

STADT NORDERNEY

Landkreis Aurich



**16. Änderung des
Flächennutzungsplanes
„Strände“**

**BEGRÜNDUNG
(Teil I)**

26. Juni 2024

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	3
4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE	3
4.1 Belange von Natur und Landschaft	3
4.2 Belange des Denkmalschutzes	4
4.3 Altablagerungen, Bodenschutzrechtliche Belange	4
5.0 INHALT DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG	5
5.1 Art der baulichen Nutzung	5
6.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	5
7.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN/-ÜBERSICHT/-VERMERKE	5
7.1 Rechtsgrundlagen	5
7.2 Planverfasser	6

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 16. Änderung des Flächennutzungsplanes auf. Der Geltungsbereich der 16. Flächennutzungsplanänderung deckt zwei Flächen in unmittelbarer Strandlage ab, die Fläche „Ostbadestrand (66C)“ sowie die Fläche „FKK- Badestrand (66D)“. Zudem soll über die vorliegende Flächennutzungsplanänderung die Aufstellung der Bebauungspläne Nr. 66C und 66D planungsrechtlich vorbereitet werden.

Für die Geltungsbereiche der 16. Flächennutzungsplanänderung gelten die Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Stadt Norderney aus dem Jahr 1975. Die Geltungsbereiche werden hierin als Badeplätze mit der Zweckbestimmung „Ostbad“ und „FKK“ dargestellt. Im Rahmen der 16. Flächennutzungsplanänderung erfolgt die Anpassung an aktuelle konkrete Planungen.

Die ca. 8,5 ha und 25,1 ha großen Plangebiete befinden sich im nördlichen Teil der Insel und decken die Strandabschnitte „Weiße Düne“ und „Oase – FFK-Strand“ ab. Auf diesen Strandbereichen befinden sich die Strandplattformen, auf denen im Sommer ein Strandkiosk inklusive infrastruktureller Einrichtungen wie WC und Lagerräume sowie eine Strandsauna untergebracht werden. Darüber hinaus werden hier im Sommer die typischen Norderneyer Badekarren sowie Strandkörbe und Schlafstrandkörbe aufgestellt. Die Strände können über Holzstege aus Richtung Süden erreicht werden. Im Geltungsbereich „FKK- Badestrand (66D)“ befinden sich darüber hinaus Volleyballfelder sowie Spielgeräte.

Die Geltungsbereiche der 16. Flächennutzungsplanänderung wurden bisher dem planungsrechtlichen Außenbereich zugeordnet. Die bisherigen Strandplattformen als einzig feste bauliche Anlagen in den Änderungsbereichen wurden als Außenbereichsnutzungen genehmigt. Die hierauf außerhalb der Sturmflutzeit aufgestellten Raumzellen beherbergen jeweils ein Kiosk, Sanitäranlagen, Lagerräume, etc., die ebenfalls im jetzigen Außenbereich genehmigt wurden. Die Strandplattform des Strandabschnittes „Weiße Düne“ ist inzwischen in einem schlechten Zustand. Sie wurde von den Wintersturmfluten der letzten Jahre freigespült und die Pfähle im Boden sind von einem Pilz befallen. Der Bau von neuen Strandplattformen oder die lose Aufstellung der Raumzellen auf dem Strand kann nach Abstimmung mit dem Landkreis Aurich nicht mehr im Außenbereich genehmigt werden. Aus diesem Grund ist die Aufstellung von Bebauungsplänen gem. § 30 BauGB notwendig. Neben dem Bau der Strandversorgung im unmittelbaren Umfeld der Strandaufgänge soll auch die Aufstellung der Schlafstrandkörbe, die auf eigens dafür installierten Holzdecks im erweiterten Umfeld untergebracht werden, durch die im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungspläne Nr. 66C und 66D planungsrechtlich gesichert werden. Da in den Bebauungsplänen zukünftig Sondergebiete (SO) gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Strandversorgung“ festgesetzt werden, müssen die Inhalte des Flächennutzungsplanes an die verbindliche Bauleitplanung angepasst werden.

Im Flächennutzungsplan werden zur Realisierung des dargelegten Planungsziels zukünftig Sonderbauflächen (S) gem. § 1 (1) Nr. 4 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Strandversorgung“ 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 16. Flächennutzungsplanänderung wird im Rahmen des Umweltberichts zur Begründung dargestellt und abgearbeitet.

2.0 RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Kartenmaterial

Die Planzeichnung der 16. Flächennutzungsplanänderung wurde unter Verwendung des vom Katasteramt Norden zur Verfügung gestellten Kartenmaterials im Maßstab 1 : 5.000 erstellt.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Die ca. 8,5 ha und 25,1 ha großen Plangebiete befinden sich im nördlichen Teil der Insel Norderney und decken die Strandabschnitte „Weiße Düne“ und „Oase – FFK-Strand“ ab. Im Norden orientieren sich die Geltungsbereichsgrenzen mit ihren Grenzpunkten an den hier verlaufenden FFH- und Vogelschutzgebieten, im Süden bildet überwiegend die gewidmete Schutzdüne sowie die hier eingerichtete Ruhezone die Grenze. Die westlichen und östlichen Grenzen ergeben sich durch den Konzessionsvertrag des Staatsbades Norderney mit dem Land Niedersachsen. Der genaue Geltungsbereich ist der Planzeichnung zu entnehmen.

2.3 Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur

Auf den Strandabschnitten der 16. Flächennutzungsplanänderung befinden sich die Strandplattformen, auf denen im Sommer ein Strandkiosk inklusive infrastruktureller Einrichtungen wie WC und Lagerräume sowie eine Strandsauna untergebracht werden. Darüber hinaus werden hier im Sommer die typischen Norderneyer Badekarren sowie Strandkörbe und Schlafstrandkörbe aufgestellt. Die Strände können über Holzstege aus Richtung Süden erreicht werden. Im Geltungsbereich „FKK- Badestrand (66D)“ befinden sich darüber hinaus Volleyballfelder sowie Spielgeräte.

3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE

3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP-VO)

Nach § 1 (4) des BauGB unterliegen Bauleitpläne, in diesem Fall die Aufstellung der 16. 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 planungsrechtliche Vorbereitung 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 befinden sich die Geltungsbereiche innerhalb eines Vorranggebietes für Natur und Landschaft sowie innerhalb eines Vorranggebietes Natura 2000.

Im Rahmen der vorliegenden Planung erfolgt die planungsrechtliche Vorbereitung 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. Die Zielkonzeption der 16. Flächennutzungsplanänderung steht somit in Einklang mit den angeführten regionalplanerischen Zielen.

3.3 Vorbereitende Bauleitplanung

Für den Geltungsbereich der 15. Flächennutzungsplanänderung gelten die Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Stadt Norderney aus dem Jahr 1975. Die Geltungsbereiche werden hierin als Badeplätze mit der Zweckbestimmung „Ostbad“ und „FKK“ dargestellt. Im Rahmen der 16. Flächennutzungsplanänderung erfolgt die Anpassung an aktuelle konkrete Planungen.

3.4 Verbindliche Bauleitpläne

Für die Geltungsbereiche der 16. Flächennutzungsplanänderung liegen derzeit keine rechtskräftigen Bebauungspläne vor. Die bisherige Strandinfrastruktur wurde als Außenbereichsnutzung genehmigt. Aufgrund der Notwendigkeit der verbindlichen Bauleitplanung zur Instandsetzung und zum Ausbau der bisherigen Strandinfrastruktur werden im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB die Bebauungspläne Nr. 66 C „Ostbadestrand“ sowie Nr. 66D „FKK- Badestrand“ aufgestellt.

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 16. Flächennutzungsplanänderung verursachten Umweltauswirkungen und der mit dem Planvorhaben verbundene Eingriffsumfang werden im Rahmen eines Umweltberichts ermittelt. Der Umweltbericht wird bis zur Veröffentlichung 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.

5.0 INHALT DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG

5.1 Art der baulichen Nutzung

Zur Realisierung des o.g. Planungsziels der Vorbereitung zur Bereitstellung von Versorgungsanlagen für die Strandbesucher werden im Rahmen der 16. Flächennutzungsplanänderung Sonderbauflächen (S) gem. § 1 (1) Nr. 4 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Strandversorgung“ dargestellt.

Die konkrete Gebietsentwicklung erfolgt im Rahmen der Neuaufstellung der Bebauungspläne Nr. 66C „Ostbadestrand“ sowie Nr. 66D „FKK- Badestrand“ im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB.

6.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

- **Verkehrerschließung**

Die Erschließung der Plangebiete erfolgt über die Strandzugänge „Weiße Düne“ und „Oase“. PKW- Stellplätze befinden sich südlich der Strandzugänge.

- **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

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 16. 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