

# STADT NORDERNEY

## Landkreis Aurich



---

# Bebauungsplan Nr. 66 D „FKK-Badestrand“

## BEGRÜNDUNG (Teil I)

---

**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>TEIL I: BEGRÜNDUNG</b>		<b>1</b>
<b>1.0</b>	<b>ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG</b>	<b>1</b>
<b>2.0</b>	<b>RAHMENBEDINGUNGEN</b>	<b>2</b>
2.1	Kartenmaterial	2
2.2	Räumlicher Geltungsbereich	2
2.3	Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur	2
<b>3.0</b>	<b>PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE</b>	<b>2</b>
3.1	Landesraumordnungsprogramm (LROP)	2
3.2	Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	3
3.3	Vorbereitende Bauleitplanung	3
3.4	Verbindliche Bauleitpläne	3
<b>4.0</b>	<b>ÖFFENTLICHE BELANGE</b>	<b>3</b>
4.1	Belange von Natur und Landschaft	3
4.2	Belange des Denkmalschutzes	4
4.3	Altablagerungen, Bodenschutzrechtliche Belange	4
4.4	Kampfmittel	5
4.5	Nationalpark „Niedersächsisches Wattenmeer“ / Belange des Deich- und Küstenschutzes	5
4.6	Belange des Hochwasserschutzes	5
<b>5.0</b>	<b>INHALT DES BEBAUUNGSPLANES</b>	<b>6</b>
5.1	Art der baulichen Nutzung	6
5.2	Maß der baulichen Nutzung	7
5.2.1	Grundfläche (GR)	7
5.2.2	Anzahl der Vollgeschosse	7
5.2.3	Bauhöhen	7
5.3	Bauweise	7
5.4	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	7
5.5	Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen	7
5.6	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	8
5.7	Schutzgebiete und Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechts	8
5.8	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	8
<b>6.0</b>	<b>VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR</b>	<b>9</b>
<b>7.0</b>	<b>VERFAHRENSGRUNDLAGEN/-ÜBERSICHT/-VERMERKE</b>	<b>9</b>
7.1	Rechtsgrundlagen	9
7.2	Planverfasser	10

## TEIL I: BEGRÜNDUNG

### 1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Stadt Norderney plant gemeinsam mit der Staatsbad Norderney GmbH die städtebauliche Beordnung mehrerer Strandabschnitte zur planungsrechtlichen Sicherung der Einrichtungen für die Strandinfrastruktur und stellt zu diesem Zweck unter anderem den Bebauungsplan Nr. 66D „FKK- Badestrand“ auf.

Das Plangebiet mit einer Größe von ca. 25 ha befindet sich im Norden der Insel und deckt den Strandabschnitt „Oase“ auf einer Gesamtlänge von ca. 1,0 km ab, der sich in beide Richtungen, jedoch größtenteils in östliche Richtung des Strandzugangs erstreckt. Im Norden orientiert sich die Geltungsbereichsgrenze mit ihren Grenzpunkten an den hier verlaufenden FFH- und Vogelschutzgebieten, im Süden bildet überwiegend die Erholungszone gem. NWattNPG die Grenze. Die Grenzpunkte sind durch Koordinaten nachvollziehbar bestimmt. Die westlichen und östlichen Grenzen ergeben sich durch den Konzessionierungsvertrag des Staatsbades Norderney mit dem Land Niedersachsen. Das Plangebiet ist ca. 4,00 km vom Norderneyer Siedlungsbereich entfernt. Nördlich und südlich des Plangebietes ist ein FFH- und ein Vogelschutzgebiet ausgewiesen. Im Geltungsbereich befinden sich ein Spielplatz, Volleyballfelder sowie die Strandplattform, auf der im Sommer der Strandkiosk inklusive infrastruktureller Einrichtungen wie WC und Lagerräume untergebracht werden. Darüber hinaus werden hier im Sommer die typischen Norderneyer Badekarren sowie Strandkörbe und Schlafstrandkörbe aufgestellt. Der Strand kann über einen Holzsteg aus Richtung Süden erreicht werden. Hier schließt sich die Gastronomie „Strandpieper Norderney“ sowie Pkw- und Fahrradstellplätze und eine Bushaltestelle an.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 66D ist dem planungsrechtlichen Außenbereich zuzuordnen. Die bisherige Strandplattform als einzige feste bauliche Anlage im Geltungsbereich wurde als Außenbereichsnutzung genehmigt. Die hierauf außerhalb der Sturmflutzeit aufgestellten Raumzellen beherbergen ein Kiosk, Sanitäranlagen, Lagerräume, Strandsauna, etc., die ebenfalls im jetzigen Außenbereich genehmigt wurden. Sollte die vorhandene Strandplattform irgendwann abgängig sein, könnte der Bau einer neuen Strandplattform oder die lose Aufstellung der Raumzellen auf dem Strand nach Abstimmung mit dem Landkreis Aurich nicht mehr im Außenbereich genehmigt werden. Aus diesem Grund ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes gem. § 30 BauGB notwendig. Neben dem Bau der Strandversorgung im unmittelbaren Umfeld des Strandaufganges soll auch die Aufstellung der Schlafstrandkörbe, die auf eigens dafür installierten Holzdecks im erweiterten Umfeld untergebracht werden, durch den vorliegenden Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert werden.

Zur Realisierung dieses Planungsziels werden im Bebauungsplan Nr. 66D „FKK- Badestrand“ sonstige Sondergebiete (SO1 und SO2) gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Strandversorgung“ sowie die notwendigen Regelungen zur Bauweise sowie zum Maß der baulichen Nutzung festgesetzt.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Norderney wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 66D als Badeplatz mit der Bezeichnung „FKK“ dargestellt. Da im Bebauungsplan Nr. 66D sonstige Sondergebiete festgesetzt werden, erfolgt im Rahmen der 16. Flächennutzungsplanänderung die Anpassung der vorbereitenden Bauleitplanung.

In der Abwägung gem. § 1 (7) BauGB sind die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB i.V.m. § 1a BauGB zu

berücksichtigen. Diese werden im Umweltbericht gem. § 2a BauGB umfassend dokumentiert.

## **2.0 RAHMENBEDINGUNGEN**

### **2.1 Kartenmaterial**

Die Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 66D wurde unter Verwendung des vom Katasteramt Norden zur Verfügung gestellten Kartenmaterials im Maßstab 1 : 1.000 erstellt.

### **2.2 Räumlicher Geltungsbereich**

Das Plangebiet mit einer Größe von ca. 25 ha befindet sich im Norden der Insel und deckt den Strandabschnitt „Oase“ auf einer Gesamtlänge von ca. 1,0 km ab, der sich in beide Richtungen, jedoch größtenteils in östliche Richtung des Strandzugangs erstreckt. Im Norden orientiert sich die Geltungsbereichsgrenze mit ihren Grenzpunkten an den hier verlaufenden FFH- und Vogelschutzgebieten, im Süden bildet überwiegend die Erholungszone gem. NWattNPG die Grenze. Die Grenzpunkte sind durch Koordinaten nachvollziehbar bestimmt. Die westlichen und östlichen Grenzen ergeben sich durch den Konzessionierungsvertrag des Staatsbades Norderney mit dem Land Niedersachsen. Der genaue Geltungsbereich ist der Planzeichnung zu entnehmen.

### **2.3 Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur**

Das Plangebiet ist ca. 4,00 km vom Norderneyer Siedlungsbereich entfernt. Nördlich und südlich des Plangebietes ist ein FFH- und ein Vogelschutzgebiet ausgewiesen. Im Geltungsbereich befinden sich ein Spielplatz, Volleyballfelder sowie die Strandplattform, auf der im Sommer der Strandkiosk inklusive infrastruktureller Einrichtungen wie WC und Lagerräume untergebracht werden. Darüber hinaus werden hier im Sommer die typischen Norderneyer Badekarren sowie Strandkörbe und Schlafstrandkörbe aufgestellt. Der Strand kann über einen Holzsteg aus Richtung Süden erreicht werden. Hier schließen sich die Gastronomie „Strandpieper Norderney“ sowie Pkw- und Fahrradstellplätze und eine Bushaltestelle an.

## **3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE**

### **3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP)**

Nach § 1 (4) des BauGB unterliegen Bauleitpläne, in diesem Fall die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 66D, einer Anpassung an die Ziele der Raumordnung. Aus den Vorgaben der übergeordneten Planungen ist die kommunale Planung zu entwickeln. Gemäß des rechtsgültigen Landesraumordnungsprogramms (LROP) des Landes Niedersachsen aus dem Jahr 2017 sind die touristischen Schwerpunkträume auf den Ostfriesischen Inseln zu sichern und zu entwickeln. In der zeichnerischen Darstellung des LROP verläuft im Geltungsbereich „FKK- Badestrand“ eine Kabeltrasse für die Netzanbindung. Die vorhandenen und geplanten Leitungstrassen werden in der 16. Flächennutzungsplanänderung dargestellt und somit im Rahmen weiterer Planungen berücksichtigt.

Planungsziel dieser Bauleitplanung ist die planungsrechtliche Absicherung der temporären sowie dauernden Einrichtungen für die Strandinfrastruktur zur Versorgung der

Strandbesucher. Den vorgenannten landesplanerischen Zielvorgaben wird somit entsprochen.

### **3.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)**

Im rechtsgültigen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Aurich aus dem Jahr 2018 wird die Stadt Norderney als Grundzentrum festgelegt.

Ferner wird die Stadt Norderney als Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Tourismus festgelegt. Laut Aussage des RROP ist auf den ostfriesischen Inseln der Tourismus in besonderem Maße als Wirtschaftszweig zu erhalten und kontinuierlich, besonders in qualitativer Hinsicht, weiterzuentwickeln. Die Tourismuseinrichtungen sind stetig zu verbessern und an die wachsenden Ansprüche der Gäste anzupassen. Andere Nutzungen sind frühzeitig mit dem Tourismus in Einklang zu bringen, um nachhaltig zur Sicherung und Entwicklung des Fremdenverkehrs beizutragen.

Laut zeichnerischer Darstellung des RROP des Landkreis Aurich befindet sich der Geltungsbereich innerhalb eines Vorranggebietes für Natur und Landschaft sowie innerhalb eines Vorranggebietes Natura 2000. Darüber hinaus verläuft durch das Plangebiet ein Vorranggebiet einer Kabeltrasse für die Netzanbindung.

Im Rahmen der vorliegenden Planung erfolgt die planungsrechtliche Absicherung der überwiegend temporären Strandversorgung zur Bereitstellung von touristischer Infrastruktur für die Strandbesucher in den Sommermonaten. Dies erfolgt ohne große dauerhafte Eingriffe und in enger Abstimmung mit den betroffenen Naturschutzbehörden und Leitungsbetreibern. Die Zielkonzeption der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 66 D steht somit in Einklang mit den angeführten regionalplanerischen Zielen.

### **3.3 Vorbereitende Bauleitplanung**

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Norderney wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 66D als Badeplatz mit der Bezeichnung „FKK“ dargestellt. Da im Bebauungsplan Nr. 66D sonstige Sondergebiete festgesetzt werden, erfolgt im Rahmen der 16. Flächennutzungsplanänderung die Anpassung der vorbereitenden Bauleitplanung.

### **3.4 Verbindliche Bauleitpläne**

Eine verbindliche Bauleitplanung liegt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 66 D nicht vor.

## **4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE**

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

In der Abwägung gem. § 1 (7) BauGB sind in den Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen (vgl. § 1a (3) BauGB). Sind auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in die Natur und Landschaft gemäß § 18 (1) BNatSchG zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (§ 1 a (3) BauGB) zu entscheiden (vgl. § 21 (1) BNatSchG).

Die durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 66 D verursachten Umweltauswirkungen und der mit dem Planvorhaben verbundene Eingriffsumfang werden im Rahmen eines Umweltberichts ermittelt. Der Umweltbericht ist als verbindlicher Teil II der Begründung den Planunterlagen beigelegt.

## **4.2 Belange des Denkmalschutzes**

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gem. § 1 (6) Nr. 5 BauGB die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu berücksichtigen. Zur Berücksichtigung der Belange der Archäologischen Denkmalpflege wird auf die Meldepflicht von ur- und frühgeschichtlichen sowie mittelalterlichen und frühneuzeitlichen Bodenfunden im Zuge von Bauausführungen folgendermaßen nachrichtlich hingewiesen: „Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche sowie mittelalterliche und frühneuzeitliche 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.“

## **4.3 Altablagerungen, Bodenschutzrechtliche Belange**

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 Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich zu benachrichtigen.

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

Sofern 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 von bis zu Z 2 der LAGA-Mitteilung 20 ist nur auf Antrag mit Zustimmung nach einer einzelfallbezogenen Prüfung durch die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich 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.

Sofern es im Rahmen der Bautätigkeiten zu Kontaminationen des Bodens kommt, so ist unverzüglich die untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich zu benachrichtigen.

#### **4.4 Kampfmittel**

Hinweise auf das Vorkommen von Kampfmitteln liegen derzeit für das Plangebiet nicht vor. Sollten bei den Bau- und Erdarbeiten jedoch Kampfmittel (Bombenblindgänger, Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, sind diese umgehend dem Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln-Hannover - Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) zu melden.

#### **4.5 Nationalpark „Niedersächsisches Wattenmeer“ / Belange des Deich- und Küstenschutzes**

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Nationalparks „Niedersächsisches Wattenmeer“. Das Gesetz über den Nationalpark „Niedersächsisches Wattenmeer“ (NWattNPG) vom 11. Juli 2001 (Nds. GVBI S. 433), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.09.2022 (Nds. GVBI. S. 578), insbesondere § 15, ist zu beachten.

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb der Erholungszone nach NWattNPG. Die Abgrenzung der Erholungszone ist gem. § 5 (3) Satz 2 Nr. 3 NWattNPG veränderlich. Sie richtet sich nach dem Dünenfuß und der mittleren Tidehochwasser- Linie. Die Bestimmungen des § 12 NWattNPG bezüglich der Verbote in der Zwischenzone gelten unabhängig von den planungsrechtlichen Bestimmungen des Bebauungsplanes.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 66D grenzt seeseitig an die gem. § 20a NDG gewidmete Schutzdüne. Die Herstellung und wesentliche Änderung von Anlagen nach § 36 WHG, auch von Aufschüttungen oder Abgrabungen in und an oberirdischen Gewässern bedürfen gem. § 57 NWG der Genehmigung der Wasserbehörde. Um der Lage außerhalb der Schutzdüne Rechnung zu tragen, wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 66D bestimmt, dass einige Nutzungen und Anlagen nur temporär außerhalb der Sturmflutzeit zulässig sind.

Das Plangebiet liegt am Küstengewässer und grenzt an die Schutzdünen der Insel Norderney. Bauliche Anlagen sind gem. § 83 NWG genehmigungspflichtig. Zuständig ist der Geschäftsbereich VI des NLWKN in Oldenburg.

#### **4.6 Belange des Hochwasserschutzes**

Mit Inkrafttreten des Bundesraumordnungsplanes Hochwasserschutz (BRPH) am 01.09.2021, ist dieser als raumordnerische Planvorgabe bei Neuaufstellungen und Änderung von Bauleitplänen zu beachten. Im Rahmen der vorliegenden Planung sind die Ziele des Kapitel I Ziffer 1.1 und 2.1 zu beachten. Demnach sieht der BRPH eine Prüfpflicht, auch für Vorhaben in ausreichend geschützten Gebieten vor. Das heißt die vorhandenen Daten zur Hochwassergefahr des Plangebietes sind gem. Kap. I Ziff. 1.1 des BRPH zu prüfen. Gemäß der Hochwassergefahrenkarte des Niedersächsischen Landesbetriebes für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN) befindet sich das Plangebiet außerhalb eines geschützten Bereiches vor einer Hochwasserschutzanlage. In diesem Bereich 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. Im Bebauungsplan werden daher Regelungen zur Mindesthöhe der baulichen Anlagen festgelegt.

Gemäß Kapitel I Ziffer 2.1 sind zudem die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf mögliche Hochwasserereignisse, verursacht durch Küstenüberschwemmungen

oder Starkregenereignisse zu prüfen. Generell lässt sich festhalten, dass aufgrund des Klimawandels mit einem Anstieg der Häufigkeit und der Intensität von Starkregenereignissen zu rechnen ist. Zudem wird der prognostizierte Meeresspiegelanstieg zu einer Erhöhung der Sturmflutrisiken sowie zu einer Zunahme der Sturmflutscheitelwasserstände, einer früheren Eintrittszeit des Sturmflutscheitelwasserstandes und einer längeren Dauer hoher Wasserstände führen. Aus diesem Grund wird im Bebauungsplan Nr. 66C festgesetzt, dass bestimmte Nutzungen ausschließlich außerhalb der Sturmflutzeit in den Sommermonaten zulässig sind.

## **5.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES**

### **5.1 Art der baulichen Nutzung**

Zur Realisierung des o.g. Planungsziels der Bereitstellung von Versorgungsanlagen für die Strandbesucher werden im Bebauungsplan Nr. 66D „FKK- Badestrand“ sonstige Sondergebiete (SO1 und SO2) gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Strandversorgung“ festgesetzt. Hierin sind Einrichtungen und Anlagen zulässig, die der Versorgung der Strandgäste dienen. Die hierin zulässigen Nutzungen unterscheiden sich aufgrund der Lage des Plangebietes außerhalb der Schutzdüne zwischen einer ganzjährigen Nutzung sowie einer Nutzung in der Zeit zwischen dem 16.04. und dem 14.09. eines Jahres (Sturmflutsaison). Das SO1 deckt dabei den Großteil des Geltungsbereiches ab, das SO2 wird für eine 50,00m x 210,00m große Fläche, die sich direkt am Strandzugang befindet, festgesetzt. Hierin findet aufgrund der zentralen Lage in den Sommermonaten die Hauptnutzung der Strandversorgung statt.

Innerhalb der festgesetzten sonstigen Sondergebiete (SO1 und SO2) sind ganzjährig zulässig:

- Sandentnahmen und Sandaufschüttungen,
- Aufspülungen für Zwecke des Küstenschutzes.

Innerhalb des festgesetzten sonstigen Sondergebietes (SO2) sind außerdem ganzjährig zulässig:

- Aufgeständerte Strandplattformen zur Aufnahme mobiler Raumzellen.

In der Zeit vom 16.04. bis zum 14.09. eines jeden Jahres (außerhalb der Sturmflutsaison) sind innerhalb der festgesetzten sonstigen Sondergebiete (SO 1 und SO 2) folgende Nutzungen zulässig:

- Sanitäreinrichtungen,
- Erschließungswege und Treppenanlagen,
- Strandaufsicht und Sanitätsraum,
- Kiosk / Imbiss mit einer Größe des Gastraumes inklusive Verkaufsfläche von insgesamt maximal 15 m<sup>2</sup>,
- Strandsauna mit einer Nutzfläche von insgesamt maximal 30 m<sup>2</sup>,
- Strandkorbvermietung,
- Abstell- und Lagerräume,
- bauliche Anlagen für Massageanwendungen mit einer Grundfläche von maximal 30m<sup>2</sup>,
- 10 Schlafstrandkörbe auf Holzstegen mit einer Grundfläche von jeweils maximal 16 m<sup>2</sup>.

Sonstige baulichen Anlagen sind ausnahmsweise zulässig, sofern sie der Zweckbestimmung des Gebietes dienen.

## **5.2 Maß der baulichen Nutzung**

### **5.2.1 Grundfläche (GR)**

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan Nr. 66D einerseits über die Festsetzung einer maximal zulässigen Grundfläche (GR) geregelt. Innerhalb der festgesetzten sonstigen Sondergebiete (SO1 und SO2) beträgt die maximal zulässige Grundfläche der bodenüberdeckenden Teile von allen baulichen Anlagen gem. § 19 (2) BauNVO insgesamt 650 m<sup>2</sup>. Damit ist zum einen die aufgeständerte und dauerhaft vertortete Strandplattform sowie die außerhalb der Sturmflutzeit ausgelegten Holzstege für die Schlafstrandkörbe gemeint. Dauerhafte Bodenversiegelungen sind jedoch nicht zulässig.

### **5.2.2 Anzahl der Vollgeschosse**

Das Maß der baulichen Nutzung wird weiter über die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse gem. § 20 (1) BauNVO gesteuert. Zur Vermeidung von Fehlentwicklungen ist innerhalb der sonstigen Sondergebiete (SO1 und SO2) eine maximal eingeschossige Bebauung zulässig.

### **5.2.3 Bauhöhen**

Zum Schutz der geplanten Nutzung vor möglichen Hochwasserschäden wird zudem die Mindesthöhe der Oberkante des Fertigfußbodens gem. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO bestimmt. Demnach müssen die Oberkante des Fertigfußbodens (OK) der Strandplattform und die Holzstege der Schlafstrandkörbe mindestens 3,00 m über NHN liegen.

## **5.3 Bauweise**

Die Bauweise wird entsprechend der beabsichtigten Planungen als offene Bauweise (o) gem. § 22 (2) BauNVO festgesetzt.

## **5.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden im Bebauungsplan Nr. 66D durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 (2) BauNVO definiert. Die überbaubare Fläche erstreckt sich dabei auf einer Breite von 425 m im westlichen Teil des Geltungsbereiches. Zur nördlichen und südlichen Geltungsbereichsgrenze, also zu den angrenzenden FFH- und Vogelschutzgebieten sowie zur Erholungszone, werden Abstände von 20,00 m eingehalten, zur westlichen Geltungsbereichsgrenze ca. 10,00 - 20,00 m. Die überbaubare Fläche kann durch angegebene Koordinaten genau bestimmt werden.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind ausschließlich die in § 15 (1) Satz 2 NWattNPG genannten Anlagen, wie Strandiglus, mobile Umkleidekabinen, Toiletten, Strandkörbe und ähnliche bewegbare Einrichtungen zulässig.

## **5.5 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen**

Innerhalb des Plangebietes befinden sich Erdkabelleitungen der TenneT TSO GmbH. Diese werden als unterirdische Hauptversorgungsleitungen gem. § 9 (1) Nr. 13 BauGB im Bebauungsplan Nr. 66D festgesetzt. Für den Fall der Reparatur der Anlagen ist ein Arbeitsstreifen von mindestens 20,00 m Breite zuzüglich temporärer Zuwegungen erforderlich. Die Erd- bzw. Sandüberdeckung der Erdkabel beträgt mindestens 1,10m. Innerhalb des Leitungsschutzbereiches, der durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht im

Bebauungsplan Nr. 66D gesichert wird, sind alle Maßnahmen zu unterlassen, die den Bestand oder den Betrieb der Erdkabel gefährden oder beeinträchtigen können. Ohne vorherige Zustimmung der TenneT Offshore GmbH darf im Leitungsschutzbereich der Erdkabelleitungen nichts über dem vorhandenen Geländeniveau aufgeschüttet oder abgestellt werden, dürfen keine Abgrabungen bzw. Sandentnahmen oder Erdarbeiten vorgenommen und keine Pfähle und Pfosten eingebracht werden und darf keine Befahrung mit schwerem Gerät und kein Anlegen von Baustraßen im Leitungsschutzbereich erfolgen. Soweit Sandentnahmen außerhalb des Leitungsschutzbereiches der Erdkabelleitungen vorgenommen werden, müssen diese in einem ausreichenden Abstand zum Leitungsschutzbereich erfolgen, damit diese nicht zusammen mit natürlichen Einwirkungen (z.B. Wind und Strömung) zu einer Verringerung der Sandüberdeckung der Erdkabel führen können. Bei Arbeiten in der Nähe der Kabelanlagen ist vorab mit der TenneT Offshore GmbH, Niederlassung Lehrte, der Arbeitsablauf zu vereinbaren und hierzu ist ein Antrag auf Genehmigung von Arbeiten in der Nähe von Kabelanlagen zu stellen.

## **5.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

Innerhalb des Plangebietes werden Kompensationsmaßnahmen für den Bau einer Thasso- Plattform mit Schutzhütte im Bereich der Aussichtsdüne am Planetenpfad umgesetzt. Es handelt sich dabei um Maßnahmen zur Förderung der Entwicklung eines natürlichen Strandes mit Spülsaumvegetation (Strandinseln). Die Kompensationsmaßnahme wird im Bebauungsplan Nr. 66D als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzt.

## **5.7 Schutzgebiete und Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechts**

Nördlich und südlich des Geltungsbereiches befinden sich FFH- und Vogelschutzgebiete. Diese werden als Schutzgebiete und Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechts gem. § 9 (6) BauGB nachrichtlich übernommen. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 66D erfolgte die Ausarbeitung einer FFH- Verträglichkeitsstudie gem. § 34 BNatSchG Abs.1, die dem Umweltbericht als Teil II der Begründung als Anlage beigefügt wird.

Darüber hinaus befinden sich im Plangebiet nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) besonders geschützte Biotope der Meere und Meeresküsten. Da es sich dabei um Lebensräume mit hoher Dynamik handelt, sind Lage und Ausdehnung der geschützten Biotope aufgrund von Wind und Strömungen permanenten Veränderungen unterworfen. Die Biotope können aus diesem Grund nicht flächig im Bebauungsplan dargestellt, sondern nur durch Hinweis aufgenommen werden. Nach § 30 (2) BNatSchG sind Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung führen können, verboten.

## **5.8 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen**

Neben den Erdkabelleitungen der TenneT TSO GmbH, für deren Schutzbereiche ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB festgesetzt wird, ist seitens der Amprion Offshore GmbH die Verlegung von Offshore- Netzanbindungssystemen im östlichen Teil des Geltungsbereiches geplant. Hierzu sind Schutzstreifen von 5,00 m zu beiden Seiten der Leitungsachse vorzusehen, die ebenfalls als mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB festgesetzt werden. Innerhalb der Schutzstreifen dürfen keine baulichen und sonstigen Anlagen errichtet werden. Einwirkungen und Maßnahmen, die den ordnungsgemäßen Bestand oder Betrieb der Leitung oder des Zubehörs beeinträchtigen oder gefährden können, sind untersagt.

## 6.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

- **Verkehrerschließung**  
Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über den Strandzugang „Oase“. PKW-Stellplätze befinden sich ca. 250m südlich des Strandzugangs.
- **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.
- **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.

## 7.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN/-ÜBERSICHT/-VERMERKE

### 7.1 Rechtsgrundlagen

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

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

## 7.2 Planverfasser

Die Ausarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 66D „Ostbadestrand“ erfolgte im Auftrag der Stadt Norderney durch das Planungsbüro:

**Diekmann •  
Mosebach  
& Partner**



Regionalplanung  
Stadt- und Landschaftsplanung  
Entwicklungs- und Projektmanagement

---

Oldenburger Straße 86 - 26180 Rastede  
Telefon: (04402) 977930-0  
E-Mail: [info@diekmann-mosebach.de](mailto:info@diekmann-mosebach.de)  
[www.diekmann-mosebach.de](http://www.diekmann-mosebach.de)