

11. Änderung des Flächennutzungsplanes

frühzeitige Beteiligung der Behörden und
sonstigen Träger öffentlicher Belange
(§ 4 (1) BauGB)

und

frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
(§ 3 (1) BauGB)

ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE

11.06.2020



Träger öffentlicher Belange

von folgenden Stellen wurden keine Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht:

1. Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Aurich
Katasteramt Norden
Gartenstraße 4
26506 Norden
2. Industrie- und Handelskammer für
Ostfriesland und Papenburg
Ringstraße 4
26697 Emden
3. Niedersächsisches Ministerium für Wirtschaft, Arbeit, Verkehr und Digitalisierung
- Hafenbehörde -
Hafenstraße 2
26506 Norden
4. Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH
Vahrenwalder Str. 236
30179 Hannover
5. Niedersachsen Ports GmbH & Co. KG
Postfach 3845
26028 Oldenburg

Träger öffentlicher Belange

von folgenden Stellen wurden Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht:

1. Landkreis Aurich
Fischteichweg 7-13
26603 Aurich
2. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie
Postfach 510153
30631 Hannover
3. Niedersächsische Landesforsten
Forstamt Neuenburg
Zeteler Straße 18
26340 Zetel
4. Ostfriesische Landschaft
Georgswall 1-5
26603 Aurich
5. Amt für regionale Landesentwicklung Weser-Ems,
Domänenamt Oldenburg
Gartenstraße 4
26506 Norden
6. Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Ems-Nordsee
Am Eisenbahndock 3
26725 Emden
7. Deutsche Telekom Technik GmbH
Technik Niederlassung Nord
Hannoversche Straße 6-8
49084 Osnabrück
8. NLWKN
Betriebsstelle Norden-Norderney
Jahnstraße 1
26508 Norden
9. EWE Netz GmbH
Netzregion Ostfriesland
Ubbo-Emmius-Straße 7-9
26789 Leer


Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Landkreis Aurich Fischteichweg 7-13 26603 Aurich</p>	
<p>Zu der Bauleitplanung nehme ich wie folgt Stellung:</p> <p><u>Wasser- und deichrechtlicher Belang:</u> Das Plangebiet zur 11. Änderung des Flächennutzungsplanes liegt in dem vom 30.09.2014 festgesetzten Wasserschutzgebiet Zone II und Zone III des Wasserwerkes Norderney. Danach sind einige Vorhaben grundsätzlich verboten oder bedürfen einer Ausnahmegenehmigung nach der Wasserschutzgebietsverordnung.</p> <p>Der z.B. Campingplatz liegt in der Schutzzone WSG II. Sind dort Änderungen geplant so ist die Machbarkeit vorab durch die untere Wasserbehörde zu prüfen. Ein entsprechender Antrag ist bei meiner unteren Wasserbehörde zu stellen.</p> <p><u>Denkmalpflegerischer Belang:</u> Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich ein weiteres Baudenkmal, das bislang keine Erwähnung fand. Es handelt sich um das Empfangsgebäude des Bahnhofs "Stelldichein" unter der Adresse Birkenweg 6. Dieses Einzeldenkmal, gemäß § 3 Abs. 2 NDSchG, ist ein kleines Stationsgebäude der ehemaligen Marinebahn, die zur Versorgung der Strandbatterien und der Seefestung 1917 erbaut wurde. Der einstöckige Fachwerkbau besitzt eine vertikale Verbretterung und ist mit Zierformen im Bereich des Drempels und des Dachüberstands versehen. Das flach geneigte Walmdach ist mit Dachpappe gedeckt. Darüber hinaus haben sich in der direkten Umgebung Gleisreste und ein Toreinfahrt erhalten. Dieses Kulturdenkmal repräsentiert die letzte vorhandene Anlage, die zur im Jahr 1915 erbauten Inselbahn gehörte. Seinerzeit sorgte die Kleinbahn insbesondere für die Errichtung und Versorgung der Küstenbatterien. Das ehemalige Empfangsgebäude genießt einen Denkmalstatus und muss in seiner Form erhalten bleiben.</p> <p><u>Abfallrechtlich und bodenschutzfachlicher Hinweis:</u> Die in der Begründung genannte Ziffer 4.3 "Altablagerungen, Bodenschutzrechtliche Belange" sowie die Ziffer 3.1.5. "Schutzgut Boden und Flächen" des Umweltberichts sind zu beachten.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bzw. auf der Ebene der Ausführungsplanung berücksichtigt.</p> <p>Der Anregung wird dahingehend gefolgt, dass das Empfangsgebäude des Bahnhofs „Stelldichein“ als Baudenkmal innerhalb der Planzeichnung als Einzelanlage (unbewegliches Kulturdenkmal), das dem Denkmalschutz unterliegt, dargestellt sowie in der dazugehörigen Begründung beschrieben wird.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p><u>Naturschutzfachlicher Hinweis:</u> Durch die geplante 11. Änderung des Flächennutzungsplanes Norderney werden für die Umwelt und Natur relevante Strukturen bauleitplanerisch gesichert. Im Rahmen einer abhängigen verbindlichen Bauleitplanung sollen die Vorgaben des Flächennutzungsplanes negative Beeinträchtigungen der Schutzgüter von Natur und Landschaft steuern und nach Möglichkeit vermeiden.</p>	<p>Der Hinweis wird berücksichtigt.</p>
<p>Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie Postfach 510153 30631 Hannover</p>	
<p>aus Sicht des Fachbereiches Bauwirtschaft wird zu o.g. Vorhaben wie folgt Stellung genommen:</p> <p>Wasserlösliche Gesteine (Karbonatgesteine aus der Oberkreide) liegen im Untergrund des Planungsgebietes in so großer Tiefe (> 500m), dass bisher kein Schadensfall bekannt geworden ist, der auf Verkarstung in dieser Tiefe zurückzuführen ist. Es besteht keine Erdfallgefährdung (Gefährdungskategorie 0 gemäß Erlass des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.2.1987, AZ. 305.4- 24 110/2 -). Auf konstruktive Sicherungsmaßnahmen bezüglich der Erdfallgefährdung kann daher bei Bauvorhaben im Planungsgebiet verzichtet werden.</p> <p>Nach den uns vorliegenden Unterlagen (Kartenserver des LBEG) steht im südlichen Teil der Planungsfläche setzungsempfindlicher Baugrund an. Es handelt sich hierbei um anthropogene Auffüllungen mit geringer bis großer Setzungsempfindlichkeit und geringen bis großen Setzungsdifferenzen aufgrund wechselnder Steifigkeiten.</p> <p>Bei Bauvorhaben sind die gründungstechnischen Erfordernisse im Rahmen der Baugrunderkundung zu prüfen und festzulegen. Für die geotechnische Erkundung des Baugrundes sind die allgemeinen Vorgaben der DIN EN 1997-1 :2014-03 mit den ergänzenden Regelungen der DIN 1054:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-1/NA:2010-12 zu beachten. Der Umfang der geotechnischen Erkundung ist nach DIN EN 1997-2:2010-10 mit ergänzenden Regelungen DIN 4020:2010-12 und na-</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die nebenstehenden Hinweise werden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bzw. im Rahmen der Ausführungsplanung berücksichtigt.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>tionalem Anhang DIN EN 1997-2/NA:2010-12 vorgegeben. Vorabinformationen zum Baugrund können dem Niedersächsischen Bodeninformationssystem NIBIS (https://nibis.lbeg.de/cardomap3/) entnommen werden.</p> <p>Weitere Anregungen oder Bedenken aus Sicht unseres Hauses bestehen unter Bezugnahme auf unsere Belange nicht.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Niedersächsische Landesforsten Forstamt Neuenburg Zeteler Straße 18 26340 Zetel</p>	
<p>seitens des "TÖB" erfolgt zum o.g./aktuellen Verfahren derzeit keine weitere Stellungnahme, da in dem mir vorliegenden Entwurf die Waldbelange ausreichend berücksichtigt sind. (Der Wald ist in der Karte als solcher dargestellt und textl. als Wald festgesetzt.)</p>	<p>Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Ostfriesische Landschaft Georgswall 1-5 26603 Aurich</p>	
<p>Gegen die 11. Änderung des o.g. Flächennutzungsplanes bestehen aus Sicht der archäologischen Denkmalpflege keine Bedenken.</p> <p>Sollten bei den vorgesehenen Bau- und Erdarbeiten archäologische Kulturdenkmale (Boden- und Baudenkmale) festgestellt werden, sind diese unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde oder uns zu melden.</p> <p>Wir verweisen in diesem Zusammenhang auf das Nieders. Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978 (Nds. GVBl. S. 517), sowie die Änderung vom 26.05.2011 (Nds. GVBl. S. 135), § 14, wonach der Finder und der Leiter von Erdarbeiten verpflichtet sind, Bodenfunde anzuzeigen.</p>	<p>Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Amt für regionale Landesentwicklung Weser-Ems, Domänenamt Oldenburg Gartenstraße 4 26506 Norden</p>	
<p>zu der geplanten Änderung des 11. Flächennutzungsplanes bestehen seitens des Domänenamtes nachfolgend aufgeführte Anmerkungen mit der Bitte um Beachtung:</p> <p><u>Flurstück 238/187 Flur 17</u></p> <p>Auf der zur Ausweisung als Biotop gem. § 30 BNatSchG vorgesehenen derzeitigen Grünfläche ist eine Teilfläche von ca. 110m² als Zulagefläche zu einem Hausgrundstück langfristig durch das Domänenamt verpachtet.</p> <p><u>Flurstück 238/230 Flur 17</u></p> <p>Auf der zur Ausweisung als Fläche für Wald vorgesehenen derzeitigen Grünfläche/ Parkanlage ist:</p> <ul style="list-style-type: none"> • eine Teilfläche von ca. 95m² als Gartenfläche, • eine Teilfläche von ca. 6.500m² als Spielplatz, • eine Teilfläche von ca. 276m² als Gartenland mit darauf befindlichem Gartenhaus, • eine Teilfläche von ca. 300m² als Gartenland mit darauf befindlichem Gartenhaus, • eine Teilfläche von ca. 828m² als Gartenland mit darauf befindlichem Gartenhaus, • eine Teilfläche von ca. 350m² als Gartenland mit darauf befindlichem Gartenhaus, <p>langfristig durch das Domänenamt verpachtet.</p> <p><u>Flurstück 238/225 Flur 17</u></p> <p>Auf der zur Ausweisung als Fläche für Wald vorgesehenen derzeitigen Grünfläche/ Parkanlage ist:</p> <ul style="list-style-type: none"> • eine Teilfläche von ca. 60m² zur Nutzung als Garten und Überbauungsfläche für ein Nebengebäude, • eine Teilfläche von ca. 280m² als Gartenland mit darauf befindlichem Gartenhaus, 	<p>Die Hinweise des Domänenamtes Oldenburg werden zur Kenntnis genommen. Die Ausweisung bzw. die entsprechende Darstellung der einzelnen Gebiete in der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes, entsprechen dem langfristigen Ziel der Stadt Norderney. Gleichwohl hat die in der 11. Flächennutzungsplanänderung getroffene und möglicherweise von den nebenstehenden, aktuellen Nutzungen geringfügig abweichende Darstellung keine Auswirkung auf die derzeit laufenden Verträge durch das Domänenamt.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>• eine Teilfläche von ca. 120m² sowie ca. 80m² als Gartenfläche langfristig durch das Domänenamt verpachtet.</p> <p><u>Flurstück 94/69 Flur 18</u> Auf der zur Ausweisung als Fläche für Wald vorgesehenen derzeitigen Grünfläche/ Parkanlage ist eine Teilfläche von ca. 370m² als Gartenfläche langfristig durch das Domänenamt verpachtet.</p>	
<p>Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Ems-Nordsee Am Eisenbahndock 3 26725 Emden</p>	
<p>Bezug nehmend auf Ihr Schreiben vom 05.03.2020 -622.10- teile ich Ihnen mit, dass seitens der Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes keine grundsätzlichen Bedenken bestehen.</p> <p>Ich weise jedoch auf Folgendes hin: In dem dargestellten Bereich ist ein WSV-eigenes Streckenfernmeldekabel verlegt (s. Kabelplan).</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
 <p>Technische Fachstelle Nordwest Hinrich-Schnitger-Str. 20 28919 Brake Telefon 04401/7108-0</p> <p>Die in den Plänen enthaltenen Eintragungen hinsichtlich der Leitungslage sind unverbindlich. Die genaue Lage der Leitungen ist durch Querschnitte in Handzeichnung festzustellen. In Leitungsnähe sind die Erdarbeiten unbedingt von Hand mit äußerster Vorsicht durchzuführen. Leitungsbezeichnung und Anzeige: Datenkabel: 1 / Grünlich Telefon 04941/602-100</p> <p>Lageplan Maßstab 1:2.881 LVL Kabel ——— Kupferkabel ———</p> <p>Schutzvermerk DIN ISO 15016 beachten</p>	
<p>Deutsche Telekom Technik GmbH Technik Niederlassung Nord Hannoversche Straße 6-8 49084 Osnabrück</p>	
<p>die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt)- als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG- hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Wir haben keine weiteren Bedenken zu den o.a. Vorhaben.</p>	<p>Die nebenstehenden Hinweise werden berücksichtigt.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Die Bauausführenden müssen sich vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. (Internet: https://trassenauskunft-kabel.telekom.de oder mailto:Planauskunft.Nord@telekom.de). Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten. Die Bauherren können sich bei der Bauherrenhotline, Tel.: 0800 3301 903 beraten lassen.</p> <p>Bei Planungsänderungen bitten wir uns erneut zu beteiligen. mailto:T-NL-N-PTI-12-Planungsanzeigen@telekom.de</p>	<p>Der Bitte um eine erneute Beteiligung bei Planungsänderungen wird gefolgt.</p>
<p>NLWKN Betriebsstelle Norden-Norderney Jahnstraße 1 26508 Norden</p>	
<p>Der Geschäftsbereich I des NLWKN, Betriebsstelle Norden-Norderney nimmt unter Berücksichtigung der Belange des Geschäftsbereiches II zu dem Entwurf wie folgt Stellung:</p> <p>Gegen den Entwurf zur 11. Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen grundsätzliche Bedenken, da sein Geltungsbereich Flächen umschließt, die aufgrund ihrer Lage in der Deichschutzzone den Bestimmungen des Niedersächsischen Deichgesetzes (NDG) unterliegen.</p> <p>Innerhalb der Deichschutzzone landseitig vom Deich dürfen gemäß § 16 Abs. 1 NDG Anlagen jeder Art nicht errichtet oder wesentlich geändert werden. Die vor Widmung der Hauptdeiche schon vorhandenen Anlagen jeder Art unterliegen zwar dem Bestandsschutz, dürfen jedoch nach § 16 Abs. 1 NDG nicht wesentlich geändert werden. Auch dürfen nach Beseitigung vorhandener Anlagen keine neuen errichtet werden. Ebenso ist die Errichtung neuer Anlagen jeder Art neben den schon vorhandenen nicht zulässig. Die Deichbehörde kann zur Befreiung vom Verbot des Absatzes 1 Ausnahmen genehmigen, wenn das Verbot im Einzelfall zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und die Ausnahme mit den Belangen der Deichsicherheit vereinbar ist. Die Ausnahmegenehmigungen sind widerruflich. Ich verweise in diesem Zusammenhang auf die Verfügung der Bezirksregierung Weser-Ems vom 22.06.1995 (50219-211 0-</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der nebenstehende Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Gleichwohl eine Einzelfallprüfung, wie bereits korrekt festgestellt, erst in den nachgelagerten Verfahren (verbindliche Bauleitplanung bzw. Ausführungsplanung) durchgeführt werden kann, wird auf der Ebene der hier vorliegenden, vorbereitenden Bauleitplanung schon im Kapitels 4.4 innerhalb der Begründung zur 11. Änderung des Flächennutzungsplanes auf die Belange des Deichrechts hingewiesen.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>7/7). Ob für eine Nutzung in Form von Anlagen wie im Entwurf dargestellt eine deichrechtliche Ausnahmegenehmigung erteilt werden kann, kann nicht anhand des Flächennutzungsplanes beurteilt werden, sondern bedarf der Einzelfallprüfung.</p> <p><u>Zum Bebauungsplan</u></p> <p>1. Die Ausweisung von Anlagen jeder Art innerhalb der Deichschutzzone über einen Bebauungsplan widerspricht dem Nds. Deichgesetz als Spezialrecht. Die betroffenen Flächen sind somit aus heutiger Sicht aus dem Geltungsbereich des Flächennutzungsplanentwurfes herauszunehmen. Wenn jedoch entgegen dieser Stellungnahme die Flächen nicht herausgenommen werden, sind sie als Flächen zu kennzeichnen, in denen die Errichtung oder wesentliche Änderung von Anlagen jeder Art grundsätzlich verboten ist.</p> <p>2. Der Verlauf der landseitigen Grenze der Deichschutzzone ist von der Stadt Norderney mit der Deichbehörde des Landkreises Aurich zu klären. Der Verlauf der landseitigen Grenze des Hauptdeiches ist mit der Deichbehörde des NLWKN Oldenburg zu klären. Ich verweise auf das Schreiben von Herrn Schwebe/ NLWKN Oldenburg an Herrn Meemken/ Stadt Norderney vom 13.12.2019, in dem empfohlen wird, einen planerischen Abgleich der flächenhaften Darstellung aus dem Deichbuch mit der Planzeichnung B-Plan „Am Fischereihafen“ im Entwurf bzw. eine Inaugenscheinnahme und Vermessung der örtlichen Gegebenheiten durchzuführen.</p> <p>3. Teilflächen innerhalb der Deichschutzzone sind als Dauerwohnen und Gästebeherbergung, Dauerkleingärten und Hauptverkehrsstraßen dargestellt. Ich weise darauf hin, dass zu den Anlagen jeder Art, die gemäß § 16 NDG innerhalb der Deichschutzzone nicht errichtet oder wesentlich geändert werden dürfen, neben Gebäuden auch Parkanlagen, Straßen und Wege, Pflasterungen oder sonstige Befestigungen, Einzäunungen etc. gehören. Die Deichschutzzone muss für die Deichverteidigung während einer Sturmflut immer und an jeder Stelle des Deiches zur Verfügung stehen (für erforderliche Zuwegungen, Gewinnung von Boden für den Ersteinsatz, Material- und Gerätelager etc.) und kann nicht erst im Ernstfall geräumt werden. Auch Bäume oder sonstige Anpflanzungen können die Deichverteidigung behindern.</p>	<p>Die nebenstehend aufgeführten Anregungen beziehen sich nicht auf das hier vorliegende Bauleitplanverfahren der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes. Die Abwägung der Anregungen zum Themenfeld des Bebauungsplanes erfolgt daher an anderer Stelle.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p><u>Zur Begründung</u></p> <p>Der Text ist entsprechend dem Vorgenannten anzupassen.</p> <p><u>Hinweis</u> Es wird darauf hingewiesen, dass Teile der Straße „Deichstraße“ Bestandteil des gewidmeten Deiches sind.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>EWE Netz GmbH Netzregion Ostfriesland Ubbo-Emmius-Straße 7-9 26789 Leer</p>	
<p>Die Aufstellung oder Veränderung von Leitplanungen kollidiert in der Regel nicht mit unserem Interesse an einer Bestandswahrung für unsere Leitungen und Anlagen. Sollte sich hieraus im nachgelagerten Prozess die Notwendigkeit einer Anpassung unserer Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an anderem Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, sollen dafür die gesetzlichen Vorgaben, die anerkannten Regeln der Technik sowie die Planungsgrundsätze der EWE NETZ GmbH gelten. Gleiches gilt auch für die Neuherstellung, z.B. Bereitstellung eines Stationsstellplatzes. Die Kosten der Anpassungen bzw. Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger vollständig zu tragen und der EWE NETZ GmbH zu erstatten, es sei denn der Vorhabenträger und die EWE NETZ GmbH haben eine anderslautende Kostentragung vertraglich geregelt.</p> <p>Die EWE NETZ GmbH hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen.</p> <p>Unsere Netze werden täglich weiterentwickelt und verändern sich dabei. Dies kann im betreffenden Planbereich über die Laufzeit Ihres Verfahrens/Vorhabens zu Veränderungen im zu berücksichtigenden Leitungs- und Anlagenbestand führen. Wir freuen uns Ihnen eine stets aktuelle Anlagenauskunft über unser modernes Verfahren der Planauskunft zur Verfügung stellen zu können - damit es nicht zu Entscheidungen auf Grundlage veralteten Planwerkes kommt. Bitte informieren Sie sich deshalb gern jederzeit über die genaue Art und Lage unserer zu berücksichtigenden Anlagen über unsere Internetseite:</p>	<p>Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>https://www.ewe-netz.de/geschaeftskunden/service/leitungsplaene-abrufen.</p> <p>Zur effizienten Bearbeitung von Anfragen und Stellungnahmen bauen wir unsere elektronischen Schnittstellen kontinuierlich aus. Bitte schicken Sie uns Ihre Anfragen und Mitteilungen zukünftig an unser Postfach info@ewe-netz.de.</p>	

Anregungen von Bürgern

es wurden von einem Bürger die folgenden Anregungen in Stellungnahmen vorgebracht:

Anregungen	Abwägungsvorschläge
Bürger 1	
<p>in obiger Angelegenheit komme ich zurück auf meine schriftliche Eingabe vom 17.04.2019 und erhalte meinen diesbezüglichen Einspruch gegen die beabsichtigte 11. Änderung des Flächennutzungsplans ausdrücklich aufrecht.</p> <p>Der Einspruch richtet sich weiterhin vornehmlich gegen die im Lageplan mit "WSZ III" gekennzeichnete Fläche, die nach dem Planungswillen der Stadt Norderney zukünftig offenbar nicht mehr als WA-Gebiet ausgewiesen werden soll.</p> <p><u>Nachstehend noch einmal die voranstehend angeführte Stellungnahme vom 17.04.2019:</u></p> <p><i>Namens und im Auftrage unseres Mandanten erheben wir hiermit Einspruch gegen die beabsichtigte 11. Änderung des Flächennutzungsplanes.</i></p> <p><i>Unser Mandant hat in dem mit "WSZ III" gekennzeichneten Bereich ein Grundstück erworben im Vertrauen darauf, dass die dortige Ausweisung als allgemeines Wohngebiet (WA) Bestandskraft hat.</i></p> <p><i>Es handelt sich auch keineswegs um eine irritierende Darstellung, die angeblich nicht mehr mit den vor Ort vorherrschenden Gegebenheiten übereinstimmen würde.</i></p> <p><i>Vielmehr handelt es sich dort um ein von alters her bestehendes Wohngebiet auch wenn es sich nur um eine dünnsiedlige Bebauung handelt.</i></p> <p><i>Der Anspruch richtet sich vor allem gegen die mit "WSZ III" ausgewiesene Fläche.</i></p>	<p>Der Hinweis dahingehend berücksichtigt, dass die Stellungnahme vom 17.04.2019 der Vollständigkeit halber, nachstehend erneut aufgeführt und abgewogen wird.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Ausführungen, dass die in Rede stehende Fläche nicht mehr als WA-Gebiet bzw. Wohnbaufläche dargestellt werden soll, ist korrekt-</p> <p>Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Korrekt ist, dass der Flächennutzungsplan in diesem Bereich ein allgemeines Wohngebiet (WA) darstellt. Gleichwohl handelt es sich bei einem Flächennutzungsplan lediglich um die vorbereitende Bauleitplanung, da dieser unter anderem aufgrund der fehlenden Parzellenschärfe noch kein Baurecht schafft. Zu diesem Zweck bedarf es der verbindlichen Bauleitplanung. So wurde beispielsweise im Rahmen der Neuauflistung des Bebauungsplanes Nr. 30 im Jahr 1975, welcher südlich an den Geltungsbereich der 11. Flächennutzungsplanänderung angrenzt, der in Rede stehende Bereich informell und außerhalb des eigentlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 30 als allgemeines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,3 und eine Geschossflächenzahl von 0,6 in der Planzeichnung dargestellt. Wenngleich dies, wie bereits erwähnt nicht Teil des damaligen Bauleitplanverfahrens gewesen ist, wurden während der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange dennoch Stellungnahmen sowohl vom Landkreis Aurich sowie vom Regierungspräsidenten Aurichs abgegeben, die sich gegen eine Bebauung / Ausweisung dieses Gebietes als allgemeines Wohngebiet aussprachen. So wurden beispielsweise erhebliche Bedenken, aufgrund des Außenbereiches innerhalb der Schutzzone des Wasserschutzgebietes sowie wegen des Eingriffes / Einschnittes in die Dünenlandschaft geäußert.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p><i>Hilfsweise wird vorgetragen, dass der Bereich zumindest - so wie der Campingplatz "Booken" - als Sonderbaufläche ausgewiesen werden müsste.</i></p>	<p>Ferner wurde damals ebenso festgestellt, dass eine Darstellung als allgemeines Wohngebiet innerhalb des Flächennutzungsplanes keine strikte Bindung für einen Bebauungsplan bedeutet. Abschließend lässt sich festhalten, dass es sich bei den in Rede stehenden Flächen, viel mehr um den Außenbereich handelt, in dem Kleingartenanlagen dominieren und lediglich ein Wohnhaus sowie die Sternwarte Norderney die Ausnahme bilden. Gleichwohl können diese Nutzungen, da sie über eine Baugenehmigung verfügen und somit Bestandsschutz genießen, in ihrer jetzigen Form weiterhin betrieben beziehungsweise genutzt werden.</p> <p>Der Anregung, diesen Bereich ebenfalls als Sonderbaufläche darzustellen, wird, aufgrund der voranstehenden Gründe, nicht gefolgt.</p>