

STADT NORDERNEY

Landkreis Aurich



11. Änderung des Flächennutzungsplanes

BEGRÜNDUNG (Teil I)

13.10.2020

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

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	3
3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP-VO)	3
3.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	3
3.3 Vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung	3
3.4 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
4.4 Belange des Deichrechts	6
5.0 INHALT DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG	7
5.1 Art der baulichen Nutzung: Sonderbauflächen	7
5.2 Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrsstraßen: Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen	7
5.3 Verkehrsflächen: Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Öffentliche Parkfläche	7
5.4 Grünflächen: Private Grünflächen	8
5.5 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses	8
5.5.1 Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses: Regenrückhaltebecken	8
5.5.2 Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen: Wasserschutzzonen	8
5.6 Flächen für Wald	8
5.7 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft: Schutzgebiete und Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechts: gem. § 30 BNatSchG gesetzlich geschützte Biotope	9
5.8 Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz: Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen	9
6.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	9
7.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN-/VERMERKE	10
7.1 Rechtsgrundlagen	10
7.2 Planverfasser	10

TEIL I: BEGRÜNDUNG

1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Stadt Norderney beabsichtigt die städtebauliche Beordnung des sogenannten 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. Zudem soll in dem Bereich östlich der Lüttje Legde sowie dem Bereich Am Fischerhafen, die Flächennutzungsplanänderung, aufgrund geänderter Entwicklungsabsichten erfolgen. Die konkrete Gebietsentwicklung wird dazu auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung im Rahmen der, in Aufstellung befindlichen, Bebauungspläne Nr. 12 „Am Fischerhafen“ sowie Nr. 13 „Deichstraße“ beregelt.

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, die zum Beispiel durch Bebauungen hervorgerufen werden, geschützt werden. Ferner stellt der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Norderney innerhalb des Geltungsbereiches fünf Spielplätze dar, die sich nicht mehr in den Örtlichkeiten wiederfinden und aufgrund des großen und südwestlich direkt angrenzenden Kinderspielplatzes zukünftig nicht mehr dargestellt werden müssen. Zusätzlich zu den vereinzelt Dauerkleingärten innerhalb des westlichen Geltungsbereiches, sollen außerdem die Dauerkleingärten südlich der Richthofenstraße in der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Norderney mit dargestellt werden. Darüber hinaus soll die städtebauliche Beordnung, die im Rahmen der, in Aufstellung befindlichen, Bebauungspläne Nr. 12 „Am Fischerhafen“ sowie Nr. 13 „Deichstraße“ erfolgt, planungsrechtlich vorbereitet werden. Dies betrifft in der Hauptsache die bereits, durch Wohngebäude, bebauten Bereiche im südlichen Teil des Plangebietes welche nahezu nahtlos an die voranstehenden Dauerkleingärten anschließen.

Das ca. 35,4 ha große Plangebiet befindet sich zwischen der Richthofenstraße und der Deichstraße im Süden, der Lippestraße im Osten, der Benekestraße im Westen und dem Kiefernweg im Norden. Durch das Plangebiet verlaufen außerdem die Bürgermeister-Willi-Lührs-Straße, der Waldweg sowie der Birkenweg.

Zur Realisierung des dargelegten Planungszieles wird der überwiegende Teil des Plangebietes als Flächen für Wald gem. § 5 (2) Nr. 9b BauGB dargestellt. Die Wohngebäude im Süden, innerhalb der Geltungsbereiche der, in Aufstellung befindlichen, Bebauungspläne Nr. 12 „Am Fischerhafen“ sowie Nr. 13 „Deichstraße“ sowie der Bereich des entstandenen Campingplatzes „Booken“, werden als Sonderbauflächen gem. § 1 (1) Nr. 4 BauNVO bzw. als Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung Campingplatz ausweist. Sonderbauflächen nach § 1 (1) Nr. 4 BauNVO 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 : 2.500 erstellt.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich befindet sich östlich des zentralen Innenstadtbereiches sowie des Norderneyer Kaps und umfasst eine Gesamtfläche von ca. 35,4 ha. Dieser besteht überwiegend aus dem Ruppertsburger Wäldchen, den Kapgärten und den eingangs angesprochenen, durch Wohngebäude sowie Dauerkleingärten, bebauten Bereichen Am Fischerhafen, östlich der Lüttje Legde und an der Deichstraße beziehungsweise südlich der Richthofenstraße. 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 dient daher der Erholung. Lediglich im südlichen Teil des Plangebietes, finden sich einige, bauliche Anlagen in aufgelockerter Bauweise wieder. Dies sind zum einen die Kleingärten zwischen der Richthofenstraße und der Deichstraße und zum anderen die Wohngebäude Am Fischerhafen sowie an der Ecke Deichstraße und Lüttje Legde. Die Nutzungsstruktur der Wohngebäude entspricht der inseltypischen Mischung aus Wohnungen für Einheimische, Zweitwohnungen und Ferienwohnungen. 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 ebenfalls vereinzelt einige bebaute Strukturen. Diese Bebauung besteht in der Hauptsache aus Kleingärten, die bereits in der Zwischenkriegszeit, also noch vor der Einführung des BBauG bzw. des BauGB und nach heutiger Definition innerhalb des Außenbereiches entstanden sind. Im zentralen Bereich des Plangebietes beziehungsweise nördlich der Richthofenstraße und umgeben von Gehölzen befindet sich außerdem ein weiteres Wohnhaus (Blautal).

Das nähere Umfeld wird im Norden durch Wohnungen für Einheimische, Zweitwohnungen und Ferienwohnungen geprägt. Im westlichen und südwestlichen Bereich schließen dichtere Strukturen in Form von Geschosswohnungsbau, Reihenhausbebauung und Gebäude für soziale und gesundheitliche Zwecke wie die Seeklinik, ein Kindergarten und das AWO Kurzentrum Norderney an. Südlich des Plangebietes befinden sich in unmittelbarer Nähe die Deichanlagen (Hauptdeich). Während südöstlich noch ein Gewerbegebiet angrenzt, geht das Plangebiet im Osten in die offene Dünenlandschaft über.

3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE

3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP-VO)

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-VO) 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 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)

Im rechtsgültigen Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises 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, wie alle anderen Gemeinden im Landkreis Aurich, 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. Gleichwohl besteht, neben der Sicherung und Stärkung der Wohnfunktion im Plangebiet für die einheimische Bevölkerung, ein weiteres Planungsziel in der Sicherung der vor Ort vorhandenen, erholungs- und freizeitbezogenen Einrichtungen und Angebote (u.a. Sicherung des Angebotes an Ferienwohnungen). Die Zielkonzeption der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes steht somit in Einklang mit den angeführten regionalplanerischen Zielen.

3.3 Vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Norderney aus dem Jahr 1975 wird der überwiegende Teil des Plangebietes als Grünflächen beziehungsweise als Parkflächen mit Baumbestand, Erholungswald, dargestellt. Lediglich im westlichen Teil des Plangebietes, angrenzend an die Bürgermeister-Willi-Lührs-Straße, sowie im südlichen Teil, im Bereich der Deichstraße, sieht der Flächennutzungsplan einen kleinen Bereich als Allgemeines Wohngebiet mit einer Geschossflächenzahl von 0,6 beziehungsweise 0,5 vor. Darüber hinaus werden innerhalb des Geltungsbereiches der Flächennut-

zungsplanänderung fünf Spielplätze und eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kindergarten dargestellt. Ebenfalls dargestellt werden, als Umgrenzung der Flächen für die Wasserwirtschaft, die einzelnen Wasserschutzgebiete mit der Angabe der entsprechenden Schutzzonen sowie ein Regenrückhaltebecken nördlich der Straße Am Fischerhafen.

Verbindliche Bauleitplanung, in Form der Bebauungspläne Nr. 12, Nr. 25c und Nr. 30, liegt derzeit lediglich vereinzelt in den Randbereichen des Plangebietes vor. Der kleinräumige, südlich des Geltungsbereiches der 11. Flächennutzungsplanänderung liegende, Bebauungsplan Nr. 12 gilt für den Bereich westlich des Gewerbegebietes und stammt aus dem Jahr 1969. Dieser befindet sich gegenwärtig, wie bereits eingangs erwähnt, in der Neuaufstellung und weist aktuell ein allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ von 0,3, einer GFZ von 0,4 und eine offene Bauweise aus. Der Bebauungsplan Nr. 25C aus dem Jahr 2000 setzt für den Bereich der hier vorliegenden Bauleitplanung, eine öffentliche Grünfläche, Dünengelände, die Erhaltung von Einzelbäumen und mehrere Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern fest. Gleichwohl wird die Festsetzung für eine Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung Parkplatz getroffen. Der aus dem Jahr 1976 stammende Bebauungsplan Nr. 30 überlagert den Geltungsbereich der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes im südwestlichen Bereich zwischen der Richthofenstraße und der Bürgermeister-Willi-Lührs-Straße und setzt dort ausschließlich Grünflächen mit den Zweckbestimmung Parkanlage mit Baumbestand, Erholungswald sowie Spielplätze fest und ebenso die Wasserschutzgebiete fest. Die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30, die im Jahr 2018 rechtskräftig geworden ist, umfasst insbesondere den Bereich um das Norderneyer Kap und setzt diesen als Schutzgebiete und Schutzobjekt im Sinne des Naturschutzrechts, konkret als gem. § 30 BNatSchG gesetzlich geschütztes Biotop fest.

3.4 Sonstige Satzungen

Für einige, wenige Teile des Plangebietes gelten des Weiteren die Erhaltungssatzung Nr. 8, Nr. 9 und Nr. 11 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 Na-

turhaushaltes 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 berücksichtigen. 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.

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich das Wahrzeichen der Insel, das Kap, ein bis vor Kurzem gemäß dem Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz (NDSchG) geschütztes Baudenkmal. Beim Norderneyer Kap handelt es sich um eine 13 m hohe Bake, die ursprünglich 1848 aus mit Pech versiegeltem Holz auf einer Düne errichtet wurde. Im Laufe der Geschichte wurde es mehrmals an gleicher Stelle ersetzt. Das derzeitige steinerne Bauwerk besteht aus einem sechseckigen Unterbau mit Holzdreieck. Aufgrund witterungsbedingter Schäden am Mauerwerk des Norderneyer Wahrzeichens war es erforderlich, das Bauwerk abzutragen und zu rekonstruieren. Damit erlosch jedoch auch der Denkmalschutzstatus dieses Bauwerkes. Daraufhin bestätigten zwei Gutachten, dass sich das Kap in einem nicht sanierungsfähigen Zustand befand und somit eine Erhaltung nicht in Frage kam. Aus diesem Grund wurde im März 2016 ein entsprechender Abbruchartrag seitens der Stadt gestellt. Nachdem diesem Antrag stattgegeben wurde, wurde das Kap im März 2017 abgerissen und bereits zum Ende des Jahres 2017 wieder neu errichtet. Da zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch keine Prüfung beim Landesamt für Denkmalpflege stattgefunden hat, besitzt das Kap weiterhin einen Denkmalschutzstatus, welcher derzeit vom Landesamt für Denkmalpflege überprüft wird.

Ebenfalls im östlichen Teil des Geltungsbereiches, befindet sich das Empfangsgebäude des Bahnhofs Stelldichein. Das kleine Stationsgebäude der ehemaligen Marinebahn, welches 1917 erbaut wurde, ist gem. § 3 (2) NDSchG als Einzeldenkmal geschützt. Zusätzlich zu dem einstöckigen Fachwerkbau mit einem flach geneigten Walmdach und vertikaler Verbretterung sowie Zierformen im Bereich des Drepfels und des Dachüberstands, befinden sich im direkten Umfeld noch einige Überreste von Gleisanlagen sowie eine Toreinfahrt. Insgesamt repräsentiert dieses Kulturdenkmal die im Jahr 1915 erbaute Inselbahn und sollte in ihrer gegenwärtigen Form erhalten bleiben.

Ferner wird zur Berücksichtigung der Belange der Archäologischen Denkmalpflege in der Planzeichnung der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes auf die Meldepflicht von ur- und frühgeschichtlichen Bodenfunden im Zuge von Bauausführungen folgendermaßen hingewiesen: „Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkoh-

leiansammlungen, 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.

4.4 Belange des Deichrechts

Teile des Geltungsbereiches befinden sich innerhalb der 50,00 m Deichschutzzone gem. § 16 des Niedersächsischen Deichgesetzes (NDG). Innerhalb der Deichschutzzone, d.h. in 50,00 m Entfernung von der landesseitigen Grenze des Deiches, dürfen keine Anlagen errichtet oder wesentlich geändert werden (§ 16 (1) NDG). Bauliche Veränderungen und/oder die Errichtung von Anlagen jeglicher Art bedürfen einer vorherigen deichrechtlichen Ausnahmegenehmigung (§ 16 (3) NDG). Der Bereich der Deichschutzzone wird gem. § 5 (4) BauGB nachrichtlich übernommen und in der Planzeichnung der hier vorliegenden Flächennutzungsplanänderung dargestellt.

5.0 INHALT DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG

5.1 Art der baulichen Nutzung: Sonderbauflächen

Die Flächen des entstandenen und eingangs erwähnten Campingplatzes „Booken“, der zentral beziehungsweise am nördlichen Rand des Geltungsbereiches befindet, werden entsprechend als Sonderbauflächen gem. § 1 (1) Nr. 4 BauNVO mit der Zweckbestimmung Campingplatz im Flächennutzungsplan der Stadt Norderney aufgenommen und somit zukünftig planungsrechtlich gesichert.

Die südlich des Plangebietes liegenden, bebauten Bereiche, die an die privaten Grünflächen gem. § 5 (2) Nr. 5 BauGB mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten anschließen, sind durch eine historische Mischung aus Wohnnutzungen und einer nicht unerheblichen Anzahl an Fremdenbeherbergungseinrichtungen in unterschiedlichsten Formen 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 Gebietscharakter innerhalb dieses Bereiches. Daher werden im südlichen Teil des Plangebietes ebenfalls Sonderbauflächen gem. § 1 (1) Nr. 4 BauNVO mit der Zweckbestimmung Dauerwohnen und Gästebeherbergung dargestellt.

In der Vergangenheit ist eine teilweise negative Entwicklung weg von der Wohnnutzung, hin zu einer überwiegenden Nutzung als Zweitwohnungen, Ferienwohnungen oder Beherbergungen zu beobachten. Durch die Festsetzung von Sondergebieten in den, in Aufstellung befindlichen, Bebauungsplänen Nr. 12 „Am Fischerhafen“ sowie Nr. 13 „Deichstraße“ und von 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 überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrsstraßen: Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen

Die Bürgermeister-Willi-Lührs-Straße, der Waldweg, der Birkenweg, die in nord-südlicher Richtung durch das Plangebiet verlaufen, sowie die Richthofenstraße und die Deichstraße, welche das Plangebiet in ost-westlicher Richtung durchqueren, werden in der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes als sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen gem. § 5 (2) Nr. 3 BauGB dargestellt und somit auf Ebene des Flächennutzungsplanes langfristig gesichert.

5.3 Verkehrsflächen: Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Öffentliche Parkfläche

Der bestehende PKW-Parkplatz im nordöstlichen Teil des Plangebietes, südlich der Straße Am alten Schirrhof, wird gegenwärtig gut angenommen und soll daher auch zukünftig, in seiner aktuell vorherrschenden Ausgestaltung, als solcher zur Verfügung stehen. Aus diesem Grund wird der Parkplatz in der 11. Änderung des Flächennut-

zungsplanes als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Öffentliche Parkfläche“ gem. § 5 (2) Nr. 3 BauGB dargestellt und dadurch langfristig in seinem Bestand gesichert.

5.4 Grünflächen: Private Grünflächen

Die bereits eingangs angesprochenen Dauerkleingärten, welche vereinzelt im westlichen Teil des Geltungsbereiches der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes, in direkter und angrenzender Nähe der Sternwarte Norderney vorherrschen, werden ihrer Nutzung entsprechend als private Grünfläche gem. § 5 (2) Nr. 5 BauGB mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten dargestellt.

Innerhalb der privaten Grünflächen gem. § 5 (2) Nr. 5 BauGB mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten, befinden sich außerdem die voranstehende Sternwarte Norderney sowie ein Wohngebäude. Die angesprochenen Nutzungen können, soweit sie Bestandsschutz genießen, in ihrer jetzigen Form weiterhin betrieben beziehungsweise genutzt werden.

Die im südlichen Teil des Geltungsbereiches beziehungsweise südlich der Richthofenstraße gelegene und flächenmäßig größere Kleingartenanlage wird ebenfalls entsprechend ihrer Nutzung als private Grünfläche gem. § 5 (2) Nr. 5 BauGB mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten dargestellt und dadurch auf Dauer gesichert.

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

5.5.1 Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses: Regenrückhaltebecken

Das vorhandene Regenrückhaltebecken, das sich im südöstlichen Teil des Plangebietes befindet, wird gem. § 5 (2) Nr. 7 BauGB als Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses: Regenrückhaltebecken und überlagernd als Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen (WSZ III) dargestellt.

5.5.2 Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen: Wasserschutzzonen

Das Plangebiet befindet sich vollständig innerhalb des Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlage des Wasserwerks I „Ort“ (Wasserschutzzone II und III) der Wasserschutzgebietsverordnung Norderney 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.

5.6 Flächen für Wald

Da der überwiegende Bereich des Ruppertsburger Wäldchens sowie der Kapgärten einen dichten Gehölzbestand, teilweise geschlossene Waldgebiete gem. § 2 (3) NWaldLG sowie offene Bereiche mit Einzelbäumen oder Baumgruppen, aufweist und auch weiterhin als Wald mit Erholungsfunktion genutzt werden soll, werden diese Flächen in der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes als Flächen für Wald gem. § 5 (2) Nr. 9b BauGB dargestellt und somit planungsrechtlich gesichert.

Andere Nutzungen die sich innerhalb der dargestellten Flächen für Wald gem. § 5 (2) Nr. 9b BauGB befinden, wie beispielsweise ein Außenbereich, der der Sternwarte Norderney zugeordnet werden kann, der Bahnhof Stelldichein sowie drei Wohngebäude,

können, soweit sie Bestandsschutz genießen, ebenfalls in ihrer jetzigen Form weiterhin betrieben beziehungsweise genutzt werden.

5.7 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft: Schutzgebiete und Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechts: gem. § 30 BNatSchG gesetzlich geschützte Biotope

Innerhalb des Geltungsbereiches der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes befinden sich nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geschützte Biotope (Graudünen-Grasflur, Küstendünen-Heide und niedrigwüchsiges Küstendünengebüsch). In der Planzeichnung werden die besonders schutzwürdigen Dünen gem. § 30 BNatSchG nachrichtlich übernommen und als Schutzobjekt im Sinne des Naturschutzrechtes gekennzeichnet. Da zwischen den gem. § 30 BNatSchG geschützten Biotopen und den voranstehend genannten, direkt an die Biotope anschließenden, Flächen für Wald keine klaren, räumlichen Kanten existieren, kann es zu Überschneidungen kommen. Das heißt, dass sich sowohl einige Gehölzstrukturen in den gem. § 30 BNatSchG geschützten Biotopen wiederfinden, aber auch Strukturen der Biotope in die Flächen für Wald hineinragen.

5.8 Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz: Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

Das bereits eingangs erwähnte Baudenkmal, die Empfangshalle des ehemaligen Bahnhofs Stelldichein, an der Ecke Birkenweg und Richthofenstraße, wird innerhalb der 11. Flächennutzungsplanänderung als Einzelanlage (unbewegliches Kulturdenkmal), die dem Denkmalschutz unterliegt gem. § 5 (4) BauGB dargestellt und somit in ihrer gegenwärtigen Form planungsrechtlich gesichert.

6.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

- **Verkehrerschließung**
Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die innerhalb des Geltungsbereichs gelegenen Straßen.
- **Gas-, Wasser- und Stromversorgung**
Die Gas-, Wasser- und Stromversorgung erfolgt über den Anschluss an die Versorgungsnetze der Stadtwerke Norderney GmbH.
- **Schmutz- und Abwasserentsorgung**
Die Schmutz- und Abwasserentsorgung innerhalb des Plangebietes erfolgt über Anschluss an die vorhandene Kanalisation.
- **Abfallbeseitigung**
Die Abfallentsorgung erfolgt im Trennsystem durch den Landkreis Aurich.
- **Oberflächenentwässerung**
Das anfallende, nicht schädlich verunreinigte Oberflächenwasser wird in das vorhandene Entwässerungssystem abgeleitet.
- **Fernmeldetechnische Versorgung**
Die fernmeldetechnische Versorgung des Plangebietes erfolgt über die verschiedenen Telekommunikationsanbieter.

- **Sonderabfälle**
Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.
- **Brandschutz**
Die Löschwasserversorgung des Plangebietes wird entsprechend den jeweiligen Anforderungen sichergestellt. Eine Abstimmung mit der Feuerwehr erfolgt vor der Ausführungsplanung.

7.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN-/VERMERKE

7.1 Rechtsgrundlagen

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

- **BauGB** (Baugesetzbuch),
- **BauNVO** (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke: Baunutzungsverordnung),
- **BNatSchG** (Bundesnaturschutzgesetz),
- **PlanZV** (Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes: Planzeichenverordnung),
- **NBauO** (Niedersächsische Bauordnung),
- **NDG** (Niedersächsisches Deichgesetz),
- **NDSchG** (Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz),
- **NKomVG** (Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz),
- **NWaldLG** (Niedersächsisches Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung).

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*