

# STADT NORDERNEY

## Landkreis Aurich



---

# 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 „An der Mühle“ mit örtlichen Bauvorschriften

gem. § 13a BauGB

## **BEGRÜNDUNG**

---

**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)



# INHALTSÜBERSICHT

<b>1.0</b>	<b>ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG</b>	<b>1</b>
<b>2.0</b>	<b>RAHMENBEDINGUNGEN</b>	<b>1</b>
2.1	Kartenmaterial	1
2.2	Räumlicher Geltungsbereich	1
2.3	Nutzungsstrukturen und städtebauliche Situation	2
<b>3.0</b>	<b>PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE</b>	<b>2</b>
3.1	Landesraumordnungsprogramm (LROP) & Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	2
3.2	Vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung	2
3.3	Sonstige Satzungen	2
<b>4.0</b>	<b>ÖFFENTLICHE BELANGE</b>	<b>2</b>
4.1	Belange von Natur und Landschaft	2
4.3	Belange des Bodenschutzes und des Abfallrechtes	3
4.4	Sonstige öffentliche Belange	4
<b>5.0</b>	<b>INHALT DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG</b>	<b>4</b>
<b>6.0</b>	<b>VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR</b>	<b>5</b>
<b>7.0</b>	<b>VERFAHRENSGRUNDLAGEN/ -VERMERKE</b>	<b>5</b>
7.1	Rechtsgrundlagen	5
7.2	Satzungsbeschluss	6
7.3	Planverfasser	6

## **1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG**

Die Stadt Norderney beabsichtigt die Inhalte des Bebauungsplans Nr. 61 „An der Mühle“ in zwei Teilbereichen an die geänderten Entwicklungsvorstellungen anzupassen und stellt hierfür die 1. Änderung des Bebauungsplans auf.

Der insgesamt etwa 1,27 ha umfassende Änderungsbereich besteht aus den Teilbereichen A und B die sich nördlich und südlich der Straße An der Mühle befinden.

Die Flächen sind zum Teil bebaut. Die Gebäude unmittelbar nördlich und südlich der Straße An der Mühle befinden sich in einem schlechten baulichen Zustand, daher sehen aktuelle Planungen den Abriss und Neubau vor. Ziel ist es hier Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung zu schaffen.

Im aktuell gültigen Bebauungsplan Nr. 61 sind innerhalb der Änderungsbereiche Reine Wohngebiete gem. § 3 BauNVO ausgewiesen. Der Bebauungsplan enthält Vorgaben zum zulässigen Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise und zu den überbaubaren Grundstücksflächen. Im Teilbereich A sieht der Bebauungsplan entlang der Straße An der Mühle dabei insgesamt vier Baufenster mit einer Größe von je 13 x 34 m und im Teilbereich B ein Baufenster mit einer Größe von ebenfalls 13 x 34 m vor. In einer aktuellen Bebauungsstudie wurde allerdings aufgezeigt, dass auch fünf Baukörper im Teilbereich A und zwei Baukörper im Teilbereich B nicht zu einer übermäßigen Verdichtung und damit zu einer Minderung der Wohnqualität führen. Zeitgleich besteht in der Stadt Norderney weiterhin ein hoher Wohnraumbedarf für die ortsansässige Bevölkerung. Die Stadt hat sich daher dazu entschieden die Inhalte des Bebauungsplans Nr. 61 im Rahmen der 1. Änderung hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksflächen und der zulässigen Versiegelung an die geänderten Entwicklungsvorstellungen anzupassen. Zudem erfolgt im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 61 die Anpassung der für den Bebauungsplan geltenden örtlichen Bauvorschriften. So soll die gem. § 84 (1) Nr. 2 NBauO getroffene Vorgabe zur Anzahl der herzustellenden Einstellplätze entfallen. Die Anpassung erfolgt anlässlich der geplanten Änderung der Niedersächsischen Bauordnung, gemäß derer die Herstellung von Einstellplätzen für Wohnbauvorhaben zukünftig nicht mehr verbindlich sein soll.

Die übrigen Inhalte des Bebauungsplans Nr. 61 und örtlichen Bauvorschriften bleiben unverändert.

Da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, erfolgt die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 61 im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB.

## **2.0 RAHMENBEDINGUNGEN**

### **2.1 Kartenmaterial**

Die Planzeichnung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 wurde unter Verwendung des vom Katasteramt Norden zur Verfügung gestellten Kartenmaterials im Maßstab 1 : 1 000 erstellt.

### **2.2 Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 „An der Mühle“ umfasst den etwa 9 500 m<sup>2</sup> großen Teilbereich A nördlich der Straße An der Mühle und den 3 200 m<sup>2</sup> großen Teilbereich B südlich der Straße An der Mühle. Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist der Planzeichnung zu entnehmen.

### **2.3 Nutzungsstrukturen und städtebauliche Situation**

Die Flächen innerhalb des Änderungsbereiches sind zum Teil bebaut. Die Nutzungsstruktur im Umfeld zeichnet sich durch eine Mischung aus Wohnnutzungen und Gemeinbedarfseinrichtungen aus.

### **3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE**

#### **3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP) & Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)**

Raumordnerische Belange werden durch die vorliegende Bebauungsplanänderung nicht berührt. Es wird auf die Ausführungen zum Ursprungsbebauungsplan Nr. 61 verwiesen.

#### **3.2 Vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung**

Im Rahmen der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplans Nr. 61 erfolgte eine Berichtigung des Flächennutzungsplans gem. §13a (2) Nr. 2 BauGB. In dieser wurden innerhalb des Änderungsbereiches Wohnbauflächen gem. § 1 (1) Nr. 1 BauNVO ausgewiesen. Die vorliegende Bebauungsplanänderung ist somit gem. § 8 (2) Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Für das Plangebiet gelten derzeit die Inhalte des Bebauungsplanes Nr. 61 „An der Mühle“. Innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung sind Reine Wohngebiete gem. § 3 BauNVO ausgewiesen. Der Bebauungsplan enthält zudem unter anderem Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise und zu den überbaubaren Grundstücksflächen sowie örtliche Bauvorschriften. Detaillierte Ausführungen hierzu sind der Begründung zum Ursprungsbebauungsplan zu entnehmen.

#### **3.3 Sonstige Satzungen**

Für das Plangebiet bzw. Teile des Plangebietes gelten des Weiteren die Erhaltungssatzung Nr. 9 der Stadt Norderney sowie die Satzung der Stadt Norderney zur Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktion. Weiterhin gilt für den Geltungsbereich die „Satzung über bauliche Gestaltung in der Stadt Norderney“ (Gestaltungssatzung).

### **4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE**

#### **4.1 Belange von Natur und Landschaft**

Bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung eines Bebauungsplanes sind die Belange des Umwelt- und Naturschutzes gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Bei der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 „An der Mühle“ handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Die Bebauungsplanänderung wird daher im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt. Im beschleunigten Verfahren kann von einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB abgesehen werden. Für Bebauungspläne mit einer zulässigen Grundfläche ≤ 20.000 m<sup>2</sup> sind ferner nach § 13a (2) Satz 1 Nr. 4 BauGB Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB zu bewerten.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 „An der Mühle“ hat eine Größe von ca. 1,27 ha. Die zulässige Grundfläche ist damit kleiner als 20.000 m<sup>2</sup>,

so dass die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz gem. § 1 a (3) BauGB keine Anwendung findet.

## 4.2 Artenschutzrechtliche Belange

§ 44 BNatSchG begründet ein strenges Schutzsystem für bestimmte Tier- und Pflanzenarten. Zwar ist die planende Stadt nicht unmittelbar Adressat dieser Verbote, da mit dem Bebauungsplan in der Regel nicht selbst die verbotenen Handlungen durchgeführt beziehungsweise genehmigt werden. Allerdings ist es geboten, den besonderen Artenschutz bereits in der Bauleitplanung angemessen zu berücksichtigen, da ein Bebauungsplan, der wegen dauerhaft entgegenstehender rechtlicher Hinderungsgründe (hier entgegenstehende Verbote des besonderen Artenschutzes bei der Umsetzung) nicht verwirklicht werden kann, vollzugsunfähig ist.

Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen und Vermeidungsgrundsätze des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind bei der Realisierung der Planung zu beachten. Um die Verletzung und Tötung von Individuen auszuschließen, sind Bau-, Abriss- und Rodungsarbeiten nur außerhalb der Brutphase der Vögel und außerhalb der Sommerlebensphase der Fledermäuse durchzuführen (d. h. nicht vom 1. März bis 30. September). Sollten Bäume gefällt werden, so sind diese vorab durch eine sachkundige Person auf die Bedeutung für höhlenbewohnende Vogelarten sowie auf das Fledermausquartierpotenzial zu überprüfen. Gebäude sind bei Sanierungsmaßnahmen oder Abrissarbeiten auf Fledermausvorkommen sowie auf Vogelniststätten zu überprüfen. Werden Individuen/ Quartiere festgestellt, sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit dem Landkreis Aurich abzustimmen.

Unter Berücksichtigung der o. g. Vermeidungsmaßnahmen sind die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG nicht einschlägig.

## 4.3 Belange des Bodenschutzes und des Abfallrechtes

Bei Baumaßnahmen innerhalb des Plangebietes ist eine bodenkundliche Baubegleitung nach DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“ einzurichten. Hierfür hat eine fachkundige Person, unter anderem ein Bodenschutzkonzept bzw. Bodenmanagementkonzept (insbesondere Angaben zum Bodenaushub und dessen Verbleib) zu erstellen, welches alle bodenschutzrelevanten Daten, Auswirkungen und Maßnahmen als Text und als Karte (Bodenschutzplan) darstellt. Die fachkundige Person ist der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich nach Auftragsvergabe vor Beginn der Erschließungsarbeiten bekannt zu geben. Das Bodenschutz- bzw. Bodenmanagementkonzept ist vorab mit der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde abzustimmen.

Gemäß Hinweis der Unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich weisen die Böden im Plangebiet z.T. hohe bis sehr hohe Verdichtungsempfindlichkeiten auf. Eine Verdichtung ist zum Schutz und zur Minderung von Beeinträchtigungen des Bodens durch geeignete Maßnahmen zu vermeiden. In verdichtungsempfindlichen Abschnitten ist nur bei geeigneten Bodenwasserverhältnissen zu arbeiten. Es wird empfohlen, im Vorfeld die Begrifflichkeit „keine Tragfähigkeit“ zu definieren, im Überschreitungsfall entsprechende Maßnahmen vorzusehen und Weisungsbefugnisse auszusprechen. Baggermatten sollten vorgehalten werden.

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 vor Beginn der Erdarbeiten mit der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich abzustimmen. Ggf. sind weitere Beprobungen und Untersuchungen des Bodenmaterials erforderlich.

Bei der Verfüllung einer Baugrube ist unbelastetes Bodenmaterial einzubauen. Dies ist anzunehmen, wenn es sich hierbei um natürlich anstehenden Boden/Sand aus dem ostfriesischen Raum handelt. Sollte beabsichtigt sein, anderweitige Bodenmaterialien zu verwenden, ist der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde vor dem Einbau die Art, Menge und Herkunft sowie die Unbedenklichkeit des Materials durch Analysen nachzuweisen.

Bei Hinweisen, die auf bisher unbekannte Altablagerungen auf dem Baugrundstück schließen lassen, ist die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich unverzüglich in Kenntnis zu setzen. Die Arbeiten sind unverzüglich einzustellen.

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.

Die im Zuge von Baumaßnahmen verdichteten Bodenflächen, die nach Beendigung der Maßnahme nicht dauerhaft versiegelt werden, sind durch Bodenauflockerung in der Form wiederherzustellen, dass natürliche Bodenfunktionen wieder übernommen werden können.

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. Sofern im Rahmen von Baumaßnahmen Recyclingschotter oder sonstige Ersatzbaustoffe eingesetzt werden sollen, haben diese die Anforderungen der Ersatzbaustoffverordnung (ErsatzbaustoffV) zu erfüllen.

#### **4.4 Sonstige öffentliche Belange**

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 61 wurden die Belange des Immissionschutzes und des Denkmalschutzes ausführlich behandelt. Die in der Begründung zum Ursprungsbebauungsplan gemachten Ausführungen bleiben unberührt und sind weiterhin zutreffend. Es wird an dieser Stelle auf die entsprechenden Erläuterungen verwiesen.

#### **5.0 INHALT DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG**

Entsprechend dem erläuterten Planungsziel der Schaffung zusätzlicher Baumöglichkeiten nördlich und südlich der Straße An der Mühle werden im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 61 die über Baugrenzen festgelegten überbaubaren Grundstücksflächen angepasst. So werden im Teilbereich A entlang der Straße An der Mühle insgesamt fünf Baufenster mit einer Größe von überwiegend 13 x 34 m ausgewiesen. An der spiegelbildlichen Anordnung der an der Straße gelegenen Baukörper zu den südlich des Platzes gelegenen Gebäuden wird dabei festgehalten, wodurch dem Belang der Wahrung der historischen Strukturen Rechnung getragen werden soll. Der zusätzliche Bauteppich wird im rückwärtigen Bereich angeordnet. Das Baufenster unmittelbar südlich der Jann-Berghaus-Straße wird unverändert aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen.

Der Teilbereich B befindet sich am Rand des Platzes, hier kann daher ein größerer Entwicklungsspielraum bei der Platzierung der Baukörper eingeräumt werden. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden daher in einem Abstand von 5 m zu den angrenzenden Flächen festgesetzt.

Um die geplante dichtere Bebauung zu ermöglichen wird zudem die Grundflächenzahl auf 0,6 erhöht.

Zudem erfolgt im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 61 die Anpassung der für den Bebauungsplan geltenden örtlichen Bauvorschriften. So soll die gem. § 84 (1) Nr. 2 NBauO getroffene Vorgabe zur Anzahl der herzustellenden Einstellplätze entfallen. Die Anpassung erfolgt anlässlich der geplanten Änderung der Niedersächsischen Bauordnung, gemäß derer die Herstellung von Einstellplätzen für Wohnbauvorhaben zukünftig nicht mehr verbindlich sein soll.

Die übrigen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans und örtlichen Bauvorschriften bleiben unberührt.

## 6.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

- **Verkehrerschließung**

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Straße An der Mühle.

- **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 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.

## 7.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN/ -VERMERKE

### 7.1 Rechtsgrundlagen

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

- BauGB (Baugesetzbuch),
- BauNVO (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke: Bau-nutzungsverordnung),
- PlanzV (Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes: Planzeichenverordnung),
- NBauO (Niedersächsische Bauordnung),
- NNatSchG (Niedersächsisches Naturschutzgesetz),
- BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz),
- NKomVG (Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz).

## 7.2 Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Norderney hat die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 61 „An der Mühle“ bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am ..... gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde ebenfalls beschlossen.

Norderney, .....

.....  
Bürgermeister

## 7.3 Planverfasser

Die Ausarbeitung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 „An der Mühle“ mit örtlichen Bauvorschriften erfolgte im Auftrag der Stadt Norderney durch das Planungsbüro Diekmann, Mosebach und Partner.

Diekmann •  
Mosebach  
& Partner 

**Regionalplanung**  
**Stadt- und Landschaftsplanung**  
**Entwicklungs- und Projektmanagement**

Oldenburger Straße 86 - 26180 Rastede

Telefon (0 44 02) 97 79 30 0

[www.diekmann-mosebach.de](http://www.diekmann-mosebach.de)

mail: [info@diekmann-mosebach.de](mailto:info@diekmann-mosebach.de)