



---

**Bebauungsplan Nr. 66D**  
**„FKK- Badestrand“**

**Grundzüge der Planung**

Vorentwurf

22.11.2023

---

**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)



## GRUNDZÜGE 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. 27,4 ha befindet sich im Norden der Insel und deckt den westlichen Teil des Nordstrandes inklusive des FKK- Strandes auf einer Gesamtlänge von ca. 1,0 km ab, der sich in beide Richtungen des Strandzugangs erstreckt. Im Norden orientiert sich die Geltungsbereichsgrenze mit ihren Grenzpunkten an den hier verlaufenden FFH- und Vogelschutzgebieten, im Süden bildet die hier eingerichtete Ruhezone 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. 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, 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“ 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 (Sturmflutseason).

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

- Sandentnahmen und Sandaufschüttungen.

Innerhalb des festgesetzten sonstigen Sondergebietes (SO1) sind außerdem ganzjährig zulässig:

- Strandplattformen zur Aufnahme mobiler Raumzellen.

Innerhalb der sonstigen Sondergebiete (SO1 und SO2) sind außerhalb der Sturmflut-saison zusätzlich folgende Nutzungen zulässig:

- Sanitäreinrichtungen,
- Erschließungswege und Treppenanlagen,
- Strandaufsicht & Sanitätsraum,
- Kiosk / Imbiss mit einer Größe des Gastraumes inklusive Verkaufsfläche von maximal 15 m<sup>2</sup>,
- Strandsauna,
- Strandkorbvermietung,
- Abstell- und Lagerräume,
- 10 Schlafstrandkörbe auf Holzstegen mit einer Größe von maximal 16 m<sup>2</sup>.

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan Nr. 66D unter anderem über die Festsetzung einer maximal zulässigen Grundfläche von 650 m<sup>2</sup> gem. § 19 BauN-VO für den gesamten Geltungsbereich bedarfsgerecht entsprechend der konkreten Planungen definiert. Darüber hinaus sind innerhalb der sonstigen Sondergebiete bauliche Anlagen maximal mit einem Vollgeschoss gem. § 20 BauGB zulässig. Zur Bestimmung der baulichen Höhe wird im Weiteren eine Gebäudehöhe (OK) festgesetzt. Diese definiert als Oberkante des Fertigfußbodens die Höhe der Strandplattform als einzige fest geplante bauliche Anlage, da das Gelände, also der Strand, aufgrund der ungeschützten Lage sowie der Auswirkungen der Gezeiten großen Höhenschwankungen unterliegt. Dem entsprechend wird textlich festgesetzt, dass die Oberkante des Fertigfußbodens (OK) der Strandplattform gem. § 16 (2) Nr.4 BauNVO mindestens 3,00m über NHN betragen muss.

Im Bebauungsplan Nr. 66D wird eine offene Bauweise (o) gem. § 22 (2) BauGB festgesetzt. Die gem. § 23 (3) BauGB festgesetzten Baugrenzen definieren eine möglichst großzügige überbaubare Fläche. Dies ermöglicht der Staatsbad Norderney GmbH eine flexible Aufstellung ihrer Anlagen, was besonders für die Schlafstrandkörbe, die über den Strand verteilt werden sollen, relevant ist. Um dennoch ein zu nahes Heranrücken an die angrenzenden Schutzbereiche zu verhindern hält die Baugrenze im nördlichen Bereich einen Abstand von 20,00m von der Geltungsbereichsgrenze ein.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 66D befinden sich Flächen für Kompensationsmaßnahmen für ein außerhalb des Plangebietes gelegenes Vorhaben. Es sind dem entsprechend gemäß der Befreiung von den Verboten des Gesetzes über den Nationalpark „Niedersächsisches Wattenmeer“ (NWattNPG) sowie der Ausnahmegenehmigung für die Beeinträchtigung von einem gesetzlich geschützten Biotop vom 28.10.2021 als Kompensationsmaßnahme für den Bau einer Thalassoplatzform mit Schutzhütte im Bereich der Aussichtsdüne am Planetenpad auf der Insel Norderney Maßnahmen zur Förderung der Entwicklung eines natürlichen Strandes mit Spülsaumvegetation umzusetzen, die sogenannten Strandinseln.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Norderney wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 66D als Badeplatz mit der Bezeichnung „FKK“ dargestellt. Da im Bebauungsplan sonstige Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „Strandversorgung“ festgesetzt werden, die der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen für die Versorgung der Strandgäste dienen sollen, gilt der Bebauungsplan Nr. 66D gem. § 8 (2) Satz 1 BauGB als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

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. Dieser wird bis zur öffentlichen Auslegung in die Planung eingestellt. Aufgrund der besonderen Lage im Nationalpark Wattenmeer zwischen FFH- und Vogelschutzgebieten wird hierin u.a. besonders auf den Artenschutz eingegangen. Im Rahmen der Realisierung der vorbereiteten Planungen sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen und Vermeidungsgrundsätze des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu beachten. Darüber hinaus ist das Gesetz über den Nationalpark „Niedersächsisches Wattenmeer“ (NWattNPG) zu beachten. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gem. § 4 (1) BauGB aufgefordert, Anregungen zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB mitzuteilen.

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, Hafestraße 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.“

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 Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich zu benachrichtigen.

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.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 66C 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 Rechnung zu tragen, wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 66C bestimmt, dass einige Nutzungen und Anlagen nur temporär außerhalb der Sturmflutzeit zulässig sind.

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. Bei einem Extremereignis (im Mittel seltener als alle 100 Jahre) kann das Plangebiet von Überflutungen mit Wassertiefen zwischen 2 und 4 m betroffen sein.

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. 66D festgesetzt, dass bestimmte Nutzungen ausschließlich außerhalb der Sturmflutzeit in den Sommermonaten zulässig sind.