindestgrundstücksgröße mit angerechnet werden.

Die Mindestgrößen sollen vermeiden, dass vorhandene Grundstücke geteilt werden und damit eine verträgliche Nachverdichtung sichern. Bei einer Grundstücksteilung könnte die mögliche Anzahl der Wohnungen erhöht werden, wie nachfolgendes Beispiel zeigt:

240 m² Baufläche = max. 6 Wohnungen
2 x 120 m² Baufläche = 2 x 4 = 8 Wohnungen

Eine Teilung von Grundstücken, die ohne Festlegung einer Mindestgrundstücksgröße möglich wäre, würde daher zu einer nicht verträglichen Nachverdichtung führen. Dieses hätte auch zur Konsequenz, dass sich die Anzahl der zulässigen Einstellplätze erhöhen und ein zusätzliches Verkehrsaufkommen erzeugen würden. Dieses ist mit der Wohnruhe und einer nachbarschaftsverträglichen Entwicklung nicht zu vereinbaren.

Zu den Einstellplätzen

Im Hinblick auf die Zielsetzung der Sicherung der vorhandenen Bebauungsstruktur sollen Garagen und Einstellplätze nach § 12 BauNVO und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO nur in einer angemessenen Anzahl und Größe errichtet werden, damit das Erscheinungsbild einer überwiegend kleinteiligen Bebauung nicht durch eine Anhäufung und Überdimensionierung dieser Anlagen beeinträchtigt wird. Daher werden nur zwei Einstellplätze pro Grundstück zugelassen. Zielsetzung für das Sondergebiet SO 1 ist die Sicherung von 1 bis 2 Dauerwohnungen pro Grundstück und zusätzlich die Vermietung von Ferienwohnungen. Im Sondergebiet SO 2 sind zusätzlich Beherbergungsbetriebe und bestandsorientiert mehr Wohnungen zulässig. Daher sind dort zwei Stellplätze mehr zulässig. Es ist nicht zwingend erforderlich, für jedes Grundstück einen Stellplatz nachzuweisen, da mehrere zentrale Stellplätze in der Umgebung vorhanden sind (z.B. westlich des Plangebietes sowie an der Lippestraße und an der Oderstraße). Zudem benötigen nicht alle Feriengäste einen Stellplatz, da diese auch in Norddeich parken oder mit dem Zug über Norddeich anreisen.

Zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den straßenseitigen Baugrenzen sollen – auch im Hinblick auf die Erhaltung und Wahrnehmung der ortsbildprägenden Baufluchten – durchgehende Straßenrandbereiche und Vorgärten gesichert werden. Daher sind die o.g. Anlagen in den straßenseitigen Grundstücksrandbereichen unzulässig. Diese Festsetzung wurde aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 25 A übernommen. Auf den übrigen nicht überbaubaren Flächen sind diese Anlagen jedoch zulässig. Somit können Garagen und Stellplätze seitlich und unmittelbar rückwärtig des Gebäudes angeordnet werden.

Zu den einzelnen Betroffenheiten wird wie folgt abgewogen:

- Auf dem Grundstück Waldweg 11 besteht südlich des Gebäudes die Möglichkeit der Anordnung von 2 gefangenen Einstellplätzen, so dass die Festsetzung umsetzbar ist.

Zur Zulässigkeit von Wintergärten

Die in der Satzung eröffnete Zulässigkeit von Wintergärten und Windfängen über die Baugrenzen hinaus soll die Möglichkeit zur Vergrößerung des Wohnraums schaffen. Für den Geltungsbereich des B-Planes Nr. 25 A wird die Zulässigkeit der Überschreitung von Baugrenzen und Baulinien durch Wintergärten für die den Erschließungsstraßen zugewandten Seiten eingeschränkt, da straßenseitige Wintergärten und Veranden nicht typisch für die Nordhelmsiedlung sind und Klinkerfassaden das Straßenbild prägen. Windfänge sind von der straßenseitigen Einschränkung nicht betroffen.

Zur Bestandsaufnahme

Die Kennzeichnung von Balkonen, Gauben, Kellergeschossen ist symbolisch.

Zu den einzelnen Betroffenheiten wird wie folgt abgewogen:

- Die Bestandsaufnahme wird in Bezug auf Vollständigkeit bei den Grundstücken Waldweg 11 und Emsstraße 16 angepasst.

Zur Kennzeichnung der Änderung

Die Hinweise zur Bekanntmachung werden zur Kenntnis genommen.

Nach der Kommentierung sollten der Anlass der erneuten Auslegung aus der Bekanntmachung und die Änderungen oder Ergänzungen aus dem Entwurf deutlich hervorgehen, ggf. sollte eine Beschreibung der Änderungen oder Ergänzungen beigefügt werden. Aus Rechtsgründen ist dies jedoch nicht zwingend geboten, d. h. es liegt kein Verfahrensfehler vor, wenn schlechthin der frühere, aber geänderte oder ein neuer Planentwurf mit geändertem Entwurf des der Begründung ohne weitere Hinweise ausgelegt wird. Die erneute Bekanntmachung der Auslegung gibt die vom Gesetz verlangte „Anstoßwirkung", dass sich die Beteiligten erneut unterrichten können. Allerdings sollte auch in der Bekanntmachung, wie erwähnt, auf die „erneute" Auslegung hingewiesen werden. Eine Rechtsverpflichtung, die Träger öffentlicher Belange auf die Änderung des Planentwurfs im Vergleich zum ersten Beteiligungsverfahren ausdrücklich hinzuweisen, besteht jedoch nicht. Die Bekanntmachung enthält einen Hinweis auf die erneute öffentliche Auslegung und ist demnach ausreichend.

Die Hinweise zu den Planunterlagen werden zur Kenntnis genommen.

Nach der Rechtsprechung OVG Münster, Urteil vom 19.07.2013- 10 D 107/11.NE gelten als Leitsätze, *dass bei einer erneuten öffentlichen Auslegung des Planentwurfs die Bestimmung des § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB Änderungen oder Ergänzungen kenntlich gemacht werden müssen. Dem Erfordernis der öffentlichen Auslegung ist nur dann genügt, wenn sich die Adressaten ohne zumutbare Schwierigkeiten Kenntnis von dem Inhalt der Planung verschaffen können. Von einer in diesem Sinne ungehinderten Kenntnisnahmemöglichkeit kann nicht die Rede sein, wenn die ausgelegten Planunterlagen nicht aus sich heraus hinreichend verständlich sind, sondern der Erläuterung durch Dienstkräfte des Planungsträgers bedürfen oder den Bürger zwingen, nach notwendigen Erklärungen in den Akten zu suchen.*

Bestandteil des geänderten Entwurfs ist neben der Planzeichnung auch die Begründung. Hier sind die Änderungen für einzelne Grundstücke unter Kapitel 3.2.1 aufgeführt und damit kenntlich gemacht. Eine weitere Änderung betrifft die Festsetzung zur Mindestgrundstücke. Die Änderung wurde in der Begründung farbig markiert. Die ausgelegten Planunterlagen sind somit aus sich heraus hinreichend verständlich.

Die Stadt wird alle im Rahmen der erneuten Änderung eingegangenen Stellungnahmen in die Abwägung einstellen.

3.3 Relevante Abwägungsbelange

Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung und Aufhebung von Bebauungsplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

3.3.1 Verkehrliche Belange

Die verkehrlichen Belange sind nicht betroffen, da die Erschließung durch die bestehenden ausgebauten Straßen sichergestellt ist. Die erforderlichen Festsetzungen zur Sicherung der Erschließung werden im Grundsatz aus dem Ursprungsplan übernommen. Durch die Begrenzung der Wohneinheiten wird zusätzlicher Verkehr in den Baugebieten vermieden.

3.3.2 Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Anforderungen an den Immissionsschutz werden durch diese Bauleitplanung nicht ausgelöst, da hier vorrangig eine Wohnnutzung aus allgemeinem Wohnen und Fremdenbeherbergung gesichert wird. Handwerks- und Gastronomiebetriebe sind in den Wohnquartieren nur ausnahmsweise zulässig und müssen mit ihrem Störgrad auf die Wohnnutzung Rücksicht nehmen. Aufgrund der bestandsorientierten Änderung des Bebauungsplanes wird keine neue Konfliktsituation geschaffen. Durch die Änderung werden die jetzigen Nutzungsstrukturen auf den Grundstücken mit Wohngebäuden, die überwiegend durch Dauerwohnen mit Ferienwohnungen und Beherbergungsbetriebe geprägt sind, planungsrechtlich gesichert. Hierzu erfolgt zur Sicherung des Gebietscharakters die Festsetzung von Sonstigen Sondergebieten, da der vorhandene Anteil an Ferienwohnungen den zulässigen Anteil in einem Allgemeinen Wohngebiet übersteigt. Da sich die bestehende Nutzungsmischung aus Dauerwohnen und Fremdenbeherbergung im Grundsatz nicht ändert, sondern planungsrechtlich gesichert wird, geht die Stadt Norderney davon aus, dass der Schutzanspruch für die Sonstigen Sondergebiete mit einem Allgemeinen Wohngebiet gleich zu setzen ist. Der Schutzanspruch gegenüber Immissionen wird daher nicht verändert.

3.3.3 Belange von Natur und Landschaft

Die öffentliche Grünflächen (Parkanlagen) werden aus dem Ursprungsplan übernommen. Daher besteht diesbezüglich kein Eingriff. Baumfestsetzungen sind im Ursprungsplan nicht vorhanden. Im rechtskräftigen Bebauungsplan aus dem Jahre 2006 sind allgemeine Wohngebiete mit Grundflächenzahlen von 0,3 und 0,4 (Baureihe südlich Kiefernweg) festgesetzt. Durch die Festsetzung von privaten Grünflächen für Block- Innenbereiche und rückwärtige Gärten wird der zulässige Eingriff auf den rückwärtigen Grundstücken reduziert. Diese können dann nicht mehr auf die Berechnung der Grundflächenzahl angerechnet werden. Um dennoch entsprechend der Innenentwicklung eine angemessene Grundstücksausnutzung auf den straßenseitigen Grundstücken zu ermöglichen, wird die Grundflächenzahl wird für das gesamte Plangebiet auf 0,4 erhöht. Hierdurch ergibt sich folgende Eingriffsbilanz:

Festsetzungen	Versiegelung	Eingriffsbewertung
Sondergebiete: Erhöhung GRZ von 0,3 auf 0,4 = + 50 v. Hundert = Erhöhung Versiegelung von 45 % auf 60 %	43.282 m² x 0,15 = 6.493 m² zusätzliche Versiegelung	Eingriff
Sondergebiet 4 südlich Kiefernweg: Übernahme GRZ 0,4	Keine Änderung	Kein Eingriff
Private Grünfläche: bisher nicht überbaubar mit GRZ 0,3 + + 50 v. Hundert = Versiegelung bis 45 % = 2020 m², durch private Grünfläche max 21 m Versiegelung je Baugrundstück = 22 x 21 m² = 462 m²	4.488 m² - 462 m²= 4.026 m² reduzierte Versiegelung	Reduzierung des Eingriffs

Durch die Erhöhung der Grundflächenzahl ist eine zusätzliche Versiegelung von 2.467 m² möglich. Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig. Gemäß Kommentierung Ernst/Zinkahn/Bielenberg zu § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB zielt diese Aussage darauf ab, dass vor der Aufstellung des Bebauungsplanes zur Innenentwicklung schon Baurechte vorhanden waren und der "Eingriff" nicht erstmalig durch den Bebauungsplan erfolgt. Des Weiteren ist in der Kommentierung erläutert, dass in der Abwägung der Naturschutz zu beachten ist, es entfällt aber die Kompensationspflicht. Die Stadt Norderney verzichtet zugunsten der Innenentwicklung und der Sicherung von Freiflächen auf eine Kompensation. Ein Ausgleichsbedarf im Sinne der Eingriffsregelung (§ 1a, Abs. 3 BauGB) wird durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 A nicht vorbereitet.

3.3.4 Belange des Artenschutzes

Zum Schutz bestimmter Tier- und Pflanzenarten gelten die Maßgaben gemäß § 44 BNatSchG. Gemäß Absatz 1 ist es verboten,

1. *wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen, zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
2. *wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,*
3. *Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
4. *wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (Zugriffsverbote).*

Da es sich bei dem geplanten Vorhaben um die Umsetzung eines nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässigen Vorhabens im Sinne von § 18 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG handelt, gilt gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG folgende Pauschalbefreiung von den Verboten gemäß Abs. 1:

Sind in Anhang IV a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nr. 2 aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 1 nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden. Für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IV b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Arten gelten diese Maßgaben entsprechend. Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens ein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz oder Vermarktungsverbote nicht vor. Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden.

- **Allgemeine Anforderungen des Artenschutzes an die Bauleitplanung**

Die Einhaltung des Artenschutzes erfolgt auf der Umsetzungsebene. Auf der Ebene der Bauleitplanung ist vorausschauend zu prognostizieren, welche artenschutzrechtlichen Belange bei der Umsetzung der Planung zu beachten sind (Spezielle Artenschutzprüfung/SAP).
Wird auf der Ebene der Bauleitplanung deutlich, dass artenschutzrechtliche Belange der Planung dauerhaft entgegenstehen, so ist die Bauleitplanung nicht umsetzbar und damit nichtig.[4] Insofern sind schon auf der Ebene der Bauleitplanung die Wege und Möglichkeiten aufzuzeigen, mit denen auf der Umsetzungsebene die Einhaltung des Artenschutzrechts sichergestellt werden kann.

4 Trautner, J., Kochelke, K., Lambrecht, H., Mayer, J (2006): Geschützte Arten in Planungs- und Zulassungsverfahren, S. 74, Norderstedt; Gellermann, M., Schreiber, M. (2007): Schutz wildlebender Tiere und Pflanzen in staatlichen Planungs- und Zulassungsverfahren, in Schriftenreihe Natur und Recht, Band 7, S. 108, Berlin/Heidelberg

- **Relevante Arten im Plangebiet**

Im Plangebiet sind innerhalb der privaten Gärten und der öffentlichen Parkanlagen Gehölzstrukturen vorhanden. Durch die planungsrechtliche Absicherung der rückwärtigen Gartenbereiche als private Grünflächen und der öffentlichen Grünflächen als Parkanlage wird dem Artenschutz Rechnung getragen wird.

Die Gehölze und Gärten können als Brutstandorte für Vogelarten bedeutsam sein (Bodenbrüter bzw. Gehölzbrüter). Alle europäischen Vogelarten sind gemäß § 44 Abs. 2 BNatSchG (s.o.) den streng geschützten gleichgestellt. Nach dem örtlichen Biotoppotential sind Vorkommen streng geschützter Fledermausarten nicht ausgeschlossen.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird jedoch keine unmittelbare Betroffenheit für die geschützten Arten ausgelöst. Für Baumaßnahmen, die auch unabhängig von dieser Bebauungsplanänderung bereits zulässig sind, sind die nachfolgenden Ausführungen zu beachten.

- **Beurteilung der Einhaltung der artenschutzrechtlichen Vorschriften**

Tötungen (Verbotstatbestand gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG):

Um Vogeltötungen auszuschließen, muss die ggf. erforderliche Beseitigung von Gehölzen außerhalb der Vogelbrutzeiten (Winterhalbjahr Oktober bis März) erfolgen. Soweit dieser Zeitraum nicht eingehalten werden kann, ist im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung auf der Grundlage fachgerechter örtlicher Überprüfungen nachzuweisen, dass keine Vogelbrutgelege betroffen sind. Entsprechend ist auch bei Baumaßnahmen an Gebäuden mit Quartiersqualitäten für Fledermäuse oder bei Betroffenheiten von Altbäumen mit Quartiersqualitäten sicherzustellen, dass keine Tiere getötet werden.

Störungen (Verbotstatbestand gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG):

Das von der Verwirklichung des Bauplanungsrechts ausgehende Störpotenzial gegenüber den potenziell vorkommenden Brutvögeln und Fledermäusen ist vor dem Hintergrund der Bestandsqualitäten und dem durch die bestehenden Nutzungen bereits vorhandenen Störpotenzial gering. Somit wird insgesamt gegen das artenschutzrechtliche Störungsverbot nicht verstoßen.

Verlust der ökologischen Funktion von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG in Verbindung mit § 44 Abs. 5 BNatSchG):

Sollten durch Baumaßnahmen Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Vögel oder Fledermäuse betroffen sein, so wird vor dem Hintergrund der im Plangebiet und der Umgebung bisher vorhandenen und weiterhin bestehenden Siedlungshabitate davon ausgegangen, dass die Bedeutung und ökologische Funktion der möglicherweise betroffenen Brutvögel und Fledermäuse im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden. Damit ist hier auf Bebauungsplan-Ebene erkennbar, dass der Planung keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände dauerhaft entgegenstehen. Um die Tötung von Vögeln beim Anflug auf große Glasfronten zu vermeiden, ist beim Einbau neuer Glaselemente Vogelschutzglas zu verwenden (Info: Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen – Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht).

3.3.5 Bodenschutz

Die Böden im Plangebiet sind, laut Auszug aus dem Kartenserver „NIBIS" schutzwürdigen Böden, den seltenen Böden, zuzuordnen. Sie sind aus bodenschutzfachlicher Sicht als besonders wertvoll einzustufen. Eine besondere Bedeutung kommt den natürlichen Bodenfunktionen und der Archivfunktion des Bodens zu.

Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen dieser Funktionen so weit wie möglich vermieden werden (§ 1 Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG -). Die folgenden Böden mit einer besonders hohen Leistungsfähigkeit im Hinblick auf die Lebensraumfunktion und die Archivfunktionen gelten als besonders schutzwürdig und sollten daher im Rahmen von Planungs- und Genehmigungsverfahren regelmäßig berücksichtigt werden:

Böden mit besonderen Standorteigenschaften (Extremstandorte),

- Böden mit einer hohen natürlichen Bodenfruchtbarkeit,
- Böden mit naturgeschichtlicher (Bodendauerbeobachtungsflächen) oder kulturgeschichtlicher Bedeutung (z.B. Plaggenesch),
- seltene Böden (Suchräume).

3.3.6 Wasserschutz

Die Flächen im Plangebiet liegen in der Schutzzone II bzw. III für das Wasserwerk Norderney. Es wird auf den hier erforderlichen Trink- und Grundwasserschutz, die Regelungen zum Grundwasserschutz der Wasserschutzgebietsverordnung (bspw. Punkte: Ausweisung von Baugebieten oder Errichten/Errichten/Erweitern, von Gebäuden) hingewiesen. Für den Fall das Ausnahmen davon beabsichtigt werden, wird empfohlen, den Gewässerkundlichen Landesdienst (GLD Dienststellen: NLWKN & LBEG) ein zu beziehen.

4. INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES

4.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bereich der Nordhelmsiedlung ist seit jeher gekennzeichnet durch die Mischung von Wohnnutzung und Fremdenbeherbergung. Diese Nutzungen weisen nach der aktuellen Rechtsprechung folgende charakteristische Merkmale auf:

- Die **Wohnnutzung** ist durch eine auf Dauer angelegte Häuslichkeit, Eigengestaltung der Haushaltsführung und des häuslichen Wirkungskreises sowie Freiwilligkeit des Aufenthalts gekennzeichnet.[5] Die Wohnnutzung ist in den Baugebieten § 2 bis 7 der BauNVO zulässig. Die Wohnnutzung unterscheidet sich nach Haupt- und Nebenwohnungen.
- Kennzeichnend für eine Hauptwohnung (= **Dauerwohnung**) ist nach aktueller Rechtsprechung eine Beschränkung auf Personen, die ihren Lebensmittelpunkt in der jeweiligen Gemeinde oder Stadt haben.[6]
- Eine Nebenwohnung (= **Zweitwohnung**) ist ebenfalls eine Wohnung. Im Gegensatz zur Dauerwohnung werden sie jedoch nur vorübergehend bewohnt, der Lebensmittelpunkt ist nicht in der jeweiligen Gemeinde oder Stadt. Zweitwohnungen unterscheiden sich von Ferienwohnungen dadurch, dass der Eigentümer bzw. Mieter dort seinen häuslichen Wirkungskreis - wenn auch nur vorübergehend - unabhängig gestaltet und die Wohnungen nicht zum Zweck der Erzielung von Einkünften an wechselnde Feriengäste vermietet werden.[7]

---

5 BVerwG, Urteil vom 25. 03 2004 - 4 B 15/04

6 Nds. OVG, Urteil vom 18.09.2014 – 1 KN 123/12

7 Nds. OVG, Urteil vom 18.09.2014 – 1 KN 123/12

- Die **Vermietung von Ferienwohnungen** stellt keine Wohnnutzung dar, da die Nutzung von einem wechselnden Personenkreis für einen zeitlich befristeten Aufenthalt vorgesehen ist und es daher jedenfalls (typischerweise) an der auf Dauer angelegten Häuslichkeit fehlt.[8] Nach bisheriger Rechtsprechung waren Ferienwohnungen eine eigenständig typisierte Nutzung, die in der Baugebieten der BauNVO nicht zulässig waren.

  Mit Inkrafttreten der der **BauGB-Novelle** am 13. Mai 2017 wird die Zulässigkeit von Ferienwohnungen über § 13a BauNVO abgesichert. In der BauNVO 2017 werden Ferienwohnungen mit nicht störenden Gewerbebetrieben und kleinen Beherbergungsbetrieben gleichgesetzt und werden in den Baugebieten der §§ 2 bis 7 BauNVO je nach Gebietskategorie als allgemein oder ausnahmsweise zulässig angesehen. Räume oder Gebäude, die einem ständig wechselnden Kreis von Gästen gegen Entgelt vorübergehend zur Unterkunft zur Verfügung gestellt werden und die zur Begründung einer eigenen Häuslichkeit geeignet und bestimmt sind (Ferienwohnungen), werden den nicht störenden Gewerbebetrieben zugeordnet.

  Räume mit der o.g. Nutzung - insbesondere bei einer baulich untergeordneten Bedeutung gegenüber der in dem Gebäude vorherrschenden Hauptnutzung - können den Beherbergungsbetrieben zugeordnet werden. Ferienwohnungen werden damit in den Allgemeinen Wohngebieten als ausnahmsweise zulässig angesehen.
- Ein **Beherbergungsbetrieb** liegt vor, wenn Räume ständig wechselnden Gästen zum vorübergehenden Aufenthalt bereitgestellt werden, ohne dass diese dort ihren häuslichen Wirkungskreis unabhängig gestalten können.[9]
- Die Nutzung von Dauer- und Zweitwohnungen sowie auch von Ferienwohnungen findet i.d.R. in **Wohngebäuden** statt. Ein Beherbergungsbetrieb fällt nicht unter den Begriff des Wohngebäudes.

Im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 A werden als Art der baulichen Nutzung Sonstige Sondergebiete gemäß § 11 BauNVO ausgewiesen, da die im Plangebiet vorhandenen Nutzungen aufgrund der Nutzungsmischung sich nicht aus dem derzeitigen Allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO und auch nicht aus den anderen Baugebieten gemäß § 2 bis 9 BauNVO entwickeln lassen.

Zielsetzung der Stadt Norderney ist die Sicherung von dauerhaftem Wohnraum im Zusammenhang mit Einrichtungen zur Gästebeherbergung. Dabei soll wie bisher eine hohe Durchmischung des Wohnquartiers mit Unterkünften für die Gästebeherbergung erfolgen. Die Nordhelmsiedlung ist nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen. Dieses dient vorwiegend dem Wohnen. Hier sind Beherbergungsbetriebe und nicht störende Gewerbebetriebe i.d.R. ausnahmsweise zulässig. Ferienwohnungen, die nach der Änderung des BauGB vom 13. Mai 2017 gemäß § 13a BauNVO den Beherbergungsbetrieben und nicht störende Gewerbebetrieben zugeordnet werden können, wären damit im Allgemeinen Wohngebiet als Ausnahme zulässig. Die im Plangebiet ansässigen und gewollten Ferienwohnungen wären dann jedoch nur in untergeordneter Anzahl zulässig. Aufgrund der vorhandenen Nutzungsstruktur mit einem hohen Anteil an Ferienwohnungen ist die Beibehaltung der Ausweisung als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO im Plangebiet daher nicht zielführend. Auch die anderen Gebietstypen der BauNVO kommen nicht in Frage.

8 Nds. OVG, Urteil vom 18. 07.2008 - 1 LA 203/07

9 Nds. OVG, Urteil vom 12. 122013 - 1 LA 123/13

Ein Kleinsiedlungsgebiet gemäß § 2 BauNVO lässt eine Wohnnutzung i.d.R. nur im Zusammenhang mit der Selbstversorgung zu, das sonstige Wohnen und Ferienwohnungen (als nicht störender Gewerbebetrieb) wären hier nur ausnahmsweise zulässig. Daher ist dieser Gebietstyp nicht zutreffend.

Ein reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO dient dem Wohnen. Ferienwohnungen wären hier nur als kleine Beherbergungsbetriebe ausnahmsweise und damit ebenfalls in untergeordneter Anzahl zulässig. Daher ist diese Festsetzung nicht zielführend.

Gebiete zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung (besondere Wohngebiete) gem. § 4a BauNVO dienen vorwiegend dem Wohnen, aber auch der Unterbringung von Gewerbetrieben und sonstigen Anlagen im Sinne der Absätze 2 und 3, soweit diese Betriebe und Anlagen nach der besonderen Eigenart des Gebiets mit der Wohnnutzung vereinbar sind. Die Zulässigkeit von Ferienwohnungen wäre hier nur als Ausnahme (als nicht störender Gewerbebetrieb oder Betrieb des Beherbergungsgewerbes) möglich. Insofern kommt ein besonderes Wohngebiet nicht in Frage.

Ein Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO erfordert eine Prägung durch einen landwirtschaftlichen Haupt- oder Nebenerwerb und ist hier nicht zutreffend. Ferienwohnungen wären hier ebenfalls nur als Ausnahme (als nicht störender Gewerbebetrieb oder Betrieb des Beherbergungsgewerbes) möglich.

Ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO dient dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Ferienwohnungen sind hier als nicht störender Gewerbebetrieb oder Betrieb des Beherbergungsgewerbes allgemein zulässig. Allerdings ist ein Mischgebiet auch auf eine Durchmischung mit Versorgungseinrichtungen wie Einzelhandel, Gastronomie und ähnlichem für einen – nicht nur der Gebietsversorgung dienenden Einzugsbereich - ausgerichtet. Ein Mischgebiet als Baugebietskategorie für das Plangebiet daher nicht zutreffend.

Ein Urbanes Gebiet gemäß § 6a BauNVO (gemäß Änderung des BauGB vom 13. Mai 2017) dient dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Ein urbanes Gebiet ist auf städtische Standorte ausgerichtet und daher für das Plangebiet nicht zutreffend.

Ein Kerngebiet gemäß § 7 BauNVO dient vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtung der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur und ist aus diesem Grund für das Plangebiet nicht zutreffend.

Gewerbegebiete gemäß § 8 BauNVO und Industriegebiete gemäß § 9 BauNVO dienen vorwiegend bzw. ausschließlich der Unterbringung von Gewerbetrieben und sind für das Plangebiet nicht zutreffend.

In einem Ferienhausgebiet nach § 10 BauNVO (Sondergebiete, die der Erholung dienen) ist die (Dauer-) Wohnnutzung nach der Rechtsprechung grundsätzlich unzulässig bzw. nur zu einem sehr geringen und bestandssichernden Teil zulässig. Die hier angestrebte Nutzungsmischung kann auch in einem solchen Gebiet nicht umgesetzt werden.

Die Sicherung des vorhandenen und gewollten Gebietscharakters mit Wohngebäuden zum Dauerwohnen und zusätzlicher Vermietung an einen wechselnden Personenkreis ist nach der aktuellen Rechtsprechung durch ein Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO möglich. Darüber hinaus ermöglicht das Sonstige Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO einen höheren Bestimmtheitsgrad und damit die Festsetzung von Regelungen zur Sicherung des Dauer(wohnens). Die in § 11 BauNVO normierte Verpflichtung zur Festsetzung der Zweckbestimmung eines Sondergebietes verbietet nicht, verschiedene Nutzungsarten nebeneinander festzusetzen.

Die Festsetzung als sonstiges Sondergebiet für die auch sonst in Baugebieten zulässigen Nutzungsformen ist dann gerechtfertigt, wenn durch die Zusammenfassung in einem abgegrenzten Geltungsbereich dieses Gebiet derart gestaltet wird, dass es ein eigenes Gepräge erhält.[10]

Eine Kombination verschiedener Nutzungen ist jedenfalls dann unbedenklich, wenn sich deren Verträglichkeit aus den Regelungen der Baunutzungsverordnung zur Art der baulichen Nutzung herleiten lässt (BVerwG 4 CN 2.08 vom 28.05.2009). Andererseits ist die Stadt *nicht an den Katalog der Nutzungsarten der BauNVO gebunden. Soweit sie einen Begriff aus diesem Katalog verwendet, ist sie nicht daran gehindert, ihn anhand der besonderen Zweckbestimmung des Sondergebiets abzuwandeln*. Wichtig ist, dass die Festsetzung hinreichend bestimmt ist. Mit der Änderung des BauGB vom 13. Mai 2017 wurde § 11 Absatz 2 Satz 2 BauNVO dahingehend ergänzt, *dass Gebiete für die Fremdenbeherbergung auch mit einer Mischung von Fremdenbeherbergung oder Ferienwohnen einerseits sowie Dauerwohnen anderseits in Betracht kommen*.

Im Plangebiet werden daher zur Bestimmung der Art der baulichen Nutzung Sonstige Sondergebiete gemäß § 11 BauNVO festgesetzt werden. Diese Festsetzungen sollen im Zusammenwirken mit den weiteren Festsetzungen zur Art der Nutzung die vorhandene und planerisch gewollte starke Durchmischung von Fremdenbeherbergung und Dauerwohnen sichern.

An dieser Stelle ist darauf hinzuweisen, dass es sich bei der Nordhelmsiedlung faktisch niemals um ein reines oder allgemeines Wohngebiet gehandelt hat. Die Fremdenbeherbergung war immer in nicht vernachlässigbarer Weise präsent. Daher kommt die Stadt Norderney zu der Auffassung, dass sich das Plangebiet von den anderen Baugebieten der BauNVO wesentlich unterscheidet und die bestandsorientierten Planungsziele daher nur durch Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes gemäß § 11 BauNVO sichergestellt werden können.

Die Festsetzungen eines Sonstigen Sondergebietes zur Sicherung des Dauerwohnens und der Fremdenbeherbergung trägt den nachfolgenden **Planungsrahmenbedingungen** Rechnung.

*Gemäß den Vorgaben des **Landesraumordnungsprogrammes (LROP 2017)** sind die touristischen Schwerpunkträume auf den Ostfriesischen Inseln zu sichern und zu entwickeln, da entlang der Nds. Nordseeküste der Tourismus eine der wichtigsten Erwerbsgrundlagen ist und das attraktivste Angebot die Inseln und die Küstenbadeorte sind. Der Inseltourismus ist auch für den Erhalt der Tragfähigkeit der Infrastruktur und der Angebote der Daseinsvorsorge auf den Inseln und in den Küstenorten von hoher Bedeutung.*[11] Die planungsrechtliche Sicherung von Dauerwohnungen mit der Erwerbsmöglichkeit durch touristische Vermietung bzw. die Sicherung von Unterkünften für Feriengäste entspricht der raumordnerischen Zielsetzung.

Des Weiteren wird das Sondergebiet "Dauerwohnen und Gästebeherbergung" aus der **Satzung der Stadt Norderney zur Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktion** (gemäß § 22 BauGB) vom 14.07.2006 entwickelt. Die Satzung erfasst im Geltungsbereich u.a. auch die Nordhelmsiedlung. Die Satzung erstreckt sich auf Teile der im Zusammenhang bebauten Ortslage im Westteil der Insel und umfasst damit nur solche Gebiete, die überwiegend vom Fremdenverkehr geprägt sind. Die Prägung der bebauten Bereiche liegt dabei in ihrer originären oder entwickelten Fremdenverkehrsnutzung. Der Verlust der vorhandenen oder vorgesehenen Zweckbestimmung der erfassten Gebiete im Gesamtkomplex der fremdenverkehrlichen Nutzung der Insel würde unweigerlich die weitere geordnete städtebauliche Entwicklung beeinträchtigen. Hierbei ist insbesondere die räumliche Situation der Insel beachtlich, die eine städtebaulich funktionale, homogene Entwicklung erfordert. Fehlentwicklungen, d.h. der Substanzverlust an Fremdenverkehrsfunktion, bedingt durch das weitere Verbreiten von Zweitwohnungen, können nicht durch die weitere Ausweisung von Bauland ausgeglichen werden.

---

10 vergl. Kommentar zur BauNVO § 11 RN 4 – Fickert/Fieseler, Verlag W. Kohlhammer, 11. Auflage

11 vergl. LROP 2017 zu Ziele 1.3

Zur Erhaltung des Erholungs- und Naturwertes der Insel wurde bereits Mitte der 1950-er Jahre eine Begrenzung der Bebauung in östlicher Richtung (Lippestraße, Gewerbegebiet) festgelegt. Die funktionsgerechte Strukturerhaltung in den heutigen Fremdenverkehrsfunktionsbereichen ist deshalb zwingend.

Im Zusammenhang mit der Satzung der Stadt Norderney zur Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen gemäß § 22 BauGB und der Erhaltungssatzung Nr. 11 zur Regelung zur Erhaltung der baulichen Anlagen für die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung soll durch die Festsetzung ein ausreichender Anteil an Dauerwohnungen und der Gebietscharakter nachhaltig gesichert sowie eine Umstrukturierung des Gebietes – insbesondere durch die Zunahme von Zweitwohnungen – vermieden werden.

Die Zulässigkeit der Ferienwohnungen und Beherbergungsbetriebe unterstützt die Fremdenverkehrsfunktion. Zielsetzung der Festsetzung des Dauerwohnens ist die Sicherung von Wohnraum für die einheimische Bevölkerung und die Einschränkung von Zweitwohnungen. In den 1960er-Jahren mit den sich gesamtwirtschaftlich gesehen wesentlich verbessernden Verhältnissen hielt eine bis dahin in den rein gewerblich ausgerichteten Fremdenverkehrsgebieten unbekannte neue Eigentumsform, die sog. Zweitwohnung, ihren Einzug. Die Zweitwohnung breitete sich mit ihren charakteristischen Merkmalen (von der Norm abweichende bauliche Nutzung und Gestaltung, besondere Eigentumsformen; spekulative Bodenpreise usw.) zunächst langsam aus.

Zu einem richtigen Boom kam es Anfang der 1970er-Jahre. Die Nachfrage nach derartigem Wohnraum ist nach wie vor ungebrochen, obwohl sich die Stadt Norderney mit dem Erkennen der Negativfolgen seit mehr als 30 Jahren darum bemüht, lenkend und beschränkend auf diese Entwicklung einzuwirken. Die Bemühungen waren und sind wegen des Fehlens geeigneter, durchgreifender rechtlicher Instrumentarien von wechselndem Erfolg begleitet.

Ziel der Stadt Norderney ist es, die bestehenden rechtlichen Einwirkungsmöglichkeiten zu nutzen, zu verbessern oder zu ergänzen. Die einfache Akzeptanz der Verhältnisse und deren ungezügelte Fortentwicklung führen zur Zerstörung der städtebaulichen Struktur. Einerseits zerfällt die soziökonomische Verflechtung der einheimischen Bevölkerung mit dem Fremdenverkehr als Existenzgrundlage, andererseits kann die Insel ihre Funktion im staatlichen Gemeinwesen für die Erholung/Volksgesundheit auf Dauer nicht mehr erfüllen, da sie zunehmend der Nutzung durch einen wechselnden Personenkreis an Kurgästen und Erholungssuchenden entzogen wird. Wesentliche negative Aspekte der Zeitwohnungsausdehnung sind:

- Die besonderen balneologischen und heilklimatischen Gesundheitsfaktoren werden langfristig gesehen dem Nutzen der Allgemeinheit entzogen.
- Substanzentzug im Bereich der gewerblichen Fremdenbeherbergung und damit langfristig Gefährdung der eigentlichen Existenzgrundlage.
- Verdrängung der ursprünglich ansässigen und von der Fremdenbeherbergung lebenden Bevölkerung.
- Erhöhte Infrastrukturvorhaltung.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden daher auf das Dauerwohnen und die Fremdenbeherbergung beschränkt. Zweitwohnungen sind damit nicht zulässig und werden auf den Bestand festgeschrieben.

Es ist beabsichtigt den **Flächennutzungsplan** zu überarbeiten und großflächige Sondergebiete mit der Vorgabe Kur-, Heil- und Erholungszwecke bzw. „Dauerwohnen und Beherbergung“ darzustellen. Der Flächennutzungsplan greift somit die Erkenntnis auf, dass praktisch alle baulichen Flächen vom Fremdenverkehr geprägt sind und deshalb die typisierenden Baugebietsvorgaben der Baunutzungsverordnung keine Anwendung finden können.

Entsprechend den Vorgaben der §-22er-Satzung und der geplanten Änderung des Flächennutzungsplanes soll für das Plangebiet in der verbindlichen Bauleitplanung die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes zum Zwecke des Dauerwohnens und der Gästebeherbergung erfolgen. Die geplante Festsetzung des Sonstigen Sondergebietes zur Sicherung des Dauerwohnens und der Fremdenbeherbergung entspricht den Zielen der Flächennutzungsplanung.

Die Festsetzungen eines Sonstigen Sondergebietes zur Sicherung des Dauerwohnens und der Fremdenbeherbergung entspricht auch dem vorhandenen und gewollten **Gebietscharakter**. Die Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes gemäß § 11 BauNVO ist dann erforderlich, wenn sich das Plangebiet von den Baugebieten gemäß § 2 bis 9 BauNVO wesentlich unterscheidet. Dabei muss es sich um eine wesentliche durch die baulichen Anlagen oder die besondere Nutzung des Gebietes gekennzeichnete Unterscheidung handeln.

Die Nordhelmsiedlung ist seit jeher geprägt durch eine Mischung aus Wohnen und Fremdenbeherbergung. Im Plangebiet gibt es Bereiche, wo neben der eigengenutzten Wohnung auch eine oder mehrere Ferienwohnungen zu Vermietungszwecken (Ferienwohnungen oder Beherbergungsbetriebe) vorhanden sind. Daneben gibt es Grundstücke, die nur zum Dauerwohnen oder nur zu Vermietungszwecken genutzt werden. In einigen Bereichen sind Gebäude mit mehreren Ferienwohnungen oder Beherbergungsbetriebe vorhanden. Zudem befinden sich auf einigen Grundstücken auch Zweitwohnungen.

Der hohe Anteil an Vermietungen trägt dem Umstand Rechnung, dass Norderney als Insel und Kurort eine hohe Bedeutung für den Tourismus hat und das Plangebiet in Strandnähe liegt. Die Durchmischung von Dauerwohnen und Fremdenbeherbergung ist prägend für die Nordhelmsiedlung und unterscheidet sich von den üblichen Wohngebietskategorien nach der Baunutzungsverordnung. Daher sollen die planerischen Festsetzungen so getroffen werden, dass für das Gästewohnen ein hoher Anteil im Plangebiet möglich ist.
Hierbei sollen die Schwerpunkte mit Beherbergungsbetrieben räumlich festgelegt werden. Gleichwohl soll in der Nordhelmsiedlung dem Dauerwohnen ein hohes Gewicht eingeräumt werden, um den Wohnraum für die einheimische Bevölkerung zu sichern. Die bisherige Prägung als strandnahes Wohn- und Gästequartier soll durch entsprechende Festsetzungen nachhaltig gesichert werden. Die Stadt Norderney hat daher die Absicht, durch diese Bebauungsplanänderung eine Nutzungsfestsetzung zu treffen, die der bestehenden Situation und gewollten Entwicklung gerecht wird. Es werden Sonstige Sondergebiete zum Zwecke der Unterbringung von Dauerwohnungen, Ferienwohnungen und Beherbergungsbetrieben festgesetzt, die entsprechend den räumlichen Schwerpunkten in ein Sonstiges Sondergebiet SO 1 „Dauerwohnen und Gästebeherbergung“ und in ein Sonstiges SO 2 „Dauerwohnen und Ferienwohnen / Beherbergungsbetriebe“ gegliedert werden.

4.1.1 Sonstiges Sondergebiet SO 1 "Dauerwohnen und Gästebeherbergung" gemäß § 11 BauNVO

Diese Gebietsausweisung erfasst die Wohnquartiere, deren Gebietscharakter vorwiegend durch Wohngebäude mit Dauerwohnungen und Privatvermietung von Ferienwohnungen gekennzeichnet ist. Diese inseltypische und historisch vorhandene Durchmischung der Quartiere soll planungsrechtlich gesichert werden: Der Begriff „überwiegend des Dauerwohnens“ soll definieren, dass dieser Anteil flächenmäßig über dem Anteil der Ferienwohnungen liegen soll, jedoch nicht das Gebiet charakterisieren muss.

Gemäß der Rechtsprechung des OVG Lüneburg vom 09.08.2016 wurde bestätigt, dass das „überwiegende Dauerwohnen“ der Zweckbestimmung des Allgemeinen Wohngebiets „dient vorwiegend dem Wohnen“ nicht gleichzusetzen sei. Vielmehr zeigt die ausdrückliche Benennung eines zweiten Zweckes Ferienwohnen - wenn auch mit dem Zusatz „untergeordnet" - sowie die Zulassung von mehreren Ferienwohnungen je Grundstück, dass beabsichtigt ein Gemisch beider Nutzungen ist, in der das (Dauer-)Wohnen zwar überwiegt, dem Ferienwohnen jedoch ein das Gebiet mitprägender Anteil zukommen soll. Auf die Rechtsprechung des OVG Lüneburg vom 14.09.2014 wird verwiesen. Hier wurde festgestellt, dass Ferienwohnungen und Dauerwohnungen als Regelnutzung nebeneinander zulässig sind. Ebenso ist bei Vorliegen städtebauliche Gründe die Beschränkung der Wohnnutzung auf eine Dauerwohnnutzung zulässig und formuliert damit den Ausschluss von Zweitwohnungen.

Entsprechend der o.g. Zweckbestimmung sind folgende Hauptnutzungen zulässig:

- Wohngebäude für Personen mit Lebensmittelpunkt auf der Insel Norderney (Dauerwohnung),
- Ferienwohnungen, die nur zur Nutzung von einem ständig wechselnden Personenkreis für einen zeitlich befristeten Aufenthalt dienen.

Als erste zulässige Hauptnutzung werden somit Wohngebäude mit Wohnungen zum dauerhaften Aufenthalt festgelegt. Als zweite Hauptnutzung sind Ferienwohnungen zulässig. Die Ausweisung des Sonstigen Sondergebietes für Dauerwohnen und Gästebeherbergung orientiert sich somit stark an den bestehenden Strukturen.

Zweitwohnungen haben Bestandsschutz; sollen aber durch diese Planung nicht verfestigt werden. Daher werden in den Sondergebieten nur das Dauerwohnen und die Gästebeherbergung allgemein zugelassen. Hintergrund dieser Festsetzung ist einerseits die Absicht, durch diese Nutzungsmischung die Schaffung von Wohnraum für die einheimische Bevölkerung und andererseits ein ausreichendes Angebot an Gästeappartements zur Förderung der touristischen Funktion zu sichern.

Als ergänzende Hauptnutzung werden Räume für freie Berufe zugelassen, um die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, zuzulassen. Diese Festsetzung zielt in erster Linie darauf ab, die Wohnnutzung mit der freiberuflichen Nutzung in einem Gebäude zu verknüpfen. Dieses können z.B. freie Berufe aus dem gesundheitlichen Sektor wie z.B. Ärzte, Krankengymnasten, Heilpraktiker etc. oder aus dem künstlerischen Sektor wie z.B. Schriftsteller, Maler, Bildhauer etc. oder auch freie Berufe mit beratender Tätigkeit wie Anwälte, Notare, Steuerberater etc. sein. Diese Nutzungen haben i.d.R. keinen besonderen Störgrad und sind mit den übrigen Hauptnutzungen des Sondergebietes verträglich. Daher werden freie Berufe zur Bestandsicherung der Versicherungsagentur und zur Ergänzung der Wohn- und Gästenutzungen zugelassen.

Eine Ergänzung der Wohn- und Gästenutzungen durch Einrichtungen zur Quartiersversorgung wie

- kleine Läden zur Versorgung des täglichen Bedarfs für Bewohner und Gäste,
- Schank- und Speisewirtschaften ohne besondere Betriebseigentümlichkeiten,
- nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

sind nur in einem geringen Maß erwünscht und daher nur ausnahmsweise zulässig. Zur näheren Bestimmtheit der o.g. kleinen Läden zur Quartiersversorgung und zur Abgrenzung von Verkaufsstätten mit größerem Einzugsbereich wird die Verkaufsfläche auf 150 m² begrenzt.

Für die Schank- und Speisewirtschaften erfolgt eine Begrenzung der Größe des Gastraumes auf 150m², um quartiersuntypische Gastronomiebetriebe zu vermeiden. Durch diese Festsetzungen soll u. A. auch ein zu hohes Verkehrsaufkommen vermieden und die Wohnruhe gesichert werden. Nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke werden als gebietsverträglich beurteilt und können daher ebenfalls ausnahmsweise zugelassen werden.

▷ **Zur Zweckbestimmung und Art der baulichen Nutzung gelten die Inhalte der textlichen Festsetzung Nr. 1.1.**

1.1. Sonstiges Sondergebiet SO 1 „Dauerwohnen und Gästebeherbergung“ gemäß § 11 BauNVO
Zweckbestimmung und Art der Nutzung (gemäß § 11 BauNVO i.V. mit § 9 (1) Nr. 1 BauGB)
Das Sonstige Sondergebiet „- Dauerwohnen und Gästebeherbergung“ [Sondergebiet nach § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO)] dient überwiegend der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen des Dauerwohnens sowie weiterhin untergeordnet der Fremdenbeherbergung.

(1) Zulässig sind:

a) Wohngebäude für Personen mit Lebensmittelpunkt auf der Insel Norderney (Dauerwohnung),

b) Ferienwohnungen, die nur zur Nutzung von einem ständig wechselnden Personenkreis für einen zeitlich befristeten Aufenthalt dienen

c) sowie Räume für freie Berufe.

(2) Ausnahmsweise zulässig sind:

- kleine Läden zur Versorgung des täglichen Bedarfs für Bewohner und Gäste mit einer Größe bis zu 150m² Verkaufsfläche
- Schank- und Speisewirtschaften ohne besondere Betriebseigentümlichkeiten mit einer Größe des Gastraumes bis zu 150m² Grundfläche
- nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

4.1.2 Sonstiges Sondergebiet SO 2 "Dauerwohnen und Ferienwohnen/ Beherbergungsbetriebe" gemäß § 11 BauNVO

Diese Gebietsausweisung erfasst die Wohnquartiere zwischen der Emsstraße und der Nordhelmstraße, deren Gebietscharakter neben dem Dauerwohnen und Ferienwohnen stärker durch Beherbergungsbetriebe geprägt ist und die sich aufgrund der Nähe zum Strand als Schwerpunkt für die Fremdenbeherbergung eignen. Hier sollen die Unterkünfte zum Dauerwohnen und zur Fremdenbeherbergung als Regelnutzung nebeneinander zugelassen werden, ohne dass eine Gewichtung vorgenommen wird. Diese Zweckbestimmung trägt der bestehenden Nutzungsstruktur Rechnung. Entsprechend der o.g. Zweckbestimmung sind folgende Hauptnutzungen zulässig:

- Wohngebäude für Personen mit Lebensmittelpunkt auf der Insel Norderney (Dauerwohnung),

- Ferienwohnungen, die nur zur Nutzung von einem ständig wechselnden Personenkreis für einen zeitlich befristeten Aufenthalt dienen,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes (Apartmenthäuser, Pensionen, Gästehäuser),
- Betriebsleiterwohnungen.

Neben den zulässigen Hauptnutzungen „Dauerwohnen und Ferienwohnungen“ werden hier als dritte Hauptnutzung auch gewerbsmäßige Vermietungsbetriebe und Betriebsleiterwohnungen zugelassen. Diese Festsetzung erfolgt ebenfalls bestandsorientiert, da in den betreffenden Wohnquartieren diese Mischung bereits vorhanden ist. Zweitwohnungen werden hier durch diese Festsetzung ebenfalls auf den Bestand festgeschrieben. Zu den ergänzenden Hauptnutzungen und zu den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen durch freie Berufe wird auf die Begründung zum Sonstigen Sondergebiet SO 1 verwiesen.

▷ **Zur Zweckbestimmung und Art der baulichen Nutzung gelten die Inhalte der textlichen Festsetzung Nr. 1.2.**

1.2 Sonstiges Sondergebiet SO 2 „Dauerwohnen und Ferienwohnen/ Beherbergungsbetriebe“ gemäß § 11 BauNVO
Zweckbestimmung und Art der Nutzung (gemäß § 11 BauNVO i.V. mit § 9 (1) Nr. 1 BauGB)
Das Sonstige Sondergebiet „Dauerwohnen und Ferienwohnen/Beherbergungsbetriebe“ [Sondergebiet nach § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO)] dient der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen des Dauerwohnens und der Fremdenbeherbergung.

(1) Zulässig sind:
a) Wohngebäude für Personen mit Lebensmittelpunkt auf der Insel Norderney (Dauerwohnung)
b) Ferienwohnungen, die nur zur Nutzung von einem ständig wechselnden Personenkreis für einen zeitlich befristeten Aufenthalt dienen,
c) Betriebe des Beherbergungsgewerbes (Apartmenthäuser, Pensionen, Gästehäuser),
d) Betriebsleiterwohnungen,
e) Räume für freie Berufe.

(2) Ausnahmsweise zulässig sind:
- kleine Läden zur Versorgung des täglichen Bedarfs für Bewohner und Gäste mit einer Größe bis zu 150m² Verkaufsfläche
- Schank- und Speisewirtschaften ohne besondere Betriebseigentümlichkeiten mit einer Größe des Gastraumes bis zu 150m² Grundfläche
- nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

4.2 Zulässige Zahl der Wohnungen und Ferienappartements in Wohngebäuden (gemäß § 11 BauNVO i.V. mit § 9 (1) Nr. 1 und 6 BauGB)

Um eine zu große Bebauungsdichte und eine Veränderung des Gebietscharakters zu vermeiden, soll die zulässige Anzahl der Wohnungen in den jeweiligen Wohngebäuden differenziert festgesetzt werden. Nach der Rechtsprechung des OVG Lüneburg vom 14.09.2014 kann neben der Anzahl der zulässigen Dauerwohnungen auch die Anzahl der zulässigen Ferienwohnungen auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB festgesetzt werden. Eine Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB ist insbesondere zu dem Zweck zulässig, den gegenwärtigen Wohnungsbestand festzuschreiben, wenn städtebauliche Gründe dafür vorliegen.

Die Nordhelmsiedlung ist durch die besondere Nutzungsmischung aus Dauerwohnen und einem hohen Anteil an Gästewohnungen gekennzeichnet. Dabei gestaltet sich die Mischung in der Art, dass die Nutzungsmischung nicht quartiersweise oder straßenweise erfolgt, sondern auf den jeweiligen Baugrundstücken oder in den jeweiligen Quartieren. Charakteristisch für dieses Gebiet ist es, dass auf vielen Baugrundstücken neben der eigengenutzten Wohnung auch Ferienwohnungen vermietet werden. Diese Grundstücke sind dem Sonstigen Sondergebiet SO 1 „Dauerwohnungen und Gästebeherbergung“ zugeordnet. Um diese besonderen Eigenarten des Gebietes im Bestand und in der Entwicklung zu sichern, hält es die Stadt Norderney für zwingend erforderlich, die zulässige Zahl der Wohnungen und Ferienwohnungen pro Baugrundstück steuernd zu regeln. Teile des Plangebietes sind durch Gästehäuser und Beherbergungsbetriebe mit mehreren Ferienwohnungen in einem Gebäude gekennzeichnet. In mehreren Gebäuden befindet sich auch eine Betreiberwohnung. Diese Grundstücke sind dem Sonstigen Sondergebiet SO 2 „Dauerwohnungen und Ferienwohnen/Beherbergungsbetriebe“ zugeordnet.

Die zulässige Anzahl der Wohnungen wird bestandsorientiert mit Bezug zum jeweiligen Baugrundstück festgesetzt und bezieht sich auf die überbaubare Fläche. Die Festsetzung sichert die jeweilige Obergrenze der Wohnungen auf den Grundstücken und bildet angemessen flexibel die in der Siedlung vorgefundenen Nutzungsstrukturen ab. Für die im Plangebiet bereits vorhandenen Grundstücke mit einer größeren Anzahl von Wohneinheiten greift der Bestandsschutz. Die Festsetzung trägt zur Erhaltung der Touristenfunktion und zur Erhaltung der Attraktivität der bisher relativ intakten Nordhelmsiedlung bei.

Zielsetzung ist es– auch vor dem Hintergrund der Vermeidung von weiteren Zweitwohnungen –, im Sonstigen Sondergebiet SO 1 die gebietstypische Durchmischung des eigengenutzten Wohngebäudes mit Vermietung zu sichern. Um diese Zweckbestimmung des Sondergebietes hinreichend zu bestimmen und die damit verbundene Zielsetzung des "überwiegenden Dauerwohnens sowie der untergeordneten Fremdenbeherbergung zu sichern, wird eine Festsetzung aufgenommen, die die Art der Nutzung derart manifestieren soll, dass in den jeweiligen Wohngebäuden der Flächenanteil des Dauerwohnens gegenüber dem Flächenanteil des Ferienwohnens überwiegen muss. Hierdurch ist sichergestellt, dass in den Wohngebäuden ein gewichtiger Anteil an Dauerwohnraum angeordnet wird.

▷ **Zur zulässigen Zahl der Wohnungen und Ferienappartements in Wohngebäuden (gemäß § 11 BauNVO i.V. mit § 9 (1) Nr. 1 und 6 BauGB) gelten die Inhalte der textlichen Festsetzung Nr. 1.3**

1.3.1. SO 1 „Dauerwohnen und Gästebeherbergung“ (gemäß § 11 BauNVO i.V. mit § 9 (1) Nr. 1 und 6 BauGB)

(1) Die Anzahl der Wohnungen (Dauerwohnung und/oder Ferienwohnung) je Wohngebäude in Bezug auf die überbaubare Fläche des jeweiligen Baugrundstücks wird wie folgt begrenzt:

- bis 100 m² überbaubare Fläche höchstens 3 Wohnungen,
- über 100 m² bis 150 m² überbaubare Fläche höchstens 4 Wohnungen,
- über 150 m² bis 200 m² überbaubare Fläche höchstens 5 Wohnungen,
- über 200 m² überbaubare Fläche höchstens 6 Wohnungen.

(2) In den jeweiligen Wohngebäuden muss der Flächenanteil des Dauerwohnens gegenüber dem Flächenanteil des Ferienwohnens überwiegen.

1.3.2. SO 2 „Dauerwohnen und Ferienwohnen/Beherbergungsbetriebe“ (gemäß § 11 BauNVO i.V. mit § 9 (1) Nr. 1 und 6 BauGB)

(1) Die Anzahl der Wohnungen (Dauerwohnung und/oder Ferienwohnung) je Wohngebäude in Bezug auf die überbaubare Fläche des jeweiligen Baugrundstücks wird wie folgt begrenzt:

- bis 100 m² überbaubare Fläche höchstens 4 Wohnungen,
- über 100 m² bis 150 m² überbaubare Fläche höchstens 6 Wohnungen,
- über 150 m² bis 200 m² überbaubare Fläche höchstens 8 Wohnungen,
- über 200 m² überbaubare Fläche höchstens 10 Wohnungen.

4.3 Mindestgrößen von Baugrundstücken (gemäß § 9 (1) Nr. 3 BauGB)

Tendenziell wird bei Eigentümerwechsel das Bestreben seine, eher kleinere Grundstücke zu bilden. Dies wird durch die **Festschreibung von Mindestgrundstücksgrößen** reguliert. Durch die Festsetzung der Mindestgrundstücksgrößen soll vermieden werden, dass sich zu kleine Grundstückseinheiten bilden und der Gebietscharakter nachhaltig verändert wird. Die Mindestgrundstücksgröße von 400 m² für Einzelhäuser und 250 m² für Doppelhaushälften orientiert sich an den vorhandenen Grundstücksgrößen in den Quartieren zwischen Kiefernweg und Emsstraße. Die davon abweichenden Grundstücke südlich des Kiefernwegs werden nicht als Maßstab herangezogen, da diese geringen Grundstücksgrößen nicht gebietstypisch sind. Die privaten Grünflächen können bei der Mindestgrundstücksgröße mit angerechnet werden.

▷ **Zu den Mindestgrößen von Baugrundstücken (gemäß § 9 (1) Nr. 3 BauGB) gelten die Inhalte der textlichen Festsetzung 1.5**

1.5. Mindestgrößen von Baugrundstücken (gemäß § 9 (1) Nr. 3 BauGB)

(1) Die Mindestgröße von Baugrundstücken in den Sondergebiet **SO 1** und **SO 2** wird für Einzelhäuser mit **400 m²** und für Doppelhaushälften mit **250 m²** festgesetzt.

(2) Bei einer nachträglichen Teilung von Baugrundstücken darf eine Mindestgröße gemäß den Festsetzungen des Absatzes 1 nicht unterschritten werden.

(3) Bei Baugrundstücken, die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bebauungsplanes die festgesetzte Mindestgröße unterschreiten, entspricht die vorhandene Größe der Mindestgröße.

(4) Alle Baugrundstücke müssen direkt an eine öffentliche Verkehrsfläche angeschlossen sein.

4.4 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Ziel der Planung ist, eine Innenentwicklung in verträglichem Maße zu ermöglichen und dennoch die bauliche Gestaltung und Maßstäblichkeit der ursprünglichen Siedlungsbebauung weitestgehend zu bewahren. Nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 25 A gilt in den Wohnquartieren eine Grundflächenzahl von 0,3 bzw. südlich des Kiefernwegs eine Grundflächenzahl von 0,4. Die als Grünfläche festgesetzten Block-Innenbereiche können künftig bei der Berechnung der zulässigen Grundfläche nicht mehr mit angerechnet werden. Hierdurch werden die zulässige Versiegelung auf den rückwärtigen Grundstücken reduziert und Freiflächen erhalten.

Aufgrund der der Herausnahme von Block-Innenbereichen als private Grünfläche wird die Grundflächenzahl im gesamten Plangebiet einheitlich auf 0,4 erhöht. Durch die Erhöhung der Grundflächenzahl entsteht daher keine Verschlechterung für die Eigentümer mit privaten Grünflächen, da eine höhere Ausnutzung im straßenseitigen Bereich möglich ist. Trotz der Sicherung von freizuhaltenden Block-Innenbereichen soll den Eigentümern die Möglichkeit zu ortsbildverträglichen und heutigen Wohnansprüchen genügenden An- und Ausbaumöglichkeiten gegeben werden, sofern dieses noch nicht erfolgt ist. Die Eigentümer ohne privaten Grünflächen profitieren ebenfalls von der Erhöhung der Grundflächenzahl durch eine höhere Grundstücksausnutzung, die Maßstäblichkeit der Bebauung wird jedoch durch die bestandsorientierte Eingrenzung der überbaubaren Flächen gesichert (siehe Kapitel 4.5).

Entsprechend der gebietsprägenden Bebauungsstruktur werden quartiersweise Einzelhäuser und Einzel- und Doppelhäuser als zulässige Bauweise festgesetzt.

Durch die Festlegung von bestandsorientiert eingegrenzten überbaubaren Flächen, von Trauf- und Firsthöhen sowie der konsequenten Definition von Firstrichtungen entsprechend der vorhandenen Strukturen sind die möglichen Gebäudekubaturen ausreichend exakt bestimmt. Eine Festsetzung von Geschossigkeit oder Bauweise ist daher entbehrlich. Die Festsetzungen der Trauf- und Firsthöhen orientieren sich an der vorhandenen Höhenentwicklung sowie im Bereich der Traufhöhe an den Festsetzungen des Ursprungsplanes, um das bisherige Siedlungsbild zu erhalten. Dabei wird auch den Gebäuden, die – z.B. aufgrund von Flachdächern - eine abweichende Höhenentwicklung aufweisen, die quartiersprägende Trauf- und Gebäudehöhe zugewiesen. Für die bestehenden abweichenden Gebäude – wie z.B. die Flachdachbauten - greift der Bestandsschutz. Dachaufstockungen sind nur zulässig, wenn die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen beim gesamten Baukörper eingehalten werden.

Hierdurch soll vermieden werden, dass bei den Gebäuden, die jetzt schon von den typischen Siedlungsformen abweichen, durch Anbaumaßnahmen eine zusätzliche Überformung entsteht. Größere Anbaumaßnahmen erfordern bei den abweichenden Gebäudeformen daher einen größeren Umbau mit Anpassung an die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen. Für Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen erfolgt gemäß der untergeordneten Funktion die Festsetzung von geringeren Trauf- und Firsthöhen.

Durch das Verbot von Abgrabungen, Vertiefungen und Aufschüttungen wird der übermäßigen Ausnutzung der Grundstücke durch Veränderung der vorhandenen Topografie ein Riegel vorgeschoben. Die Bezeichnung "vorhandene Topografie" bezieht sich auf das tatsächlich vorgefundene Geländeniveau in der Nordhelmsiedlung, das den Gebietscharakter prägt. Derlei Abgrabungen führen regelmäßig zu nachbarschaftlichen Konflikten, Problemen bei der Oberflächenwasserabführung, letzthin also zu ortsuntypischen Bauweisen. Zudem sind im Falle der Nutzung von Kellerräumen Probleme mit auftretendem Oberflächenwasser zu erwarten. Diesem soll durch die Festsetzung entgegengewirkt werden. Auch der zuletzt häufig verbreiteten Praxis, Verkehrsflächen innerhalb des Hauses zu minimieren, um auf Kosten des Ortsbildes zu einer höheren Ausnutzung der Grundstücke zu kommen, soll Einhalt geboten werden. Vorübergehende Freilegemaßnahmen zur Gebäudesanierung fallen nicht unter das Abgrabungsverbot.

Durch eine Regelung im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften, die Außentreppen nur auf den straßenabgewandten Seiten zulässt, sollen derlei Anlagen zukünftig aus dem direkten Sichtfeld des öffentlichen Straßenraumes genommen werden.

Die Höhenlage des Erdgeschossfußbodens darf nicht unterhalb der Höhenlage der Erschließungsstraßenmitte liegen. Als Erdgeschoss wird dasjenige Vollgeschoss definiert, dessen Höhenlage der Höhenlage der Erschließungsstraße am nächsten liegt.

Zur näheren Bestimmung der Maßes der baulichen Nutzung gelten die Inhalte der textlichen Festsetzung Nr. 1.4

1.4. Höhenentwicklung der Baukörper
(gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V. mit § 18 BauNVO)

1) Die in der Planzeichnung festgelegten First- und Traufhöhen sowie Gebäudehöhen dürfen nicht überschritten werden.
   - Oberer Bezugspunkt der Firsthöhe ist der oberste Schnittpunkt der Dachflächen.
   - Oberer Bezugspunkt der Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Oberkante Dachhaut mit der Außenwand.
   - Oberer Bezugspunkt der Gebäudehöhe ist der oberste Punkt des Daches.
   - Unterer Bezugspunkt der First- und Traufhöhen sowie Gebäudehöhen ist die Höhe der Erschließungsstraßenmitte der jeweils zur Erschließung der Baugrundstücke dienenden Straßen (Emsstraße, Nordhelmstraße, Kiefernweg, Jadestraße und Waldweg), jeweils in Fassadenmitte gemessen.
   - Dachaufstockungen sind nur zulässig, wenn die Trauf- und Firsthöhen beim gesamten Baukörper eingehalten werden.

(2) Die Traufhöhe von Nebenanlagen, Garagen und überdeckten Stellplatzanlagen darf eine Höhe von 2,50 m nicht überschreiten. Die Firsthöhe der vorgenannten Anlagen darf eine Höhe von 3,50 m nicht überschreiten.

(3) Die Höhenlage des vorhandenen Geländes auf den Grundstücken ist zu erhalten. Abgrabungen, Vertiefungen oder Aufschüttungen sind nicht zulässig.

(4) Die Höhenlage des Erdgeschossfußbodens darf nicht unterhalb der Höhenlage der Erschließungsstraßenmitte liegen.

4.5 Baugrenzen, Baulinien

Die bauliche Ausnutzung der Grundstücke wird bestandsorientiert durch eng gefasste Baugrenzen und Baulinien beschränkt. Die im Entwurf festgeschriebenen Baugrenzen orientieren sich an den festgesetzten Baugrenzen im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 25 A, werden aber entsprechend der Ausprägung der Quartiere noch einheitlicher gefasst. Dabei werden mit Ausnahme von einigen im Bestand deutlich von der Siedlungsstruktur abweichenden Grundstücken folgende einheitliche Bauflächen definiert:

- Rechteckiger Baukörper 10 x 17 m,
- Rechteckiger Baukörper 11 x 17 m,
- Rechteckiger Baukörper 13 x 16 m,
- Rechteckiger Baukörper 12 x 15 m,
- Rechteckiger Baukörper 10 x 18 m,
- Rechteckiger Baukörper 10 x 24 m,
- Quadratischer Baukörper 10 x 10 m.

Für die Grundstücke mit abweichenden Baukörpern werden bestandsorientierte Bauflächen festgesetzt. Die Festsetzung der überbaubaren Flächen führt gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan teilweise zu einer Verkleinerung von Baufeldern. Dieses wird zugunsten einer einheitlichen Siedlungsstruktur an den jeweiligen Straßenzügen bzw. Quartieren und aus Gründen der Gleichhandlung in Kauf genommen.

Zielsetzung der Stadt ist die Sicherung der vorhandenen städtebaulichen Strukturen, bestehend aus straßenbegleitender Bebauung und gärtnerischen Block-Innenbereich, durch die Festsetzung von privaten Grünflächen. Auch in den angrenzenden Abschnitten der Nordhelmsiedlung hat die Stadt Norderney diese prägenden städtebaulichen Strukturen durch Planungsrecht gesichert, so dass die Festsetzungen im westlichen Teilbereich der Nordhelmsiedlung eine konsequente Fortführung der Umsetzung der städtebaulichen Entwicklungsziele darstellt. Die privaten Grünflächen können bei der Berechnung der Grundflächenzahl nicht auf die Grundstücksfläche angerechnet werden. Daher wird die Grundflächenzahl im gesamten Plangebiet einheitlich auf 0,4 festgesetzt. Hierdurch ergibt sich, mit Ausnahme der Bauzeile südlich des Kiefernweges, wo keine privaten Grünflächen festgesetzt sind, eine Erhöhung der Grundflächenzahl von 0,3 auf 0,4. Die zulässige Versiegelung erhöht sich von bisher 45 % auf 60 % der anrechenbaren Baugrundstücksfläche. Mit der Grundflächenzahl von 0,4 ist gesichert, dass die bauliche Ausnutzung der festgesetzten überbaubaren Flächen möglich ist und die zulässigen Grundflächen der Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen realisiert werden können. Die Grundstücksausnutzung wird gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan, der auch bestandsorientierte Einzelbauteppiche und eine beschränkte Zulässigkeit von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen vorsieht, nicht wesentlich verschlechtert.

Im Ursprungsplan sind bisher ausschließlich Baugrenzen festgesetzt. Zur Sicherung der einheitlichen Baufluchten der gewachsenen Siedlungsstrukturen, die die Straßenräume durch durchgehende Raumkanten definieren, werden entlang der Erschließungstraßen im Zuge dieser Änderung Baulinien zur Straße festgesetzt. Mit Ausnahme von Tiefgaragen dürfen die Baulinien und Baugrenzen durch unterirdische Bauteile nicht überschritten werden.

Die Möglichkeit der Überschreitung von Baugrenzen für Wintergärten und Windfänge begründet sich aus der inseltypischen Witterung und der daraus entstandenen typischen Bauweise. Die Möglichkeit der Überschreitung ist durch die örtliche Satzung ("Satzung zur Änderung von Bebauungsplänen (Wintergärten, Windfänge)") aus dem Jahre 2010 geregelt. Für den Geltungsbereich des B-Planes Nr. 25 A wird die Zulässigkeit der Überschreitung von Baugrenzen und Baulinien für die den Erschließungsstraßen zugewandten Seiten eingeschränkt.

Um im Sinne des Klimaschutzes die Energieeffizienz durch den Einbau nachträglicher Sanierungsmaßnahmen zu ermöglichen und zu fördern, sind gemäß § 248 BauGB geringfügige Abweichungen von dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, soweit dies mit nachbarlichen Interessen und baukulturellen Belangen vereinbar ist.

▷ **Zur näheren Bestimmung der überbaubaren Flächen gelten die Inhalte der textlichen Festsetzungen Nr. 1.6**

1.6. Überschreitung der Baugrenzen und Baulinien (gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 BauNVO)

(1) Die Baugrenzen und Baulinien dürfen auf den, den Erschließungsstraßen zugewandten Seiten, für Wintergärten gemäß der Satzung zur Änderung von Bebauungsplänen (Windfänge, Wintergärten) vom 03.12.2010 nicht überschritten werden.

(2) Die Baugrenzen und Baulinien dürfen für unterirdische Bauteile nicht überschritten werden. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Tiefgaragen.

4.6 Zulässigkeit von Garagen, Einstellplätzen und Nebenanlagen

Im Hinblick auf die Zielsetzung der Sicherung der vorhandenen Bebauungsstruktur sollen Garagen und Einstellplätze nach § 12 BauNVO und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO nur in einer angemessenen Anzahl und Größe errichtet werden, damit das Erscheinungsbild einer überwiegend kleinteiligen Bebauung nicht durch eine Anhäufung und Überdimensionierung dieser Anlagen beeinträchtigt wird. Daher werden die genannten Anlagen auf in der Anzahl und Größe auf ein verträgliches Maß begrenzt. Zulässig sind maximal zwei Einstellplätze, davon einer als Garage oder Carport bis 21 m² Grundfläche.

In den Plangrundlagen der Bestandskarten sowie in der Plangrundlage des Bebauungsplanes sind die Nebenanlagen dargestellt. Diese befinden sich überwiegend in den nicht überbaubaren Flächen und teilweise in den privaten Grünflächen, wo entsprechend ihrer Funktion ebenfalls Einschränkungen zu Nebenanlagen gelten (siehe Kapitel 4.7).

Nebenanlagen sind nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 25A in der nicht überbaubaren Fläche nur bis zu einer Grundfläche von 15 m² zulässig. Diese Regelung bleibt im Grundsatz bestehen, wird jedoch zur Sicherung einer zeitgemäßen Anpassung an den heutigen Bedarf an Nebenanlagen (z.B. Gartenhäuschen, Spielgeräte) um 6 m² auf 21 m² erhöht.

Im Sondergebiet SO 2 sind für Beherbergungsbetriebe je Baugrundstück ausnahmsweise 4 Stellplätze auf den nicht überbaubaren Flächen zulässig. Dieses ist erforderlich, da dort mehr Wohnungen zugelassen werden als im Sondergebiet SO 1.

Zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den straßenseitigen Baugrenzen sollen – auch im Hinblick auf die Erhaltung und Wahrnehmung der ortsbildprägenden Baufluchten – durchgehende Straßenrandbereiche und Vorgärten gesichert werden. Daher sind die o.g. Anlagen in den straßenseitigen Grundstücksrandbereichen unzulässig.

Auf den übrigen nicht überbaubaren Flächen sind diese Anlagen jedoch zulässig Somit können Garagen und Stellplätze seitlich und unmittelbar rückwärtig des Gebäudes angeordnet werden. Hierdurch besteht die Möglichkeit, Stellplätze in einem gewissen Umfang auf dem Grundstück nachzuweisen. Es ist darauf hinzuweisen, dass die zulässige Grundfläche der Garagen auch im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 25 A bereits auf 21 m² beschränkt ist und Garagen und Stellplätze im Straßenrandbereich nicht zulässig sind. Insofern entsteht durch die Bebauungsplanänderung keine Verschlechterung.

Die im Plangebiet vorhandene Tiefgarage wird als Fläche für Stellplätze gesichert.

▷ **Zur näheren Bestimmung der überbaubaren Flächen gelten die Inhalte der textlichen Festsetzungen Nr. 1.7**

1.7. Nicht überbaubare Flächen (gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 BauNVO)

(1) Auf den nicht überbaubaren Flächen sind je Baugrundstück zwei Einstellplätze - davon höchstens einer als Garage oder Carport im Sinne des § 12 BauNVO bis zu einer Grundfläche von 21 m² - und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Gesamtgrundfläche **von 21 m²** zulässig.

Im Sondergebiet SO 2 sind für Beherbergungsbetriebe je Baugrundstück ausnahmsweise 4 Stellplätze auf den nicht überbaubaren Flächen zulässig.

(2) Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und den vorderen Baugrenzen oder –linien (Vorgärten) sind Garagen oder Einstellplätze im Sinne des § 12 BauNVO oder Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht zulässig.

4.7 Private Grünflächen

In den **Block-Innenbereichen** der Quartiere und auf Hintergrundstücken sollen die vorhandenen Freiflächen auf den privaten Grundstücken gesichert werden. Daher werden neben den überbaubaren Flächen und nicht überbaubaren Flächen private Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Garten" gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB ermöglicht die Festsetzung von öffentlichen und privaten Grünflächen, verbunden mit einer bestimmten Zweckbestimmung. *Entscheidend ist dabei, dass es sich städtebaulich-funktionell um eine Grünfläche handelt, die für die Zweckbestimmung prägend ist. Es scheiden daher Grünflächenfestsetzungen mit einer Zweckbestimmung aus, die zu einer mehr als nur geringfügigen Bebauung oder sogar zu einem Baugebiet führen*.[12] Die Grundstücke in der Nordhelmsiedlung sind i.d.R. dahingehend strukturiert, dass straßenseitig eine Bebauung vorhanden ist und die rückwärtigen Bereiche sich überwiegend als Freiflächen (Garten) darstellen. Dies entspricht der klassischen Nutzung eines Wohngrundstücks. Das Element der rückwärtigen Gartenfläche ist gebietstypisch für viele Block-Innenbereiche in der Nordhelmsiedlung, da die inneren Freiflächen bereits über mehrere Jahrzehnte eine Bedeutung als ortstypische Grünfläche haben. Durch die Beibehaltung dieser Grünflächen soll die Attraktivität der Quartiersbebauung unterstrichen werden, insbesondere die Durchgrünung der offenen Baulage gerade im Bereich des Ortsteils "Nordhelm", der sich insofern von der geschlossenen oder abweichenden kompakten Bauweise von den verbleibenden Inselbereichen unterscheidet. Zielsetzung der Stadt ist daher die Sicherung der vorhandenen städtebaulichen Strukturen, bestehend aus straßenbegleitender Bebauung und gärtnerischen Block-Innenbereich, durch die Festsetzung von privaten Grünflächen. Auch in den angrenzenden Abschnitten der Nordhelmsiedlung hat die Stadt Norderney diese prägenden städtebaulichen Strukturen durch Planungsrecht gesichert, so dass die Festsetzungen im westlichen Teilbereich der Nordhelmsiedlung eine konsequente Fortführung der Umsetzung der städtebaulichen Entwicklungsziele darstellt.

Die Festsetzung der privaten Grünfläche zielt auf die Sicherung der Freiflächen in den Block-Innenbereichen bzw. auf die Hintergrundstücke ab. Bei den in der Nordhelmsiedlung vorhandenen rückwärtigen Flächen handelt es sich überwiegend um gärtnerisch gestaltete Anlagen wie Zier- und Nutzgärten, als Außenwohnbereiche genutzte Freiflächen oder extensiv genutzte Grünflächen. Alle diese Nutzungen entsprechen von der Struktur her der klassischen Nutzung des rückwärtigen Grundstücks als Gartenbereich.

Innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen "Garten" sowie auch in den übrigen nicht überbaubaren Bereichen sind Strauch- und Baumpflanzungen als Siedlungsgehölze vorhanden. Die Gehölzbestände fördern die kleinklimatischen Bedingungen und sichern im Verbund Lebensräume für Tierarten und Pflanzen. Die Sicherung der Block-Innenbereiche als weitgehend unversiegelte Grünfläche hat daher eine ökologische Bedeutung und rechtfertigt neben den siedlungsstrukturellen Gründen die Ausweisung als private Grünfläche. Die Sicherung der Block-Innenbereiche als weitgehend unversiegelte und unbebaute Grünfläche ist zudem als Freiluftschneise für den Klimaschutz fördernd. Seitens der Stadt Norderney ist beabsichtigt, mit dieser Planung diese Nutzungen planungsrechtlich zu festigen, um die vorhandenen Strukturen in der Nordhelmsiedlung nachhaltig zu sichern. Zielsetzung ist die Sicherung von quartiersinternen Freiflächen, die bisher das Quartiersinnere prägen.

Zielsetzung der Stadt Norderney ist die Erhaltung der vorhandenen Strukturen mit gärtnerisch gestalteten Block-Innenbereichen. Die planungsrechtliche Absicherung erfolgt daher durch die Ausweisung von privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Garten". Hier ist eine gärtnerische Gestaltung zulässig.

---

12 vergl. Kommentar zur BauGB § 9 (1) Nr. 15 RN 124 – Ernst/Zinkahn/Bielenberg, Stand 01.09.2011

Die Festsetzung als "private Grünfläche" mit der Zweckbestimmung als "Garten" beschreibt die jetzige und planerisch gewollte Nutzung als quartiersinnere Grün- und Freifläche zutreffend. Die Bemaßung von 8 m definiert die Ausdehnung der privaten Grünflächen, bezogen auf die jeweiligen hinteren Baugrenzen. Somit wird auch die nicht überbaubare Grundstücksfläche definiert. Die Grenze zwischen der nicht überbaubaren Grundstücksfläche und der privaten Grünfläche ist jedoch nicht gleichzusetzen mit den Grundstücksgrenzen und nicht maßgeblich bei der Abstandsregelung im Sinne von § 7 NBauO für Bauvorhaben. Hier sind nach wie vor die Grundstücksgrenzen relevant. Auswirkungen auf die Bauvorhaben innerhalb der überbaubaren Flächen sind daher nicht zu erwarten.

Wie bereits in Kapitel 4.4 aufgeführt, können die die privaten Grünflächen bei der Berechnung der Grundflächenzahl nicht auf die Grundstücksfläche angerechnet werden. Daher wird die Grundflächenzahl im gesamten Plangebiet einheitlich auf 0,4 festgesetzt. Hierdurch ergibt sich, mit Ausnahme der Bauzeile südlich des Kiefernweges, wo keine privaten Grünflächen festgesetzt sind, eine Erhöhung der Grundflächenzahl von 0,3 auf 0,4. Die zulässige Versiegelung erhöht sich von bisher 45 % auf 60 % der anrechenbaren Baugrundstücksfläche. Mit der Grundflächenzahl von 0,4 ist gesichert, dass die bauliche Ausnutzung der festgesetzten überbaubaren Flächen möglich ist und die zulässigen Grundflächen der Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen realisiert werden können. Die Grundstücksausnutzung wird gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan, der auch bestandsorientierte Einzelbauteppiche und eine beschränkte Zulässigkeit von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen vorsieht, nicht wesentlich verschlechtert.

Für die privaten Grünflächen gelten entsprechend ihrer Funktion ebenfalls Einschränkungen bezüglich baulicher Anlagen. Die Unterscheidung der Grünflächen von den nicht überbaubaren Grundstücksflächen liegt u.a. in der unterschiedlich gestaffelten Zulässigkeit von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen. Die Zweckbestimmung "Garten" schließt nicht aus, dass auch Wege, Terrassen und in gewissem Umfang Nebenanlagen integriert werden. Allerdings sollen diese entsprechend der baurechtlichen Definition nur einen untergeordneten Teil der Gartenflächen einnehmen, so dass diese durch die vorliegenden Festsetzungen eingeschränkt werden. *Denn bei den Grünflächen handelt es sich grundsätzlich um für eine bauliche Nutzung nicht vorgesehene Flächen, so dass die Grenze für eine solche Festsetzung überschritten ist, wenn sich aus den Festsetzungen für die zulässigen baulichen Anlagen das typische Bild eines Baugebiets bzw. eines Sondergebiets ergibt.*[13]

In der privaten Grünfläche "Garten" ist je Baugrundstück nur eine Nebenanlage mit einer Grundfläche bis zu 12 m² zulässig. Gegenüber der Regelung der Zulässigkeit von Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Flächen wird hier eine geringere Grundfläche festgelegt. Diese Festsetzung wird der Funktion der Grünfläche, deren Zweck vorrangig die gärtnerische Gestaltung ist, gerecht. Insgesamt ist eine Grundfläche von 21 m² für Nebenanlagen auf dem gesamten Baugrundstück zulässig. Sofern also Nebenanlagen in der privaten Grünfläche angeordnet werden, reduziert sich entsprechend die zulässige Grundfläche für Nebenanlagen in der nicht überbaubaren Flächen, so dass eine Gesamtfläche von 21 m² nicht überschritten wird. Für Grundstücke, deren Nebenanlagen eine Grundfläche von 21 m² überschreitet, greift der Bestandsschutz.

Garagen oder Einstellplätze sind nicht zulässig. In den Block-Innenbereichen und rückwärtigen Freiflächen der Quartiere in der Nordhelmsiedlung, die als private Grünfläche ausgewiesen sind, sind Garagen und Stellplätze nicht ortstypisch und auch im Bestand nur in geringem Umfang vorhanden. Daher werden diese Anlagen dort ausgeschlossen.

13 vergl. Kommentar zum BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 15 RN 125 – Ernst/Zinkahn/Bielenberg, Stand 01.09.2011

Mit der Forderung nach einem weitgehenden Ausschluss von Versiegelungen, einer gärtnerischen Bepflanzung der Grünflächen, der Beschränkung der baulichen Nutzung auf Nebenanlagen bis 12 m² bzw. 21 m² pro Baugrundstück und der unter 1.4. Abs. 4 formulierten Festschreibung der vorhandenen Geländehöhen wird eine ungewollte Veränderung der Block-Innenbereiche erschwert. Hierdurch soll sichergestellt werden, dass bauliche Anlagen nur in untergeordneter Anzahl und Größe errichtet werden und die Zweckbestimmung des Gartenbereichs gewahrt bleibt. Für vorhandene bauliche Anlagen, die die zulässige Anzahl und Größe überschreiten, greift der Bestandsschutz.

In der textlichen Festsetzung Nr. 1.8 Abs. 3 ist festgelegt, dass die privaten Grünflächen mit Ausnahme der Anlagen nach Abs. 1 (Nebenanlagen) sowie notwendigen Wegen unversiegelt anzulegen und mit Anpflanzungen gärtnerisch zu gestalten sind. Diese Festsetzung zielt vorrangig darauf ab, dass mit Ausnahme der o.g. Ausnahmen (Nebenanlagen und Wege) keine zusätzliche Versiegelung erfolgt. Das Gebot der gärtnerischen Gestaltung mit Anpflanzungen ist ohne Pflanz- und Artenvorgaben und ermöglicht eine flexible Auslegung dieser Festsetzung. Der Umfang der Anpflanzungsmaßnahmen und die Art der gärtnerischen Gestaltung sind nicht festgelegt. Die bereits vorhandenen Gehölze können als Anpflanzung im Sinne dieser Festsetzung mit einbezogen werden.

▷ **Zur näheren Bestimmung der Privaten Grünflächen gelten die Inhalte der textlichen Festsetzung Nr. 1.8**

1.8. Private Grünfläche – Zweckbestimmung „Garten“ (gemäß § 9 (1) Nr. 15 u. 20 BauGB)

(1) In der privaten Grünfläche – Zweckbestimmung „Garten“ ist je Baugrundstück eine Nebenanlage mit einer Grundfläche bis zu 12 m² zulässig. Die Summe der Nebenanlagen auf dem gesamten Baugrundstück darf eine Grundfläche von insgesamt 21 m² nicht überschreiten.

(2) In der privaten Grünfläche sind Garagen oder Einstellplätze im Sinne des § 12 BauNVO nicht zulässig.

(3) Die privaten Grünflächen sind mit Ausnahme der Anlagen nach (1) sowie notwendigen Wegen unversiegelt anzulegen und mit Anpflanzungen gärtnerisch zu gestalten.

4.8 Öffentliche Grünflächen

Die im Westen vorhandene Grünfläche zwischen den Verkehrsflächen der Nordhelmstraße wird als öffentliche Grünfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB mit der Festsetzung „Parkanlage“ festgesetzt. Diese Festsetzung wird auch für die südlich zwischen der Nordhelmstraße und dem Kiefernweg gelegene Grünfläche angewandt.

4.9 Öffentliche Verkehrsflächen

Im Bebauungsplan werden öffentliche Verkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB für die vorhandenen Erschließungsstraßen und eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung für Parkplätze ausgewiesen. Dieses entspricht im Grundsatz den Festsetzungen des Ursprungsplanes, jedoch wird der Kiefernweg im nordwestlichen Abschnitt den allgemeinen Verkehrsflächen zugeordnet und kein besonderer Zweck festgelegt. Die öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Fußgängerbereich wird nicht übernommen, da eine Wegeverbindung durch die Festsetzung als öffentliche Grünfläche „Parkanlage“ gesichert ist.

5. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

1. Allgemeines

Die Gestaltung baulicher Anlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 25 A wird im Wesentlichen durch die sogenannte Gestaltungssatzung und die gestalterischen Festsetzungen des Bebauungsplanes geregelt:

Die **Satzung über die bauliche Gestaltung in der Stadt Norderney** vom 29.09.1993 (Gestaltungssatzung) erfasst nahezu den gesamten besiedelten Bereich der Insel Norderney und gibt Gestaltungsvorgaben für Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Ausnahmen für untergeordnete und besondere Bauteile, für die Gestaltung von Solarenergieanlagen, für Werbeanlagen, für auskragende Bauteile und Erker, für Vorgärten, Einstellplätze, Garagen und Nebenanlagen, für Einfriedungen und für Abfallbehälterstandplätze. Die Gestaltungssatzung ist aufgrund der größeren Gebäudevielfalt allgemeiner gefasst als es für einen abgegrenzten Siedlungsbereich wie für die Nordhelmsiedlung möglich ist. Im Rahmen der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 B wurden für die Nordhelmsiedlung aufgrund der besonderen Ausprägung die Gestaltungsvorschriften aus der Satzung von 1993 konkretisiert und ergänzt, um insbesondere das Erscheinungsbild entlang der Erschließungsstraßen zu wahren.

Zur Sicherung eines einheitlichen Siedlungsbildes in der Nordhelmsiedlung werden die gestalterischen Festsetzungen im Grundsatz aus der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 B auch für die 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 25 A übernommen.

Folgende Regelungsvorschläge werden neu formuliert:

⇒ Rollläden: Um die unliebsame Erscheinung von sog. "Rollladensiedlungen" abzuschwächen, sollen Vorbaurollläden zu Erschließungsstraßen nicht mehr zulässig sein.

⇒ Solarenergieanlagen: Insbesondere in der dörflich anmutenden Siedlung wirken die oftmals nachträglich montierten, die ganze Dachfläche einnehmenden Anlagen eher ortsbildstörend und fremd. Die Festsetzung soll den ungehemmten Einsatz derlei Anlagen im Sinne der konsequenten Umsetzung der Gestaltungsatzung der Stadt Norderney steuern: Solaranlagen sollen zukünftig von den Erschließungsstraßen aus nicht einsehbar zulässig sein. Über Ausnahmeregelungen sind gestalterisch anspruchsvolle oder besondere verträgliche Lösungen nach wie vor zulässig. Dem Hauseigentümer bleiben unabhängig von dieser Regelung zahlreiche Möglichkeiten zur Energieeinsparung oder zum Einsatz erneuerbarer Energien.

⇒ Vorgärten: Die Regelung zur gärtnerischen Anlage der Vorgärten ist die Präzisierung der Regelungen aus der Gestaltungssatzung. Gerade in der eher dörflichen Struktur der Siedlung ist dies zur Erhaltung des Ortsbildes essentiell. Die Regelungen zu Zufahrten und Zuwegungen sollen die Versiegelung der Grundstücke bremsen.

⇒ Kellerlichtschächte und -niedergänge: Im Zusammenhang mit dem ebenfalls neu aufgenommenen Verbot von Abgrabungen soll der übermäßigen Ausnutzung von Grundstücken durch Aufenthaltsräume im Kellergeschoss Einhalt geboten werden.

Den gestalterischen Festsetzungen liegt eine ausführliche Bestandsanalyse der Gebäudequartiere in der Nordhelmsiedlung zugrunde. Diese liegt der Stadt Norderney vor und kann bei Bedarf eingesehen werden.

2. Gestalterische Festsetzungen gemäß § 84 der NBauO

2.1. Dachgestaltung

(1) Es sind nur Gebäude mit Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächern und einer Dachneigung von 40 - 55 Grad zulässig. Die Dächer sind symmetrisch zum Hauptbaukörper anzuordnen. Untergeordnete Vor- und Anbauten (maximal 20 % der Grundflächen des Hauptgebäudes) sowie Nebenanlagen und Garagen sind von dieser Vorschrift ausgenommen.

(2) Für die Dacheindeckung sind folgende Materialen zulässig:

- nicht glänzende Dachziegel oder Dachsteine in Rot- bis Rotbrauntönen
- nicht glänzende Dachziegel oder Dachsteine in Anthrazittönen.

Ausnahmen von der Dacheindeckung sind zulässig, wenn es sich um untergeordnete, transparente Vor-, An- oder Aufbauten handelt (maximal 20 % der Grundflächen des Hauptgebäudes).

3) Als "rot" bis "rotbraun" gelten in Anlehnung an das Farbregister RAL folgende Farbtöne: RAL 2001, 2002, 3000, 3002, 3003, 3013, 3016, 8004 und 8012. Als "anthrazit" gelten die RAL-Farben (lt. Farbregister RAL 840 HR): RAL 7011, 7015 und 7016.

(4) Für die Hauptgebäude (in der Planzeichnung mit V= Vorderhaus und A=Anbau gekennzeichnet) gelten die in der Planzeichnung festgesetzten Firstrichtungen. Ausnahmsweise sind Abweichungen für untergeordnete Gebäudeteile und untergeordnete Anbauten zulässig.

(5) Dächer sind mit Dachüberständen auszubilden. Die traufseitigen Dachüberstände müssen mindestens 30cm betragen.

(6) Dachaufstockungen sind nur zulässig, wenn die Vorschriften (1) bis (5) beim gesamten Baukörper eingehalten werden.

(7) Abweichend von den §§ 2 und 3 der Gestaltungssatzung vom 29.09.1993 darf die Gesamtlänge der Dachaufbauten (Dachgauben) und die Gesamtlänge der Dacheinschnitte insgesamt ½ der jeweiligen Trauflänge nicht überschreiten. Dachaufbauten über mehrere Geschosse sind nicht zulässig.

Begründung

Die Bauvorschriften zur Dachgestaltung ergeben sich daraus, dass das städtebauliche Erscheinungsbild in der Nordhelmsiedlung durch eine überwiegend einheitliche Dachlandschaft mit geneigten Dächern geprägt ist. Die Quartiere in der Nordhelmsiedlung sind durch geneigte Dachformen wie Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer gekennzeichnet. Das Satteldach besteht aus zwei entgegengesetzt geneigten Dachflächen, die an der höchsten waagerechten Kante, dem Dachfirst, zusammentreffen. Kennzeichnend ist hier i.d.R. ein mittig verlaufender First am Hauptgebäude. Die Satteldächer sind in der Regel symmetrisch zum Baukörper ausgeführt. Um das Erscheinungsbild der vorhandenen geneigten Dachformen mit symmetrischer Anordnung zum Hauptbaukörper zu erhalten und auch bei Gebäudemodernisierungen, Neubauten und Ersatzbauten zu sichern, wird die Gestaltungsvorschrift **Nr. 2.1 Absatz (1)** aufgestellt. Da untergeordnete Vor- und Anbauten sowie Nebenanlagen und Garagen das Erscheinungsbild nicht entscheidend prägen, werden diese Anlagen von der Vorschrift ausgenommen. Für die Vor- und Anbauten wird ein Anteil von bis zu 20 % als untergeordnet festgelegt, darüber hinausgehende Anteile können wiederum Auswirkungen auf das Erscheinungsbild haben und würden dann unter diese Vorschrift fallen.

Die Dacheindeckung in der Nordhelmsiedlung ist gekennzeichnet durch eine Farbauswahl in Rot- bis Rotbrauntönen und Anthrazittönen, überwiegend mit unglasierten Dachziegeln. Um dieses die Nordhelmsiedlung prägende Erscheinungsbild zu wahren, gilt die Gestaltungsvorschrift **Nr. 2.1 Absatz (2).**

Insbesondere soll auch sichergestellt werden, dass bei Modernisierungsmaßnahmen keine untypischen Materialien wie glasierte Dachziegel verwendet werden und bei Neu- und Ersatzbauten keine untypische und ortbildstörende Farbgebung wie z.B. Blau- oder Grüntöne bei der Dachgestaltung angewandt wird.

In der Gestaltungsvorschrift **Nr. 2.1 Absatz (3)** werden Farbvorgaben für Rot- bis Rotbrauntöne und Anthrazittöne gegeben. Dies dient einerseits der Orientierung für den Bauherrn und anderseits als Prüfvorlage auf der Ebene der Baugenehmigung.

Die Quartiere in der Nordhelmsiedlung sind in der Mehrzahl durch eine einheitliche Firstrichtung entlang der Straßenzüge geprägt. Da gerade die Stellung der baulichen Anlagen zu einer einheitlichen und harmonischen Ausprägung des Straßenbildes beiträgt, sollen die Hauptfirstrichtungen gesichert werden. Daher gilt die Gestaltungsvorschrift **Nr. 2.1 Absatz (4).** Untergeordnete Bauteile sind aufgrund der nicht prägenden Wirkung von dieser Vorschrift ausgenommen.

Entsprechend der Bestandssituation im Plangebiet wird in der Gestaltungsvorschrift **Nr. 2.1 Absatz (5)** festgesetzt, dass Dächer mit Dachüberständen auszubilden sind.

Durch die Festsetzung der Gestaltungsvorschrift **Nr. 2.1 Absatz (6)** zur Dachaufstockung soll sichergestellt werden, dass bei den Gebäuden, die jetzt schon von den typischen Siedlungsformen abweichen, durch Anbaumaßnahmen keine zusätzliche Überformung entsteht.

Die Gestaltungsvorschrift **Nr. 2.1 Absatz (7)** stellt klar, dass die Maßnahmen zum Dachausbau und zur Dachbelichtung wie Dachaufbauten (Dachgauben) und Dacheinschnitte entsprechend § 2 und § 3 der Gestaltungssatzung vom 29.09.1993 insgesamt nicht mehr als die Hälfte der jeweiligen Trauflänge einnehmen dürfen. Zudem soll durch den Ausschluss von Dachausbauten über mehrere Geschosse ein Ausbau des Dachgeschosses mit einer dritten Geschossebene künftig vermieden werden.
Die Vorschriften der Gestaltungssatzung der Stadt Norderney vom 19.03.1993 bleiben unberührt. Die dort in § 4 Abs. 1 genannten Ausnahmen für Dachformen und Dacheindeckungen betreffen den Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung nicht.

2.2 Außenwände

(1) Mit Ausnahme von Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind Gebäudeaußenwände mit unglasierten rot- bis rotbraunen Mauerziegeln zu verblenden. Als "rot" bis "rotbraun" gelten in Anlehnung an das Farbregister RAL folgende Farbtöne: Nr. 2001, 2002, 2003, 2004, 2008, 2009, 2010, 3000, 3002, 3005, 3009, 3011, 3013 oder 3016.

(2) Garagen gem. § 12 BauNVO dürfen auch in anderer massiver Bauweise errichtet werden, wobei die Außenflächen entsprechend den vorstehenden RAL-Farbtönen zu streichen sind.

(3) An Fenstern zu den Erschließungsstraßen, sind Vorbaurollläden nicht zulässig.

Begründung

Das einheitliche Erscheinungsbild in der Nordhelmsiedlung wird neben der Dachlandschaft auch durch die Fassadengestaltung geprägt, die quartiersweise relativ einheitlich in Ziegelmauerwerk mit Rot- und Rotbrauntönen gehalten ist. Um dieses Erscheinungsbild zu wahren, gilt hier die Gestaltungsvorschrift **Nr. 2.2 Absatz (1).** Untergeordnete Bauteile wie Nebenanlagen sind aufgrund der nicht prägenden Wirkung von dieser Vorschrift ausgenommen. Bei Garagen werden auch andere Materialien zugelassen, um eine größere Vielfalt in der Bauausführung – auch in wirtschaftlicher Hinsicht – zu ermöglichen. Allerdings soll hier die Farbgestaltung der Fassaden übernommen werden, um Störungen des einheitlichen Erscheinungsbildes in den Quartieren zu vermeiden (Gestaltungsvorschrift **Nr. 2.2 Absatz (2).**

Die Gestaltungsvorschrift **Nr. 2.2 Absatz (3)** schließt Vorbaurollläden an der Straße aus, um straßenseitig das ortstypische Erscheinungsbild zu wahren. Vorbaurollläden sind nicht ortstypisch und führen zu einer Überformung der Fassaden. Daher werden diese an der den Erschließungsstraßen zugewandten Seite ausgeschlossen. Für die Verdunklung von den straßenseitig gelegenen Räumen gibt es ausreichend Alternativen – so auch durch innenliegende Rollläden. Für vorhandene straßenseitige Vorbaurollläden greift der Bestandsschutz.

Die Vorschriften der Gestaltungssatzung der Stadt Norderney vom 19.03.1993 bleiben unberührt; Vorgaben zu diesem Regelungsinhalt sind in der genannten Satzung nicht enthalten.

2.3 Außentreppen, Balkone und Dachterrassen

(1) Außentreppen sind nur auf den den Erschließungsstraßen abgewandten Gebäudeseiten zulässig.

Begründung
Die Anordnung von Außentreppen wird dahingehend eingeschränkt, dass diese nur auf den, den Erschließungsstraßen abgewandten Seiten zulässig sind. Hierdurch soll sichergestellt werden, dass das ortstypische Element eines Vorgartens (Garten- oder Rasenfläche) nicht durch bauliche Anlagen beeinträchtigt wird. Durch die Regelung, die Außentreppen nur auf den straßenabgewandten Seiten zulässt, sollen derlei Anlagen zukünftig aus dem direkten Sichtfeld des öffentlichen Straßenraumes genommen werden. Zu den straßenabgewandten Seiten gehören nur die rückwärtigen Gebäudeseiten und nicht die seitlichen Gebäudeseiten. Durch die Gestaltungsvorschrift soll sichergestellt werden, dass das ortstypische Element eines Vorgartens (Garten- oder Rasenfläche) nicht durch bauliche Anlagen beeinträchtigt wird.

Die Vorschriften der Gestaltungssatzung der Stadt Norderney vom 19.03.1993 bleiben unberührt; Vorgaben zu diesem Regelungsinhalt sind in der genannten Satzung nicht enthalten.

2.4 Solarenergieanlagen

(1) Auf geneigten und flachen Dächern dürfen Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie (Photovoltaik, Wasser- und Luftkollektoren etc.) eingesetzt werden. Solarenergieanlagen dürfen jedoch nur dann errichtet werden, wenn sie von den jeweiligen Erschließungsstraßen nicht einsehbar sind.

(2) Ausnahmsweise können Anlagen zur Nutzung von Solarenergie zugelassen werden, wenn sich die Anlage hinsichtlich der Anordnung, Ausführungsart, und Farbgestaltung in die Gebäudehülle einfügt. (Die jeweils aktuellen, besonderen gesetzlichen Vorgaben zur Energieeinsparung von Gebäuden sind zu beachten.)

Begründung
In den noch dörflich anmutenden Bereichen der Nordhelmsiedlung wirken die oftmals nachträglich montierten, die ganze Dachfläche einnehmenden Anlagen eher ortsbildstörend und fremd. Die Gestaltungsvorschrift **Nr. 2.4 Absatz (1)** soll den ungehemmten Einsatz von derlei Anlagen im Sinne der konsequenten Umsetzung der Gestaltungsatzung der Stadt Norderney steuern: Solaranlagen sollen daher zukünftig von den Erschließungsstraßen aus nicht einsehbar zulässig sein. Über Ausnahmeregelungen sind jedoch gestalterisch anspruchsvolle oder besondere verträgliche Lösungen nach wie vor zulässig (Gestaltungsvorschrift **Nr. 2.4 Absatz (2).**

Die Vorschriften der Gestaltungssatzung der Stadt Norderney vom 19.03.1993 bleiben unberührt. Die Vorschriften zu Abs. 1 und Abs. 2 beziehen sich nur auf die Seiten, die zu den Erschließungsstraßen ausgerichtet sind. Die Bauvorschrift 2.5 stellt somit eine Konkretisierung der Vorgaben aus der Gestaltungssatzung dar.

2.5 Antennenanlagen und sonstige technische Anlagen

(1) An Hausfassaden, die den öffentlichen Straßen zugewandt sind, dürfen Antennen und Parabolantennen (Sat-Schüsseln) nicht angebracht werden. Auf Dächern sind Antennen und Parabolantennen nur zulässig, wenn sie von den Erschließungsstraßen aus nicht sichtbar sind. Ausnahmsweise können Parabolantennen von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichtbar angebracht werden, wenn der Empfang nachweislich auf andere Weise nicht erreicht werden kann. In diesen Fällen sind die Parabolantennen farblich an die Fassade oder Dachfläche der Gebäude anzupassen. Je Gebäude darf nur eine Antennenanlage angebracht werden.

(2) Sonstige technische Anlagen (z.B. Wärmetauscher, Kühl- und Klimaanlagen, Stromaggregate) dürfen an Hausfassaden, die den öffentlichen Straßen zugewandt sind, nicht angebracht werden. Auf Dächern ist diese Art von Anlagen nur zulässig, wenn sie von öffentlichen Verkehrsflächen aus nicht sichtbar sind.

Begründung:
Die Vorschriften zu Abs. 1 und Abs. 2 beziehen sich nur auf die Seiten, die zu den Erschließungsstraßen ausgerichtet sind. Die Gestaltungssatzung bleibt unberührt. Die Bauvorschrift 2.6 stellt somit eine Konkretisierung dar. Antennen und Parabolantennen (Sat-Schüsseln) sowie andere technische Anlagen haben in den dörflich anmutenden Bereichen der Nordhelmsiedlung eine ähnliche fremde und ortbildstörende Wirkung wie die o.g. Solaranlagen.
Daher werden diese durch die Gestaltungsvorschrift **Nr. 2.5 Absatz (1) und (2)** entlang der Erschließungsstraßen ausgeschlossen. Um unzumutbare Härten zu vermeiden, sind Ausnahmen für den Fernseh- und Radioempfang zulässig.

Die Vorschriften der Gestaltungssatzung der Stadt Norderney vom 19.03.1993 bleiben unberührt; Vorgaben zu diesem Regelungsinhalt sind in der genannten Satzung nicht enthalten.

2.6 Vorgärten, Einfriedungen, Zufahrten und Einstellplätze

(1) Vorgärten, d.h. die Räume zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und den Baufluchten, sind unversiegelt anzulegen und mit Anpflanzungen gärtnerisch zu gestalten. Zugänge sowie Zufahrten für die Anlagen des privaten ruhenden Verkehrs sind hiervon ausgenommen.

(2) Einfriedungen zu den Erschließungsstraßen dürfen eine max. Höhe von 0,90 m über der Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche nicht überschreiten.

(3) Werden auf privaten Grundstücken nicht überdachte Stellplätze angelegt, sind die Oberflächen der Standplätze als Pflasterung mit mindestens 50% Durchgrünung auszubilden. (Die Vorgaben des Grundwasserschutzes sind zu beachten.)

(4) Je Wohngebäude sind jeweils nur eine Zufahrt mit einer maximalen Breite von 3,00 m sowie eine Zuwegung mit einer maximalen Breite von 1,50 m als Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche zulässig.

Begründung
Die Regelung zur gärtnerischen Anlage der Vorgärten ist die Präzisierung der Regelungen aus der Gestaltungssatzung. Gerade in der eher dörflichen Struktur der Siedlung ist dies zur Erhaltung des Ortsbildes essentiell. Ein typisches Erscheinungsbild in den Quartieren der Nordhelmsiedlung ist ein Vorgarten mit Rasen oder gärtnerischer Gestaltung.

Die Gestaltungsvorschrift **Nr. 2.6 Absatz (1)** soll daher die Erhaltung der dörflichen Strukturen der Siedlung durch Sicherung von Gartenbereichen, die durch eine Begrünung und gärtnerische Gestaltung gekennzeichnet sind, sicherstellen. Erforderliche Zufahrten und Zugänge sind zur Erschließung des Grundstücks notwendig und werden daher von der Vorschrift ausgenommen.

Die Vorgärten in der Nordhelmsiedlung sind in der Regel einsehbar und gehören zum straßenseitigen Erscheinungsbild der Nordhelmsiedlung. Daher sollen durch die Gestaltungsvorschrift **Nr. 2.6 Absatz (2)** zu hohe Einfriedungen vermieden werden.

Großflächig versiegelte Pflasterflächen passen nicht in das dörfliche Siedlungsbild. Die Regelung zu Zufahrten und Zuwegungen soll daher die Versiegelung der Grundstücke bremsen. Daher sollen durch die Verwendung von großfugigem Pflaster oder Rasengittersteinen ausreichend Grünanteile auf dem Baugrundstück gesichert werden (Gestaltungsvorschrift **Nr. 2.6 Absatz (3).**

Um klar ablesbare Grundstücksränder zu sichern und zu große versiegelte Zufahrts- und Zugangsbereiche zu vermeiden, werden durch die Gestaltungsvorschrift **Nr. 2.6 Absatz (4)** die Breiten den vorgenannten Anlagen reglementiert.

Die Vorschriften der Gestaltungssatzung der Stadt Norderney vom 19.03.1993 bleiben in Bezug auf die Vorgartengestaltung weitestgehend unberührt und werden in Bezug auf die Einfriedungen konkretisiert. In § 8 der Gestaltungssatzung ist festgelegt, dass die nicht bebauten Grundstücksteile zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und den Gebäuden als Vorgarten anzulegen ist. Die Gestaltungsvorschrift **Nr. 2.6** (1) mit der Vorgabe, den Vorgarten nicht zu versiegeln und gärtnerisch zu gestalten, stellt eine Konkretisierung der Vorgaben aus der Gestaltungssatzung dar.

Weiterhin ist in der Gestaltungssatzung der Stadt Norderney vom 19.03.1993 festgelegt, dass im Fall zulässiger baulicher Anlagen im Vorgartenbereich ein Vorgarten in einer Breite von 1 m erhalten bleiben muss. Diese Maßgabe kommt nur bei der Überschreitung von Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile und Wintergärten zum Tragen (siehe textliche Festsetzung Nr. 1.6); Garagen und Nebenanlagen sind laut textlicher Festsetzung Nr. 1.4 im Vorgartenbereich nicht zulässig. Die Gestaltungsvorschrift Nr. 2.7 steht in Bezug auf die Vorgartengestaltung mit der Satzung 1993 in Einklang.

Die Höhe der Einfriedungen wird zu den Erschließungsstraßen enger geregelt als in der Gestaltungssatzung der Stadt Norderney vom 19.03.1993. Hier ist zur öffentlichen Verkehrsfläche in der Gestaltungsvorschrift **Nr. 2.6** (2) eine Höhe von 0,90 m statt wie in der Satzung 1993 eine Höhe von 1,20 zulässig. Diese Reduzierung der Höhe gilt nur für die den öffentlichen Erschließungsstraßen zugeordneten Seiten und trägt dem vorherrschenden Erscheinungsbild in der Nordhelmsiedlung Rechnung. Die Reduzierung der Einfriedung sichert, dass die (ortsbildprägenden) Gebäude und Vorgärten nicht durch zu hohe Zäune und Hecken vom öffentlichen Straßenraum abgeschottet werden.

2.7 Werbeanlagen

(1) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

(2) Werbeanlagen als freistehende Schaukästen sind nur bis zu einer Größe von maximal 1,0 m² zulässig.

(3) Leuchtwerbungen sind unzulässig. Ausnahmen für Betriebe des Einzelhandels, der Gastronomie oder des Handwerks können bis zu einer Gesamtgröße vom 4m² zugelassen werden.

<u>Begründung</u>

Durch die Gestaltungsvorschriften **Nr. 2.7 Absatz (1)** sollen Anlagen der Fremdwerbung vermieden werden. Die Begrenzung auf die Zulässigkeit von Werbeanlagen an der Stätte der Leistung stellt sicher, dass nur an den hier untergeordnet zulässigen gewerblichen Nutzungen solche Anlagen angebracht werden können und sichern das Erscheinungsbild der überwiegend durch Dauerwohnen und Gästebeherbergung geprägten Nordhelmsiedlung. Die Gestaltungsvorschriften **Nr. 2.7 Absatz (2) und (3)** sollen ortsbildstörende Werbeanlagen ausschließen.

Die Vorschriften der Gestaltungssatzung der Stadt Norderney vom 19.03.1993, wonach Werbeanlagen auf und über Dachflächen und Traufen nicht zulässig sind, bleiben unberührt. Die Gestaltungsvorschrift Nr. 2.7 stellt somit eine Konkretisierung dar.

2.8 Kellerlichtschächte, Kellerniedergänge

(1) Kellerlichtschächte sind bis zu einer Tiefe von maximal 0,60 m im Lichten zulässig. Die Gesamtbreite der Kellerlichtschächte darf die Hälfte der Länge der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschreiten.

(2) Das Eintrittspodest bei Kellerniedergängen darf eine Größe von 1,5 m² nicht überschreiten. Je Wohngebäude ist nur ein Kellerniedergang zulässig.

Begründung

Durch die Gestaltungsvorschriften **Nr. 2.8 Absatz (1) und (2)** soll im Zusammenhang mit dem Verbot von Abgrabungen der Ausnutzung von Grundstücken durch Aufenthaltsräume im Kellergeschoss Einhalt geboten werden.

Die Vorschriften der Gestaltungssatzung der Stadt Norderney vom 19.03.1993 bleiben unberührt; Vorgaben zu diesem Regelungsinhalt sind in der genannten Satzung nicht enthalten.

6. HINWEISE

Die Hinweise enthalten redaktionelle Übernahmen und Verweise auf unabhängig für den Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 25 A, 3.Änderung bestehende und geltende Satzungen und Regelungen, die für die Zulässigkeit von Vorhaben relevant sind. Dies sind u.a. Gestaltungssatzung, Wintergartensatzung etc. Die Hinweise sind auf der Planzeichnung vermerkt.

7. ERGÄNZENDE ANGABEN

7.1 Städtebauliche Übersichtsdaten

Gesamtfläche	**62.054 m²**
Sondergebiet SO 1" Dauerwohnen und Gästebeherbergung"	33.028 m²
Sondergebiet SO 2 "Dauerwohnen, Ferienwohnen/Beherbergungsbetriebe"	11.591 m²
Öffentliche Verkehrsflächen	12.101 m²
Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Parkplatz“	71 m²
Öffentliche Grünflächen „Parkanlage“	775 m²
Private Grünflächen „Garten“	4.488 m²

7.2 Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung ist durch den Anschluss an das städtische Wasserwerk sichergestellt.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch den Anschluss an die zentrale Abwasserbeseitigung der Stadt Norderney.

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die Stadtwerke Norderney GmbH (SWN). Im Bebauungsplangebiet wird eine Versorgungsanlage gesichert.

Die Abfallbeseitigung ist durch den Landkreis Aurich geregelt.

8. DATEN ZUM VERFAHRENSABLAUF

Aufstellungsbeschluss durch den Verwaltungsausschuss
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (Norderneyer Badezeitung)
Beschluss über den **Entwurf** und die Öffentlichkeitsbeteiligung durch den Verwaltungsausschuss
Ortsübliche Bekanntmachung (Norderneyer Badezeitung)
Ortsübliche Bekanntmachung (Aushang Rathaus)
Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB an der Planung:
Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB an der Planung:
Beschluss über den **geänderten Entwurf** und die Öffentlichkeitsbeteiligung durch den Verwaltungsausschuss
Ortsübliche Bekanntmachung (Norderneyer Badezeitung)
Ortsübliche Bekanntmachung (Aushang Rathaus)
Erneute Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB an der Planung:
Erneute Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB an der Planung:
Satzungsbeschluss durch den Rat
Bekanntmachung der Rechtskraft im Amtsblatt

Ausarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 25 A, 1. Änderung:
NWP Planungsgesellschaft mbH, Escherweg 1, 26121 Oldenburg

Die Begründung ist dem Bebauungsplan Nr. 25 A, 1. Änderung als Anlage beigefügt.

Norderney, den

.....
Bürgermeister

Präambel

Auf Grund des § 12 Abs. 1 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz hat der Rat der Stadt Norderney diese 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 A „Nordhelm-Mitte" bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung als Satzung beschlossen.

Norderney, den .....

Der Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1 : 1.000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.

© 2016 LGLN

Landesamt für Geoinformation
und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN)
Regionaldirektion Aurich

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom .....). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Aurich, den ..... (Siegel)

Katasteramt Aurich

Planverfasser

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 A „Nordhelm-Mitte" wurde ausgearbeitet von der NWP Planungsgesellschaft mbH, Escherweg 1, 26121 Oldenburg.

Oldenburg, den .....

NWP Planungsgesellschaft mbH

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Norderney hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 A „Nordhelm-Mitte" beschlossen.

Norderney, den .....

Der Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Norderney hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 A „Nordhelm-Mitte" und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 A „Nordhelm-Mitte" mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom ..... bis ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Norderney, den .....

Der Bürgermeister

Erneute öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Norderney hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 A „Nordhelm-Mitte" und der Begründung zugestimmt und seine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3, Satz 1 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Der erneute Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 A „Nordhelm-Mitte" mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom ..... bis ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Norderney, den .....

Der Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Norderney hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 A „Nordhelm-Mitte" nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ..... als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Norderney, den .....

Der Bürgermeister

Bekanntmachung / Inkrafttreten

Der Beschluss über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 A „Nordhelm-Mitte" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... im Amtsblatt der Stadt Norderney bekannt gemacht worden.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 A „Nordhelm-Mitte" ist damit am ..... in Kraft getreten.

Norderney, den .....

Der Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 A „Nordhelm-Mitte" ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Norderney, den .....

Der Bürgermeister

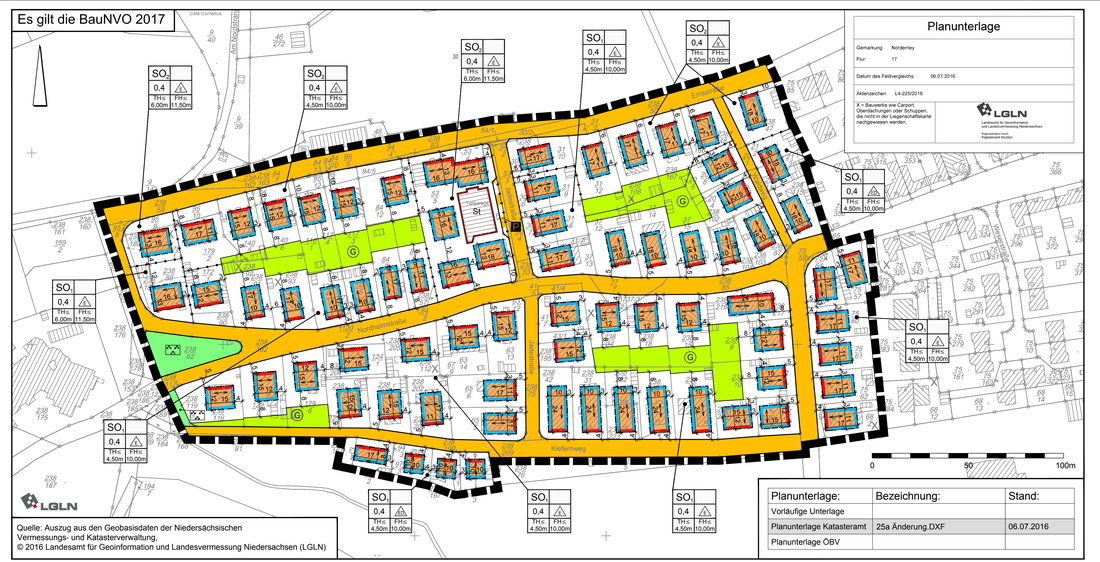
Beglaubigungsvermerk

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Norderney, den .....

Der Bürgermeister

Es gilt die BauNVO 2017



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2016 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Planunterlage

Gemarkung: Norderney
Flur: 17

Datum des Feldvergleichs: 06.07.2016

Aktenzeichen: L4-225/2016

X = Bauwerke wie Carport, Überdachungen oder Schuppen, die nicht in der Liegenschaftskarte nachgewiesen werden.

LGLN Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen Katasteramt Norden

Planunterlage:	Bezeichnung:	Stand:
Vorläufige Unterlage		
Planunterlage Katasteramt	25a Änderung.DXF	06.07.2016
Planunterlage ÖBV		

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

SO 0,4 — Sonstige Sondergebiete, Zweckbestimmung: Dauerwohnen und Gästebeherbergung

SO 0,4 — Sonstige Sondergebiete, Zweckbestimmung: Dauerwohnen und Ferienwohnen/Beherbergungsbetriebe

2. Maß der baulichen Nutzung

0,4 — Grundflächenzahl

TH=3,5 m FH=9,5m — Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß; TH=Traufhöhe FH=Firsthöhe

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

E — nur Einzelhäuser zulässig

Baulinie

Baugrenze

überbaubare Fläche / nicht überbaubare Fläche

6. Verkehrsflächen

Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

P — Zweckbestimmung: Öffentliche Parkfläche

9. Grünflächen

Öffentliche Grünfläche

Private Grünfläche

G — Zweckbestimmung Garten

15. Sonstige Planzeichen

St — Umgrenzung von Flächen für Stellplätze

Firstrichtung

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

1. Textliche Festsetzungen

1.1. Sonstiges Sondergebiet SO 1 „Dauerwohnen und Gästebeherbergung" gemäß § 11 BauNVO

Zweckbestimmung und Art der Nutzung (gemäß § 11 BauNVO i.V. mit § 9 (1) Nr. 1 BauGB)
Das Sonstige Sondergebiet „Dauerwohnen und Gästebeherbergung" [Sondergebiet nach § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO)] dient **überwiegend** der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen des Dauerwohnens sowie weiterhin untergeordnet der Fremdenbeherbergung.

(1) Zulässig sind:
a) Wohngebäude für Personen mit Lebensmittelpunkt auf der Insel Norderney (**Dauerwohnung**);
b) Ferienwohnungen, die nur zur Nutzung von einem **ständig wechselnden Personenkreis** für einen zeitlich befristeten Aufenthalt dienen,
c) sowie Räume für freie Berufe.

(2) Ausnahmsweise zulässig sind:
- kleine Läden zur Versorgung des täglichen Bedarfs für Bewohner und Gäste mit einer Größe bis zu 150m² Verkaufsfläche
- Schank- und Speisewirtschaften ohne besondere Betriebseigentümlichkeiten mit einer Größe des Gastraumes bis zu 150m² Grundfläche
- nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

1.2 Sonstiges Sondergebiet SO 2 „Dauerwohnen und Ferienwohnen/Beherbergungsbetriebe" gemäß § 11 BauNVO

Zweckbestimmung und Art der Nutzung (gemäß § 11 BauNVO i.V. mit § 9 (1) Nr. 1 BauGB)
Das Sonstige Sondergebiet „Dauerwohnen und Ferienwohnen/Beherbergungsbetriebe" [Sondergebiet nach § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO)] dient der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen des Dauerwohnens und der Fremdenbeherbergung.

(1) Zulässig sind:
a) Wohngebäude für Personen mit Lebensmittelpunkt auf der Insel Norderney (**Dauerwohnung**);
b) Ferienwohnungen, die nur zur Nutzung von einem **ständig wechselnden Personenkreis** für einen zeitlich befristeten Aufenthalt dienen,
c) Betriebe des Beherbergungsgewerbes (Apartmenthäuser, Pensionen, Gästehäuser),
d) Betriebsleiterwohnungen,
e) Räume für freie Berufe.

(2) Ausnahmsweise zulässig sind:
- kleine Läden zur Versorgung des täglichen Bedarfs für Bewohner und Gäste mit einer Größe bis zu 150m² Verkaufsfläche
- Schank- und Speisewirtschaften ohne besondere Betriebseigentümlichkeiten mit einer Größe des Gastraumes bis zu 150m² Grundfläche
- nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

1.3 Zulässige Zahl der Wohnungen und Ferienappartements in Wohngebäuden (gemäß § 11 BauNVO i.V. mit § 9 (1) Nr. 1 und 6 BauGB)

1.3.1. SO 1 „Dauerwohnen und Gästebeherbergung" (gemäß § 11 BauNVO i.V. mit § 9 (1) Nr. 1 und 6 BauGB)

(1) Die Anzahl der Wohnungen (Dauerwohnung und/oder Ferienwohnung) je Wohngebäude in Bezug auf die überbaubare Fläche des jeweiligen Baugrundstücks wird wie folgt begrenzt:
- bis 100 m² überbaubare Fläche höchstens 3 Wohnungen,
- über 100 m² bis 150 m² überbaubare Fläche höchstens 4 Wohnungen,
- über 150 m² bis 200 m² überbaubare Fläche höchstens 5 Wohnungen,
- über 200 m² überbaubare Fläche höchstens 6 Wohnungen.

(2) In den jeweiligen Wohngebäuden muss der Flächenanteil des Dauerwohnens gegenüber dem Flächenanteil des Ferienwohnens überwiegen.

1.3.2. SO 2 „Dauerwohnen und Ferienwohnen/Beherbergungsbetriebe" (gemäß § 11 BauNVO i.V. mit § 9 (1) Nr. 1 und 6 BauGB)

(1) Die Anzahl der Wohnungen (Dauerwohnung und/oder Ferienwohnung) je Wohngebäude in Bezug auf die überbaubare Fläche des jeweiligen Baugrundstücks wird wie folgt begrenzt:
- bis 100 m² überbaubare Fläche höchstens 4 Wohnungen,
- über 100 m² bis 150 m² überbaubare Fläche höchstens 6 Wohnungen,
- über 150 m² bis 200 m² überbaubare Fläche höchstens 8 Wohnungen,
- über 200 m² überbaubare Fläche höchstens 10 Wohnungen.

1.4. Höhenentwicklung der Baukörper (gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V. mit § 18 BauNVO)

(1) Die in der Planzeichnung festgelegten First- und Traufhöhen sowie Gebäudehöhen dürfen nicht überschritten werden.
- Oberer Bezugspunkt der Firsthöhe ist der oberste Schnittpunkt der Dachflächen.
- Oberer Bezugspunkt der Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Oberkante Dachhaut mit der Außenwand.
- Oberer Bezugspunkt der Gebäudehöhe ist der oberste Punkt des Daches.
- Unterer Bezugspunkt der First- und Traufhöhen sowie Gebäudehöhen ist die Höhe der Erschließungsstraßenmitte der jeweils zur Erschließung der Baugrundstücke dienenden Straßen (Einsatztraße, Nordhelmstraße, Kiefernweg, Jadestraße und Waldweg), jeweils in Fassadenmitte gemessen. Dachaufstockungen sind nur zulässig, wenn die Traut- und Firsthöhen beim gesamten Baukörper eingehalten werden.

(2) Die Traufhöhe von Nebenanlagen, Garagen und überdeckten Stellplatzanlagen darf eine Höhe von 2,50 m nicht überschreiten. Die Firsthöhe der vorgenannten Anlagen darf eine Höhe von 3,50 m nicht überschreiten.

(3) Die Höhenlage des vorhandenen Geländes auf den Grundstücken ist zu erhalten. Abgrabungen, Vertiefungen oder Aufschüttungen sind nicht zulässig.

(4) Die Höhenlage des Erdgeschossfußbodens darf nicht unterhalb der Höhenlage der Erschließungsstraßenmitte liegen.

1.5. Mindestgrößen von Baugrundstücken (gemäß § 9 (1) Nr. 3 BauGB)

(1) Die Mindestgröße von Baugrundstücken in den Sondergebiet SO 1 und SO 2 wird für Einzelhäuser mit 400 m² und für Doppelhaushälften mit 250 m² festgesetzt.

(2) Bei einer nachträglichen Teilung von Baugrundstücken darf eine Mindestgröße gemäß den Festsetzungen des Absatzes 1 nicht unterschritten werden.

(3) Bei Baugrundstücken, die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bebauungsplanes die festgesetzte Mindestgröße unterschreiten, entspricht die vorhandene Größe der Mindestgröße.

(4) Alle Baugrundstücke müssen direkt an eine öffentliche Verkehrsfläche angeschlossen sein.

1.6. Überschreitung der Baugrenzen und Baulinien (gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 BauNVO)

(1) Die Baugrenzen und Baulinien dürfen auf den den Erschließungsstraßen zugewandten Seiten für Wintergärten gemäß der Satzung zur Änderung von Bebauungsplanen (Windfänge, Wintergärten) vom 03.12.2010 nicht überschritten werden.

(2) Die Baugrenzen und Baulinien dürfen für unterirdische Bauteile nicht überschritten werden. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Tiefgaragen.

1.7. Nicht überbaubare Flächen (gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 BauNVO)

(1) Auf den nicht überbaubaren Flächen sind je Baugrundstück zwei Einstellplätze - davon höchstens einer als Garage oder Carport im Sinne des § 12 BauNVO bis zu einer Grundfläche von 21 m² - und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Gesamtgrundfläche von 21 m² zulässig.
Im Sondergebiet SO 2 sind für Beherbergungsbetriebe je Baugrundstück ausnahmsweise 4 Stellplätze auf den nicht überbaubaren Flächen zulässig.

(2) Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und den vorderen Baugrenzen oder –linien (Vorgärten) sind Garagen oder Einstellplätze im Sinne des § 12 BauNVO oder Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht zulässig.

1.8. Private Grünfläche – Zweckbestimmung „Garten" (gemäß § 9 (1) Nr. 15 u. 20 BauGB)

(1) In der privaten Grünfläche – Zweckbestimmung „Garten" ist je Baugrundstück eine Nebenanlage mit einer Grundfläche bis zu 12 m² zulässig. Die Summe der Nebenanlagen auf dem gesamten Baugrundstück darf eine Grundfläche von insgesamt 21 m² nicht überschreiten.

(2) In der privaten Grünfläche sind Garagen oder Einstellplätze im Sinne des § 12 BauNVO nicht zulässig.

(3) Die privaten Grünflächen sind mit Ausnahme der Anlagen nach (1) sowie notwendigen Wegen unversiegelt anzulegen und mit Anpflanzungen gärtnerisch zu gestalten.

2. Gestalterische Festsetzungen gemäß § 84 der NBauO
Hinweis: Die Satzung über die bauliche Gestaltung in der Stadt Norderney vom 29.09.1993 (Gestaltungssatzung) hat weiterhin Bestand.

2.1. Dachgestaltung

(1) Es sind nur Gebäude mit Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächern und einer Dachneigung von 40 - 55 Grad zulässig. Die Dächer sind symmetrisch zum Hauptbaukörper anzuordnen. Untergeordnete Vor- und Anbauten (maximal 20 % der Grundflächen des Hauptgebäudes) sowie Nebenanlagen und Garagen sind von dieser Vorschrift ausgenommen.
Für die Dacheindeckung sind folgende Materialien zulässig:
- nicht glänzende Dachziegel oder Dachsteine in Rot- bis Rotbrauntönen
- nicht glänzende Dachziegel oder Dachsteine in Anthrazittönen.

(2) Ausnahmen von der Dacheindeckung sind zulässig, wenn es sich um untergeordnete Vor-, An- oder Aufbauten handelt (maximal 20 % der Grundflächen des Hauptgebäudes).

(3) Als "rot" bis "rotbraun" gelten in Anlehnung an das Farbregister RAL folgende Farbtöne: RAL 2001, 2002, 3000, 3002, 3003, 3013, 3016, 8004 und 8012. Als "anthrazit" gelten die RAL-Farben (lt. Farbregister RAL 840 HR): RAL 7011, 7015 und 7016.

(4) Für die Hauptgebäude (in der Planzeichnung mit V+ Vorderhaus und A=Anbau gekennzeichnet) gelten die in der Planzeichnung festgesetzten Firstrichtungen. Ausnahmsweise sind Abweichungen für untergeordnete Gebäudeteile und untergeordnete Anbauten zulässig.

(5) Dächer sind mit Dachüberständen auszubilden. Die traufseitigen Dachüberstände müssen mindestens 30cm betragen.

(6) Dachaufstockungen sind nur zulässig, wenn die Vorschriften (1) bis (5) beim gesamten Baukörper eingehalten werden.

(7) Abweichend von den §§ 2 und 3 der Gestaltungssatzung vom 29.09.1993 darf die Gesamtlänge der Dachaufbauten (Dachgauben) und die Gesamtlänge der Dacheinschnitte insgesamt 1/ der jeweiligen Trauflänge nicht überschreiten. Dachaufbauten über mehrere Geschosse sind nicht zulässig.

2.2. Außenwände

(1) Mit Ausnahme von Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind Gebäudeaußenwände mit unglasierten rot- bis rotbraunen Mauerziegeln zu verblenden.) Als "rot" bis "rotbraun" gelten in Anlehnung an das Farbregister RAL folgende Farbtöne: Nr. 2001, 2002, 2003, 2004, 2008, 2009, 2010, 3000, 3002, 3005, 3009, 3011, 3013 oder 3016.

(2) Garagen gem. § 12 BauNVO dürfen auch in anderer massiver Bauweise errichtet werden, wobei die Außenflächen entsprechend den vorstehenden RAL-Farbtönen zu streichen sind.

(3) An Fenstern zu den Erschließungsstraßen, sind Vorbaurolläden nicht zulässig.

2.3. Außentreppen, Balkone und Dachterrassen

(1) Außentreppen sind nur auf den Erschließungsstraßen abgewandten Gebäudeseiten zulässig.

2.4. Solarenergieanlagen

(1) Auf geneigten und flachen Dächern dürfen Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie (Photovoltaik, Wasser- und Luftkollektoren etc.) eingesetzt werden. Solarenergieanlagen dürfen jedoch nur dann errichtet werden, wenn sie von den jeweiligen Erschließungsstraßen nicht einsehbar sind.

(2) Ausnahmsweise können Anlagen zur Nutzung von Solarenergie zugelassen werden, wenn sich die Anlage hinsichtlich der Anordnung, Ausführungsart, und Farbgestaltung in die Gebäudehülle einfügt. (Die jeweils aktuellen, besonderen gesetzlichen Vorgaben zur Energieeinsparung von Gebäuden sind zu beachten.)

2.5. Antennenanlagen und sonstige technische Anlagen

(1) An Hausfassaden, die den öffentlichen Straßen zugewandt sind, dürfen Antennen und Parabolantennen (Satz-Schüsseln) nicht angebracht werden. Auf Dächern sind Antennen und Parabolantennen nur zulässig, wenn sie von den Erschließungsstraßen aus nicht sichtbar sind. Ausnahmsweise können Parabolantennen von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichtbar angebracht werden, wenn der Empfang nachweislich auf andere Weise nicht erreicht werden kann. In diesen Fällen sind die Parabolantennen farblich an die Fassade oder Dachfläche des Gebäude anzupassen. Je Gebäude darf nur eine Antennenanlage angebracht werden.

(2) Sonstige technische Anlagen (z.B. Wärmetauscher, Kühl- und Klimaanlagen, Stromaggregate) dürfen an Hausfassaden, die den öffentlichen Straßen zugewandt sind, nicht angebracht werden. Auf Dächern ist diese Art von Anlagen zulässig, wenn sie von öffentlichen Verkehrsflächen aus nicht sichtbar sind.

2.6. Vorgärten, Einfriedungen, Zufahrten und Einstellplätze

(1) Vorgärten, d.h. die Räume zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und den Baufluchten, sind unversiegelt anzulegen und mit Anpflanzungen gärtnerisch zu gestalten. Zugänge sowie Zufahrten für die Anlagen des privaten ruhenden Verkehrs sind hiervon ausgenommen.

(2) Einfriedungen zu den Erschließungsstraßen dürfen eine max. Höhe von 0,90 m über der Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche nicht überschreiten.

(3) Werden auf privaten Grundstücken nicht überdachte Stellplätze angelegt, sind die Oberflächen der Standplätze als Pflasterung mit mindestens 50% Durchgrünung auszubilden. (Die Vorgaben des Grundwasserschutzes sind zu beachten.)

(4) Je Wohngebäude sind jeweils nur eine Zufahrt mit einer maximalen Breite von 3,00 m sowie eine Zuwegung mit einer maximalen Breite von 1,50 m als Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche zulässig.

2.7. Werbeanlagen

(1) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

(2) Werbeanlagen als freistehende Schaukästen sind nur bis zu einer Größe von maximal **1,0 m²** zulässig.

(3) Leuchtwerbungen sind unzulässig. Ausnahmen für Betriebe des Einzelhandels, der Gastronomie oder des Handwerks können bis zu einer Gesamtgröße vom 4m² zugelassen werden.

2.8. Kellerlichtschächte, Kellereingänge

(1) Kellerlichtschächte sind bis zu einer Tiefe von maximal 0,60 m im Lichten zulässig. Die Gesamtbreite der Kellerlichtschächte darf die Hälfte der Länge der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschreiten.

(2) Das Eintrittspodest bei Kellereingängen darf eine Größe von 1,5 m² nicht überschreiten. Je Wohngebäude ist nur ein Kellereingang zulässig.

Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. Nr. 31/2010, S. 576), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 20. Juni 2018 (Nds. GVBl. S. 113).

Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. Nr. 5/2012, S. 46), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25. September 2017 (Nds. GVBl. S. 338)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

3. Hinweise

3.1. Gestaltungssatzung
Für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gilt die „Satzung über bauliche Gestaltung in der Stadt Norderney" vom 19.03.1993.

3.2. Erhaltungssatzung
Für Teile des Plangebietes gilt die Erhaltungssatzung Nr. 11 vom 24.08.2013 der Stadt Norderney.

3.3. Satzung zur Änderung von Bebauungsplänen (Windfänge, Wintergärten)
Für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gilt die „Satzung zur Änderung von Bebauungsplanen (Windfänge, Wintergärten)" der Stadt Norderney vom 03.12.2010.

3.4. Satzung zur Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen
Für Teile des Plangebietes gilt die „Satzung zur Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktion" der Stadt Norderney vom 14.07.2006.

3.5. Wasserschutzzonen
Das Bebauungsplangebiet liegt in der Wasserschutzzone II bzw. III. Es sind nur Nutzungen und Handlungen zulässig, die mit den Schutzbestimmungen des Wasserschutzgebietes vereinbar sind. Die Schutzgebietsverordnung, sowie das DVGW Arbeitsblatt W 101 sind zu beachten.

3.6. Altablagerungen/Bodenkontaminationen
Sollten bei den geplanten Bau- oder Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde des Landkreises Aurich zu benachrichtigen.
Sofern es im Rahmen der Bautätigkeiten zu Kontaminationen des Bodens kommt, ist die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich sofort zu informieren.
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.

3.7. Bodenfunde
Sollten bei den vorgesehenen Bau- und Erdarbeiten archäologische Kulturdenkmale (Boden- und Baudenkmale) festgestellt werden, sind diese unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde oder bei der Ostfriesischen Landschaft zu melden. In diesem Zusammenhang wird auf § 14 Nieders. Denkmalschutz-gesetz vom 30.05.1978 (Nds. GVBl. S. 517) sowie die Änderung vom 26.05.2011 (Nds. GVBl. S. 135), wonach der Finder und der Leiter von Erdarbeiten verpflichtet sind, Bodenfunde anzuzeigen, verwiesen.

3.8. Anschluss- und Benutzungszwang
Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans besteht gemäß Satzung der Stadt Norderney Anschluss- und Benutzungszwang an die öffentlichen Einrichtungen der Wasserver- und Abwasserentsorgung.

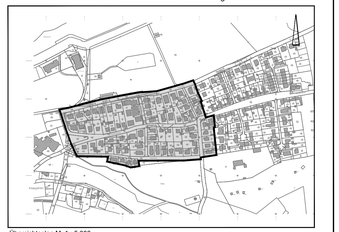
3.9. Leitungen
Die Lage der Versorgungsleitungen ist den Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsträger zu entnehmen.

3.10 Artenschutz
Die ggf. erforderliche Beseitigung von Gehölzen darf nur außerhalb der Vogelbrutzeiten (Winterhalbjahr Oktober bis März) erfolgen. Soweit dieser Zeitraum nicht eingehalten werden kann, ist im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung auf der Grundlage fachgerechter örtlicher Überprüfungen nachzuweisen, dass keine Vogelbrutpelege betroffen sind. Entsprechend ist auch bei Baumaßnahmen an Gebäuden mit Quartiersqualitäten für Fledermäuse oder bei Betroffenheiten von Altbäumen mit Quartiersqualitäten sicherzustellen, dass keine Tiere getötet werden.
Um die Tötung von Vögeln beim Anflug auf große Glasfronten zu vermeiden, ist beim Einbau neuer Glaselemente Vogelschutzglas zu verwenden (Info: Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen – Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht).

Stadt Norderney
Landkreis Aurich

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 A
"Nordhelm-Mitte"
in bescheleunigtem Verfahren gem. § 13a BauGB

mit örtlichen Bauvorschriften nach § 84 der Niedersächsischen Bauordnung



Übersichtsplan M. 1 : 5.000

Januar 2019 — Satzungsentwurf — M. 1 : 1.000

NWP Planungsgesellschaft mbH
Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung
Escherweg 1
26121 Oldenburg
Telefon 0441 97174 -0
Telefax 0441 97174 -73
Postfach 3867
26029 Oldenburg
E-Mail info@nwp-ol.de
Internet www.nwp-ol.de

STADT NORDERNEY
Der Bürgermeister

Protokollauszug

Sitzung	**Ausschuss für Bauen und Umwelt**
Status:	**öffentlich**
Datum	**13.03.2019**

TOP 9. Bebauungsplan Nr. 25 A "Nordhelm-West", Verfahren zur 1. Änderung a) Beschluss über die Abwägung b) Satzungsbeschluss **BA 10/2019**

Beschluss

☒ Ja (Bauausschuss, VA)
☒ Nein (Rat)

a) Die während des Auslegungsverfahrens zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 A „Nordhelm West“ vorgebrachten Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen. Die öffentlichen und privaten Belange werden gem. § 1 Abs. 7 Baugesetzbuch (BauGB) untereinander und gegeneinander abgewogen. Die Zusammenstellung (Anlage) ist Bestandteil des Beschlusses.

b) Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) – alle Bestimmungen in der derzeit gültigen Fassung – wird die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 25 A „Nordhelm West“ mit der dazugehörigen Begründung vom Rat der Stadt Norderney als Satzung beschlossen. Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung und der Begründung.

Stimme/n dafür	Stimme/n dagegen	Enthaltungen

10.

Bebauungsplan Nr. 28 "Am Weststrand",
5. Änderung a) Beschluss über die
Abwägung b) Satzungsbeschluss

STADT NORDERNEY
Der Bürgermeister

Sitzungsvorlage

Fachbereich	Aktenzeichen	Vorlagen-Nr.
FB III	600.10.002; 022.15; 022.32	BA 11/2019

Beratungsfolge	TOP-Nr.	Öffentlich / nicht Öffentlich	Sitzungstermin
Ausschuss für Bauen und Umwelt	10.	öffentlich	13.03.2019
Verwaltungsausschuss	10.	nichtöffentlich	21.03.2019
Rat der Stadt Norderney	13.	öffentlich	26.03.2019

Bebauungsplan Nr. 28 'Am Weststrand', 5.Änderung
a) Beschluss über die Abwägung
b) Satzungsbeschluss

Sachverhalt

Für das Gebäude Südwesthörn 3a-n wurde im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Am Weststrand“ ein Sondergebiet (§ 11 BauNVO) SO2 „Betriebswohnungen“ festgesetzt. Aus heutiger Sicht ist diese Festsetzung nicht mehr zutreffend. Aus diesem Grunde wurde im März 2017 die Einleitung eines Verfahrens zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 beschlossen.
Zur Absicherung der seinerzeit ebenso wie heute städtebaulich gewollten Dauerwohnnutzung wird im Zuge der 5. Änderung des Bebauungsplanes für das Gebäude ein Sondergebiet (§ 11 BauNVO) „Dauerwohnen“ festgesetzt.

Finanzielle Auswirkungen
☒ Nein
☐ Ja, mit

Gesamtkosten der Maßnahmen (Beschaffungs-Herstellungskosten) Euro	☐ Jährliche Folgekosten/ lasten ☐ Einmalig Euro	☐ Haushaltsmittel in ausreichender Höhe vorhanden. Sichtvermerk FB IV: _____

Beschlussvorschlag

Empfehlungsbeschluss
☒ Ja (Bauausschuss, VA)
☒ Nein (Rat)

a) Die während des Auslegungsverfahrens zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Am Weststrand“ vorgebrachten Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen. Die öffentlichen und privaten Belange werden gem. § 1 Abs. 7 Baugesetzbuch (BauGB) untereinander und gegeneinander abgewogen. Die Zusammenstellung (Anlage) ist Bestandteil des Beschlusses.

b) Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) – alle Bestimmungen in der derzeit gültigen Fassung – wird die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 28 „Am Westrand“ mit der dazugehörigen Begründung vom Rat der Stadt Norderney als Satzung beschlossen. Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung und der Begründung.

Norderney, 28.02.19	Der Bürgermeister (Ulrichs)

STADT NORDERNEY

Landkreis Aurich

5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28

„Am Weststrand“

mit örtlichen Bauvorschriften
gem. § 13a BauGB

Begründung

Endfassung 07.01.2019

Diekmann • Mosebach & Partner

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

INHALTSÜBERSICHT

1.0	**ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG**	**1**
2.0	**RAHMENBEDINGUNGEN**	**1**
2.1	Kartenmaterial	1
2.2	Räumlicher Geltungsbereich	1
2.3	Nutzungsstrukturen und städtebauliche Situation	2
3.0	**PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE**	**2**
3.1	Landesraumordnungsprogramm (LROP)	2
3.2	Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	2
3.3	Vorbereitende Bauleitplanung	2
3.4	Verbindliche Bauleitplanung	3
4.0	**ÖFFENTLICHE BELANGE**	**3**
4.1	Belange von Natur und Landschaft / Besonderer Artenschutz	3
4.2	Belange des Denkmalschutzes	3
4.3	Belange des Bodenschutzes	4
4.4	Altablagerungen / Kampfmittel	4
5.0	**INHALT DES BEBAUUNGSPLANES**	**5**
5.1	Art der baulichen Nutzung	5
5.2	Maß der baulichen Nutzung	5
5.2.1	Grundflächenzahl (GRZ)	5
5.2.2	Anzahl der Vollgeschosse	5
5.2.3	Bauhöhen	6
5.2.4	Abgrabungen	6
5.3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	6
5.4	Anordnung der Wohngebäude	6
6.0	**ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**	**7**
7.0	**VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR**	**8**
8.0	**VERFAHRENSGRUNDLAGEN / -ÜBERSICHT / -VERMERKE**	**9**
8.1	Rechtsgrundlagen	9
8.2	Verfahrensübersicht	9
8.2.1	Aufstellungsbeschluss	9
8.2.2	Beteiligung der Öffentlichkeit	10
8.2.3	Öffentliche Auslegung	10
8.2.4	Satzungsbeschluss	10
8.3	Planverfasser	10

1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Stadt Norderney beabsichtigt die Festschreibung einer ausschließlich dauerwohnlichen Nutzung eines baulich vorgeprägten Bereichs und stellt hierfür die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Am Weststrand“ auf. Da es sich bei der Planung um Maßnahmen zur Verdichtung der innerörtlichen Siedlungsstrukturen sowie um sonstige Maßnahmen zur Innenentwicklung handelt, erfolgt dies im Rahmen eines beschleunigten Verfahrens gem. § 13a BauGB.

Das ca. 2.024 m² umfassende Plangebiet befindet sich im westlichen Teil der Insel Norderney zwischen dem Stadtkern im Nordwesten und dem Hafen im Südosten. Die vorhandene Bebauung innerhalb des Plangebietes ist geprägt durch die vorherige Nutzung der Bereitstellung von Betriebswohnungen. Allerdings besteht in der Stadt Norderney ein hoher Wohnraumbedarf für die ortsansässige Bevölkerung. Das Plangebiet eignet sich dabei aufgrund der innerörtlichen Lage, der Nähe zu den sozialen Einrichtungen und Versorgungsstrukturen besonders gut für die Nutzungsänderung.

Zentrales Ziel der Stadt Norderney ist daher eine städtebaulich verträgliche Änderung in der Nutzungsart, wodurch das Plangebiet als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Dauerwohnen“ gem. § 11 BauNVO festgesetzt wird. Um den bereits vorhandenen Gebietscharakter zur erhalten, sind restriktive Regelungen zur Zulässigkeit von Bauvorhaben innerhalb des Plangebietes erforderlich. So sind zum Beispiel Beherbergungsbetriebe nicht vorgesehen. Die weitergehende Steuerung einer verträglichen und dennoch bedarfsgerechten baulichen Entwicklung erfolgt über die Festsetzung von Grundflächenzahl, der maximal zulässigen Geschosse, der Bauweise, Firstrichtung sowie von Trauf- und Firsthöhen. Darüber hinaus werden örtliche Bauvorschriften in der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 aufgenommen. Das festgesetzte Baufeld orientiert sich an den vorhandenen Strukturen des Plangebietes sowie an der Ursprungsplanung der derzeit rechtskräftig geltenden 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28.

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Am Weststrand“ wird aufgrund des innerörtlichen Standortes im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt, weshalb von einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB abgesehen wird. Für Bebauungspläne mit einer zulässigen Grundfläche ≤ 20.000 m² sind ferner nach § 13a (2) Satz 1 Nr. 4 BauGB Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB zu bewerten. Da die zulässige Grundfläche kleiner als 20.000 m² ist, findet die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz gem. § 1 a (3) BauGB keine Anwendung.

2.0 RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Kartenmaterial

Die Planzeichnung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 wurde unter Verwendung des vom Katasteramt Norden zur Verfügung gestellten Kartenmaterials im Maßstab 1 : 1.000 erstellt.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Am Weststrand“ befindet sich im westlichen Teil der Insel Norderney, zwischen dem Stadtkern im Nordwesten und dem Hafen im Südosten und umfasst eine Gesamtfläche von ca.

2.024 m². Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist der Planzeichnung zu entnehmen.

2.3 Nutzungsstrukturen und städtebauliche Situation

Das Plangebiet zeichnet sich durch ein Wohngebäude, welches kleinere Betriebswohnungen zur Verfügung stellt, aus. Die städtebauliche Umgebung ist vornehmlich geprägt durch eine Mischung aus Wohngebäuden und Beherbergungsbetrieben. Wie auf Norderney typisch, werden im überwiegenden Teil der Wohngebäude ebenfalls Räume zur Fremdenbeherbergung genutzt.

Darüber hinaus wird der Geltungsbereich durch den westlich gelegenen Argonnerwald und der an dem Plangebiet südöstlich angrenzenden „Hundewiese“ geprägt.

3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE

3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP)

Nach § 1 (4) des BauGB unterliegen Bauleitpläne, in diesem Fall die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 einer Anpassung an die Ziele der Raumordnung. Aus den Vorgaben der übergeordneten Planungen ist die kommunale Planung zu entwickeln. Im rechtsgültigen Landesraumordnungsprogramm (LROP) des Landes Niedersachsen aus dem Jahr 2008 (zuletzt geändert 2017) ist die Stadt Norderney der ländlichen Region zuzuordnen. Grundsätzlich soll die Entwicklung dieser Regionen gefördert werden, um die Auswirkungen des demographischen Wandels für die Gemeinden und Städte abzuschwächen und sie als Orte mit großer Lebensqualität zu erhalten.

Planungsziel der vorliegenden Bauleitplanung ist die städtebauliche Beordnung eines durch Wohnbebauung geprägten innerstädtischen Quartiers. Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan wird eine hohe städtebauliche Qualität sichergestellt und somit werden die planungsrechtlichen Grundlagen gelegt für die Schaffung eines attraktiven Wohnflächenangebotes, was wiederrum der zunehmenden Abwanderung der einheimischen Bevölkerung vorbeugen soll. Den landesplanerischen Zielvorgaben wird somit entsprochen.

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.

In der vorliegenden Entwurfsfassung des RROP aus dem Jahr 2015 befindet sich der Bereich innerhalb eines Vorranggebietes für die Wassergewinnung. Ferner wird die Insel Norderney als Standort mit der besonderen Schwerpunktaufgabe Erholung/ Fremdenverkehr erfasst sowie als Grundzentrum mit der Schwerpunktaufgabe „Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten“ ausgewiesen. Die Planung dient der Sicherung und Ausweitung des Wohnflächenangebotes für die einheimische Bevölkerung und steht somit in Einklang mit den regionalplanerischen Zielen.

3.3 Vorbereitende Bauleitplanung

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Norderney aus dem Jahr 1975 sieht für das Plangebiet ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Kur-, Heil- und Erholungszwecke vor.

Die Inhalte des vorliegenden Bebauungsplanes werden im Hinblick auf das geplante Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Dauerwohnen“ nicht aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 (2) BauGB entwickelt. Der Flächennutzungsplan ist daher im Zuge der Berichtigung gem. § 13a (2) Nr. 2 BauGB an die städtebaulichen Entwicklungsziele für den betreffenden Siedlungsbereich anzupassen.

3.4 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Plangebiet gilt derzeit der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 28 „Am Weststrand“, 1. Änderung. In dem vorgenannten Bebauungsplan wird das Plangebiet als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Betriebswohnungen“ festgesetzt.

4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE

4.1 Belange von Natur und Landschaft / Besonderer Artenschutz

Bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung eines Bebauungsplanes sind die Belange des Umwelt- und Naturschutzes gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Am Weststrand“ wird aufgrund des innerörtlichen Standortes im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt, weshalb von einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB abgesehen wird. Für Bebauungspläne mit einer zulässigen Grundfläche $\leq$ 20.000 m² sind ferner nach § 13a (2) Satz 1 Nr. 4 BauGB Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB zu bewerten.

Der Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Am Weststrand“ hat eine Größe von ca. 1.619 m². Die zulässige Grundfläche ist damit kleiner als 20.000 m², so dass die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz gem. § 1 a (3) BauGB keine Anwendung findet.

Der Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung umfasst ausschließlich die bauliche Anlage des für eine Nutzungsänderung vorgesehen Gebäudes. Faunistisch wertvolle Bereiche sind hierin nicht vorhanden.

4.2 Belange des Denkmalschutzes

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gem. § 1 (6) Nr. 5 BauGB die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu berücksichtigen. Zur Berücksichtigung der Belange der Archäologischen Denkmalpflege wird in der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 28, 5. 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.“

4.3 Belange des Bodenschutzes

Bei geplanten Baumaßnahmen oder Erdarbeiten sind die Vorschriften des vorsorgenden Bodenschutzes zu beachten, d.h. jeder, der auf den Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Grundstückseigentümer bzw. Nutzer sind verpflichtet, Maßnahmen zur Abwehr der von ihrem Grundstück drohenden schädlichen Bodenveränderungen zu ergreifen (Grundpflichten gem. § 4 BBodSchG). Das bei geplanten Baumaßnahmen anfallende Bodenaushubmaterial, für das auf den Grundstücken keine Verwertungsmöglichkeit besteht, wird als Abfall im Sinne des Kreislaufwirtschaftsgesetzes eingestuft, welcher vorrangig einer ordnungsgemäßen und schadlosen Verwertung zuzuführen ist.

Bei den Böden im Plangebiet der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Am Weststrand“ handelt es sich um seltene Böden, welche aus bodenschutzfachlicher Sicht als besonders wertvoll einzustufen sind. Der Leitfaden "Schutzwürdige Böden in Niedersachsen - Arbeitshilfe zur Berücksichtigung des Schutzgutes Boden in Planungs- und Genehmigungsverfahren" ist als Heft 8 in der Publikationsreihe GeoBerichte erschienen und als Download im Internet eingestellt (unter www.lbeg.niedersachsen.de > Karten, Daten und Publikationen> Publikationen> GeoBerichte). Ferner ist die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich bei Kontaminationen des Bodens im Rahmen der Bautätigkeiten unverzüglich zu informieren. 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.

Wasserlösliche Gesteine (Karbonatgesteine aus der Oberkreide) liegen im Planungsgebiet in so großer Tiefe (> 500 m), dass bisher kein Schadensfall bekannt geworden ist, der auf Verkarstung in dieser Tiefe zurückzuführen ist. Des Weiteren besteht auch keine Erdfallgefährdung, weshalb auf konstruktive Sicherungsmaßnahmen bezüglich der Erdfallgefährdung bei Bauvorhaben im Planungsbereich verzichtet werden kann.

Des Weiteren steht im Planungsgebiet setzungsempfindlicher Baugrund an. Es handelt sich hierbei um Lockergesteine mit sehr geringer Steifigkeit (fluviatile, brackische, marine Sedimente wie z. B. Klei) und anthropogene Auffüllung.

4.4 Altablagerungen / Kampfmittel

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 Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich zu benachrichtigen.

Hinweise auf das Vorkommen von Kampfmitteln liegen derzeit für das Plangebiet nicht vor. Sollten bei den Bau- und Erdarbeiten jedoch Kampfmittel (Bombenblindgänger, Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, sind diese umgehend dem Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln-Hannover - Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) zu melden.

5.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

5.1 Art der baulichen Nutzung

Der Druck auf dem Wohnungsmarkt auf der Insel Norderney ist sehr hoch, was dazu führt, dass es für die einheimische Bevölkerung immer schwerer wird, bezahlbaren Wohnraum zu finden. Städtebauliches Ziel der Stadt Norderney ist es daher, das jetzige Wohngebäude in seinem Bestand zu sichern und die derzeitige Funktion der Sicherstellung von Betriebswohnungen hin zu Wohnungen für Einheimische sicherzustellen. Hierbei sollen insbesondere die in touristisch geprägten Regionen weit verbreiteten Zweit- und Ferienwohnungen sowie Beherbergungsbetriebe zugunsten derer, die ihren Lebensmittelpunkt auf Norderney haben, ausgeschlossen werden. Auf diese Weise soll dem Wohnungsbedarf der heimischen Bevölkerung Rechnung getragen und einer weiteren Abwanderung entgegen gewirkt werden.

Der gewünschte Gebietscharakter entspricht keinem der in den §§ 2 - 9 BauNVO genannten Gebiete, daher hat sich die Stadt dazu entschieden ein sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Dauerwohnen“ (SO) im Bebauungsplan festzusetzen, das der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen des Dauerwohnens für Personen mit Lebensmittelpunkt auf Norderney dient. In dem Sondergebiet SO sind die folgenden Nutzungen zulässig:

(1) Allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude mit Wohnungen zum Dauerwohnen für Personen mit Lebensmittelpunkt auf Norderney.

(2) Ausnahmsweise zulässig sind:

- Räume für freie Berufe.

Bei Dauerwohnungen handelt es sich gemäß der allgemeinen Verwaltungsrechtsprechung um eine in sich abgeschlossene Wohnung, die durch eine auf eine gewisse Dauer angelegte Häuslichkeit und Eigengestaltung der Haushaltsführung zur dauerhaft Befriedigung eigener Wohnbedürfnisse „in den eigenen vier Wänden“ von Ortsansässigen als Eigentümer oder Mieter mit Erst- oder Hauptwohnsitz am Gemeindeort gekennzeichnet ist.

Neben einer Wohnnutzung sollen ausnahmsweise auch Räume für freie Berufe zulässig sein. Diese Nutzungen entsprechen dem heutigen und zukünftig gewünschten Gebietscharakter und bewirken keine Störung des ruhigen Wohnens.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

5.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Das Maß der baulichen Nutzung wird innerhalb des festgesetzten Sondergebietes (SO) über die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 16 (2) Nr. 1 BauNVO von 0,8 entsprechend der vorhandenen Verdichtung sowie der im Ursprungsplan getroffenen Festsetzung definiert.

5.2.2 Anzahl der Vollgeschosse

Das Maß der baulichen Nutzung wird des Weiteren über die zulässige Zahl der Vollgeschosse gem. § 16 (2) Nr. 3 BauNVO bestimmt. Im Plangebiet (SO) sollen

zukünftig entsprechend der örtlichen Gegebenheiten ein bzw. drei Vollgeschosse zulässig sein. Im Bereich des „I“- Vollgeschosses ist, mit Ausnahme einer Überdachung zur Tiefgarage, die Höhe der Gebäude auf 60 cm beschränkt. Diese Festsetzung entspricht der vorhandenen Baustruktur und der im Ursprungsplan getroffenen Festsetzungen. Auf diese Weise wird eine der räumlichen Situation entsprechende Entwicklung ermöglicht und städtebaulichen Fehlentwicklungen entgegengewirkt.

5.2.3 Bauhöhen

Innerhalb des Plangebietes werden bestandsorientiert Trauf- und Firsthöhen festgesetzt. Die Traufhöhe (TH) wird im Sondergebiet auf 7,00 m und die Firsthöhe (FH) auf 12,00 m begrenzt. Durch diese Höhen wird sichergestellt, dass der Bestand gesichert und eine unerwünschte Fehlentwicklung vermieden wird.

Für die Ermittlung der konkreten Bauhöhe sind die in den textlichen Festsetzungen definierten Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO) maßgebend. Als oberer Bezugspunkt für die Traufhöhe (TH) zählt die Schnittkante zwischen der Außenfläche des aufgehenden Mauerwerks und der oberen Dachhaut. Die obere Firstkante dient als Bezugspunkt für die Firsthöhe (FH). Als unterer Bezugspunkt ist die Straßenoberkante der nächsten öffentlichen Erschließungsstraße heranzuziehen.

5.2.4 Abgrabungen

Angesichts der besonderen städtebaulichen Qualität soll der Entstehung von das Siedlungsbild beeinträchtigenden Kellerlichtschächten und Kellerniedergängen entgegengewirkt werden. Folglich wird geregelt, dass innerhalb des festgesetzten Sondergebietes die Höhenlage des vorhandenen Geländes auf dem Grundstück zu erhalten ist. Abgrabungen, Vertiefungen und Aufschüttungen sind folglich nicht zulässig, um hierüber eine übermäßige Ausnutzung von Grundstücken durch Aufenthaltsräume im Untergeschoss zu verhindern.

5.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Entsprechend den örtlichen Gegebenheiten wird in dem Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Dauerwohnen“ eine offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO festgesetzt. Die Grenzabstände regeln sich nach der Niedersächsischen Bauordnung.

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden im Bebauungsplan durch die Festsetzung von Baugrenzen und Baulinien gem. § 23 (1) BauNVO definiert. Das dabei entstehende Baufenster im Geltungsbereich der 5. Änderung wird überwiegend entsprechend der Festsetzung im Ursprungsplan der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 übernommen. Dies deckt größtenteils auch den Bestand ab, der sich auf der bestehenden Fläche entwickelt hat.

Im Bebauungsplan werden zudem entsprechende textliche Festsetzungen zur Regelung der Zulässigkeit von Nebenanlagen getroffen. So sollen zur Gewährleistung eines einheitlichen Siedlungsbildes auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Garagen oder Einstellplätze im Sinne des § 12 (6) BauNVO oder Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO nicht zulässig sein. Mit der vorhandenen Tiefgarage besteht für die Anwohner die Möglichkeit, quartiernah zu parken.

5.4 Anordnung der Wohngebäude

Ein zentrales Ziel der Stadt Norderney ist die Wahrung der historischen Baustruktur, dazu gehört auch die Dachlandschaft. Aus diesem Grund wird innerhalb des festge-

setzten Sondergebietes (SO) die Firstlinien der Hauptdachflächen von Gebäuden gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB aufgenommen und planungsrechtlich gesichert. Ausnahmsweise sind hier Abweichungen für untergeordnete Gebäudeteile und Anbauten zulässig.

6.0 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Das unverwechselbare, eigenständige Ortsbild bebauter Räume wird über vielfältige Gestaltungselemente geprägt. Neben der Gestaltung von Straßen, Wegen und Plätzen prägt die Architektur einzelner Gebäude und Gebäudeelemente zu einem hohen Maß das physische Erscheinungsbild des Ortes. Auswüchse bzw. Fehlentwicklungen können dieses sensible Gebilde nachhaltig stören. Aufgrund dessen ist es notwendig das vorhandene Ausdruckspotenzial zu erkennen, zu sichern und weiterzuentwickeln. Planerisches Ziel ist es, über örtliche Bauvorschriften bezüglich der Gestaltung, den ablesbaren Ortsbildcharakter im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen und so städtebauliche Fehlentwicklungen zu vermeiden.

Aufgrund der hohen Qualität des Siedlungsbildes im Bereich des Plangebietes und der Bedeutung des Bereiches für den Fremdenverkehr der Insel Norderney ist es notwendig, die bauliche Gestaltung innerhalb dieses Bereiches dahingehend zu steuern, dass sich bauliche Anlagen verträglich in den vorhandenen Siedlungskontext einfügen und Bauvorhaben vermieden werden, die zu Irritationen des vorherrschenden Siedlungs- und Landschaftsbildes führen. Insgesamt deckt sich der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften mit dem Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Am Weststrand“.

1. Es sind nur Gebäude mit Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdach und einer Dachneigung von 30-55° zulässig. Die Dächer sind symmetrisch zum Hauptkörper anzuordnen. Abweichend von § 4 der Gestaltungssatzung der Stadt Norderney sind untergeordnete Vor- und Anbauten (maximal 20% der Grundfläche des Hauptgebäudes) sowie Nebenanlagen und Garagen von dieser Vorschrift ausgenommen.

2. Für die Dacheindeckung sind nicht glänzende Dachziegel oder Dachsteine in roten bis rotbraunen Farben zu verwenden. Als „rot“ bis „rotbraun“ gelten folgende RAL-Farben (lt. Farbregister RAL 840 HR): 2001,2002, 3000, 3002, 3003, 3013, 30016, 8004 und 8012.

3. Für die Dacheindeckung sind nicht glänzende Dachziegel oder Dachsteine in schwarzen und anthrazitfarbenden Farben zu verwenden. Als schwarz und anthrazit gelten die RAL-Farben (lt. Farbregister RAL 840 HR): RAL 7011, 7015 und 7016.

4. Abweichend von § 4 der Gestaltungssatzung der Stadt Norderney sind Ausnahmen von der Dacheindeckung zulässig, wenn es sich um untergeordnete, transparente Vor-, An- oder Aufbauten handelt (max. 20% der Grundfläche des Hauptgebäudes).

5. Für die Hauptgebäude gelten die in der Planzeichnung festgesetzten Firstrichtungen. Ausnahmsweise sind Abweichungen für Eingangsüberdachungen gem. § 5 (3) Nr. 2 NBauO und Anbauten sowie Garageneinfahrten zulässig.

6. Das sichtbare Außenmauerwerk ist aus Verblendmauerwerk herzustellen. Für das Verblendmauerwerk sind nicht glänzende, rote bis rotbraune Mauerziegel gem. DIN 105 in den RAL-Farbtönen (lt. Farbregister RAL 840 HR) Nr. 2001, 2002, 3000, 3002 oder 3016 zu verwenden.

7. Garagen gem. § 12 (6) BauNVO dürfen auch in anderer massiver Bauweise errichtet werden. Die Farbgebung der Garagen gem. § 12 (6) BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO in Form von Gebäuden ist der des Hauptgebäudes anzupassen.

8. An den Fenstern zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind Vorbaurollläden nicht zulässig.

9. Balkone und Dachterrassen sind auf den, den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten Seiten nicht zulässig.

10. Auf geneigten und flachen Dächern dürfen Anlagen zur Nutzung von Sonnenergie (Photovoltaik, Wasser- und Luftkollektoren, etc.) eingesetzt werden. Solarenergieanlagen dürfen jedoch nur dann errichtet werden, wenn sie von den jeweiligen Erschließungsstraßen nicht einsehbar sind. Ausnahmsweise können Anlagen zur Nutzung von Solarenergie zugelassen werden, wenn sich die Anlage hinsichtlich der Anordnung, Ausführungsart und Farbgestaltung in die Gebäudehülle einfügt. (Die jeweils aktuellen, besonderen gesetzlichen Vorgaben zur Energieeinsparung von Gebäuden sind zu beachten.)

11. An Hausfassaden, die der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandt sind, dürfen Antennen und Parabolantennen (Sat-Schüsseln) nicht angebracht werden. Auf Dächern sind Antennen und Parabolantennen nur zulässig, wenn sie von den Erschließungsstraßen aus nicht einsehbar sind. Ausnahmsweise können Parabolantennen von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichtbar angebracht werden, wenn der Empfang nachweislich auf andere Weise nicht erreicht werden kann. In diesen Fällen sind Parabolantennen farblich an die Fassade oder Dachfläche der Gebäude anzupassen. Je Gebäude darf nur eine Antennenanlage angebracht werden.

12. Sonstige technische Anlagen (z.B. Wärmetauscher, Kühl- und Klimaanlagen, Stromaggregate) dürfen an Hausfassen, die den öffentlichen Straßen zugewandt sind, nicht angebracht werden. Auf Dächern ist diese Art von Anlagen nur zulässig, wenn sie von öffentlichen Verkehrsflächen aus nicht sichtbar sind.

13. Einfriedungen dürfen eine maximale Höhe von 0,90 m über der Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche nicht überschreiten.

14. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeanlagen als freistehende Schaukästen sind nur bis zu einer Größe von maximal 1,00 m² zulässig. Leuchtwerbungen sind unzulässig. Ausnahmen für Betriebe des Einzelhandels, der Gastronomie oder des Handwerks können bis zu einer Gesamtgröße von 4,00 m² zugelassen werden.

7.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

- **Verkehrserschließung**
  Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Straße „Südwesthörn“.

- **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.

- **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.

8.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN / -ÜBERSICHT / -VERMERKE

8.1 Rechtsgrundlagen

Dem Bebauungsplan 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),
- NAGBNatSchG (Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz),
- BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz),
- NKomVG (Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz).

8.2 Verfahrensübersicht

8.2.1 Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Norderney hat in seiner Sitzung am …….. gem. § 2 (4) BauGB den Beschluss zur Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Am Weststrand“ mit örtlichen Bauvorschriften gefasst.

8.2.2 Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gem. § 3 (1) BauGB (öffentliche Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und Anhörung der Öffentlichkeit) erfolgte vom …….. Die Bekanntmachung hierzu erfolgte am ……..

8.2.3 Öffentliche Auslegung

Die Begründung hat gem. § 3 (2) BauGB vom …….. bis ……. zusammen mit der Planzeichnung öffentlich ausgelegen.

8.2.4 Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Norderney hat die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 "Am Weststrand“ mit örtlichen Bauvorschriften nach Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Anregungen in seiner Sitzung am ..... gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde ebenfalls beschlossen und ist dem Bebauungsplan gem. § 9 (8) BauGB beigefügt.

Norderney, ...

.....
Der Bürgermeister

8.3 Planverfasser

Die Ausarbeitung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Am Weststrand“ mit örtlichen Bauvorschriften erfolgte im Auftrag der Stadt Norderney durch das Planungsbüro:

Diekmann • Mosebach & Partner

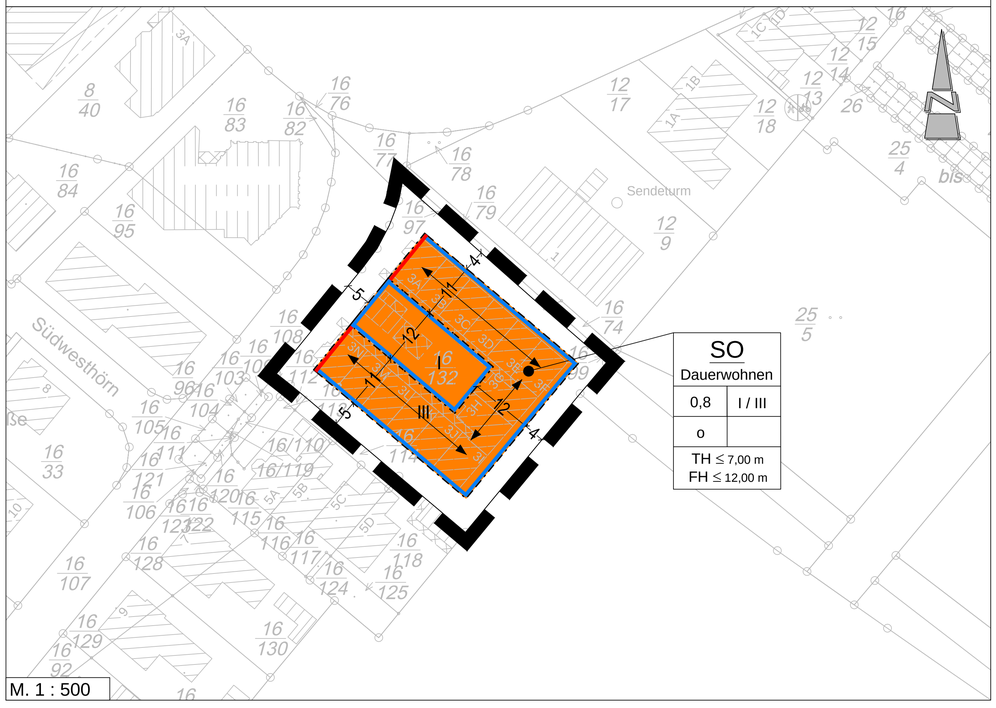
Regionalplanung
Stadt- und Landschaftsplanung
Entwicklungs- und Projektmanagement

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

Stadt Norderney

5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 "Am Weststrand" gem. § 13 a BauGB

mit örtlichen Bauvorschriften



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (SO)

1. Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes (SO) mit der Zweckbestimmung "Dauerwohnen" gem. § 11 BauNVO sind ausschließlich folgende Nutzungen zulässig:

   (1) Allgemein zulässig sind:
   - Wohngebäude mit Wohnungen zum Dauerwohnen für Personen mit Lebensmittelpunkt auf Norderney.

   (2) Ausnahmsweise zulässig sind:
   - Räume für freie Berufe.

2. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze und Garagen gem. § 12 (6) BauNVO sowie Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO nicht zulässig. Stellplätze gem. § 12 BauNVO sind nur in der dafür vorgesehen Tiefgarage vorhanden.

3. Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes (SO) gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO):

   Oberer Bezugspunkt:
   Traufhöhe (TH): Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut.
   Firsthöhe (FH): obere Firstkante.

   Unterer Bezugspunkt: Straßenoberkante der nächsten öffentlichen Erschließungsstraßenmitte.

4. In den mit "I" gekennzeichneten Bereich (mit Ausnahme einer Überdachung zur Tiefgarage) ist die Höhe der Gebäude auf 60 cm beschränkt. Das Maß gilt ab Oberkante Erschließungsstraßenmitte bis Oberkante des Gebäudes.

5. Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes (SO) ist die Höhenlage des vorhandenen Geländes auf dem Grundstück zu erhalten. Abgrabungen, Vertiefungen oder Aufschüttungen sind nicht zulässig.

6. Die Baugrenzen dürfen für unterirdische Bauteile nicht überschritten werden.

7. Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes (SO) ist im Kellergeschoss gem. § 9 (3) Nr. 2 BauGB keine Wohnnutzung zulässig.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN/ HINWEISE

1. Für den Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 gilt die „Satzung über bauliche Gestaltung in der Stadt Norderney" vom 19.03.1993

2. Für den Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 gilt die Erhaltungssatzung Nr. 5 der Stadt Norderney vom August 2013.

3. Für den Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 gilt die „Satzung zur Änderung von Bebauungsplänen (Windfänge, Wintergärten)" der Stadt Norderney vom 14.07.2006.

4. Sollten bei den geplanten Bau- oder Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die untere Abfallbehörde des Landkreises Aurich zu benachrichtigen.

5. 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 gem. § 14 (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 ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 (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.

6. Für den Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 besteht gemäß Satzung der Stadt Norderney Anschluss- und Benutzungszwang an die öffentlichen Einrichtungen der Wasserver- und Abwasserentsorgung.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN gem. § 84 NBauO

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften stimmt mit dem Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 "Am Weststrand" überein.

1. Es sind nur Gebäude mit Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächern und einer Dachneigung von 30-55° zulässig. Die Dächer sind symmetrisch zum Hauptbaukörper anzuordnen. Abweichend von § 4 der Gestaltungssatzung der Stadt Norderney sind untergeordnete Vor- und Anbauten (maximal 20 % der Grundflächen des Hauptgebäudes) sowie Nebenanlagen und Garagen von dieser Vorschrift ausgenommen.

2. Für die Dacheindeckung sind nicht glänzende Dachziegel oder Dachsteine in roten bis rotbraunen Farben zu verwenden. Als "rot" bis "rotbraun" gelten folgende RAL-Farben (lt. Farbregister RAL 840 HR): 2001, 2002, 3000, 3002, 3003, 3013, 3016, 8004 und 8012.

3. Für die Dacheindeckung sind nicht glänzende Dachziegel oder Dachsteine in schwarzen und anthrazitfarbenden Farben zu verwenden. Als schwarz und anthrazit gelten die RAL-Farben (lt. Farbregister RAL 840 HR): RAL 7011, 7015 und 7016.

4. Abweichend von § 4 der Gestaltungssatzung der Stadt Norderney sind Ausnahmen von der Dacheindeckung zulässig, wenn es sich um untergeordnete, transparente Vor-, An- oder Aufbauten handelt (max. 20 % der Grundflächen des Hauptgebäudes).

5. Für die Hauptgebäude gelten die in der Planzeichnung festgesetzten Firstrichtungen. Ausnahmsweise sind Abweichungen für Eingangsüberdachungen gem. § 5 (3) Nr. 2 NBauO und Anbauten sowie Garageneinfahrten zulässig.

6. Das sichtbare Außenmauerwerk ist aus Verblendmauerwerk herzustellen. Für das Verblendmauerwerk sind nicht glänzende, rote bis rotbraune Mauerziegel gem. DIN 105 in den RAL-Farbtönen (lt. Farbregister RAL 840 HR) Nr. 2001, 2002, 3000, 3002 oder 3016 zu verwenden.

7. Garagen gem. § 12 BauNVO dürfen auch in anderer massiver Bauweise errichtet werden. Die Farbgebung der Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO in Form von Gebäuden ist der des Hauptgebäudes anzupassen.

8. An den Fenstern zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind Vorbaurollläden nicht zulässig.

9. Balkone und Dachterrassen sind auf den, den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten Seiten nicht zulässig.

10. Auf geneigten und flachen Dächern dürfen Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie (Photovoltaik, Wasser- und Luftkollektoren, etc.) eingesetzt werden. Solarenergieanlagen dürfen jedoch nur dann errichtet werden, wenn sie von den jeweiligen Erschließungsstraßen nicht einsehbar sind. Ausnahmsweise können Anlagen zur Nutzung von Solarenergie zugelassen werden, wenn sich die Anlage hinsichtlich der Anordnung, Ausführungsart und Farbgestaltung in die Gebäudehülle einfügt. (Die jeweils aktuellen, besonderen gesetzlichen Vorgaben zur Energieeinsparung von Gebäuden sind zu beachten.)

11. An Hausfassaden, die der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandt sind, dürfen Antennen und Parabolantennen (Sat- Schüsseln) nicht angebracht werden. Auf Dächern sind Antennen und Parabolantennen nur zulässig, wenn sie von den Erschließungsstraßen aus nicht sichtbar sind. Ausnahmsweise können Parabolantennen von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichtbar angebracht werden, wenn der Empfang nachweislich auf andere Weise nicht erreicht werden kann. In diesen Fällen sind die Parabolantennen farblich an die Fassade oder Dachfläche der Gebäude anzupassen. Je Gebäude darf nur eine Antennenanlage angebracht werden.

12. Sonstige technische Anlagen (z.B. Wärmetauscher, Kühl- und Klimaanlagen, Stromaggregate) dürfen an Hausfassaden, die den öffentlichen Straßen zugewandt sind, nicht angebracht werden. Auf Dächern ist diese Art von Anlagen nur zulässig, wenn sie von öffentlichen Verkehrsflächen aus nicht sichtbar sind.

13. Einfriedungen dürfen eine maximale Höhe von 0,90 m über der Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche nicht überschreiten.

14. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeanlagen als freistehende Schaukästen sind nur bis zu einer Größe von maximal 1,00 m² zulässig. Leuchtwerbungen sind unzulässig. Ausnahmen für Betriebe des Einzelhandels, der Gastronomie oder des Handwerks können bis zu einer Gesamtgröße von 4,00 m² zugelassen werden.

PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG

Aufgrund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) , des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) sowie des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in den jeweils aktuellen Fassungen, hat der Rat der Stadt Norderney die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 "Am Weststrand" bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen , den örtlichen Bauvorschriften sowie der Begründung als Satzung beschlossen.

Norderney, ...

.....
Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

PLANUNTERLAGE

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1.000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,

© 2018 LGLN

Landesamt für Geoinformation
und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Aurich

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom .....). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Norden, den.....

..... (Siegel)
Katasteramt Norden

.....
(Unterschrift)

PLANVERFASSER

Der Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 "Am Weststrand" mit örtlichen Bauvorschriften wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro Diekmann • Mosebach und Partner.

Rastede, ...

.....
Dipl. Ing. O. Mosebach
(Planverfasser)

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Norderney hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 28 "Am Weststrand" mit örtlichen Bauvorschriften beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 (1) BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Norderney, ...
(Siegel) Bürgermeister

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Norderney hat in seiner Sitzung am ..... nach Erörterung dem Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 28 "Am Weststrand" mit örtlichen Bauvorschriften zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung wurden gem. § 3 (2) BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 28 "Am Weststrand" mit örtlichen Bauvorschriften hat mit Begründung vom ..... bis zum ..... öffentlich ausgelegen.

Norderney, ...
Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Stadt Norderney hat die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 "Am Weststrand" bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am ..... gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde ebenfalls beschlossen und ist dem Bebauungsplan gem. § 9 (8) BauGB beigefügt.

Norderney, ...
Bürgermeister

INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 "Am Weststrand" mit örtlichen Bauvorschriften ist gem. § 10 (3) BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. Die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 "Am Weststrand" mit örtlichen Bauvorschriften ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden.

Norderney, ...
Bürgermeister

VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 "Am Weststrand" mit örtlichen Bauvorschriften ist gem. § 215 BauGB die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekomme n der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 "Am Weststrand" mit örtlichen Bauvorschriften und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Norderney, ...
Bürgermeister

BEGLAUBIGUNG

Diese Ausfertigung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 "Am Weststrand" mit örtlichen Bauvorschriften stimmt mit der Urschrift überein.

Norderney, ...
Bürgermeister

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

SO — sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung gemäß Planzeichnung

2. Maß der baulichen Nutzung

0,8 — Grundflächenzahl (GRZ)
III — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z. B. III
TH ≤ 6,50 m — maximal zulässige Traufhöhe
FH ≤ 11,50 m — maximal zulässige Firsthöhe

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o — offene Bauweise
Baugrenze
Baulinie
nicht überbaubare Grundstücksfläche / überbaubare Grundstücksfläche

4. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
Firstrichtung

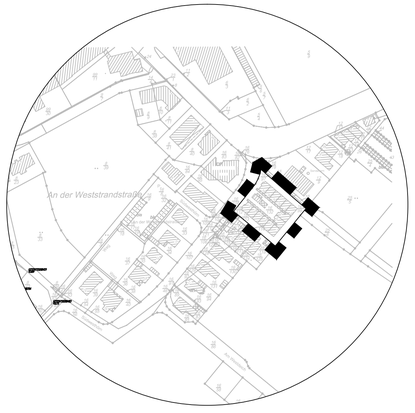
Stadt Norderney

Landkreis Aurich

5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 "Am Weststrand" gem. § 13 a BauGB

mit örtlichen Bauvorschriften

Übersichtsplan unmaßstäblich



Endfassung 07.01.2019

Diekmann • Mosebach & Partner
Regionalplanung Stadt- und Landschaftsplanung
Entwicklungs- und Projektmanagement
Oldenburger Straße 86 26180 Rastede Tel. (04402) 91 16 30 Fax 91 16 40

STADT NORDERNEY
Der Bürgermeister

Protokollauszug

Sitzung	**Ausschuss für Bauen und Umwelt**
Status:	**öffentlich**
Datum	**13.03.2019**

TOP 10. Bebauungsplan Nr. 28 "Am Weststrand", 5. Änderung a) Beschluss über die Abwägung b) Satzungsbeschluss **BA 11/2019**

Beschluss

☒ Ja (Bauausschuss, VA)
☒ Nein (Rat)

a) Die während des Auslegungsverfahrens zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Am Weststrand“ vorgebrachten Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen. Die öffentlichen und privaten Belange werden gem. § 1 Abs. 7 Baugesetzbuch (BauGB) untereinander und gegeneinander abgewogen. Die Zusammenstellung (Anlage) ist Bestandteil des Beschlusses.

b) Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) – alle Bestimmungen in der derzeit gültigen Fassung – wird die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 28 „Am Westrand“ mit der dazugehörigen Begründung vom Rat der Stadt Norderney als Satzung beschlossen. Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung und der Begründung.

Stimme/n dafür	Stimme/n dagegen	Enthaltungen

11.

Mitteilungen der Verwaltung

STADT NORDERNEY
Der Bürgermeister

Protokollauszug

Sitzung	**Ausschuss für Bauen und Umwelt**
Status:	**öffentlich**
Datum	**13.03.2019**

TOP 11. Mitteilungen der Verwaltung

Keine

Beschluss

Stimme/n dafür	Stimme/n dagegen	Enthaltungen

12.

Anfragen und Anregungen

STADT NORDERNEY
Der Bürgermeister

Protokollauszug

Sitzung	**Ausschuss für Bauen und Umwelt**
Status:	**öffentlich**
Datum	**13.03.2019**

TOP 12. Anfragen und Anregungen

Keine

Beschluss

Stimme/n dafür	Stimme/n dagegen	Enthaltungen

13.

Einwohner- / Einwohnerinnenfragestunde

STADT NORDERNEY
Der Bürgermeister

Protokollauszug

Sitzung	**Ausschuss für Bauen und Umwelt**
Status:	**öffentlich**
Datum	**13.03.2019**

TOP 13. Einwohner- / Einwohnerinnenfragestunde

Frau Tiemann fragt an, ob der Antrag von RM Moroni nicht allen RM vorgelegen habe und ob dieser rechtzeitig eingereicht worden sei.

Frau Judel verteilt ein Schreiben der Bürgerinitiative „Lebenswerte Insel Norderney“

Herr Jentsch erkundigt sich, warum die Bürgerinitiative nicht in der Sitzung vortragen durfte.

Beschluss

Stimme/n dafür	Stimme/n dagegen	Enthaltungen