

STADT NORDERNEY

Landkreis Aurich



15. Änderung des Flächennutzungsplanes

BEGRÜNDUNG (Teil I)

21. März 2025

Diekmann • Mosebach & Partner

Regionalplanung • Stadt- und Landschaftsplanung • Entwicklungs- und Projektmanagement

26180 Rastede Oldenburger Straße 86 (04402) 977930-0 www.diekmann-mosebach.de



INHALTSÜBERSICHT

TEIL I: BEGRÜNDUNG		1
1.0	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	1
2.0	RAHMENBEDINGUNGEN	2
2.1	Kartenmaterial	2
2.2	Räumlicher Geltungsbereich	2
2.3	Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur	2
3.0	PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE	2
3.1	Landesraumordnungsprogramm (LROP-VO)	2
3.2	Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	2
3.3	Vorbereitende Bauleitplanung	3
3.4	Verbindliche Bauleitpläne	4
3.5	Sonstige Satzungen	4
4.0	ÖFFENTLICHE BELANGE	4
4.1	Belange von Natur und Landschaft	4
4.2	Belange des Denkmalschutzes	5
4.3	Altablagerungen, Bodenschutzrechtliche Belange	6
5.0	INHALT DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG	6
5.1	Art der baulichen Nutzung	6
6.0	VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	7
7.0	VERFAHRENSGRUNDLAGEN/-ÜBERSICHT/-VERMERKE	7
7.1	Rechtsgrundlagen	7
7.2	Planverfasser	8

TEIL I: BEGRÜNDUNG

1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Stadt Norderney beabsichtigt die Anpassung der Inhalte des Flächennutzungsplanes an die aktuellen Gegebenheiten und die geänderten Entwicklungsvorstellungen und stellt hierfür die 15. Änderung des Flächennutzungsplanes auf. Zudem soll über die vorliegende Flächennutzungsplanänderung die Aufstellung der Bebauungspläne Nr. 3 a und 3b planungsrechtlich vorbereitet werden.

Für den Geltungsbereich der 15. Flächennutzungsplanänderung gelten die Darstellungen der 13. Flächennutzungsplanänderung der Stadt Norderney aus dem Jahr 2022. Der gesamte Änderungsbereich wird hierin als Sonderbaufläche (S) gem. § 1 (1) Nr. 4 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Kur-, Heil- und Erholungszwecke“ dargestellt. Neben dem Geltungsbereich der 15. Flächennutzungsplanänderung wurden hierin auch die Darstellungen des Flächennutzungsplanes für die westlich angrenzenden Flächen der Norderneyer Innenstadt an die damals beabsichtigten städtebaulichen Ziele angepasst. Im Rahmen der 15. Flächennutzungsplanänderung erfolgt die Anpassung des Flächennutzungsplanes an aktuelle Rechtsprechung.

Das ca. 2,2 ha große Plangebiet befindet sich im südöstlichen Teil der Norderneyer Innenstadt. Entsprechend der besonderen Bedeutung der Insel für den Tourismus ist die Nutzungsstruktur im Plangebiet sowie im Umfeld durch eine Mischung aus Einzelhandels- und Gastronomiebetrieben, Fremdenbeherbergungseinrichtungen verschiedenster Größenordnung und Wohnnutzung für Dauerwohnen für Personen mit Lebensmittelpunkt auf Norderney geprägt. Im Osten, Süden und Westen überwiegt eine eher kleinteilige Bebauungsstruktur mit der inseltypischen Mischung aus Wohnungen für Einheimische, Zweitwohnungen und Ferienwohnungen.

Planerisches Ziel der Stadt Norderney ist es, die vorhandenen Strukturen weitestgehend zu erhalten, die Nutzungen zu steuern und Fehlentwicklungen einzudämmen. Auf diese Weise soll die Wohn- und Erholungsqualität sowohl für die einheimische Bevölkerung als auch für Touristen langfristig gesichert werden. Um diesem Ziel zu entsprechen, werden parallel die Innenstadtbebauungspläne Nr. 3a und 3b aufgestellt. Diese enthalten unter anderem konkrete Vorgaben zu den zulässigen Nutzungen, die sich an den in den einzelnen Teilbereichen vorherrschenden Nutzungsstrukturen orientieren. Zudem werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung und gestalterische Vorgaben getroffen.

Im Flächennutzungsplan werden zur Realisierung des dargelegten Planungsziels zukünftig Wohnbauflächen gem. § 1 (1) Nr. 1 BauNVO dargestellt.

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 i.V.m. § 1a BauGB zu berücksichtigen. Die Eingriffsregelung für die 15. Flächennutzungsplanänderung wird im Rahmen des Umweltberichts zur Begründung dargestellt und abgearbeitet.

2.0 RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Kartenmaterial

Die Planzeichnung der 15. Flächennutzungsplanänderung wurde unter Verwendung des vom Katasteramt Norden zur Verfügung gestellten Kartenmaterials im Maßstab 1 : 5.000 erstellt.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich, der sich in drei kleinere Flächen gliedert, umfasst einen Teil der südöstlichen Innenstadt der Stadt Norderney nördlich und südlich der Gartenstraße zwischen Winterstraße und Mühlenstraße. Die Gesamtgröße des Plangebietes beträgt etwa 2,2 ha. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

2.3 Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur

Das Plangebiet ist derzeit fast vollständig bebaut. Dabei überwiegt die inseltypische Mischung aus Wohnungen für Einheimische, Zweitwohnungen und Ferienwohnungen. Zudem befinden sich im direkten Umfeld des Plangebietes einige Einzelhandels-, Gastronomie-, Hotel- und Pensionsbetriebe sowie Dienstleistungseinrichtungen.

Die bauliche Dichte ist im überwiegenden Teil des Plangebietes hoch. Die Bebauungsstruktur ist dabei vornehmlich kleinteilig strukturiert und wird durch großflächigere Strukturen unterbrochen.

Großflächige Grünstrukturen befinden sich innerhalb des Plangebietes in Form von Privatgärten auf den von der Gartenstraße südlich erschlossenen Grundstücken.

3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE

3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP-VO)

Nach § 1 (4) des BauGB unterliegen Bauleitpläne, in diesem Fall die Aufstellung der 15. Flächennutzungsplanänderung, einer Anpassung an die Ziele der Raumordnung. Aus den Vorgaben der übergeordneten Planungen ist die kommunale Planung zu entwickeln. Gemäß des rechtsgültigen Landesraumordnungsprogramms (LROP-VO) des Landes Niedersachsen aus dem Jahr 2008 (letzte Änderung 2017) sind die touristischen Schwerpunkträume auf den Ostfriesischen Inseln zu sichern und zu entwickeln.

Planungsziel dieser Bauleitplanung ist die Anpassung der Inhalte des Flächennutzungsplanes an die aktuelle Rechtsprechung zur Steuerung einer bedarfsgerechten Wohnnutzung. Die Planung ist mit den landesplanerischen Zielvorgaben vereinbar.

3.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Im rechtsgültigen regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Aurich aus dem Jahr 2018 wird die Stadt Norderney als Grundzentrum festgelegt. An den zentralen Orten sind die zentralörtlichen Einrichtungen und Angebote des täglichen Bedarfs sowie die Bereitstellung von Wohn- und Gewerbebauland, welche über den Eigenbedarf hinausgehen, zu sichern und zu entwickeln.

Ferner wird die Stadt Norderney, wie alle anderen Gemeinden im Landkreis Aurich, als Standort mit besonderer Entwicklungsaufgabe Tourismus dargestellt. 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. Neben der Bereitstellung eines ausreichenden Angebotes an Übernachtungsmöglichkeiten und der Erholungsinfrastruktur ist des Weiteren ein ansprechendes Siedlungs- und Landschaftsbild wesentliche Voraussetzung für ein attraktives touristisches Angebot. Typische Bau- und Siedlungsstrukturen gilt es dabei zu erhalten.

Im Rahmen der 15. Flächennutzungsplanänderung werden die Inhalte des Flächennutzungsplanes an die aktuelle Rechtsprechung angepasst. Zudem wird die Aufstellung der Innenstadtbebauungspläne 3a & 3b planungsrechtlich vorbereitet. Planerisches Ziel dieser Bauungspläne ist neben der Sicherung und Stärkung der Wohnfunktion für die einheimische Bevölkerung im Plangebiet auch die Sicherung der vor Ort vorhandenen, erholungs- und freizeitbezogenen Einrichtungen und Angebote (u.a. Sicherung des Angebotes an Fremdenbeherbergung). Die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der Erlass von örtlichen Bauvorschriften im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung dienen der Wahrung eines ansprechenden Siedlungsbildes. Die Zielkonzeption der 15. Flächennutzungsplanänderung steht somit in Einklang mit den angeführten regionalplanerischen Zielen.

3.3 Vorbereitende Bauleitplanung

Für den Geltungsbereich der 15. Flächennutzungsplanänderung gelten die Darstellungen der 13. Flächennutzungsplanänderung der Stadt Norderney aus dem Jahr 2022. Der gesamte Änderungsbereich wird hierin als Sonderbaufläche (S) gem. § 1 (1) Nr. 4 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Kur-, Heil- und Erholungszwecke“ dargestellt. Neben dem Geltungsbereich der 15. Flächennutzungsplanänderung wurden hierin auch die Darstellungen des Flächennutzungsplanes für die westlich angrenzenden Flächen der Norderneyer Innenstadt an die damals beabsichtigten städtebaulichen Ziele angepasst. Zur Steuerung der Wohnnutzung wurden auf Norderney, so wie in vielen touristisch geprägten Kommunen, sonstige Sondergebiete (SO) gem. § 11 BauNVO festgesetzt, um die weit verbreiteten Zweit- und Ferienwohnungen auszuschließen, die für einen starken Preisdruck in touristisch geprägten Regionen sorgen und die Bereitstellung von Wohnraum für die einheimische Bevölkerung erschweren. Eine Feinsteuerung der Wohnnutzung war nach damaliger Rechtsauffassung in den Gebieten gem. §§ 2-9 BauNVO nicht möglich. Dem entsprechend sollten auch in den Bauungsplänen Nr. 3a und 3b überwiegend sonstige Sondergebiete (SO) gem. § 11 BauNVO festgesetzt werden, um die Wohnnutzung entsprechend zu steuern. Im Rahmen eines Normenkontrollverfahrens jedoch hat das Oberverwaltungsgericht Lüneburg den Bauungsplan Nr. 28, 5.Änderung „Am Weststrand“, vom Rat der Stadt Norderney am 09.05.2019 als Satzung beschlossen, mit Urteil vom 13.05.2022 für unwirksam erklärt. Hierin wird, wie in einigen Innenstadt- Bauungsplänen, ein sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Dauerwohnen“ gem. § 11 BauNVO festgesetzt. Zur Begründung hat das Gericht ausgeführt, dass das hierin festgesetzte sonstige Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Dauerwohnen“ gem. § 11 BauNVO nicht zulässig ist, da die planerische Zielsetzung des Ausschlusses von Zweit- und Ferienwohnungen in diesem Gebiet auch über die Festsetzung eines Reinen Wohngebietes gem. § 3 BauNVO in Kombination mit den Möglichkeiten des § 1 (5) und (9) BauNVO möglich ist. Dies gilt generell für alle Gebiete, in denen Wohnen allgemein zulässig ist, so dass in den Bauungsplänen Nr. 3a und 3b zukünftig reine

Wohngebiete (WR) und allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt werden. Aus diesem Grund werden in der 15. Flächennutzungsplanänderung zukünftig Wohnbauflächen (w) gem. § 1 (1) Nr. 1 BauNVO dargestellt.

3.4 Verbindliche Bauleitpläne

Für das Plangebiet gelten derzeit die Inhalte der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 27 und Nr. 27A VE.

Planerisches Ziel der Stadt Norderney ist allerdings die städtebauliche Beordnung des Innenstadtbereichs im Rahmen der Neuaufstellung von mehreren Bebauungsplänen für jeweils zusammenhängende Bereiche, um städtebauliche Fehlentwicklungen zukünftig zu vermeiden. In den Bebauungsplänen werden auf Grundlage umfangreicher Analysen unter anderem dezidierte Regelungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung aufgenommen. Das städtebauliche Erscheinungsbild des Innenstadtbereichs soll darüber hinaus über die Festsetzung von örtlichen Bauvorschriften gesteuert werden.

Mit Inkrafttreten der parallel aufgestellten Bebauungspläne Nr. 3a und 3b „Innenstadt Süd-Ost“ verlieren die oben genannten Bebauungspläne ihre Rechtskraft.

3.5 Sonstige Satzungen

Für das Plangebiet gelten des Weiteren die Gestaltungssatzung, die Erhaltungssatzung Nr. 7 der Stadt Norderney, die Satzung zur Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktion, die Stellplatzsatzung, die Zweckentfremdungssatzung und für Teilbereiche die Wintergartensatzung. Diese Satzungen dienen der Wahrung der besonderen Eigenart des Planungsraumes mit seinen ursprünglichen Bau-, Wohn-, Fremdenverkehrs- und Wirtschaftsstrukturen. Vor allem soll die im Satzungsgebiet vorherrschende Wohnnutzung durch die einheimische Bevölkerung nachhaltig gesichert und der zunehmende Anteil an Zweitwohnungen eingedämmt werden, der langfristig zur Aufweichung der vorhandenen städtebaulichen und sozialen Strukturen führen würde.

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

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 (§ 1a (3) BauGB) zu entscheiden (vgl. § 21 (1) BNatSchG).

Die durch die 16. Flächennutzungsplanänderung 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. Innerhalb des Geltungsbereiches der 15. Flächennutzungsplanänderung befindet sich eine bauliche Anlage, die als historisch bedeutsames Gebäude in das Verzeichnis der Baudenkmäler der unteren Denkmalbehörde des Landkreises Aurich eingetragen ist. Dieses wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung gem. § 9 (6) BauGB nachrichtlich übernommen.

Dieses und weitere denkmalgeschützte Gebäude im Umfeld prägen das Ortsbild in besonderem Maße und hatten schon in der Vergangenheit einen großen Einfluss auf die bauliche Entwicklung dieses Bereiches. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist daher die Beachtung des Umgebungsschutzes gem. § 8 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) ein weiterer wichtiger öffentlicher Belang. Im Umfeld eines Baudenkmals dürfen hiernach keine baulichen Anlagen errichtet, geändert oder beseitigt werden, wenn hierdurch das Erscheinungsbild des Denkmals beeinträchtigt wird. Bei entsprechenden baulichen Maßnahmen ist gem. § 10 NDSchG eine Genehmigung bei der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Aurich einzuholen.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird auf Folgendes hingewiesen: „Die Inhalte des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes sind auch in der Umgebung von Baudenkmalen zu beachten. Gemäß § 8 NDSchG in Verbindung mit § 10 NDSchG unterliegen Baumaßnahmen in der Umgebung von Baudenkmalen, das sind u. a. Neubauvorhaben, Erweiterungen oder Veränderungen des äußeren Erscheinungsbildes, dem denkmalrechtlichen Genehmigungsvorbehalt. Genehmigungsbehörde ist die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Aurich. Aufgrund der besonderen denkmalrechtlichen Situation können die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen sowie die örtlichen Bauvorschriften nur Orientierungswerte sein.“

Der Genehmigungsvorbehalt für Anlagen in der Umgebung von Baudenkmalen erstreckt sich nicht allein auf Neubauten und Erweiterungen des Bestandes. Daneben sind auch Veränderungen am äußeren Erscheinungsbild genehmigungspflichtig. Beispielsweise kann das Erscheinungsbild eines Baudenkmals schon durch die Wahl eines falschen Fassadenfarbtons in der Nachbarschaft beeinträchtigt werden.

Zur Berücksichtigung der Belange der Archäologischen Denkmalpflege wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ferner auf die Meldepflicht von ur- und frühgeschichtlichen Bodenfunden im Zuge von Bauausführungen folgendermaßen nachrichtlich hingewiesen: „Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche sowie mittelalterliche oder 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.“

Nördlich der Gartenstraße, zwischen den Straßenzügen Winterstraße/Janusstraße und Luciusstraße/Feldhausenstraße ist eine archäologische Fundstelle bekannt. Gemäß NDSchG vom 30.05.1978 (Nds. GVBl. S. 517), in der derzeit gültigen Fassung, ist

nach §§ 2, 6, 13 und 14 eine Genehmigung der Denkmalschutzbehörde erforderlich, wenn in diesem Bereich Erdarbeiten vorgenommen werden. Die Genehmigung kann unter Bedingungen mit Auflagen erteilt werden.

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 Böden im Plangebiet sind schutzwürdige Böden. Sie sind den seltenen Böden zuzuordnen und daher aus bodenschutzfachlicher Sicht als besonders wertvoll einzustufen. Für die fachgerechte und genehmigungsrelevante Umsetzung der Belange des vorsorgenden Bodenschutzes sollten zukünftige Bauprojekte durch eine entsprechend qualifizierte Fachperson begleitet werden. Mit Hilfe dieser bodenkundlichen Baubegleitung können standortspezifisch bodenschonende Arbeitsverfahren fachgerecht umgesetzt und mögliche nachhaltige Bodenschädigungen und Beeinträchtigungen vermieden oder zumindest minimiert werden.

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.

5.0 INHALT DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG

5.1 Art der baulichen Nutzung

Der Innenstadtbereich der Insel Norderney ist durch eine historische Mischung aus Versorgungsstrukturen und Wohnnutzung sowie einer nicht unerheblichen Anzahl an Fremdenbeherbergungseinrichtungen in unterschiedlichen Formen geprägt. Städtebauliche Zielsetzung ist es, diese typischen Strukturen aufgrund ihrer hohen Qualität langfristig zu sichern und Fehlentwicklungen einzudämmen und zu verhindern.

In der Vergangenheit ist eine tlw. negative Entwicklung weg von der Wohnnutzung, hin zu einer überwiegenden Nutzung als Zweitwohnungen, Ferienwohnungen oder Beherbergungen zu beobachten. Durch die Darstellung von Wohnbauflächen (W) gem. § 1 (1) Nr. 1 BauNVO für die stärker durch eine Wohnnutzung geprägten Gebiete im Flächennutzungsplan soll in Zukunft der Wohnbedarf der einheimischen Bevölkerung, insbesondere der jüngeren Generation, mit bezahlbaren Miet- und Eigentumswohnungen gedeckt werden. Hierzu erfolgt eine Feinsteuerung der Nutzungen im Rahmen der Neuaufstellung der Bebauungspläne Nr. 3a und 3b „Innenstadt Süd-Ost“ im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB.

6.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

- **Verkehrerschließung**
Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die innerhalb des Geltungsbereichs gelegenen Straßen.
- **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**
Die Ableitung des anfallenden, nicht schädlich verunreinigten Oberflächenwassers erfolgt über Ableitung in das vorhandene Entwässerungssystem oder Versickerung auf den Grundstücken. Dabei ist das anfallende Oberflächenwasser nur über die belebte (bewachsene) Bodenzone zu versichern. Die direkte Einleitung des Oberflächenwassers in den Untergrund ist nicht zulässig.
- **Fernmeldetechnische Versorgung**
Die fernmeldetechnische Versorgung des Plangebietes 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. Eine Abstimmung mit der Feuerwehr erfolgt vor der Ausführungsplanung.

7.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN/-ÜBERSICHT/-VERMERKE

7.1 Rechtsgrundlagen

Der Flächennutzungsplanänderung 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 der 15. Flächennutzungsplanänderung 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
www.diekmann-mosebach.de