

# STADT NORDERNEY

## Landkreis Aurich

---

### Bebauungsplan Nr. 66C „Ostbadestrand“

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

und

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

## **ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE**

30.05.2024

---

**Diekmann • Mosebach & Partner**

Regionalplanung • Stadt- und Landschaftsplanung • Entwicklungs- und Projektmanagement

26180 Rastede Oldenburger Straße 86 (04402) 977930-0 [www.diekmann-mosebach.de](http://www.diekmann-mosebach.de)



## **Träger öffentlicher Belange**

**von folgenden Stellen wurden Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht:**

1. Landkreis Aurich  
Fischteichweg 7-13  
26603 Aurich
2. Ostfriesische Landschaft  
Georgswall 1-5  
26603 Aurich
3. Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen  
Regionaldirektion Aurich  
Katasteramt Norden  
Gartenstraße 4  
26506 Norden
4. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie  
Stilleweg 2  
30655 Hannover
5. NLWKN - Betriebsstelle Norden  
Jahnstraße 1  
26506 Norden
6. Nationalparkverwaltung „Niedersächsisches Wattenmeer“  
Virchowstraße 1  
26382 Wilhelmshaven
7. Deutsche Telekom Technik GmbH  
Hannoversche Str. 6-8  
49084 Osnabrück

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p><b>Landkreis Aurich</b>  <b>Fischteichweg 7-13</b>  <b>26603 Aurich</b></p>	
<p>Zu der Bauleitplanung nehme ich wie folgt Stellung:</p> <p><b>Städtebauliche Bedenken und Hinweise:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Es ist im weiteren Verfahren eine ausführliche Begründung zum Bebauungsplan vorzulegen.</li> <li>• Gem. den vorliegenden Unterlagen wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 66C im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Norderney als Badeplatz mit der Bezeichnung „Ostbad“ dargestellt. Der Bebauungsplan Nr. 66C gelte als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Bei dem vorgenannten Badeplatz mit der Bezeichnung „Ostbad“ handelt es sich gem. den Festsetzungen des Flächennutzungsplanes jedoch um eine Außenbereichsfläche, so dass im Rahmen der Bauleitplanung auch eine Anpassung des Flächennutzungsplans (Sonderbauflächen) erfolgen muss.</li> <li>• Gem. den zeichnerischen Festsetzungen wird die Bebaubarkeit im Geltungsbereich des Bebauungsplanes u. a. über die überbaubaren Grundstücksflächen gem. § 23 BauNVO geregelt. Der Bebauungsplan enthält außerdem nicht überbaubare Grundstücksflächen. Hier sollte eine Konkretisierung erfolgen, ob in diesen Bereichen eine Bebauung gem. § 23 Abs. 5 BauNVO zulässig sein soll.</li> <li>• Es sollte bezügl. der maximal zulässigen Grundflächen (TF Nr. 2) konkretisiert werden, ob sich diese Gesamtfläche auf sämtliche in der textlichen Festsetzung Nr. 1 genannten zulässigen Nutzungen bezieht (also z. B. auch Erschließungswege oder Strandkörbe).</li> </ul> <p><b>Wasser- und Deichrechtlicher Hinweis:</b>  Das Plangebiet liegt am Küstengewässer und grenzt an die Schutzdünen der Insel Norderney. Ganzjährige Strandplattformen stellen Anlagen am Küstengewässer dar, die gem. § 83 NWG genehmigungspflichtig sind. Zuständig ist hier der Geschäftsbereich VI des NLWKN in Oldenburg. Sowohl der GB VI des NLWKN in Oldenburg als auch die für die Unterhaltung der Schutzdünen zuständige Betriebsstelle Norden-Norderney des NLWKN sind im Verfahren zu beteiligen.</p> <p><b>Abfallrechtliche und bodenschutzfachliche Hinweise:</b></p>	<p>Der Hinweis wird berücksichtigt.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sollen zukünftig ausschließlich die in § 15 (1) Satz 2 NWattNPG genannten Anlagen (Strandglus, mobile Umkleidekabinen, Toiletten, Strandkörbe und ähnliche bewegbare Einrichtungen) zulässig sein.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Die Festsetzung wird entsprechend ergänzt.</p> <p>Die Ausführungen werden berücksichtigt. Im Bebauungsplan wird ein entsprechender Hinweis auf die Genehmigungspflicht gem. § 83 aufgenommen.</p>



Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p><b>Naturschutzfachliche Hinweise:</b> Die Vorgaben des Artenschutzes nach den §§ 39 ff. und 44 ff. BNatSchG sind zu beachten. Da nicht ausgeschlossen werden kann, dass sich Strandbrüter wie der Sandregenpfeifer ansiedeln, ist in jedem Jahr vor Aufbau der mobilen Infrastruktur eine Kontrolle auf mögliche Ansiedlungen durchzuführen. Die Ergebnisse sind in einem Kurzbericht jedes Jahr vor Aufbau an die die Untere Naturschutzbehörde zu senden.</p> <p>Im Laufe der Brutvogelsaison der Strandbrüter ist regelmäßig stichprobenartig zu kontrollieren, ob sich Brutpaare angesiedelt haben. Sollte dies der Fall sein, hat eine Abstimmung mit der UNB zu erfolgen.</p>	<p>Die Ausführungen werden berücksichtigt. Der Hinweis in der Planurkunde wird entsprechend ergänzt.</p>
<p><b>Ostfriesische Landschaft Georgswall 1-5 26603 Aurich</b></p>	
<p>Gegen den o.g. Bebauungsplan 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) in der derzeit gültigen Fassung, §§ 13 und 14, wonach der Finder und der Leiter von Erdarbeiten verpflichtet sind, Bodenfunde anzuzeigen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Der Bebauungsplan enthält einen Hinweis auf die Meldepflicht von Bodenfunden.</p>
<p><b>Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Aurich Katasteramt Norden Gartenstraße 4 26506 Norden</b></p>	
<p>Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes bestehen keine Bedenken. Im Hinblick auf die erforderliche vermessungs- und katastertechnische Bescheinigung nach Absatz 41.3 VV-BauGB (RdErl. d. Nds. SozM i. d. F. vom 18.04.96 Nds.MinBl. Nr. 21 S. 835) weise ich nachrichtlich noch auf</p>	<p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Im weiteren Verfahren wird eine vom Katasteramt zur Verfügung gestellte Planunterlage verwendet.</p>

Anregungen		Abwägungsvorschläge
<p>folgendes hin:</p> <p>Die Planunterlage für den Bebauungsplanentwurf ist nicht vom Katasteramt gefertigt worden. Es kann daher auch nicht beurteilt werden, ob die Planunterlage den Anforderungen des oben genannten Erlasses entspricht. Die vermessungs- und katastertechnische Bescheinigung durch das Katasteramt kann daher nicht zugesagt werden.</p>		
<p><b>Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie</b>  <b>Stilleweg 2</b>  <b>30655 Hannover</b></p>		
<p>In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange geben wir zum o.g. Vorhaben folgende Hinweise:</p> <p><b>Hinweise</b>          Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen erfolgen, verweisen wir für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den NIBIS ® Kartenserver. Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht. Geotechnische Baugrunderkundungen/-untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen.</p> <p>In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange haben wir keine weiteren Hinweise oder Anregungen.</p> <p>Die vorliegende Stellungnahme hat das Ziel, mögliche Konflikte gegenüber den raumplanerischen Belangen etc. ableiten und vorausschauend berücksichtigen zu können. Die Stellungnahme wurde auf Basis des aktuellen Kenntnisstandes erstellt. Die verfügbare Datengrundlage ist weder als parzellenscharf zu interpretieren noch erhebt sie Anspruch auf Vollständigkeit. Die Stellungnahme ersetzt nicht etwaige nach weiteren Rechtsvorschriften und Normen erforderliche Genehmigungen, Erlaubnisse, Bewilligungen oder objektbezogene Untersuchungen.</p>		<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b>NLWKN - Betriebsstelle Norden</b>  <b>Jahnstraße1</b>  <b>26506 Norden</b></p>		

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Für die Berücksichtigung der Belange des Küstenschutzes nehme ich zu den vorgelegten Bebauungsplänen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Planentwurf Bebauungsplan Nr. 66 C „Ostbadestrand“ (Stand 22.11.2023)</li> <li>– Grundzüge der Planung Bebauungsplan Nr. 66 C „Ostbadestrand“ (Stand 22.11.2023)</li> <li>– Planentwurf Bebauungsplan Nr. 66 D „FKK-Strand“ (Stand 22.11.2023)</li> <li>– Grundzüge der Planung Bebauungsplan Nr. 66 D „FKK-Strand“ (Stand 22.11.2023)</li> </ul> <p>wie folgt Stellung:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Der Strandbereich, in dem beide Planungsgebiete (66C und 66D) liegen, ist dynamisch und unterliegt zyklischen Veränderungen, die zu ggf. deutlichen Höhenabnahmen des Strandes in den Planungsbereichen führen können. Es besteht kein Bestandsschutz für diese Gebiete.</li> <li>2. Es besteht keine Sturmflutschutz für die Planungsgebiete 66C und 66D, daher sind Übernachtungsmöglichkeiten (Schlafstrandkörbe) ausreichend hoch aufzustellen. Auch im Sommerhalbjahr kann es zu deutlich erhöhten Wasserständen kommen. Die Mindesthöhenlage der OK Fußboden von NHN+3m, die für die Strandplattformen festgeschrieben wird, sollte aus diesen Überlegungen auch für diese Übernachtungsmöglichkeiten gelten.</li> <li>3. Die angegebenen Überflutungshäufigkeiten jeweils auf Seite 4 1. Absatz sind falsch wiedergegeben. Da die Gebiete außerhalb des geschützten Bereichs liegen, ist durchschnittlich 10-mal jährlich mit Überflutungen und Seegangseinwirkungen infolge von leichten Sturmfluten, mit einem Stau von mindestens 93 cm oberhalb des MThw, zu rechnen. Mit dem Eintreten einer sehr schweren Sturmflut ist statistisch einmal in 20 Jahren zu rechnen, hierbei treten Stauwerte von mehr als 2,75 m oberhalb des MThw auf und führen zu Überflutungen und Seegangseinwirkungen im gesamten Planbereich.</li> <li>4. Aufspülungen im Geltungsbereich der B-Pläne für Zwecke des Küstenschutzes sind zu ermöglichen, Installationen sind auf Kosten der Pächterin ggf. zurückzubauen oder anzupassen.</li> <li>5. Die Passierbarkeit der beiden Strandabschnitte mit schwerem Baugerät für Zwecke des Küstenschutzes ist im Bereich der Wasserwechselzone und einem 30 m breiten Streifen oberhalb der MThw-Linie ganzjährig zu gewährleisten.</li> <li>6. Für die Nutzung der Strandzufahrten (über die Schutzdüne) ist ein Kor-</li> </ol>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird berücksichtigt. Die textliche Festsetzung wird entsprechend ergänzt.</p> <p>Die Ausführungen werden berücksichtigt. Die Begründung wird entsprechend angepasst.</p> <p>Der Hinweis wird berücksichtigt. Die textlichen Festsetzungen werden entsprechend ergänzt.</p> <p>Der Hinweis wird berücksichtigt.</p> <p>Der Hinweis wird berücksichtigt.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>ridor mit einer Breite von 15 m bis zur MThw-Linie freizuhalten.</p> <p>7. Die Sandfangzäune zum Schutz der gewidmeten Schutzdüne befinden sich in einigen Abschnitten auch seeseitig der Schutzdüngengrenzen, die in den Planzeichnungen dargestellt sind. Diese Bereiche liegen somit teilweise in den Planungsgebieten. Die Sandfangbereiche sind von Nutzungen freizuhalten bzw. ist die Nutzung anzupassen. Die tatsächliche Nutzung dieser Bereiche ist mit dem NLWKN Betriebsstelle Norden abzustimmen.</p> <p>Ich bitte die Punkte 5 bis 7 auch in den textlichen Erläuterungen sowie den Plandarstellungen aufnehmen.</p>	<p>Die Ausführungen werden berücksichtigt. Im Bebauungsplan wird ein entsprechender Hinweis ergänzt.</p>
<p><b>Nationalparkverwaltung „Niedersächsisches Wattenmeer“ Virchowstraße 1 26382 Wilhelmshaven</b></p>	
<p>Die Geltungsbereiche der Bebauungspläne 66 C und 66 D, die Sie beabsichtigen neu aufzustellen, liegen vollständig in der Erholungszone des Nationalparks Niedersächsisches Wattenmeer. Zuständige Untere Naturschutzbehörde ist damit grundsätzlich der Landkreis Aurich. Auf dessen Stellungnahme sei an dieser Stelle verwiesen.</p> <p>Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 66 D grenzt direkt an die Ruhezone des Nationalparks an. Hinzuweisen ist an dieser Stelle darauf, dass es sich bei der Grenze zwischen Erholungszone und Ruhezone in diesem Bereich um eine bewegliche Grenze handelt, die sich nach den naturräumlichen Gegebenheiten richtet, welche sich dynamisch verändern können. In der Ruhezone ist entsprechend der Zweckbestimmung nach NWattNPG kein Bebauungsplan denkbar.</p> <p>An der östlichen Grenze des geplanten Geltungsbereiches von Bebauungsplan 66 D befindet sich das angestammte Brutgebiet der Zwergseeschwalben. In den von den beiden Bebauungsplänen berührten Strandbereichen befinden sich zudem regelmäßig Gelegestandorte weiterer wertbestimmender Arten des Nationalparks, insb. Strandbrüter wie Sandregenpfeifer. Daher nimmt die NLPV ebenfalls Stellung zu den Vorhaben:</p> <p>Die auf die Zeit vom 16.04. bis 14.09. befristeten vorgesehenen Nutzungen entsprechen weitestgehend den nach § 15 NWattNPG Absatz (1) und Absatz (2) Ziffer 4 zulässigen Nutzungen sowie den dazu erforderli-</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Ausführungen werden berücksichtigt. Im Bebauungsplan wird ein Hinweis auf die dynamische Abgrenzung der Erholungszone aufgenommen.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Ausführungen werden berücksichtigt.</p>



Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>chen bewegbaren Einrichtungen. Ausgenommen davon sind die Schlafstrandkörbe. Die Erholungszone dient allein der Erholung. Dass das Übernachten hiervon nicht umfasst sein soll, folgt aus § 15 Abs. 2 Nr. 1 NWattNPG, wonach es „insbesondere verboten [ist], Campingzelte oder Wohnwagen aufzustellen“. Dem sind sonstige Übernachtungsgelegenheiten wie die Schlafstrandkörbe gleichzustellen. Die Aufstellung dieser ist mit der Baugenehmigung 2541/2020 geregelt und auf den Zeitraum 15.05. bis 15.09. und die Anzahl von jeweils 6 Schlafstrandkörben im Bereich Weiße Düne/B-Plan 66 C und Oase/B-Plan 66 D begrenzt und in ihrer Lage festgesetzt. Eine Aufstockung auf die im Entwurf für die Bebauungspläne genannte Anzahl von 10 bedarf einer neuen Baugenehmigung inkl. naturschutzfachlicher Prüfung und kann nicht einfach im Bebauungsplan angehoben werden.</p> <p>Nach § 15 NWattNPG Absatz 4 ist die Entnahme und das Aufschütten von Sand zur Erhaltung des Strandes in der Erholungszone zulässig, soweit der Schutzzweck es erlaubt. Wir weisen darauf hin, dass die Prüfung zu Zeitpunkt, Art und Umfang und damit der Zulässigkeit weiterhin dem Einzelfall überlassen bleibt und nicht generell durch den Bebauungsplan zugelassen werden kann.</p> <p>In der „nachrichtlichen Übernahme/Hinweise“ auf dem Bebauungsplan wird mit Punkt 7 im B-Plan 66 C und Punkt 6 in B-Plan 66 D auf die Kompensationsmaßnahmen aus der Befreiung zum Bau der Thalasso-Plattform am Alten Postweg verwiesen. Diese umfasst nicht nur, wie angegeben, die Strandinseln, sondern auch den dauerhaften Verzicht auf die Strandreinigung im Bereich zwischen Weißer Düne (etwa 53.722694, 7.214999) und Oase (etwa 53.722077, 7.234695) auf einer Strecke von ca. 1,4 km. Diese Angabe sollte entsprechend ergänzt werden.</p> <p>An den Stränden im Bereich Weiße Düne und Oase kommen regelmäßig Bruten von Strandbrütern vor. Besonders zu nennen sind die wertbestimmenden Arten des Nationalparks Sandregenpfeifer und Zwergseeschwalbe (Anlage 5 NWattNPG III 1. und 2.). Daher bleibt auch bei Aufstellung der B-Pläne eine enge Abstimmung mit UNB und Nationalpark-Rangern zu genauen Aufstellungsorten mobiler Infrastruktur und ggf. die Einrichtung von Strandbrüterschutzzäunen unverzichtbar.</p> <p>Im östlichen Teil des vorgesehenen Geltungsbereiches des B-Plans 66 D kamen in den letzten Jahren vermehrt Bruten von Sandregenpfeifern vor.</p>	<p>Der Bebauungsplan schafft lediglich die planungsrechtlichen Grundlagen für eine Bebauung bzw. Nutzung. Für die einzelnen Maßnahmen werden entsprechende Baugenehmigungen eingeholt.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Im Bebauungsplan wird auf § 15 NWattNPG hingewiesen.</p> <p>Die Ausführungen werden berücksichtigt. Der Hinweis wird entsprechend ergänzt.</p> <p>Die Ausführungen werden berücksichtigt.</p> <p>Die Ausführungen beziehen sich auf den Bebauungsplan Nr. 66D und werden in diesem Rahmen abgearbeitet.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Direkt östlich an den Geltungsbereich angrenzend ist es in der jüngeren Vergangenheit regelmäßig zur kolonieartigen Ansiedlung von Zwergseeschwalben gekommen. Es ist davon auszugehen, dass diese Brutplätze auch in den nächsten Jahren weiterhin angenommen werden. Um Interessenkonflikten zwischen touristischer Nutzung und Artenschutz (§§ 39 ff. und 44 ff. BNatSchG) vorzubeugen, empfiehlt es sich den Geltungsbereich des B-Plans 66 D bei gleichbleibender Größe nach Westen zu verschieben und die östliche Grenze etwa an der Koordinate (UTM, ETRS89) RW: 384137; HW: 5953823 zu setzen. In dem sich daraus ergebenden Bereich ist erfahrungsgemäß weniger mit Strandbrütern zu rechnen. Damit würde sich der Geltungsbereich in etwa symmetrisch um den Strandübergang verteilen, was eine leichtere Nutzbarkeit für touristische Infrastruktur und Erholungsnutzung nahelegt. Zudem könnte so Verstößen wie dem Betreten der Ruhezone (§ 11 NWattNPG) oder anderweitige Störungen nach § 6 NWattNPG wie z.B. Lärm und Beleuchtung, die in die Ruhezone hinein wirken, vorgebeugt werden. Dabei ist zu beachten, dass es sich wie Eingangs beschrieben bei der Grenze zwischen Erholungszone und Ruhezone in diesem Bereich um eine bewegliche Grenze handelt.</p>	
<p><b>Deutsche Telekom Technik GmbH</b>  <b>Hannoversche Str. 6-8</b>  <b>49084 Osnabrück</b></p>	
<p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 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>Die Telekom hat bezüglich der o. g. Bauleitplanung derzeit weder Anregungen noch Bedenken.</p> <p>Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

<b>Anregungen</b>		<b>Abwägungsvorschläge</b>
oberirdische Gehäuse soweit frei gehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.		

## **Anregungen von Bürgern**

**Von Bürgern wurden keine Anregungen in Stellungnahmen vorgebracht.**