



BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan Nr. 28 „Am Weststrand“ 7. Änderung



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

Inhaltsverzeichnis

1.0	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	3
1.1	ANLASS DER PLANUNG	3
1.2	ZIEL DER PLANUNG	3
2.0	RAHMENBEDINGUNGEN	4
2.1	KARTENMATERIAL	4
2.2	RÄUMLICHER ÄNDERUNGSBEREICH	4
2.3	STÄDTEBAULICHE SITUATION UND NUTZUNGSSTRUKTUR	6
3.0	PLANERISCHE VORGABEN	6
3.1	LANDES-RAUMORDNUNGSPROGRAMM NIEDERSACHSEN (LROP) 2017	7
3.2	REGIONALES RAUMORDNUNGSPROGRAMM (RROP)	7
3.3	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	7
3.4	VERBINDLICHE BAULEITPLÄNE	8
4.0	SICHERUNG DER BAULEITPLANUNG	8
4.1	VERÄNDERUNGSSPERRE	8
4.2	ZURÜCKSTELLUNG VON BAUGESUCHEN	8
5.0	INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	9
5.1	FESTSETZUNGEN	10
5.2	TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	10
5.3	GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN)	11
6.0	AUSWIRKUNG DER PLANUNG	11
7.0	ÖFFENTLICHE BELANGE (NATUR UND LANDSCHAFTSPFLEGE)	11
7.1	BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT	11
7.2	BELANGE DER ARCHÄOLOGISCHEN DENKMALPFLEGE	12
7.3	BELANGE DES DENKMALSCHUTZ	12
7.4	ALTABLAGERUNGEN	12
8.0	VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	13
9.0	VERFAHREN UND VERFAHRENSGRUNDLAGE	13
9.1	VERFAHREN	13
9.2	RECHTSGRUNDLAGEN	14
10.0	HINWEISE	14
10.1	WASSERSCHUTZGEBIET	14
10.2	BELANGE DER ARCHÄOLOGISCHEN DENKMALPFLEGE	14
10.3	VERFAHRENSÜBERSICHT	15
10.3.1	ÄNDERUNGSBESCHLUSS / ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG	15
10.3.2	ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG/BETEILIGUNG TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE	15
10.3.3	SATZUNGSBESCHLUSS	15
10.3.4	INKRAFTTRETEN	16
11.0	PLANVERFASSERIN	16

1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

1.1 ANLASS DER PLANUNG

Das ehemalige Gebäude der Telekom AG befindet sich im Ortseingang und grenzt östlich an das Wohngebiet „Südwesthörn“ an. Das Gebäude wurde 1983 als Fernmeldegebäude von der ehemaligen Deutschen Bundespost errichtet. Es diente jahrzehntelang als Fernsprechvermittlungsstelle und beherbergte innerhalb des Funktionsbaus die technischen Vorrichtungen für den Telefonverkehr auf der Insel sowie zum Festland. Die technische Entwicklung und die fortschreitende Digitalisierung machten den Fernmeldedienst in weiten Teilen rückläufig. Das Gebäude wird heute nur noch teilweise durch die Telekom AG zur Unterbringung technischer Anlagen genutzt und steht weitestgehend leer. Im Jahre 2015 wurde das Gebäude an einen privaten Investor verkauft. Der derzeitige Eigentümer beabsichtigt das vorhandene Gebäude umzubauen, um im Erdgeschoss und Dachgeschoss Wohnungen zum dauernden Aufenthalt mit Hauptwohnsitz gemäß Bundesmeldegesetz auf der Insel einzurichten. Es ist im Wesentlichen die Errichtung kleinteiliger Wohnungen in Form von Personalwohnungen geplant, um dem dringenden Bedarf an der Schaffung von Personalwohnraum auf der Insel entgegenzuwirken.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, wird der Bebauungsplan Nr. 28 „Am Weststrand“ entsprechend textlich geändert. Um die Dauerwohnnutzung auf dem Grundstück für die Zukunft zu sichern, wird zusätzlich zwischen der Stadt Norderney und dem Vorhabenträger ein städtebaulicher Vertrag geschlossen.

Da die Änderung des Bebauungsplanes der Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung dient, wird die Änderung im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a Abs. 1 BauGB ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Durch die geplante Änderung wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a BauGB wird abgesehen.

1.2 ZIEL DER PLANUNG

Die Stadt Norderney beabsichtigt mit der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Umsetzung des Vorhabens zum Umbau und zur Erweiterung der Bestandsimmobilie, Südwesthörn 1, zu Wohnungen zum dauerhaften Aufenthalt für Personen mit Lebensmittelpunkt auf der Insel Norderney zu schaffen. Hierunter wird auch Wohnraum für auf Norderney beschäftigtes Personal, das für die Dauer seiner dort ausgeübten Tätigkeit mit Hauptsitz auf Norderney gemeldet ist, verstanden.

Das betreffende Grundstück Südwesthörn 1 (Flurstück 12/9, Flur 21, Gemarkung Norderney) befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 28 „Am Weststrand“. Die Nutzung des Gebäudes ist als Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung „Fernmeldegebäude“ festgesetzt. Um das Gebäude zu Wohnzwecken umnut-

zen zu können, hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Norderney in seiner Sitzung am 28.10.2020 die Einleitung eines Verfahrens zur 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Am Weststrand“ beschlossen.

Im Geltungsbereich der 7. Änderung wird die Gemeinbedarfsfläche zur Zweckbestimmung „Fernmeldegebäude“ um die Nutzung „*mit Wohnungen zum Dauerwohnen für Personen mit Lebensmittelpunkt auf Norderney*“ ergänzt, damit eine Wohnnutzung allgemein zulässig ist.

2.0 RAHMENBEDINGUNGEN

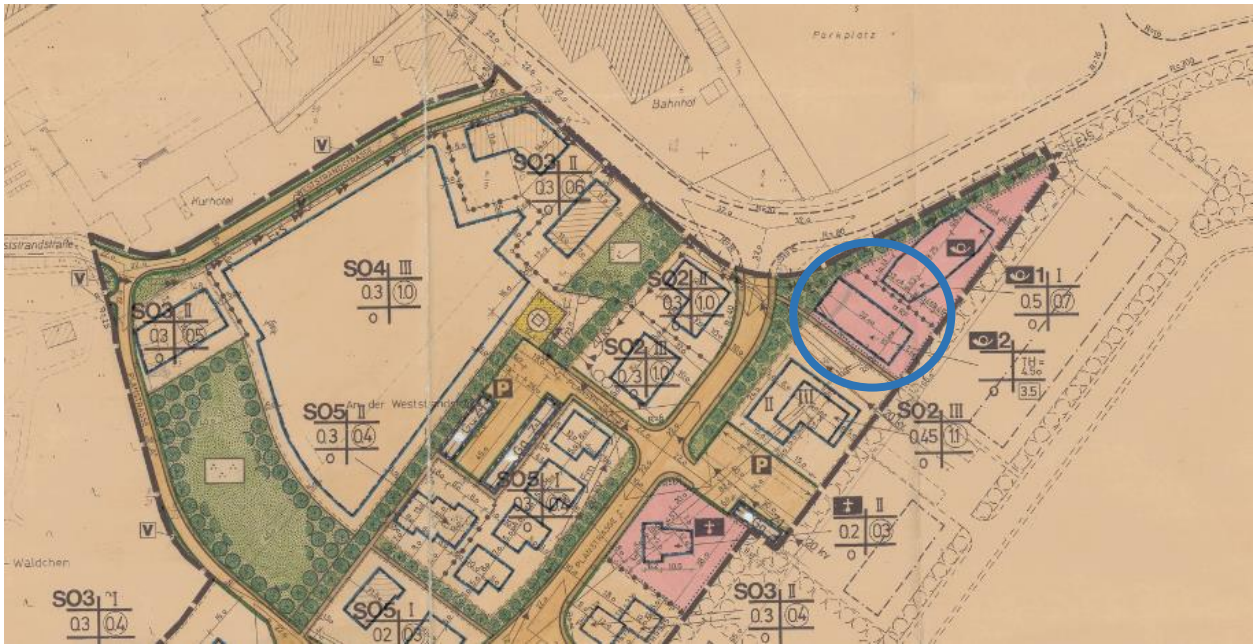
2.1 KARTENMATERIAL

Die Übersichtskarte der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 wurde unter Verwendung des vom Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Aurich, Katasteramt Norden zur Verfügung gestellten Kartenmaterials im Maßstab 1:500 erstellt.

2.2 RÄUMLICHER ÄNDERUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich der Änderung Nr. 7 umfasst das Flurstück 12/9, Flur 21, Gemarkung Norderney im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 28. Die genaue Lage des Plangebietes ist aus der Anlage zu dieser Begründung ersichtlich.

Die Größe des Geltungsbereichs umfasst 1.366 m², die Baumassenzahl beträgt 3,5 und die Traufhöhe wurde auf 4,50 m festgesetzt. Eine Grundflächenzahl (GRZ) sowie Geschossflächenzahl (GFZ) wurden für dieses Grundstück nicht festgesetzt. Aufgrund der Festsetzung im Bebauungsplan wird ein überbaubarer Bauteppich von 480 qm ausgewiesen. Somit beträgt die max. überbaubare Fläche < 20.000 m² und die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Am Weststrand“ kann gemäß § 13a Abs. 1 Satz 3 BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden.



Auszug aus Bebauungsplan Nr. 28 „Am Weststrand“, Änderungsbereich blau markiert



Übersichtsplan des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 28 „Am Weststrand“; Änderungsbereich blau markiert

2.3 STÄDTEBAULICHE SITUATION UND NUTZUNGSSTRUKTUR

Der Bebauungsplan Nr. 28 grenzt südlich an das Argonnerwäldchen sowie an die Innenstadt mit seinem Kurzentrum und weiteren touristischen Einrichtungen (z.B. das Badehaus) an. Des Weiteren wird über die Straße „Südwesthörn“ der Zugang zur Strandpromenade zum Weststrand sowie die unbebaute Grünfläche (sog. „Hundewiese“) ermöglicht. Im nördlichen Bereich des Geltungsbereiches befinden sich die öffentlichen Parkplätze A und B sowie angrenzend die Wohnsiedlung „Up Süderdün“.

Der Bebauungsplan Nr. 28 „Am Weststrand“ wurde in den 80-er Jahren zur Entwicklung der Fläche zu Wohn- und Freizeitwecken aufgestellt. Der flächenmäßig überwiegende Teil des Geltungsbereiches umfasst Grünflächen. Das ehemalige Kleingartengelände „Hinnies Tuun“ – südlich der Weststrandstraße entwickelte sich im Laufe der Jahrzehnte zu einer waldähnlichen Fläche in Verbindung mit dem angrenzenden Argonnerwäldchen. Die sog. „Hundewiese“ im südlichen Bereich des Geltungsbereiches wird noch heute als unbebaute Freifläche genutzt, welche innerhalb der 4. Änderung des Bebauungsplanes als öffentliche Grünfläche festgesetzt wurde.

Innerhalb des Geltungsbereiches entstand in den 80er- und 90er Jahren die Wohnsiedlung „Südwesthörn“ mit privater eigentümergeführten Kleinvermietung. Zudem wurde eine Reihenhausanlage im nördlichen Bereich des Bebauungsplanes (Südwesthörn 1A-1F) durch die Wohnungsgesellschaft Norderney mbH im Jahre 2009/2010 errichtet und an sechs Norderneyer Familien verkauft. Zudem wurde im Zuge der 4. Änderung des Bebauungsplanes die planungsrechtliche Voraussetzung geschaffen, damit eine Neubausiedlung mit zehn Doppelhaushälften für Norderneyer Familien im rückwärtigen Bereich der Straße „Südwesthörn“ als Einheimischenmodell „Neuer Polder“ entstehen konnte.

Des Weiteren befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mehrere Gemeinbedarfsflächen. Im ursprünglichen Bebauungsplan wurde bereits für die dringend benötigte Erweiterung der Fernmeldestelle ein Bauteppich für die Fernmeldestelle, die Errichtung eines Richtfunkmastes sowie ein Wohngebäude für Werkswohnungen der Post auf selbiges Grundstück als Gemeinbedarfsfläche festgesetzt. Zudem entstand ein kirchliches Gebäude der „Neuapostolischen Kirche“ auf der Gemeinbedarfsfläche „Kirche“.

3.0 PLANERISCHE VORGABEN

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

3.1 LANDES-RAUMORDNUNGSPROGRAMM NIEDERSACHSEN (LROP) 2017

Das LROP Niedersachsen entwickelt sich entsprechend aus dem Raumordnungsgesetz bzw. den Leitbildern und Handlungsstrategien für die Raumentwicklung in Deutschland. Aus den Vorgaben der übergeordneten Planungen ist die kommunale Planung zu entwickeln. Nach dem rechtsgültigen Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017 sind die touristischen Schwerpunkträume auf den Ostfriesischen Inseln zu sichern und zu entwickeln. Zudem sind die Voraussetzungen für eine dauerhafte und nachhaltige Besiedlung der Ostfriesischen Inseln zu gewährleisten. Die Vorgaben des LROP 2017 stehen der Planung nicht entgegen.

3.2 REGIONALES RAUMORDNUNGSPROGRAMM (RROP)

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

Mit der 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 28 „Am Weststrand“ werden die Ziele einer Sicherung und Stärkung der Wohnfunktion im Plangebiet für die einheimische Bevölkerung angestrebt. Die 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 28 steht somit im Einklang mit den angeführten regionalplanerischen Zielen.

3.3 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der Flächennutzungsplan aus dem Jahre 1975 bildet als vorbereitender Bauleitplan die Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 28 „Am Weststrand“ (verbindlicher Bauleitplan), d.h. der Bebauungsplan ist gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Aufgrund der Darstellung einer „Umformerstation“ im rechtswirksamen Flächennutzungsplan wird der Bereich der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan aus dem Jahre 1975

3.4 VERBINDLICHE BAULEITPLÄNE

Der Bebauungsplan Nr. 28 „Am Weststrand“ wurde bereits in Teilen geändert. Hierzu wurden diverse Änderungsverfahren zur städtebaulichen Entwicklung des Gebietes durchgeführt. Für den Teilbereich Südwesthörn 1 gelten derzeit die Bestimmungen des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 28. Mit der 7. Änderung soll der Zulässigkeitskatalog in Form einer textlichen Änderung erweitert werden, um innerhalb der Gemeinbedarfsfläche „Fernmeldegebäude“ Wohnungen zum dauernden Aufenthalt allgemein zuzulassen.

4.0 SICHERUNG DER BAULEITPLANUNG

4.1 VERÄNDERUNGSSPERRE

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

4.2 ZURÜCKSTELLUNG VON BAUGESUCHEN

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

5.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

Der Bebauungsplan Nr. 28 „Am Weststrand“ wurde zur Siedlungsentwicklung für die Insulaner sowie die Entwicklung touristischer Strukturen zu stärken. Zudem sollten die umliegenden Grünanlagen („Hinnies Tuun“, „Hundewiese“) sowie die Erholungsaktivitäten im Bereich „Tennis“ gesichert und gefördert werden. Die Wohnstrukturen wurden als „Kur-, Heil- und Erholungszone“ mit Zweckbestimmung „Betriebswohnungen“ und sowie „Anlagen, die dem unmittelbaren Kurbetrieb dienen“ festgesetzt. Der Ausweitung des Freizeitangebotes sollte mit der Festsetzung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung zu „Gesundheitlichen, sportlichen Zwecken“, „Tennis-Sportanlagen“, „Sporthalle“, „Schank- und Speisewirtschaft“ entgegengewirkt werden. Aufgrund der Grünflächen stand die zur damaligen Zeit boomende Sportaktivität „Tennis“ eine Entwicklungsmöglichkeit für Tennisanlagen zur Verfügung. Diese wurden jedoch bis heute nicht umgesetzt und somit innerhalb der 4. Änderung aus dem Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Am Weststrand“ aus dem Jahre 1989 wurden Modifizierung und Konkretisierungen bei verschiedenen Bauteppichen in einem Teilbereich des ursprünglichen B-Planes vorgenommen. Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, um das Bauvorhaben (Südwesthörn 1A-1F) zur Errichtung einer Reihenhausanlage durch die Wohnungsgesellschaft Norderney umsetzen zu können, die Zweckbestimmung „Werkwohnungen der Post“ aufzuheben, um allgemeines Wohnen zulässig zu machen sowie die Umsetzung eines privaten Bauvorhabens (Bülowallee) zu ermöglichen.

Mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes aus dem Jahre 2015 fand eine städtebauliche Neuordnung auf Grundlage des vorhandenen Bestandes statt. Im rückwärtigen Bereich der Straße „Südwesthörn“ wurde auf einem brachliegenden Gelände die planungsrechtliche Voraussetzung zur Umsetzung eines Einheimischenmodells zur Errichtung von 10 Doppelhaushälften geschaffen. Insgesamt wurden im Plangebiet die vorhandenen Nutzungen in unterschiedlichen Sondergebieten gem. § 11 BauNVO festgeschrieben und auch für die Zukunft planungsrechtlich abgesichert.

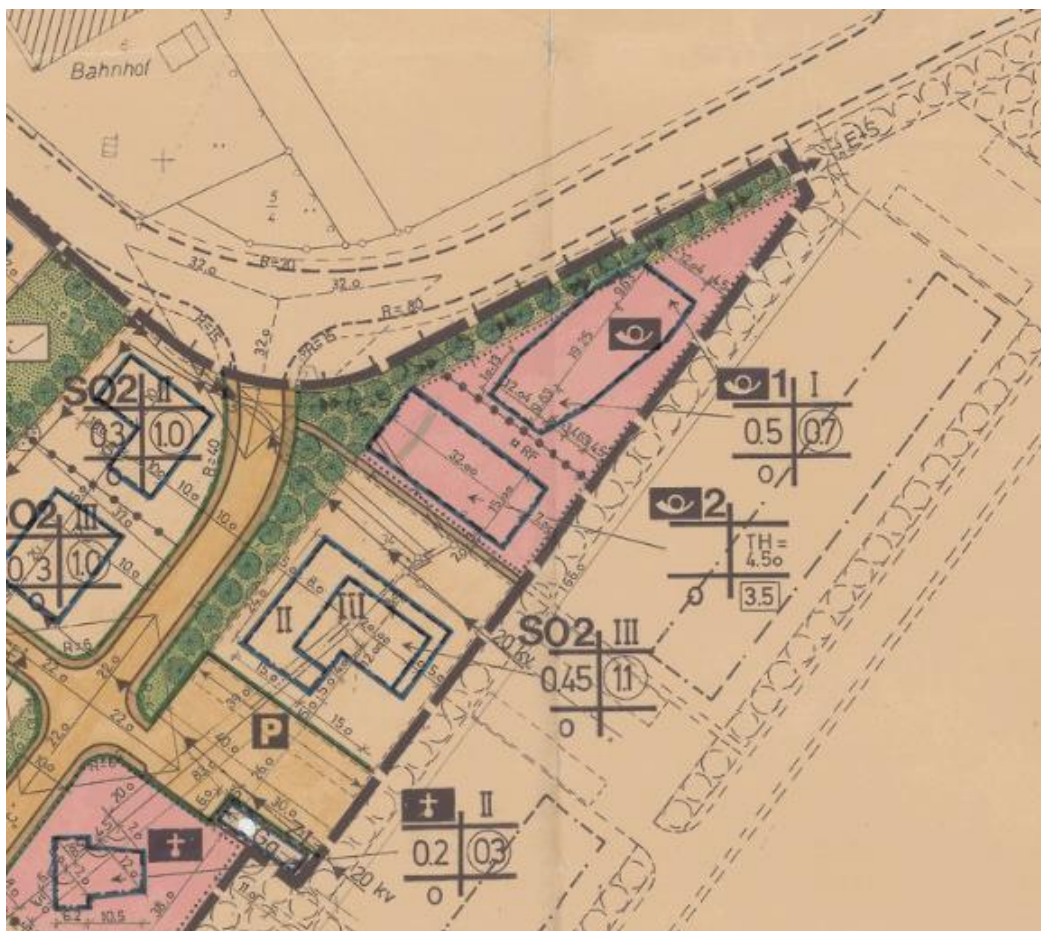
Innerhalb der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Am Weststrand“ wurde im Jahre 2019 für das Grundstück Südwesthörn 3A-3N (Flurstück 16/132, Flur 21, Gemarkung Norderney) die Zweckbestimmung des Sondergebietes „Betriebswohnung“ durch das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Dauerwohnen“ geändert, um den vorhandenen Dauerwohnraum auf dem Grundstück rechtswirksam abzusichern.

Mit der derzeit in Aufstellung befindlichen 6. Änderung des Bebauungsplanes „Am Weststrand“ wird den Belangen Rechnung getragen, welche durch erklärte Unwirksamkeit des Bebauungsplanes hinsichtlich der festgesetzten Baugrenzen, im Bereich der Flurstücke 8/42 und 8/43, sowie der enthaltenen örtlichen Bauvorschriften mit Urteil vom Niedersächsischen Obergericht vom 11. Juni 2019 entstanden sind. Dies führte zu einer Ausweisung von vier Baufenstern auf den Grundstücken sowie einer Überarbeitung und Anpassung der örtlichen Bauvorschriften. Mit der derzeit in Aufstellung befindlichen 6. Änderung des Bebauungsplanes werden in diesem Teilbereich die Belange aus dem Urteil aufgenommen und in eine rechtssichere Änderung des Bebauungsplan Nr. 28 „Am Weststrand“ übertragen.

5.1 FESTSETZUNGEN

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 28 „Am Weststrand“ setzt für den Bereich der Änderung eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Fernmeldegebäude“ fest. Die Zulässigkeit einzelner Nutzungen wird im Weiteren nicht abschließend beschrieben. Zudem ist für den Änderungsbereich eine Baumassenzahl von 3,5 sowie eine Traufhöhe von 4,5 m in offener Bauweise ausgewiesen. Für das Grundstück wurde eine Baufläche mit Baugrenzen in einer Größe von 32 m x 15 m festgesetzt. Weitere Maß der baulichen Nutzung (GFZ, GRZ) wurden für dieses Grundstück nicht ausgewiesen.

Die Baufläche und Ausnutzungsziffern sind im Bebauungsplan wie dargestellt festgesetzt.

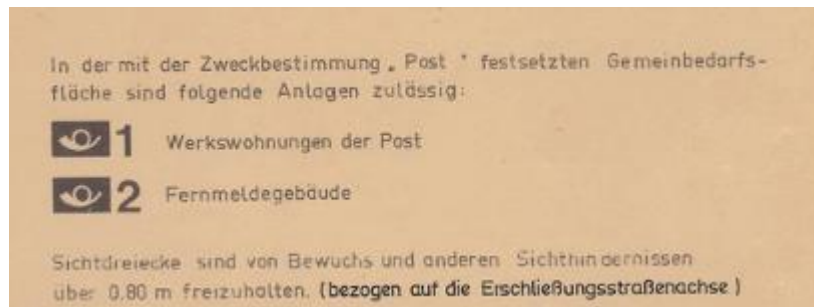


Auszug Bebauungsplan Nr. 28 „Am Weststrand“

5.2 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Um die vorgenannten Ziele erreichen zu können, ist eine Erweiterung des Zulässigkeitskatalogs auf der Gemeinbedarfsfläche erforderlich. Dies setzt eine textliche Änderung der Festsetzung in Form einer Satzung voraus. Innerhalb der festgesetzten Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung „Fernmeldegebäude“ sind im räumlichen Geltungsbereich zukünftig „Wohnungen zum Dauerwohnen für Personen mit Lebensmittelpunkt auf Nordenerney“ zulässig.

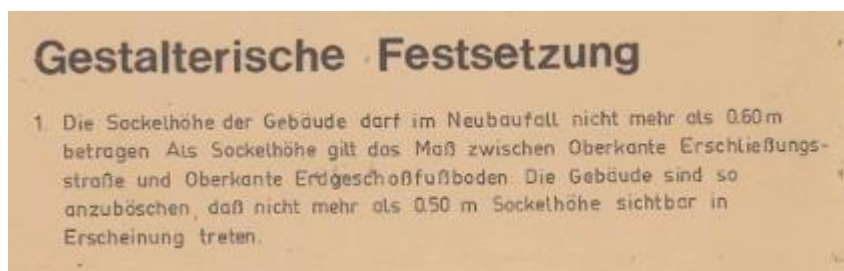
Die weiteren textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes bleiben unverändert bestehen.



Auszug Bebauungsplan Nr. 28 „Am Weststrand“

5.3 GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN)

Die gestalterischen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes bleiben unverändert bestehen.



Auszug Bebauungsplan Nr. 28 „Am Weststrand“

6.0 AUSWIRKUNG DER PLANUNG

Im Rahmen des Verfahrens sind die Auswirkungen der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 geprüft worden. Die von der Änderung betroffenen öffentlichen und privaten Belange sind ermittelt und werden in die Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB einbezogen. Mit der 7. Änderung wird den Zielen der städtebaulichen Entwicklung der Stadt Norderney für den Geltungsbereich des Planes angemessen Rechnung getragen.

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

7.0 ÖFFENTLICHE BELANGE (NATUR UND LANDSCHAFTSPFLEGE)

7.1 BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT

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

Die 7. Änderung wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Für Bebauungspläne mit einer zulässigen Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 qm sind nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, die auf Grund der Aufstellung bzw. Änderung oder Ergänzung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB zu bewerten.

Als erhebliche Beeinträchtigung können nur Vorhaben bewertet werden, die nachhaltig Schutzgüter in ihrer Wertigkeit negativ beeinflussen. Eine negative Beeinflussung von Schutzgütern ist bei der Sanierung und Umnutzung des Gebäudes sowie der geringfügigen Erweiterung in dieser Lage nicht zu erwarten. Die Eingriffe im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB gelten gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt.

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

7.2 BELANGE DER ARCHÄOLOGISCHEN DENKMALPFLEGE

Zur Berücksichtigung der Belange der Archäologischen Denkmalpflege wird in der textlichen Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28, 7. Änderung auf die Meldepflicht von ur- und frühgeschichtlichen Bodenfunden im Zuge von Bauausführungen folgendermaßen nachrichtlich hingewiesen: „Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Aurich oder dem Archäologischen Dienst der Ostfriesischen Landschaft, Hafenstraße 11, 26603 Aurich, Tel. 04941/1799-32 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.“

7.3 BELANGE DES DENKMALSCHUTZ

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

7.4 ALTABLAGERUNGEN

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

für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN)) bewertet. 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.

8.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

• **Verkehrerschließung**

Erschließungsmaßnahmen sind aufgrund der Änderung nicht erforderlich.

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

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

• **Schmutz- und Abwasserentsorgung**

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

• **Abfallbeseitigung**

Die Abfallentsorgung erfolgt im Trennsystem durch den Landkreis Aurich.

• **Oberflächenentwässerung**

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

• **Abwasserableitung**

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch den Anschluss an das Ortskanalisationsnetz.

• **Fernmeldetechnische Versorgung**

Die fernmeldetechnische Versorgung des Bebauungsplangebietes erfolgt über die verschiedenen Telekommunikationsanbieter.

• **Sonderabfälle**

Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

• **Brandschutz**

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

9.0 VERFAHREN UND VERFAHRENSGRUNDLAGE

9.1 VERFAHREN

Ein Bebauungsplan kann in einem beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 1 BauGB aufgestellt werden, wenn die zulässige Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 m² (§ 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB) umfasst. Wird in einem Bebauungsplan weder eine zulässige Grundfläche noch eine Größe der Grundfläche festgesetzt, ist bei der Anwendung die Fläche maßgeblich, die bei der Durchführung des Bebauungsplanes voraussichtlich versiegelt wird (§ 13a Abs. 1 Satz 3 BauGB). Der festgesetzte Bauteppich im Änderungsbereich beträgt 480 m². Die Durchführung der Planänderung ist im beschleunigtem Verfahren nach § 13a Abs. 1 BauGB ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB zulässig. Zudem dient die 7. Änderung des Bebauungsplanes der Nachverdichtung bzw. sonstiger Maßnahmen der Innenentwicklung. Durch die geplante Änderung wird nicht die Zulässig-

keit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Auch bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannte Schutzgüter.

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

9.2 RECHTSGRUNDLAGEN

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

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

10.0 HINWEISE

10.1 WASSERSCHUTZGEBIET

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

10.2 BELANGE DER ARCHÄOLOGISCHEN DENKMALPFLEGE

„Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Aurich oder dem Archäologischen Dienst der Ostfriesischen Landschaft, Hafestraße 11, 26603 Aurich, Tel. 04941/1799-32 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.“

10.3 VERFAHRENSÜBERSICHT

10.3.1 EINLEITUNGSBESCHLUSS / ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Norderney hat in seiner Sitzung am 28.10.2020 die Einleitung eines Verfahrens zur 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Am Weststrand“ beschlossen.

Der Einleitungsbeschluss zur 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Am Weststrand“ ist gemäß § 2 Abs.1 BauGB am XX.XX.XXXX durch Anzeige in der Norderneyer Badezeitung sowie durch Aushang im Rathaus ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Geltungsbereich von 1.366 qm liegt unter 20.000 qm. Somit kann die Planänderung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden. Gemäß § 13a Abs. 2 BauGB kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB sowie von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a BauGB abgesehen werden.

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

10.3.2 ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG/BETEILIGUNG TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Norderney hat in seiner Sitzung am XX.XX.XXXX dem Entwurf zur 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Am Weststrand“ zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden / Träger öffentlicher Belange laut § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen. Die Begründung hat vom XX.XX.XXXX bis XX.XX.XXXX zusammen mit der Satzung öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Öffentlichen Auslegung wurden gem. § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB am XX.XX.XXXX ortsüblich bekannt gemacht. Die Träger öffentlicher Belange wurden entsprechend beteiligt. Im Weiteren wurden der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung und die auszulegenden Unterlagen gemäß § 4a Abs. 4 BauGB zusätzlich auf der Homepage der Stadt Norderney (www.stadt-norderney.de) eingestellt und über das zentrale Internetportal des Landes Niedersachsen (<https://uvp.niedersachsen.de>) zugänglich gemacht.

10.3.3 SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Stadt Norderney hat die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 "Am Weststrand" nach Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Anregungen und Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Abwägung der privaten und öffentlichen Belange gegen- und untereinander gem. § 1 Abs. 7 BauGB in seiner Sitzung am XX.XX.XXXX gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde ebenfalls beschlossen und ist dem Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 8 BauGB beigelegt.

10.3.4 INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss zur 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Am Weststrand“ ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am XX.XX.XXXX ortsüblich bekannt gemacht worden und damit am XX.XX.XXXX rechtsverbindlich geworden.

Norderney, XX.XX.XXXX

Bürgermeister

.....
-Ulrichs-

11.0 PLANVERFASSERIN

Die Ausarbeitung der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Am Weststrand“ wurde ausgearbeitet von der Stadt Norderney, FB III – Bauen und Umwelt, Am Kurplatz 3, 26548 Norderney.

Norderney, XX.XX.XXXX

.....
- Juliane Aiche B.A. -
(Planverfasserin)

Anlage – Übersichtsplan zur 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Am Weststrand“



Geltungsbereich zur 7. Änderung Bebauungsplan Nr. 28 „Am Weststrand“, Maßstab 1:500