

# STADT NORDERNEY

## Landkreis Aurich



---

# Bebauungsplan Nr. 28, 4. Änderung „Am Weststrand“ mit örtlichen Bauvorschriften

gem. § 13 a BauGB

## BEGRÜNDUNG

Änderungen, Ergänzungen und Streichungen gegenüber dem Stand vom 17.09.2015 sind in blau kenntlich gemacht.

Entwurf

24.08.2022

---

**Diekmann • Mosebach & Partner**

Regionalplanung • Stadt- und Landschaftsplanung • Entwicklungs- und Projektmanagement

Oldenburger Straße 86

26180 Rastede

Tel. (04402) 91 16 30

Fax 91 16 40



# INHALTSÜBERSICHT

<b>TEIL I: BEGRÜNDUNG</b>	<b>1</b>
<b>1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG</b>	<b>1</b>
1.1 Anpassungen durch ergänzendes Verfahren gem. § 214 (4) BauGB	2
<b>2.0 RAHMENBEDINGUNGEN</b>	<b>3</b>
2.1 Kartenmaterial	3
2.2 Räumlicher Geltungsbereich	3
2.3 Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur	3
<b>3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE</b>	<b>4</b>
3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP)	4
3.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	4
3.3 Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz (BRPH)	5
3.4 Vorbereitende Bauleitplanung	6
3.5 Verbindliche Bauleitplanung	6
<b>4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE</b>	<b>7</b>
4.1 Belange von Natur und Landschaft	7
4.2 Artenschutzrechtliche Belange	7
4.3 Belange des Denkmalschutzes	8
4.4 Altablagerungen	8
4.5 Belange des Deichrechts	8
<b>5.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES</b>	<b>9</b>
5.1 Art der baulichen Nutzung	9
5.1.1 Sondergebiet „Dauerwohnen und Gästebeherbergung“	9
5.1.2 Sondergebiet „Kur-, Heil- und Erholungszwecke“	11
5.1.3 Sondergebiet „Erholungsheim des Bundes“	12
5.2 Maß der baulichen Nutzung	13
5.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)	13
5.2.2 Grundfläche	13
5.2.3 Geschossflächenzahl (GFZ)	13
5.2.4 Anzahl der Vollgeschosse	13
5.2.5 Bauhöhen	14
5.2.6 Abgrabungen	14
5.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	15
5.4 Anordnung der Wohngebäude	16
5.5 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	16
5.6 Mindestgrößen von Baugrundstücken	17
5.7 Verkehrsflächen	17
5.7.1 Straßenverkehrsflächen	17
5.7.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg	17
5.8 Fläche für die Abfallentsorgung	17
5.9 Öffentliche Grünflächen	17
5.10 Private Grünfläche	18
5.11 Fläche für Wald	18
5.12 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	18
5.13 Anpflanzen von standortgerechten Gehölzen	19

5.14	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen, hier: Stellplätze und Garagen	19
<b>6.0</b>	<b>ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN</b>	<b>19</b>
<b>7.0</b>	<b>VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR</b>	<b>22</b>
<b>8.0</b>	<b>VERFAHRENSGRUNDLAGEN/-ÜBERSICHT/-VERMERKE</b>	<b>23</b>
8.1	Rechtsgrundlagen	23
8.2	Verfahrensübersicht	23
8.2.1	Aufstellungsbeschluss	23
8.2.2	Öffentliche Auslegung	23
8.2.3	Erneute Auslegung	24
8.2.4	Ergänzendes Verfahren	24
8.2.5	Satzungsbeschluss	24
8.3	Planverfasser	24

## TEIL I: BEGRÜNDUNG

### 1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Stadt Norderney beabsichtigt die Beordnung und Nachverdichtung eines baulich vorgeprägten Bereiches südwestlich des Stadtkerns und führt zu diesem Zweck die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Am Weststrand“ durch. 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 5,7 ha große Plangebiet liegt im Westen der Insel zwischen der Weststrandstraße und der Hafenstraße entlang der Straße „Südwesthörn“ in der Nähe des Weststrandes. Nördlich grenzt der historisch geprägte Stadtkern mit den Kureinrichtungen und Einzelhandelsstrukturen an den Geltungsbereich. Die vorhandene Bebauung innerhalb des Plangebietes ist geprägt durch eine Mischnutzung aus Wohnen, Gästebeherbergung sowie eines Erholungsheim des Bundes. Planungsziel der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 ist die städtebauliche Ordnung zur Vermeidung von Fehlentwicklungen im Bereich der vorhandenen Bebauung sowie die Nachverdichtung auf noch unbebauten Flächen. Darüber hinaus soll die so genannte „Hundewiese“, eine unbebaute Grünfläche im südlichen Teil des Geltungsbereiches, planungsrechtlich als öffentliche Grünfläche gesichert werden. Die Ursprungsplanung aus dem Jahr 1981 sieht auf dieser Fläche den Bau einer Tennishalle sowie Beherbergungsbetriebe und einen Parkplatz vor. Aufgrund der geänderten Nutzungsanforderungen für diese Fläche soll diese Planung nicht weiterverfolgt werden. Insgesamt möchte die Stadt Norderney das Plangebiet durch die 4. Änderung städtebaulich sichern und dadurch in seiner Wohn- und Erholungsqualität sowohl für die einheimische Bevölkerung als auch für Touristen erhalten.

Zur Umsetzung des o.g. Planungszieles werden die einzelnen Flächen der verschiedenen Nutzungen als sonstige Sondergebiete verschiedener Zweckbestimmung (SO 1-3) gem. § 11 BauNVO festgesetzt.

Bei den Sondergebieten wird dabei zwischen verschiedenen Nutzungsformen unterschieden. Das SO1 und SO1\* mit der Zweckbestimmung „Dauerwohnen und Gästebeherbergung“ wird zur planungsrechtlichen Absicherung sowie zur bedarfsgerechten Erweiterung der zu Wohnzwecken genutzten Einfamilienhäuser (Einzel- oder Doppelhäuser), in denen untergeordnet eine Gästebeherbergung stattfindet, festgesetzt. In den letzten Jahren steigt hier die Nutzung als Zweitwohnung stark an, was für das soziale Gefüge dieser Gebiete problematisch werden kann. Dieser Negativentwicklung soll durch die vorliegende Planung Einhalt geboten werden. Die historisch geprägte Durchmischung von Wohnraum für die einheimische Bevölkerung und Ferienwohnungen unterscheidet sich erheblich von den üblichen Wohngebietskategorien nach der BauNVO, so dass die Festsetzung eines Sondergebietes auf diesen Flächen zur Verfolgung der städtebaulichen Ziele der Stadt Norderney notwendig ist.

Die in den sonstigen Sondergebieten (SO2) mit der Zweckbestimmung „Kur-, Heil- und Erholungszwecke“ vorherrschende Nutzung, die im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 planungsrechtlich abgesichert werden soll, ist überwiegend durch Hotel- und Pensionsbetriebe geprägt. Im Gegensatz zum SO1 überwiegt hier die Beherbergungsnutzung. Wohnen ist, wenn überhaupt, nur untergeordnet, z.B. als Betriebsleiterwohnen, vorzufinden. Dem Planungsziel entsprechend wurde für die Flächen des SO2 ein Nutzungskatalog formuliert, der die gewünschten Nutzungen berücksichtigt und ggf. ergänzt. Störende Nutzungen werden dadurch ausgeschlossen.

Das sonstige Sondergebiet (SO3) mit der Zweckbestimmung „Erholungsheim des Bundes“ befindet sich in der nordöstlichen Ecke des Geltungsbereiches an der Bülowallee. Hier betreibt das Sozialwerk der BVBW e.V. ein Erholungsheim des Bundes. Der Nutzungskatalog orientiert sich an den vorherrschenden Nutzungen. Da es sich um eine soziale Einrichtung des Bundes handelt, werden auch Nutzungen berücksichtigt, die in speziellen Fällen benötigt werden, aber den Charakter des Gebietes nicht negativ beeinflussen.

Um eine mögliche Entwicklung der geplanten Nutzungen verträglich in die städtebauliche Situation zu integrieren, wird das Maß der baulichen Nutzung anhand der Bestandssituation über entsprechende Festsetzungen differenziert geregelt. Durch die kleinteilige Formulierung von genau abgestimmten örtlichen Bauvorschriften für die Gestaltung der Gebäude und Anbauten wird die hohe städtebauliche Qualität des Gebietes, die sich aus einer überwiegend historisch wertvollen Fassadengestaltung ableitet, gesichert.

Eine Umweltprüfung gem. § 2 (4) bzw. ein Umweltbericht gem. § 2a BauGB ist aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB nicht notwendig. Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten gemäß § 13a (2) Satz 1 Nr. 4 BauGB bei Vorhaben in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 (zulässige Grundfläche ≤ 20.000 m<sup>2</sup>) Eingriffe als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, so dass eine Kompensation hier nicht erforderlich ist.

## 1.1 Anpassungen durch ergänzendes Verfahren gem. § 214 (4) BauGB

Im Rahmen eines Normenkontrollverfahrens hat das Oberverwaltungsgericht Lüneburg den Bebauungsplan Nr. 4c „Innenstadt Nord-Ost“, in Kraft getreten am 05.04.2019, mit Urteil vom 13.05.2022 für unwirksam erklärt. Zur Begründung hat das Gericht ausgeführt, dass weder das Baugesetzbuch noch die Baunutzungsverordnung eine Ermächtigungsgrundlage für die Differenzierung zwischen Ferienwohnungen gemäß § 13a BauNVO und Ferienwohnungen gemäß § 13a BauNVO als gewerbliche Beherbergungsbetriebe bieten. Zudem sei nicht zwingend davon auszugehen, dass durch die Rahmen einer gewerblichen Vermietung angebotenen Zusatzleistungen ein positiver städtebaulicher Effekt entsteht. Dies hänge vielmehr von dem Verhalten des einzelnen Betreibers ab. Zudem ergibt sich aus dem Baugesetzbuch und der Baunutzungsverordnung keine Ermächtigungsgrundlage für die Festsetzung Nr. 10, die die Zulässigkeit von Aufschüttungen und Abgrabungen regelt.

Da die beanstandeten Festsetzungen auch in der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Am Weststrand“, den die Stadt Norderney am 17.09.2015 als Satzung beschlossen hat, getroffen wurden, erfolgt im Rahmen eines ergänzenden Verfahrens gem. § 214 (4) BauGB eine Anpassung der Planinhalte an die Rechtsprechung des Oberverwaltungsgerichtes.

Darüber hinaus wurde eine Fläche im westlichen Teil des Geltungsbereiches im Jahr 2021 im Rahmen der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 geändert. Im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 sollten innerhalb dieses Bereiches die planungsrechtlichen Grundlagen für den Bau von dringend benötigten Wohnungen für die einheimische Bevölkerung geschaffen werden. Darüber hinaus war es planerisches Ziel der Stadt Norderney, dass sich zukünftige Neubauvorhaben in diesem Bereich durch eine kleinteiligere Bebauung besser in die angrenzenden Strukturen einfügen. Im Bereich der Flurstücke 8/42 und 8/43, wurde daher ein sonstiges Sondergebiet

gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Dauerwohnen und Gästebeherbergung“ ausgewiesen. Zusätzlich wurden Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung getroffen, die sich an den Inhalten des Ursprungsbebauungsplanes orientieren. Dem Ziel eine kleinteiligere Bebauung, die sich an den baulichen Strukturen im Umfeld orientiert, festzuschreiben, wurde über die Ausweisung von drei Bauteppichen mit einer Größe von jeweils 150 m<sup>2</sup> (10 m x 15 m) entsprochen. Zudem wurden für das Plangebiet maximal zulässige Trauf- und Firsthöhen sowie örtliche Bauvorschriften formuliert.

In seinem Urteil vom 11. Juni 2019 erklärte das Niedersächsische Oberverwaltungsgericht die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 hinsichtlich der festgesetzten Baugrenzen, im Bereich der Flurstücke 8/42 und 8/43, sowie der enthaltenen örtlichen Bauvorschriften für unwirksam. Zur Urteilsbegründung führte der Senat aus, dass der Grundstückseigentümer durch die Festsetzung von lediglich 3 Baufenstern unverhältnismäßig benachteiligt würde. Die Ausweisung von 4 Baufenstern sei auf den Grundstücken problemlos möglich, ohne dass es zu einer übermäßigen Verdichtung kommt, die mit den angrenzenden Strukturen nicht vereinbar wäre. Zudem fehle es, aus Sicht des Senats, an einer stichhaltigen Begründung für den Ausschluss von Vorbaurolläden über die örtlichen Bauvorschriften.

In der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 wurde ein großer Teil der im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 für das Plangebiet erarbeiteten Festsetzungen übernommen und hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksflächen und der Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften, entsprechend den Inhalten des Urteils des Niedersächsischen Oberverwaltungsgerichtes, angepasst beziehungsweise ergänzt. Darüber hinaus erfolgte eine Anpassung der grünordnerischen Festsetzungen für die rückwärtigen Grundstücksteile. So wurde auch die Festsetzung zur Zulässigkeit von Aufschüttungen und Abgrabungen übernommen, die im Rahmen des Urteils vom 13.05.2022 für unrechtmäßig erklärt wurde. Dem entsprechend wird auch diese Fläche im Rahmen des vorliegenden ergänzenden Verfahrens in den Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Am Weststrand“ übernommen.

## **2.0 RAHMENBEDINGUNGEN**

### **2.1 Kartenmaterial**

Die Planzeichnung der 4. 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 4. 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 5,7 ha. Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist der Planzeichnung zu entnehmen.

### **2.3 Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur**

Die städtebauliche Situation des Plangebietes 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 befindet sich ein Erholungsheim des Bundes im Plangebiet. Eine Fläche im westlichen Teil des Geltungsbereiches, die heute noch un-

bebaut ist, soll im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Am Weststrand“ für eine auf Norderney typische Wohnnutzung erschlossen werden. ~~Nach Rechtskraft des Bebauungsplanes wurde diese Bebauung bereits realisiert, so dass diese Flächen inzwischen durch die geplante Bebauung aus ortstypischen Doppelhäusern geprägt ist.~~ Darüber hinaus wird der Geltungsbereich durch den Argonnerwald im Norden und die so genannte „Hundewiese“ im Süden geprägt, die sich teilweise auch im Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 befinden.

Um aufzuzeigen, wie sich die spezielle Nutzungsstruktur innerhalb des Geltungsbereiches zusammensetzt, die als Grundlage der einzelnen Sondergebietsfestsetzungen dient, wird der Begründung ein Übersichtsplan angehängt, der die verschiedenen Nutzungen in den einzelnen Gebäuden darstellt.

Die Bebauung ist geprägt durch Häuser, die hauptsächlich in den letzten 30 Jahren gebaut wurden. Durch eine überwiegend einheitliche Gestaltungssprache fügen sie sich positiv in das Ortsbild ein und besitzen daher eine besondere gestalterische Qualität.

In nördlicher Richtung schließt sich der historisch geprägte Kurbereich von Norderney mit dem Conversationshaus, dem Kurhotel und dem Kurpark an.

### **3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE**

#### **3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP)**

Nach § 1 (4) des BauGB unterliegen Bauleitpläne, in diesem Fall die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28, 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. Weiterhin wurde im Entwurf des LROP aus dem Jahr 2012 als Veränderung in den Regelungsinhalten eine Reduzierung der Flächeninanspruchnahme nach den Zielsetzungen der Nationalen Nachhaltigkeitsstrategie festgelegt.

Planungsziel dieser Bauleitplanung ist die städtebauliche Beordnung des südlich des Stadtkerns von Norderney gelegenen Plangebietes zur Steuerung der hier zulässigen Nutzungen sowie zur Sicherung der prägenden städtebaulichen Strukturen. Weiterhin soll auf einer bisher unbebauten Fläche inmitten bereits vorhandener baulicher Strukturen ein Wohnflächenangebot für die heimische Bevölkerung geschaffen werden. 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. Aktuell gelten daher die Zielaussagen des Landesraumordnungsprogramms des Landes Niedersachsen (vgl. Kap. 3.1).~~

~~In der vorliegenden Entwurfsfassung des RROP aus dem Jahr 2004 befindet sich der Bereich innerhalb eines Vorranggebietes für die Wassergewinnung.~~

~~Gemäß den weiteren Aussagen des im Entwurf vorliegenden RROP wird der Inselgemeinde Norderney als Grundzentrum die Schwerpunktaufgabe „Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten“ zugewiesen.~~

~~In Konkretisierung der landesplanerischen Aussagen wird die Insel Norderney ferner als Standort mit der besonderen Schwerpunktaufgabe Erholung/ Fremdenverkehr erfasst. Diese Gebiete haben herausragende Bedeutung für den Fremdenverkehr. Die Voraussetzungen für ein attraktives Erholungs- und Freizeitangebot sind hier zu sichern, zu konzentrieren und kontinuierlich weiterzuentwickeln. Neben der Bereitstellung eines ausreichenden Angebotes an Übernachtungsmöglichkeiten und von Erholungsinfrastruktur ist zudem ein anziehendes und ansprechendes Siedlungs- und Landschaftsbild wesentliche Voraussetzung für ein attraktives touristisches Angebot. Typische Bau- und Siedlungsstrukturen gilt es hier zu erhalten.~~

~~Mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 wird angestrebt, die Wohnfunktion des Plangebietes für die einheimische Bevölkerung sowie die Nutzung als erholungs- und freizeitbezogenen Einrichtungen für einen ständig wechselnden Personenkreis zu stärken. Die Festsetzung der an den vorhandenen Nutzungsstrukturen orientierten Art und Maß der baulichen Nutzung sowie von örtlichen Bauvorschriften dient der Wahrung eines ansprechenden Siedlungsbildes. Die Planung steht somit in Einklang mit den angeführten regionalplanerischen Zielen.~~

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

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 der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Am Weststrand“ 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 Beherbergungsbetrieben). 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 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 steht somit in Einklang mit den angeführten regionalplanerischen Zielen.

### **3.3 Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz (BRPH)**

Mit Inkrafttreten des Bundesraumordnungsplanes Hochwasserschutz (BRPH) am 01.09.2021, ist dieser nun als raumordnerische Planvorgabe bei Neuaufstellungen und Änderung von Bauleitplänen zu beachten. Im Rahmen der vorliegenden Planung sind

die Ziele des Kap. I Ziff. 1.1 und 2.1 zu beachten. Demnach sieht der BRPH eine Prüfpflicht, auch für Vorhaben in ausreichend geschützten Gebieten vor. D. h. die vorhandenen Daten zur Hochwassergefahr des Plangebietes sind gem. Kap. I Ziff. 1.1 des BRPH zu prüfen. Gemäß der Hochwassergefahrenkarte des Niedersächsischen Landesbetriebes für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN) befindet sich das Plangebiet in einem geschützten Bereich. Das Plangebiet kann im Falle eines Versagens der Schutzeinrichtung bei einem Extremereignis (im Mittel seltener als alle 100 Jahre) von Überflutungen mit Wassertiefen bis 2 m betroffen sein. Die Hochwassergefahr innerhalb des Plangebietes ist somit gemäß den Daten des Niedersächsischen Landesbetriebes für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz als gering einzustufen. Gem. Kap. I Ziff. 2.1 sind zudem die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf mögliche Hochwasserereignisse, verursacht durch Küstenüberschwemmungen oder Starkregenereignisse zu prüfen. Im Rahmen des Klimawandels ist mit einer Erhöhung des Sturmflut- und somit des Überschwemmungsrisikos zu rechnen. Auch Starkregenereignisse werden voraussichtlich häufiger auftreten. Wie bereits oben beschrieben, handelt es sich bei dem Plangebiet um einen überwiegend bebauten Bereich. Über Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung soll langfristig sichergestellt werden, dass der Versiegelungsgrad innerhalb des Plangebietes auch im Rahmen baulicher Entwicklung nicht zu stark zunimmt. Damit kann auch einer Erhöhung des Hochwasserrisikos in Folge von Starkregenereignissen durch eine zunehmende Flächenversiegelung entgegengewirkt werden.

### 3.4 Vorbereitende Bauleitplanung

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Norderney aus dem Jahr 1975 wird ein Großteil des Plangebietes als Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung für Kur-, Heil- und Erholungszwecke mit einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 dargestellt. Ein weiterer Teilbereich wird als Fläche für die Bindung und für die Bepflanzung dargestellt. Aufgrund geänderter Nutzungsansprüche und einer abweichenden Flächenentwicklung werden die Inhalte der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 nicht aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 (2) BauGB entwickelt. Im Rahmen des beschleunigten Verfahrens gem. § 13a (2) Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ~~ist wurde~~ im Wege der Berichtigung ~~anzupassen~~ angepasst.

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Am Weststrand“ greift die planerischen Zielsetzungen der Stadt Norderney auf, neben dem Schutz und der Entwicklung der Fremdenverkehrsstrukturen auch Wohnungen für die einheimische Bevölkerung zu sichern und zu schaffen. Die planungsrechtliche Absicherung vorhandener Grünstrukturen innerhalb des Plangebietes, die im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes im Jahr 1975 noch nicht berücksichtigt wurden, trägt darüber hinaus zur Stärkung des touristischen Potenzials auf der Insel Norderney bei.

### 3.5 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Plangebiet gelten derzeit die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 28 „Am Weststrand“, inkl. 1 und 3. Änderung. Die 2. Änderung wurde nie rechtskräftig. Der Ursprungsplan stammt aus dem Jahr 1981 und deckt neben dem Geltungsbereich der vorliegenden 4. Änderung noch weitere Bereiche im Norden, inklusive der Weststrandstraße sowie weitere Flächen entlang der Hafenstraße/Bülowallee ab. Hierin werden neben verschiedenen Sondergebieten auch unterschiedlichste Gemeinbedarfsflächen, Verkehrsflächen, Parkplatzflächen und Grünflächen dargestellt.

Zur Beordnung der Fläche aufgrund aktueller Planungen erfolgte im Jahr 1989 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 für einen Teilbereich im Nordosten des Ursprungsplanes.

Die darauf folgende 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 aus dem Jahr 2009 erfolgte für zwei kleine Flächen an der Hafestraße sowie der Bülowallee. Hier erfolgte, ebenfalls aufgrund aktueller Planungen, die Festsetzung eines Sondergebietes (SO) sowie eines allgemeinen Wohngebietes (WA) für insgesamt drei Grundstücke.

## **4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE**

### **4.1 Belange von Natur und Landschaft**

Bei der Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplanes sind die Belange des Umwelt- und Naturschutzes gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Am Weststrand“ wird aufgrund seiner innerörtlichen Lage als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Für Bebauungspläne mit einer zulässigen Grundfläche  $\leq 20.000 \text{ m}^2$  sind 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. Die 4. Änderung des Bebauungsplan Nr. 28 besitzt eine zulässige Grundfläche von insgesamt  $9.169 \text{ m}^2$ . Die zulässige Grundfläche ist somit kleiner als  $20.000 \text{ m}^2$ , so dass die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz gem. § 1a (3) BauGB keine Anwendung findet.

Westlich des Geltungsbereiches befinden sich Waldflächen, die diesen Teil des Norderneyer Stadtgebietes prägen. Der Wald zieht sich bis in den Geltungsbereich der 4. Änderung weiter. Um diese besondere Struktur zu erhalten, wird auf dem Flurstück 8/43 eine Fläche für Wald gem. § 9 (1) Nr. 18 b BauGB in einer Größe von  $650 \text{ m}^2$  festgesetzt. Etwa  $80 \text{ m}^2$  der in das Plangebiet hereinragenden Waldflächen werden allerdings überplant. Hierfür ist in Abstimmung mit den Niedersächsischen Landesforsten – Forstamt Neuenburg ein entsprechender Ersatz im Verhältnis 1:2 zu schaffen. Zur Berücksichtigung dieses Sachverhalts wird innerhalb des Geltungsbereiches eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB in einer Größe von  $160 \text{ m}^2$  festgesetzt. Hier sind, sofern es im Rahmen von Bautätigkeiten zur Entfernung von Waldflächen kommt, Anpflanzungen mit standortgerechten, gebietseigenen Gehölzen vorzunehmen. Die zu verwendenden Pflanzenarten und Gehölzqualitäten sind der textlichen Festsetzung Nr. 16 zu entnehmen.

### **4.2 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 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 artenschutzrechtlichen Bestimmungen und Vermeidungsgrundsätze des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind bei der Realisierung der Planung zu beachten. Um die Verletzung und Tötung von Individuen auszuschließen, sind Bau-, Abriss- und Rodungsarbeiten nur außerhalb der Brutphase der Vögel und außerhalb der Sommerlebensphase der Fledermäuse durchzuführen (d. h. nicht vom 1. März bis 30. September). Sollten Bäume gefällt werden, so sind diese vorab durch eine sachkundige Person auf die Bedeutung für höhlenbewohnende Vogelarten sowie auf das Fledermausquartierpotenzial zu überprüfen. Gebäude sind bei Sanierungsmaßnahmen oder Abrissarbeiten auf Fledermausvorkommen sowie auf Vogelniststätten zu überprüfen. Werden Individuen/ Quartiere festgestellt, sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit dem Landkreis Aurich abzustimmen.

Unter Berücksichtigung der o. g. Vermeidungsmaßnahmen sind die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG nicht einschlägig.

#### **4.3 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, 4. Änderung auf die Meldepflicht von ur- und frühgeschichtlichen **sowie mittelalterlichen und frühneuzeitlichen** Bodenfunden im Zuge von Bauausführungen folgendermaßen nachrichtlich hingewiesen: „Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche **sowie mittelalterliche oder frühneuzeitliche** Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des 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.“

#### **4.4 Altablagerungen**

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

#### **4.5 Belange des Deichrechts**

Teilflächen im Westen des Geltungsbereiches der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Am Weststrand“ befinden sich innerhalb der 50,00 m Deichschutzzone gem. § 16 NDG. Innerhalb der Deichschutzzone, d.h. in 50,00 m Entfernung von der landeseitigen Grenze des Deiches, dürfen keine Anlagen errichtet oder wesentlich geändert werden (§ 16 (1) NDG). Bauliche Veränderungen und/ oder die Errichtung von Anla-

gen jeglicher Art bedürfen einer vorherigen deichrechtlichen Ausnahmegenehmigung (§ 16 (3) NDG).

## 5.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

### 5.1 Art der baulichen Nutzung

#### 5.1.1 Sondergebiet „Dauerwohnen und Gästebeherbergung“

Die durch eine Wohnnutzung geprägten Flächen entlang der Straße „Südwesthörn“ sind seit jeher durch ein Nebeneinander von Wohnen und Kleinbeherbergung geprägt. Hierdurch stellt dieser Bereich eine bedeutsame Funktion für den Fremdenverkehr der Stadt Norderney dar. Die Zielsetzung der Stadt Norderney ist es, dieses gewachsene, stark durchmischte Gefüge im Bestand zu sichern und, auch vor dem Hintergrund des demographischen Wandels, weiterhin ausreichend bezahlbaren Wohnraum für die einheimische Bevölkerung sowie ein ausreichendes Angebot an Einrichtungen zur Fremdenbeherbergung bereitzustellen. Um dieses Angebot zu erweitern, ~~ist wurde bei Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 im Jahr 2015~~ hinter den Grundstücken Südwesthörn 8-19 die Erweiterung der Wohnnutzung auf einer bisher un bebauten Fläche geplant. ~~Diese wurde inzwischen realisiert.~~ Da sich auch hier eine gemischte Struktur aus einer überwiegender Wohnnutzung mit einer untergeordneten Beherbergungsnutzung entwickeln sollte, ~~wird wurde~~ diese Fläche ebenfalls als sonstiges Sondergebiet (SO1) mit der Zweckbestimmung „Dauerwohnen und Gästebeherbergung“ festgesetzt.

Ein weiteres Ziel der vorliegenden Bauleitplanung ist die Eindämmung der Zweitwohnungen, die in den letzten Jahren stark zugenommen haben. Da diese naturgemäß nur an wenigen Tagen im Jahr genutzt werden, können sie zur Verödung des Plangebietes führen. Diese Zielsetzungen sind durch die Ausweisung von allgemeinen Wohngebieten (WA) nicht ausreichend zu steuern.

Aus diesen Gründen erfolgt für diese Flächen im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Am Weststrand“ die Festsetzungen von sonstigen Sondergebieten (SO1 und SO1\*) mit der Zweckbestimmung „Dauerwohnen und Gästebeherbergung“ gem. § 11 BauNVO. Die Ausweisung von sonstigen Sondergebieten ist dann notwendig, wenn sich das Plangebiet von den Baugebieten gem. §§ 2-9 BauNVO wesentlich unterscheidet.

Da in allgemeinen Wohngebieten (WA) gem. § 4 BauNVO Betriebe des Beherbergungsgewerbes nur ausnahmsweise zulässig sind und sich der Gebietscharakter vorwiegend durch Wohnnutzung auszeichnen muss, ist für das Plangebiet die Festsetzung als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Dauerwohnen und Gästebeherbergung“ notwendig. ~~Darüber hinaus handelt es sich bei den untergeordneten Ferienwohnungen innerhalb der Wohngebäude zumeist nicht um Betriebe des Beherbergungsgewerbes, da diese eine gewisse Größe aufweisen müssen.~~ Der Gebietscharakter und die Siedlungsstruktur des Baugebietes, die durch ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Dauerwohnraumnutzung und untergeordnet Fremdenbeherbergung geprägt ist, können nur durch eine Festsetzung als sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO erhalten bleiben. Durch die genaue Festlegung der zulässigen Nutzungen wird dem vorgenannten städtebaulichen Ziel Rechnung getragen.

[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).“

Trotz der das Baugebiet wesentlich prägenden Nutzung der Fremdenbeherbergung dient das Sondergebiet (SO1 und SO1\*) „Dauerwohnen und Gästebeherbergung“ grundlegend 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. Diese Nutzungsmischung ist auch aus der anliegenden Übersichtskarte ersichtlich, in der die verschiedenen Nutzungen in den einzelnen Gebäuden im Plangebiet dargestellt werden.

Um diese Nutzung zu steuern und zu gewährleisten, dass in diesem Gebiet die Wohnnutzung auch in Zukunft überwiegt, wird im Bebauungsplan Nr. 28, 4. Änderung festgesetzt, dass das Sondergebiet (SO1 und SO1\*) gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Dauerwohnen und Gästebeherbergung“ überwiegend der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen des Dauerwohnens für Personen mit Lebensmittelpunkt auf Norderney sowie weiterhin untergeordnet der Fremdenbeherbergung dient.

Entsprechend der in der Vergangenheit tlw. negativ erfolgten Entwicklungen weg von der Wohnnutzung, hin zu einer überwiegenden Nutzung als Zweitwohnungen, Ferienwohnungen oder Beherbergungen soll dadurch der Wohnbedarf der einheimischen Bevölkerung, insbesondere der jüngeren Generation, mit bezahlbaren Miet- und Eigentumswohnungen gesichert und verbessert werden. Das Fortschreiten der Umnutzung von Gebäuden mit Dauerwohnungen 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 hierdurch verhindert werden. Das Ziel ist es, die vorhandene Wohnbevölkerung vor einer Verdrängung zu schützen.

Die o.g. 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 dauerhaften Befriedigung eigener Wohnbedürfnisse „in den eigenen vier Wänden“ von Ortsansässigen als Eigentümer oder Mieter mit Erst- oder Hauptwohnsitz am Gemeindeort gekennzeichnet ist, die ihren Lebensmittelpunkt am jeweiligen Ort haben.

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 Freizeit Zwecken dient und an diesen Personenkreis vermietet wird.

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).

Um die vorgenannten Strukturen zukünftig zu sichern und bedarfsgerecht zu entwickeln, sind innerhalb der sonstigen Sondergebiete (SO1 und SO1\*) mit der Zweckbestimmung „Dauerwohnen und Gästebeherbergung“, die überwiegend der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen des Dauerwohnens für Personen mit Lebensmittelpunkt auf Norderney sowie untergeordnet der Fremdenbeherbergung dienen, folgende Nutzungen zulässig:

- Wohngebäude mit Wohnungen zum Dauerwohnen für Personen mit Lebensmittelpunkt auf Norderney,  
~~— Unterkünfte zur Fremdenbeherbergung für einen ständig wechselnden Personenkreis (Ferienwohnungen) im Zusammenhang mit Wohngebäuden zum Dauerwohnen für Personen mit Lebensmittelpunkt auf Norderney sowie~~  
In Wohngebäuden zum Dauerwohnen für Personen mit Lebensmittelpunkt auf Norderney räumlich untergeordnete Ferienwohnungen gem. § 13a BauNVO sowie
- Räume für freie Berufe.

Untergeordnet zulässig sind:

- Nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für Verwaltung sowie
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

In Verbindung mit der Festlegung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden für die Sondergebiete (SO1 und SO1\*) wird mit der o. g. konkretisierenden Festlegung der zulässigen Nutzungsarten u. a. beabsichtigt, der anhaltenden Ausweitung des Angebotes an Zweitwohnungen entgegenzuwirken, die langfristig zur Aufweichung der vorhandenen sozialen und städtebaulichen Strukturen führen würde.

### 5.1.2 Sondergebiet „Kur-, Heil- und Erholungszwecke“

Neben den untergeordneten Beherbergungsbetrieben in Wohngebäuden befinden sich im Plangebiet auch größere Beherbergungsbetriebe, die überwiegend der Fremdenbeherbergung dienen. Diese gilt es für die Zukunft zu sichern, da sie einen besonderen Beitrag zur Deckung des Bedarfs an Fremdenverkehrseinrichtungen auf Norderney leisten. Angesichts dieser bedeutsamen Funktion gilt es, diesen Bestand zu sichern und funktionsgerecht zu beordnen. Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung erfolgt diese Beregelung durch die Festsetzung von sonstigen Sondergebieten (SO2) gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Kur-, Heil- und Erholungszwecke“.

Die Ausweisung von sonstigen Sondergebieten ist dann notwendig, wenn sich das Plangebiet von den Baugebieten gem. §§ 2-9 BauNVO wesentlich unterscheidet. Da in allgemeinen Wohngebieten (WA) gem. § 4 BauNVO Beherbergungsbetriebe nur aus-

nahmsweise zulässig sind und sich der Gebietscharakter vorwiegend durch Wohnnutzung auszeichnen muss, ist für das Plangebiet die Festsetzung als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Kur-, Heil- und Erholungszwecke“ notwendig. Der Gebietscharakter und die Siedlungsstruktur, die neben einer Wohnnutzung auch schon von jeher durch eine nicht unerhebliche Fremdenbeherbergung geprägt ist, können nur dadurch erhalten bleiben. Durch die genaue Festlegung der zulässigen Nutzungen wird dem städtebaulichen Ziel Rechnung getragen.

Städtebauliche Zielsetzung ist es, die hier ursprünglich typischen Strukturen aufgrund ihrer hohen Qualität langfristig zu sichern und Fehlentwicklungen einzudämmen und zu verhindern. Innerhalb der festgesetzten Sondergebiete werden nur die Nutzungen zugelassen, die dem Entwicklungsziel in Übereinstimmung mit dem unmittelbaren Planungsumfeld typischerweise entsprechen. Dabei handelt es sich um:

- Beherbergungsbetriebe mit Fremdversorgung (Hotel- und Pensionszimmer), ~~die nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen,~~
- ~~— Ferienwohnungen als gewerbliche Beherbergungsbetriebe,~~
- Wohngebäude mit Wohnungen zum Dauerwohnen für Personen mit Lebensmittelpunkt auf Norderney,
- Räume für freie Berufe,
- Anlagen für Verwaltung sowie
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, sportliche und gesundheitliche Zwecke.

Die Beherbergungsbetriebe mit Fremdversorgung ~~sowie die Ferienwohnungen als gewerbliche Beherbergungsbetriebe~~ unterscheiden sich dabei wesentlich von den Unterkünften zur Fremdenbeherbergung der Sondergebiete (SO1 und SO1\*) mit der Zweckbestimmung „Dauerwohnen und Gästebeherbergung“. Handelt es sich bei letzterem überwiegend um kleinteilige Strukturen, bei denen in Privathaushalten nur wenige Ferienwohnungen, in denen sich die Gäste selbst versorgen und keine großartigen zusätzlichen Leistungen gestellt werden, bestehen im Fall des Sondergebietes (SO2) mit der Zweckbestimmung „Kur-, Heil- und Erholungszwecke“ große, gewerbliche Beherbergungsstrukturen mit mehreren Zimmern, die beispielsweise auch einen größeren Einsatz von Kapital, Arbeitskraft und Organisation erfordern. Hierbei handelt es sich ~~sowohl~~ um Hotels und Pensionen mit Fremdversorgung der Gäste ~~als auch um Ferienwohnungen mit häuslichem Wirkungskreis, insbesondere durch die Ausstattung mit einer Küche bzw. Kochgelegenheit, die gewerblich, d.h. in größerem Umfang, betrieben werden.~~

Ausnahmsweise zulässig sind:

- ~~— Betriebsleiterwohnungen sowie~~
- In Wohngebäuden zum Dauerwohnen für Personen mit Lebensmittelpunkt auf Norderney räumlich untergeordnete Ferienwohnungen gem. § 13a BauNVO ~~sowie~~
- Schank- und Speisewirtschaften ohne besondere Betriebseigentümlichkeit im Erdgeschoss mit einer Größe des Gastraumes bis zu 150 m<sup>2</sup>.

### 5.1.3 Sondergebiet „Erholungsheim des Bundes“

Im nördlichen Teil des Geltungsbereiches befindet sich ein Ferienheim des Sozialwerkes der BVBW e.V., eine Einrichtung in der Angestellte des Bundes ihren Urlaub verbringen können. Um die hier vorherrschende Nutzung planungsrechtlich zu sichern, wird die Fläche als sonstiges Sondergebiet (SO3) gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Erholungsheim des Bundes“ festgesetzt.

Entsprechend des für diese Fläche definierten Planungszieles sind innerhalb des SO3 folgende Nutzungen zulässig:

- Unterkünfte zur Fremdenbeherbergung für einen ständig wechselnden Personenkreis aus Mitgliedern des Sozialwerkes der Innere Verwaltung des Bundes e.V. (Ferienwohnungen),
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, sportliche und gesundheitliche Zwecke sowie
- Wohnungen für Bereitschafts- und Aufsichtspersonal.

## 5.2 Maß der baulichen Nutzung

### 5.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Das Maß der baulichen Nutzung wird innerhalb der festgesetzten Sondergebiete (SO1 - SO3) über die Festsetzung von Grundflächenzahlen (GRZ) gem. § 16 (2) Nr. 1 BauNVO von GRZ 0,3 – 0,5 entsprechend der vorhandenen Verdichtung sowie der im Ursprungsplan getroffenen Festsetzungen definiert.

Für die Fläche des SO1, die bisher unbebaut ~~ist war~~ und für die ~~künftig~~ eine Bebauung ~~vorgesehen ist umgesetzt wurde~~, wird eine Grundflächenzahl von GRZ 0,45 festgesetzt. Hierdurch wird eine möglichst hohe Verdichtung der Neubaugrundstücke ermöglicht, da der Platz auf der Insel Norderney begrenzt ist. Hierdurch kann der Bedarf an Wohnbaufläche für die örtliche Bevölkerung in größtmöglichem Maße gedeckt werden, die Verdichtung ist dennoch mit den umliegenden Strukturen vereinbar.

Da die vorhandenen Strukturen im Plangebiet gesichert und Fehlentwicklungen vermieden werden sollen, entspricht dies der städtebaulichen Zielsetzung der Stadt Norderney für den Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Am Weststrand“.

### 5.2.2 Grundfläche

Für das SO1\* im westlichen Teil des Geltungsbereiches, für das bereits im Rahmen der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Am Weststrand“ abweichende Festsetzungen zur ursprünglichen 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 getroffen wurden, wird aufgrund einer konkreten Gebäudeabgrenzung für die geplante Bebauung eine maximal zulässige Grundfläche gem. § 16 (3) Nr.1 BauNVO festgesetzt. Diese entspricht je Grundstück der durch Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksfläche gem. § 23 (1) BauNVO.

### 5.2.3 Geschossflächenzahl (GFZ)

Das Maß der baulichen Nutzung wird darüber hinaus über die Festsetzung von Geschossflächenzahlen (GFZ) gem. § 20 BauNVO von GFZ 0,6-1,0 für die Flächen des SO2 ~~sowie~~ für das SO3 ~~sowie die östliche Fläche des SO1~~ geregelt. Um in dieser zentralen, verdichteten Ortslage eine möglichst hohe Auslastung zu erhalten und Fehlentwicklungen zu vermeiden, wird durch die Festsetzung der Geschossflächenzahl ein möglichst hoher Spielraum auf den einzelnen Grundstücken ermöglicht.

### 5.2.4 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 vorhandenen Strukturen und zur Vermeidung von Fehlentwicklungen. Folglich wird die zulässige Zahl der Vollgeschosse vorwiegend entsprechend der vorhandenen ein- bis dreigeschossigen Bauweise für die einzelnen Flächen festgesetzt.

Für die neu geplante Bebauung im nordwestlichen Teil des Geltungsbereiches wird dagegen keine Geschossigkeit festgesetzt. Hier wird die Höhenentwicklung über die Festsetzung von Trauf- und Firsthöhen geregelt.

### 5.2.5 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.

Für den überwiegenden Teil der Flächen des SO1 und SO1\* wird entsprechend des baulichen Bestandes Traufhöhen von  $TH \leq 4,50$  m oder  $3,50$  m und eine Firsthöhe  $FH \leq 9,50$  m festgesetzt. Die hier vorhandenen Wohnhäuser prägen den Siedlungscharakter entlang der Straße „Südwesthörn“ in besonderem Maße, so dass hierdurch unerwünschte Fehlentwicklungen vermieden und der Bestand gesichert wird.

Für die bis 2015 unbebaute Fläche des SO1 wird in Anlehnung daran eine Traufhöhe von  $TH \leq 3,50$  m und eine Firsthöhe von  $FH \leq 9,50$  m festgesetzt. Hierdurch fügen sich die hier geplanten Doppelhäuser behutsam in den vorhandenen Siedlungskontext ein.

Für die zweigeschossigen Gebäude Weststrandstraße Nr.5, Südwesthörn Nr. 4 und 5 wird eine Traufhöhe von  $TH \leq 6,50$  m und  $FH \leq 11,50$  m festgesetzt, um die Höhensituation an diesen sensiblen Übergangsbereichen künftig zu sichern und Ausreißer zu vermeiden.

Entlang der Hafenstraße wird das Erholungsheim des Bundes mit einer Traufhöhe von  $TH \leq 7,50$  m und einer Firsthöhe von  $TH \leq 12,00$  m planungsrechtlich so gesichert, dass eine Entwicklung für die Zukunft möglich ist.

Um bereits erfolgte Fehlentwicklungen künftig zu vermeiden, wird für die beiden dreigeschossigen Flachdachgebäude südöstlich des Erholungsheimes in Anlehnung an die südlich angrenzenden Strukturen eine Traufhöhe von  $TH \leq 6,50$  m und eine Firsthöhe von  $FH \leq 11,50$  m festgesetzt.

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 für die Gebäude entlang der Straße „Südwesthörn“ ist die Straßenoberkante der Mitte der nächsten Erschließungsstraße heranzuziehen. Für die neu geplanten Gebäude entlang der Planstraße ist die hierin festgesetzte Höhe von  $3,50$  m ü.NN. als unterer Bezugspunkt maßgebend.

### 5.2.6 Abgrabungen

~~Angesichts der besonderen städtebaulichen Qualität soll der Entstehung von das Siedlungsbild beeinträchtigenden Kellerlichtschächten und Kellerniedergängen entgegen gewirkt werden. Folglich wird geregelt, dass innerhalb der festgesetzten Sondergebiete (SO1-3) 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.~~

~~Eine Ausnahme dieser Festsetzung stellen die Flurstücke 8/42 und 8/43 der Flur 21, Gemarkung Norderney dar, auf denen das Gebäude Südwesthörn Nr. 20 steht. Das Gelände ist an dieser Stelle um ca. 1,50 m erhöht. Um bei einem künftig möglichen Abriss dieses Gebäudes zu gewährleisten, dass die an dieser Stelle möglichen neuen Gebäude sich in die anliegenden städtebaulichen Strukturen einfügen, sind Abgrabungen hier erlaubt. Das Geländeniveau ist in diesem Fall auf das Niveau der angrenzenden Straße „Südwesthörn“ anzugleichen. Die Anpassung hat innerhalb eines Grundstückstreifens von maximal 20,00 m Tiefe ab der Straßenbegrenzungslinie zu erfolgen.~~

### 5.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 28, 4. Änderung „Am Weststrand“ wird durchgehend für alle Sondergebietsflächen eine offene Bauweise (o) festgesetzt, um die aufgelockerte, kleinteilige Bebauungsstruktur, die sich in diesem Siedlungsbereich entwickelt hat, zu erhalten. Die Grenzabstände regeln sich nach der Niedersächsischen Bauordnung.

Die Planung für die Hintergrundbebauung der Straße Südwesthörn sieht eine Doppelhausbebauung der zukünftig zu erschließenden Grundstücke vor. Hierdurch wird die zur Verfügung stehende Fläche bestmöglich ausgenutzt. Aus diesem Grund wird für diese Fläche festgesetzt, dass gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB ausschließlich Doppelhäuser (D) zulässig sind.

Um die vorhandene Bebauungsstruktur entlang der Straße „Südwesthörn“ mit der kleinteiligen Einzelhausbebauung zu erhalten, wird für die Grundstücke der Häuser Südwesthörn 7-22 festgesetzt, dass gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB ausschließlich Einzelhäuser (E) zulässig sind.

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden in der Bebauungsplanänderung durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 (1) BauNVO definiert. Die dabei entstehenden Baufenster im Geltungsbereich der 4. Änderung werden überwiegend entsprechend ihrer Festsetzung im Ursprungsplan des Bebauungsplanes Nr. 28 übernommen. Dies deckt größtenteils auch den Bestand ab, der sich auf den jeweiligen Flächen entwickelt hat.

Eine Ausnahme dieses Vorgehens stellt das Grundstück Südwesthörn Nr. 20 dar. Das hier vorhandene maßstabssprengende Gebäude aus den 30er Jahren wird aller Voraussicht nach in den nächsten Jahren entfernt und durch eine Neuplanung ersetzt werden. Damit sich diese in den vorhandenen Siedlungskontext einfügt, werden hier anstatt eines großen, ~~drei-vier~~ kleine Baufenster festgesetzt, die sich an der Nachbarbebauung orientieren. Die überbaubare Fläche wird dabei gegenüber der Ursprungsplanung nicht grundlegend verkleinert, sondern nur so verlagert, dass eine städtebaulich harmonische Situation entwickelt werden kann.

Für die derzeit noch unbebaute Fläche nordwestlich der Häuser Südwesthörn Nr. 8-14 wurde seitens der Stadt Norderney ein städtebauliches Konzept zur Entwicklung bedarfsrechter Wohnformen entwickelt. Auf dieser Grundlage werden im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 durch die Festsetzung von Baugrenzen Baufenster definiert, die dieses Konzept planungsrechtlich sichern und so die Entstehung einer baulichen Struktur sichern, die sich städtebaulich sinnvoll in den vorhandenen Siedlungskontext einfügt.

Um die kleinteilige Bebauungsstruktur im Plangebiet zu erhalten, sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Garagen und Stellplätze gem. § 12 BauNVO mit einer maximal zulässigen Grundfläche von 21 m<sup>2</sup> und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO mit einer maximal zulässigen Grundfläche von 15 m<sup>2</sup> zulässig. Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze sind zum Erhalt und zur Steuerung eines einheitlichen Siedlungsbildes Garagen und Einstellplätzen gem. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO nicht zulässig.

#### 5.4 Anordnung der Wohngebäude

Zur Wahrung der im Plangebiet bestehenden Dachlandschaft werden innerhalb der festgesetzten Sondergebiete (SO1 – SO3) 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.

#### 5.5 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Das Entwicklungsziel für die Sondergebiete „Dauerwohnen und Gästebeherbergung“ (SO1 und SO1\*) besteht in der Sicherung eines gebietstypischen Angebotes an Wohnungen für die einheimische Bevölkerung sowie untergeordnet an Unterkünften für einen ständig wechselnden Personenkreis (Ferienwohnungen). Der weiteren Verbreitung von Zweitwohnungen, wie sie auf Norderney bereits häufig realisiert wurden, soll angesichts der hierdurch bestehenden Gefahr der Beeinträchtigung der sozialen und städtebaulichen Vielfalt Einhalt geboten werden. Zur Realisierung dieses Planungsziels besteht für die Sondergebiete (SO 1) weiterer Regelungsbedarf hinsichtlich der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gem. § 9 (1) Nr.6 BauGB.

Dem entsprechend wird in der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 festgesetzt, dass innerhalb der festgesetzten Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „Dauerwohnen und Gästebeherbergung“ je Wohngebäude mindestens eine Wohnung zum dauernden Aufenthalt für Personen mit Lebensmittelpunkt auf Norderney vorzusehen ist. Darüber hinaus ~~wird ist~~ innerhalb der Sondergebiete (SO1 und SO1\*) je Wohngebäude ~~die Anzahl der Wohnungen zum dauernden Aufenthalt für Personen mit Lebensmittelpunkt auf Norderney sowie die Anzahl der Ferienwohnungen auf jeweils eine Einheit begrenzt~~ 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 – (WoFIV) zu entnehmen.

Um auf den Flächen der Sondergebiete „Dauerwohnen und Gästebeherbergung“ zu kleinteilige Wohnungen auszuschließen, wird im Rahmen der 4.Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 festgesetzt, dass innerhalb des sonstige Sondergebietes (SO1 und SO1\*) je Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig sind.

Um eine übermäßige Ausnutzung der Grundstücke zu vermeiden, sind zudem innerhalb der festgesetzten sonstigen Sondergebiete (SO1 – SO3) 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 – WoFIV) nicht zur Wohnfläche gehören, sind in den Kellergeschossen zulässig.

## **5.6 Mindestgrößen von Baugrundstücken**

Um in dem vorgeprägten Siedlungsbereich die vorhandenen Strukturen zu sichern, werden im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Am Weststrand“ Mindestgrößen von Baugrundstücken gem. § 9 (1) Nr. 3 BauGB festgesetzt. Diese werden für Baugrundstücke mit Einzelhausbebauung auf mindestens 450 m<sup>2</sup> festgesetzt. Diese Mindestgrößen sind auch bei einer nachträglichen Teilung von Baugrundstücken einzuhalten. Bei Baugrundstücken, die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 die festgesetzte Mindestgröße unterschreiten, entspricht die vorhandene Größe der Mindestgröße. Es wird zudem festgesetzt, dass alle Baugrundstücke an eine öffentliche Verkehrsfläche angeschlossen sein müssen.

## **5.7 Verkehrsflächen**

### **5.7.1 Straßenverkehrsflächen**

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt größtenteils ausgehend von der Hafensstraße im östlichen Bereich über die Straße „Südwesthörn“, die das Plangebiet in ost-westliche Richtung durchzieht. Diese wird in ihrer vorhandenen Breite zur planungsrechtlichen Sicherung der Erschließung als öffentliche Straßenverkehrsfläche gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzt. Auch die Verlängerung dieser Straße im nordöstlichen Bereich zur Erschließung der an dieser Stelle neu geplanten Grundstücke wird entsprechend in einer Breite von 6,00 m festgesetzt.

Davon abweichend erfolgt die Erschließung der nordöstlich gelegenen Grundstücke ausgehend von der Bülowallee, die nicht innerhalb des Geltungsbereiches liegt, genau wie die Weststrandstraße, von der aus das nordwestliche Grundstück mit der Hausnummer 5 erschlossen wird.

### **5.7.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg**

Zwischen der Straße „Südwesthörn“ im Süden und der „Weststrandstraße“ im Norden verläuft östlich des Argonnerwaldes ein Weg, der für den öffentlichen PKW-Verkehr nicht zugelassen ist. Dieser wird zur planungsrechtlichen Absicherung als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB als „Fuß- und Radweg“ festgesetzt.

## **5.8 Fläche für die Abfallentsorgung**

Zur Sicherstellung der Abfallentsorgung sind Zuwegungen so anzulegen, dass ein Rückwärtsfahren von Müllfahrzeugen nicht erforderlich ist. Da die Fläche im rückwärtigen Bereich der Straße „Südwesthörn“, für die eine Nachverdichtung vorgesehen ist, für eine hierfür erforderliche Wendeanlagen mit einem Durchmesser von mindestens 18,00 m nicht ausreichend dimensioniert ist, wird im vorderen Bereich diese Stichstraße eine 6,00 m x 3,00 m große Fläche für die Abfallversorgung gem. § 9 (1) Nr. 14 BauGB als Mülltonnenstandplatz festgesetzt. Um diese anzufahren, ist ein Rückwärtsfahren der Müllfahrzeuge zwar dennoch notwendig, allerdings nur auf einer kurzen Distanz.

## **5.9 Öffentliche Grünflächen**

Im südlichen Teil des Geltungsbereiches liegt die so genannte „Hundewiese“, eine offene Wiesenfläche. Für diese Fläche werden entsprechend der zum Zeitpunkt der Aufstellung aktuellen Planungen im Ursprungsplan eine Tennisanlage mit entsprechenden Nebenanlagen sowie vier Baugrundstücke festgesetzt. Da diese Planungen inzwi-

schen überholt sind und die Fläche in ihrer derzeitigen Funktion und Qualität erhalten bleiben soll, wird sie im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 als öffentliche Grünfläche gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ planungsrechtlich gesichert.

Zur Eingrünung der Wohnhäuser Südwesthörn Nr. 8-14 zu den nordwestlich angrenzenden Stellplatzflächen wird in diesem Bereich eine 1,00 m breite öffentliche Grünfläche gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB festgesetzt. Eine überlagernde Festsetzung zur Bepflanzung der Fläche gewährleistet eine Entwicklung mit standortgerechten Gehölzen.

### 5.10 Private Grünfläche

Nordwestlich der neu geplanten Grundstücke, im Grenzbereich zur anliegenden Waldfläche, wird als behutsamer Übergang eine 1,00 m breite private Grünfläche gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB festgesetzt. Für die Bepflanzung der Grünfläche wird eine entsprechende überlagernde Festsetzung für diese Fläche getroffen.

Die rückwärtigen Grundstücksteile, die im westlichen Teil des Geltungsbereiches an das sonstige Sondergebiet (SO1\*) angrenzen, sind derzeit durch Grünstrukturen geprägt. Dabei handelt es sich im Nordosten des Grundstücks um Waldflächen und im Südwesten um einen Hausgarten. Diese Strukturen sollen langfristig erhalten werden, da wohnungsnaher Erholungsräume, wie Terrassen und Gärten erheblich zu einer hohen Wohn- und Aufenthaltsqualität beitragen. Von dieser profitieren sowohl die einheimische Bevölkerung als auch Feriengäste. Dementsprechend wird auf dem Flurstück 8/42 eine private Grünfläche gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB ausgewiesen. Dies ist auch aus ökologischen Gesichtspunkten sinnvoll, da die Flächen Lebensraum für verschiedene Tier- und Pflanzenarten bieten und sich positive Auswirkungen auf das Kleinklima ergeben.

Nebenanlagen sowie Terrassen und Wege sind typische Bestandteile eines Hausgartens. Daher wird im Bebauungsplan geregelt, dass innerhalb der privaten Grünflächen je Baugrundstück maximal 12 m<sup>2</sup> für derartige Anlagen versiegelt werden dürfen. Garagen oder Einstellplätze im Sinne des § 12 BauNVO sind nicht zulässig. Die übrigen Flächen sind unversiegelt anzulegen und gärtnerisch zu gestalten.

### 5.11 Fläche für Wald

Nordwestlich des Geltungsbereiches befinden sich Waldflächen, die diesen Teil des Norderneyer Stadtgebietes prägen. Der Wald zieht sich bis auf das Grundstück Südwesthörn 20 weiter, so dass das dort derzeit vorhandene Gebäude nördlich von den Bäumen eingefasst ist.

Um diese besondere Struktur zu erhalten, ~~wird im Übergangsbereich des Grundstücks Südwesthörn Nr. 20 zum angrenzenden Argonnerwald eine 5,00 m breite Fläche für Wald gem. § 9 (1) Nr. 18 b) BauGB festgesetzt. Diese wird an der nordöstlichen Grenze des Grundstücks ebenfalls in 5,00m Breite weitergeführt, um hier die besondere städtebauliche Situation im Einmündungsbereich des Fuß- und Radweges zu erhalten, die durch den Wald zu beiden Seiten geprägt ist~~ wird auf dem Flurstück 8/43 eine Fläche für Wald gem. § 9 (1) Nr. 18 b BauGB in einer Größe von 650 m<sup>2</sup> festgesetzt.

### 5.12 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Etwa 80 m<sup>2</sup> der in das Plangebiet hereinragenden Waldflächen werden im Rahmen der Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 28 überplant. Hierfür ist ein ent-

sprechender Ersatz im Verhältnis 1:2 zu schaffen. Dementsprechend werden innerhalb des Plangebietes Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB in einer Größe von 160 m<sup>2</sup> festgesetzt. Hier sind, sofern es im Rahmen von Bautätigkeiten zur Entfernung von Waldflächen kommt, Anpflanzungen mit standortgerechten, gebietseigenen Gehölzen vorzunehmen.

zu verwendende Pflanzenarten:

Bäume: Stieleiche, Zitterpappel, Sandbirke

Sträucher: Silberweide, Schlehe, Weißdorn, Schwarzer Holunder, Eberesche

Gehölzqualitäten:

Bäume: Heister, 2x verpflanzt, Höhe 125 - 150 cm

Sträucher: leichte Sträucher, 1x verpflanzt, Höhe 70 - 90 cm

Die Anpflanzungen sind lochversetzt, im 1,50 m x 1,50 m Dreiecksverband, in Abstimmung mit dem zuständigen Forstamt und der unteren Naturschutzbehörde, vorzunehmen. Die Anpflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der baulichen Maßnahmen folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

### **5.13 Anpflanzen von standortgerechten Gehölzen**

Die beiden bereits in Kapitel 5.6 und 5.7 beschriebenen 1,00 m breiten öffentlichen und privaten Grünflächen werden zur bedarfsgerechten Eingrünung überlagernd als Flächen zum Anpflanzen von standortgerechten Gehölzen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB festgesetzt. Hierin sind ausschließlich heimische, standortgerechte Sträucher anzupflanzen und auf Dauer zu erhalten.

### **5.14 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen, hier: Stellplätze und Garagen**

Die bereits heute für Stellplätze und Garagen genutzte Fläche nordwestlich der Grundstücke Südwesthörn 8-14 wird durch die Festsetzung einer Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen gem. § 9 (1) Nr. 22 BauGB mit der Zweckbestimmung „Stellplätze und Garagen“ planungsrechtlich gesichert.

## **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. Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ha-

ben sich verschiedene gestalterische Bereiche gebildet, die insgesamt eine stimmige Einheit bilden. Um diese zu sichern werden die verschiedenen örtlichen Bauvorschriften den verschiedenen Bereichen zugeordnet, so dass nicht jede örtliche Bauvorschrift für den gesamten Geltungsbereich zutrifft. Insgesamt deckt sich der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften aber mit dem Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Am Weststrand“.

## Dachgestaltung

Die Dachlandschaft im Umfeld des Plangebietes ist überwiegend durch geneigte Dächer geprägt. Um zukünftig sicherzustellen, dass sich Neubauvorhaben in die vorhandenen Strukturen einfügen, wird daher geregelt, dass nur Gebäude mit Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdach und einer Dachneigung von 30-55° zulässig sind. 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, da diese das Gesamterscheinungsbild des Baukörpers nicht wesentlich prägen.

In der Vergangenheit wurden Gauben zunehmend zur Vergrößerung der Zimmer im Dachraum verwendet, was dazu führte, dass vermehrt Dachaufbauten entstanden, die sich aufgrund ihrer Größe und Form nicht mehr in die Hauptdachflächen einfügen. Daher wird in den örtlichen Bauvorschriften zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 geregelt, dass entgegen §§ 2 und 3 der Gestaltungssatzung der Stadt Norderney Gauben oder sonstige Dacheinschnitte insgesamt nur auf bis zu ½ der Trauflänge zulässig sind. Die Vorgabe ermöglicht eine angemessene Ausnutzung des Dachgeschosses und stellt zudem sicher, dass sich die Dachaufbauten auch zukünftig unterordnen.

Planerisches Ziel der Stadt Norderney ist es, die Verwendung von untypischen Materialien wie zum Beispiel glasierten Ziegeln in Blau- oder Grüntönen bei Neubauvorhaben oder Modernisierungsmaßnahmen zu verhindern. Dementsprechend wird in Anlehnung an die im direkten Umfeld vorhandenen Baustrukturen in den örtlichen Bauvorschriften geregelt, dass für die Dacheindeckung nicht glänzende Dachziegel oder Dachsteine in roten bis rotbraunen Farben zu verwenden sind. Als „rot“ bis „rotbraun“ gelten folgende RAL-Farben (lt. Farbreister RAL 840 HR): 2001, 2002, 3000, 3002, 3003, 3013, 30016, 8004 und 8012. An anderer Stelle sind für die Dacheindeckung nicht glänzende Dachziegel oder Dachsteine in schwarzen und anthrazitfarbenen Farben zu verwenden. Als schwarz und anthrazit gelten die RAL-Farben (lt. Farbreister RAL 840 HR): RAL 7011, 7015 und 7016. 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). Für die Hauptgebäude gelten die in der Planzeichnung festgesetzten Firstrichtungen. ~~Ausnahmsweise sind Abweichungen für Eingangüberdachungen gem. § 5 (3) Nr. 2 NBauO und Anbauten zulässig.~~ Untergeordnete Vor- und Anbauten (max. 20% der Grundfläche des Hauptgebäudes), Veranden sowie Nebenanlagen sind von dieser Vorschrift ausgenommen.

## Außenwände

Die örtlichen Bauvorschriften enthalten zudem Vorgaben zur Fassadengestaltung. So ist das sichtbare Außenmauerwerk aus Verblendmauerwerk herzustellen. Für das Verblendmauerwerk sind nicht glänzende, rote bis rotbraune Mauerziegel gem. DIN 105 in den RAL-Farbtönen (lt. Farbreister RAL 840 HR) Nr. 2001, 2002, 3000, 3002 oder 3016 zu verwenden. Für einige Grundstücke ist das sichtbare Außenmauerwerk aus

Putz- oder Verblendmauerwerk herzustellen. Für das Putz- oder Verblendmauerwerk ist die Farbe weiß zu verwenden. Als „weiß“ gelten die folgenden RAL-Farben (lt. Farbregeister RAL 840 HR): 9001, 9002, 9010 und 9016. Hierdurch soll ein harmonischer und ortstypischer Gesamteindruck der Bebauung geschaffen werden. Die getroffene Regelung orientiert sich an den im unmittelbaren Umfeld vorhandenen Gebäuden. Garagen gem. § 13 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.

### **Solaranlagen, technische Aufbauten, Rollläden**

Planerisches Ziel der Stadt Norderney ist es, die Nutzung von regenerativen Energien zu ermöglichen, ohne dass es dabei zu einer Beeinträchtigung des Ortsbildes kommt. Auf geneigten und flachen Dächern dürfen demnach 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.)

Antennen, Parabolantennen und sonstige technische Anlagen wie zum Beispiel Wärmetauscher, Kühl- und Klimaanlage und Stromaggregate können das Erscheinungsbild der Fassade und damit auch des Straßenbildes beeinträchtigen. Daher dürfen an Hausfassaden, die der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandt sind, 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.

Vorbaurolläden sind nicht ortstypisch und führen zu einer Überformung der Fassade, die sich ebenfalls negativ auf das Straßenbild auswirkt. Um zukünftig ein attraktives Erscheinungsbild sicherzustellen, sollen an den Fenstern zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind Vorbaurolläden nicht zulässig sein. Eine unverhältnismäßige Einschränkung der Bauherren entsteht durch diese Regelung nicht, da ausreichend Alternativen für die Verdunkelung der straßenseitig gelegenen Räume bestehen.

### **Untergeordnete Bauteile**

Außentreppen, Balkone und Dachterrassen können sich ebenfalls negativ auf das Erscheinungsbild der Fassade und des Straßenraums auswirken. Daher sind Außentreppen nur auf den, den Erschließungsstraßen abgewandten Seiten zulässig. Balkone und Dachterrassen sind auf den, den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten Seiten nicht zulässig. Sonstige technische Anlagen (z.B. Wärmetauscher, Kühl- und Klimaanlage, 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.

## Werbeanlagen

Im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften wird zudem geregelt, dass Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig sind. Hierdurch sollen Anlagen der Fremdwerbung ausgeschlossen werden. Zusätzlich sind Werbeanlagen als freistehende Schaukästen nur bis zu einer Größe von maximal 1,00 m<sup>2</sup> zulässig und Leuchtwerbungen ausgeschlossen. Ausnahmen für Betriebe des Handwerks können bis zu einer Gesamtgröße von 4,00 m<sup>2</sup> zugelassen werden. Eine Beeinträchtigung des Straßenbildes durch überdimensionierte Werbeanlagen, in dem hier vorliegenden überwiegend durch Gästebeherbergung und Wohnnutzung geprägten Bereich, soll durch die getroffenen Regelungen ausgeschlossen werden.

## Vorgärten, Stellplätze, Zufahrten

Neben dem Gebäude selbst trägt auch der halböffentliche Raum vor dem Haus, der Vorgarten, dazu bei, ein harmonisches Gesamtbild entstehen zu lassen. Als Übergangsbereich zwischen Gebäude und öffentlichem Raum sollten Vorgärten möglichst offen und natürlich wirken, zugleich aber den zusammenhängenden Charakter des Straßenbildes betonen. Folglich sind die der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten, nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Vorgärten anzulegen, unversiegelt zu belassen und zu bepflanzen. Sonstige technische Anlagen (z.B. Wärmetauscher, Kühl- und Klimaanlage, Stromaggregate) sind nicht zulässig, da sich diese ebenfalls negativ auf das Straßenbild auswirken können. Dem oben genannten Ziel entsprechend wird zudem geregelt, dass je Wohngebäude 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 Verkehrsfläche zulässig ist. Einfriedungen dürfen eine maximale Höhe von 0,90 m über der Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche nicht überschreiten.

Um eine übermäßige Versiegelung der Grundstücke zu vermeiden, wird darüber hinaus geregelt, dass bei Anlage von nicht überdachten Stellplätzen auf privaten Grundstücken die Oberflächen der Stellplätze als Pflasterung mit mindestens 50% Durchgrünung auszubilden sind. (Die Vorgabe des Grundwasserschutzes sind zu beachten.)

Durch die in der vorliegenden Planung getroffenen Vorgaben wird den Eigentümern und Bauherren weiterhin genug Gestaltungsspielraum gegeben und keine übermäßigen Einschränkungen getroffen. Durch die Festsetzung der örtlichen Bauvorschriften soll ein einheitliches Erscheinungsbild geschaffen und gestalterischen Fehlentwicklungen vorgebeugt bzw. die Rückentwicklung negativ wirkender Bauwerke ermöglicht werden. Hierdurch wird für den gesamten Bereich eine Aufwertung vorgenommen. Dies trägt nicht nur zu einer hohen touristischen Attraktivität bei, sondern kommt auch den Anwohnern selbst zugute, da hierdurch eine höhere Wohnqualität erzielt wird.

## 7.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

### • Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt aus Richtung Nordosten von der Hafenstraße bzw. Bülowallee über die Straße „Südwesthörn“ innerhalb des Plangebietes.

### • Gas-, Wasser- und Stromversorgung

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

- **Schutz- 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),
- **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 11.04.2012 gem. § 2 (4) BauGB den Beschluss zur Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Am Weststrand“ mit örtlichen Bauvorschriften gefasst.

#### 8.2.2 Öffentliche Auslegung

Die Begründung hat gem. § 3 (2) BauGB vom 09.02.2015 bis 13.03.2015 zusammen mit der Planzeichnung öffentlich ausgelegt.

### 8.2.3 Erneute Auslegung

Der geänderte Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Am Weststrand“ mit örtlichen Bauvorschriften hat mit der Begründung gem. § 4a (3) Satz 2 u. 3 BauGB i. V. m. § 3 (2) BauGB vom 17.08.2015 bis zum 28.08.2015 erneut öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 06.08.2015 ortsüblich bekannt gemacht.

### 8.2.4 Ergänzendes Verfahren

Die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange im ergänzenden Verfahren gem. § 214 (4) BauGB hat in der Zeit vom ..... bis zum ..... stattgefunden.

### 8.2.5 Satzungsbeschluss

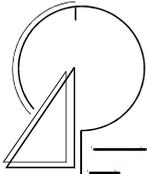
Der Rat der Stadt Norderney hat die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 "Am Weststrand" mit örtlichen Bauvorschriften nach Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Anregungen in seiner Sitzung am 17.09.2015 gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde ebenfalls beschlossen und ist dem Bebauungsplan gem. § 9 (8) BauGB beigelegt.

Norderney, .....

.....  
Der Bürgermeister

### 8.3 Planverfasser

Die Ausarbeitung der 4. 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*

.....  
Dipl.-Ing. Olaf Mosebach  
(Planverfasser)