

# Satzung

## Bebauungsplan Nr. 47B „Hinterer Hafенbereich“, 2. Änderung

Aufgrund § 1 Abs. 3 sowie § 10 des Baugesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) – in der derzeit gültigen Fassung - und aufgrund des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. 2010 S. 576) – in der derzeit gültigen Fassung - beschließt der Rat der Stadt Norderney am **XX.XX.XXXX** die nachfolgende 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47B "Hinterer Hafенbereich".

### § 1 – Räumlicher Geltungsbereich

- (1) Der Geltungsbereich der 2. Änderung umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 47B „Hinterer Hafенbereich“. Der Geltungsbereich der Planänderung ist auf dem Übersichtsplan als Anlage zu dieser Satzung einzusehen. Der Übersichtsplan ist Teil der Satzung.

### § 2 – Sachlicher Geltungsbereich

- (1) Innerhalb des festgesetzten Sondergebiets SO1A sind ausnahmsweise Gewerbebetriebe aller Art zulässig.
- (2) Die im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 47B festgesetzten textlichen Festsetzungen werden für den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes durch die in Absatz 1 beschriebenen Regelungen ergänzt. Die weiteren bestehenden textlichen Festsetzungen werden übernommen und bleiben damit unberührt.

### § 3 – Inkrafttreten

Die Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 BauGB im Amtsblatt für den Landkreis Aurich und für die Stadt Emden in Kraft.

### Hinweise

1. Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 B „Hinterer Hafенbereich“ befindet sich im Deichvorland der Insel Norderney, seeseitig des nach NDG gewidmeten Hauptdeiches. Gemäß § 2 der Deichvorlandverordnung des Landkreis Aurich vom 22.09.2011 ist es verboten im Deichvorland bauliche Anlage jeglicher Art zu errichten, wesentlich zu verändern oder zu betreiben. In der Zeit vom 01.10. bis 15.04. eines jeden Jahres ist zudem das Lagern aufschwimmbarer Stoffe, Geräte und Anlagen in diesem Bereich verboten. Der Landkreis Aurich kann als untere Deichbehörde zur Befreiung von den Verboten Ausnahmen zulassen. Die Ausnahmegenehmigung kann unter der Festsetzung von Nebenbestimmungen und eines Auflagenvorbehalts erteilt werden. Die Ausnahmegenehmigung ist widerruflich. Die übrigen Vorgaben der Deichvorlandverordnung sind zu berücksichtigen.
2. Angrenzend an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 47 B „Hinterer Hafенbereich“ verläuft eine 50,00 m Deichschutzzone gem. § 16 NDG. Es wird darauf hingewiesen, dass innerhalb der Deichschutzzone, d.h. in 50,00 m Entfernung von der landseitigen Grenze des Deiches, gem. § 16 (1) NDG keine Anlage errichtet oder wesentlich geändert werden dürfen. Bauliche Veränderungen und/oder die Errichtung von

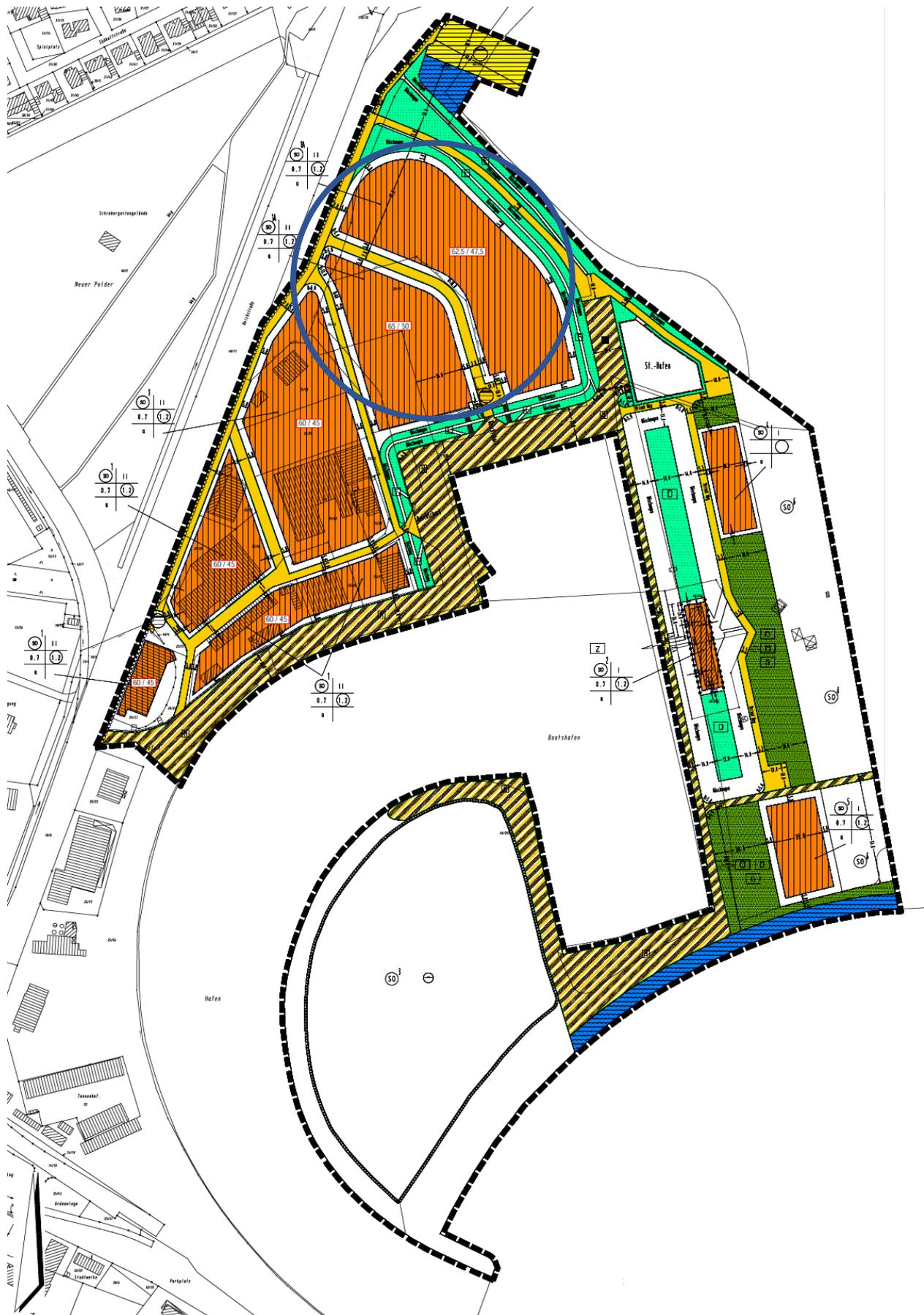
Anlagen jeglicher Art bedürfen einer vorherigen deichrechtlichen Ausnahmegenehmigung gem. § 16 (3) NDG.

3. Bei der Beräumung des Baufeldes sowie der Erschließung der Flächen sind die Vorgaben des allgemeinen und besonderen Artenschutzes (§§ 39 und 44 BNatSchG) zu beachten. Bei der Erteilung baurechtlicher Genehmigungen sind Maßnahmen zum Schutz von Vögeln und Insekten zu vorzusehen (Vogelschutzverglasung, Beleuchtungskonzept, etc.).
4. Im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 B „Hinterer Hafengebiet“ können Verunreinigungen des Bodens nicht ausgeschlossen werden. Daher sind im Vorwege der Errichtung baulicher Anlagen bei denen in den Boden eingegriffen wird, Untersuchungen des Bodens hinsichtlich vorhandener Altlasten durchzuführen. Der Umfang der Untersuchungen ist mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich abzustimmen. Das Gutachten ist von einem nach § 18 BBodSchG zugelassenen Sachverständigen erstellen zu lassen. Die bodenrechtliche Zulässigkeit der tatsächlichen Bebauung steht in Abhängigkeit von dem Ergebnis des Bodengutachtens. Ob und inwieweit Sicherungs- und Sanierungsmaßnahmen auf der Fläche erforderlich sind, unterliegt den sich daraus ergebenden Maßgaben hinsichtlich etwaiger Bodenverunreinigungen durch vorhandene Altlasten. Weitere Auskünfte erteilt die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich.
5. Die bei den Bauarbeiten anfallenden Abfälle (z. B. Baustellenabfälle) unterliegen den Anforderungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) und sind nach den Bestimmungen der Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Aurich in der jeweils gültigen Fassung einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Hierunter fällt auch der bei der Baumaßnahme anfallende Bodenaushub, welcher nicht am Herkunftsort wiederverwendet wird. Der Verbleib des Bodenaushubs, der bei Baumaßnahmen und der Erschließung anfällt und nicht am Herkunftsort wiederverwendet wird, ist vorab mit der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich. Ggf. sind Beprobungen und Untersuchungen des Bodenmaterials erforderlich.
6. Sofern es im Rahmen der Bautätigkeiten zu Kontaminationen des Bodens kommt, ist die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich unverzüglich zu informieren. Geeignete Maßnahmen, die ein weiteres Eindringen in den Boden oder die Ausbreitung von Schadstoffen verhindern, sind unverzüglich einzuleiten.
7. Baubeschreibungen und Ausschreibungstexte für Bauleistungen sind so zu formulieren, dass zu Ersatzbaustoffen aufbereitete mineralische Abfälle, die die Anforderungen des § 7 Abs. 3 KrWG erfüllen, gleichwertig zu Primärstoffen für den Einbau zugelassen und nicht diskriminiert werden. Wenn 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 > Z 0 bis Z 2 ist unter Beachtung der Verwertungsvorgaben der LAGA-Mitteilung 20 und mit Zustimmung nach einzelfallbezogener Prüfung durch die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde zulässig. Die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich behält sich vor, Nachweise anzufordern, aus denen hervorgeht, dass die Z 0 Werte der LAGA-Mitteilung 20 eingehalten werden.

Norderney, den XX.XX.XXXX

Stadt Norderney - Der Bürgermeister

**Anlage: Übersichtsplan Bebauungsplan Nr. 47B „Hinterer Hafenbereich“ mit Markierung der Bauflächen des SO 1A-Gebietes**



Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 47B „Hinterer Hafenbereich“

## Verfahrensvermerke

### Präambel

Aufgrund § 1 Abs. 3 sowie § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) sowie des § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) – alle Bestimmungen in der jeweils gültigen Fassung - hat der Rat der Stadt Norderney am **XX.XX.XXXX** die nachfolgende 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47B "Hinterer Hafengebiet" als Satzung beschlossen:

Norderney, den .....

Siegel

Bürgermeister

---

- Ulrichs -

---

### Planverfasser

Der Entwurf der 2. Änderung des B-Planes Nr. 47B „Hinterer Hafengebiet“ wurde von der Stadt Norderney, FB III – Bauen und Umwelt ausgearbeitet.

Norderney, den .....

Stadt Norderney  
Der Bürgermeister  
Im Auftrage

---

- Dipl. Ing. Frank Meemken -

---

### Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Norderney hat in seiner Sitzung am 25.11.2020 die Einleitung eines Verfahrens zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47B "Hinterer Hafengebiet" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 03.04.2021 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Norderney, den .....

Siegel

Bürgermeister

---

- Ulrichs -

---

### Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Norderney hat in seiner Sitzung am 31.03.2021 dem Entwurf zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47B "Hinterer Hafengebiet" zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 03.04.2021 ortsüblich und auf der Internetseite der Stadt Norderney bekannt gemacht. Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47B hat mit der Begründung vom 12.04.2021 bis 21.05.2021 gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB öffentlich ausgelegt und war auf der Internetseite der Stadt Norderney einsehbar.

Norderney, den .....

Siegel

Bürgermeister

\_\_\_\_\_  
- Ulrichs -

### Erneute öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Norderney hat in seiner Sitzung am 18.08.2021 dem geänderten Entwurf zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47B "Hinterer Hafengebiet" zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 25.08.2021 ortsüblich und auf der Internetseite der Stadt Norderney bekannt gemacht. Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47B hat mit der Begründung vom 06.09.2021 bis 24.09.2021 gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB erneut öffentlich ausgelegt und war auf der Internetseite der Stadt Norderney einsehbar.

Norderney, den .....

Siegel

Bürgermeister

\_\_\_\_\_  
- Ulrichs -

### Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Norderney hat die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 47B „Hinterer Hafengebiet“ nach Prüfung der Anregungen und Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Abwägung der privaten und öffentlichen Belange gegen- und untereinander gemäß § 1 Abs. 7 BauGB in seiner Sitzung am **XX.XX.XXXX** als Satzung gemäß § 10 BauGB beschlossen. Die Begründung wurde ebenfalls beschlossen und ist dem Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 8 BauGB beigefügt.

Norderney, den .....

Siegel

Bürgermeister

\_\_\_\_\_  
- Ulrichs -

### **Inkrafttreten**

Der Satzungsbeschluss der 2. Änderung des Bebauungsplan Nr. 47B „Hinterer Hafengebiet“ ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... im Amtsblatt für den Landkreis Aurich und für die Stadt Emden bekannt gemacht worden. Die 2. Änderung des Bebauungsplan Nr. 47B „Hinterer Hafengebiet“ ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden.

Norderney, den .....

Siegel

Bürgermeister

\_\_\_\_\_  
- Ulrichs -

---

### **Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften**

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47B „Hinterer Hafengebiet“ ist gemäß § 215 BauGB die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen der Bebauungsplanänderung und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Norderney, den .....

Siegel

Bürgermeister

\_\_\_\_\_  
- Ulrichs -

---

### **Beglaubigungs- und Ausfertigungsvermerk**

Die Übereinstimmung des vorstehenden Bildabzuges mit der Hauptschrift wird bescheinigt. Bei der Hauptschrift handelt es sich um ein Original.

Norderney, den .....

Siegel

Bürgermeister

\_\_\_\_\_  
- Ulrichs -