

# STADT NORDERNEY

## Landkreis Aurich



---

# Bebauungsplan Nr. 45

## „Waldweg“

mit örtlichen Bauvorschriften  
gem. § 13a BauGB

# Begründung

Entwurf

30.06.2022

---

**Diekmann • Mosebach & Partner**

Regionalplanung • Stadt- und Landschaftsplanung • Entwicklungs- und Projektmanagement

Oldenburger Straße 86

26180 Rastede

Tel. (04402) 91 16 30

Fax 91 16 40



# INHALTSÜBERSICHT

<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	Nutzungsstrukturen und städtebauliche Situation	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 Bauleitplanung	3
3.5	Städtebauliches Konzept	3
<b>4.0</b>	<b>ÖFFENTLICHE BELANGE</b>	<b>4</b>
4.1	Belange von Natur und Landschaft	4
4.2	Artenschutzrechtliche Belange	8
4.3	Belange des Denkmalschutzes	8
4.4	Altablagerungen / Kampfmittel	8
4.5	Wasserrechtliche Belange	9
4.6	Belange des Hochwasserschutzes	9
4.7	Belange des Waldrechts	10
<b>5.0</b>	<b>INHALT DES BEBAUUNGSPLANES</b>	<b>10</b>
5.1	Art der baulichen Nutzung	10
5.2	Maß der baulichen Nutzung	11
5.2.1	Grundflächenzahl (GRZ)	11
5.2.2	Bauhöhen	11
5.3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	11
5.4	Private Grünflächen	11
5.5	Flächen zum Anpflanzen sowie zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	12
<b>6.0</b>	<b>ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN</b>	<b>12</b>
<b>7.0</b>	<b>VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR</b>	<b>12</b>
<b>8.0</b>	<b>VERFAHRENSGRUNDLAGEN / -ÜBERSICHT / -VERMERKE</b>	<b>13</b>
8.1	Rechtsgrundlagen	13
8.2	Verfahrensübersicht	13
8.2.1	Aufstellungsbeschluss	13
8.2.2	Öffentliche Auslegung	13
8.2.3	Satzungsbeschluss	14
8.3	Planverfasser	14

## 1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Stadt Norderney plant auf dem ehemaligen Grundstück des Campingplatzes Booken am Waldweg ein Wohnquartier für die Inselbewohner und stellt zu diesem Zweck den Bebauungsplan Nr. 45 „Waldweg“ auf. Ursprünglich sollte der Plan im Normalverfahren aufgestellt werden, weshalb die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB sowie der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB entsprechend durchgeführt wurde. Da es sich bei der Planung jedoch um eine Wiedernutzbarmachung von Flächen sowie um sonstige Maßnahmen zur Innenentwicklung handelt, erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplanes im Rahmen eines beschleunigten Verfahrens gem. § 13a BauGB.

Das Plangebiet befindet sich zwischen der Nordhelmsiedlung und dem Kiefernwald im nordöstlichen Teil des Norderneyer Siedlungsgebietes und hat eine Größe von ca. 1,2 ha. Bis Ende 2018 wurde der Platz als Campingplatz genutzt und liegt seitdem brach. Im zentralen Bereich des Geländes befindet sich nach wie vor das ehemalige Verwaltungs- und Sanitärgebäude, in dem ursprünglich auch eine Gastronomie untergebracht war.

Die Stadtwerke Norderney, in deren Eigentum sich das Grundstück befindet, haben sich im Juli 2021 dazu entschieden, auf dem ehemaligen Campingplatz zukünftig Wohnraum für Einheimische zur Verfügung zu stellen, der auf der Insel dringend benötigt wird. In vielen historisch geprägten Wohnsiedlungen auf Norderney ist in der Vergangenheit eine tlw. negative Entwicklung weg von der Wohnnutzung, hin zu einer überwiegenden Nutzung als Zweitwohnungen, Ferienwohnungen oder Beherbergungen zu beobachten. Wohnraum für die heimische Bevölkerung ist knapp und durch die beschriebene Entwicklung sehr teuer. Aus diesem Grund sollen im vorliegenden Bebauungsplan ausschließlich Wohngebäude mit Wohnungen zum Dauerwohnen für Personen mit Lebensmittelpunkt auf Norderney zugelassen werden. Hierdurch soll in Zukunft der Wohnbedarf der einheimischen Bevölkerung, insbesondere der jüngeren Generation, mit bezahlbaren Mietwohnungen gedeckt werden. Zur Realisierung dieses Planungsziels werden im Bebauungsplan Nr. 45 „Waldweg“ Reine Wohngebiete (WR) gem. § 3 BauNVO sowie Allgemeine Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt, in denen durch eine Feinsteuerung der Nutzung Fehlentwicklungen ausgeschlossen werden. Neben der Nutzung ist auch das Maß der baulichen Nutzung sowie Aussagen zu Grünflächen und der Umgang mit dem Verkehr Bestandteil der vorliegenden Bauleitplanung.

Im Rahmen der vorliegenden Planung sind verschiedene Belange zu berücksichtigen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 45 „Waldweg“ befindet sich innerhalb der Wasserschutzzone II des Wasserwerks I „Ort“ der Stadtwerke Norderney. Hierin sind nur Nutzungen oder Handlungen zulässig, die mit den Schutzbestimmungen des Wasserschutzgebietes vereinbar sind. Durch verschiedene Maßnahmen wird gewährleistet, dass die vorliegende Planung größtmögliche Rücksicht auf den Grundwasserschutz nimmt. Bereits im Vorfeld der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 45 wurden Gespräche mit der unteren Wasserbehörde des Landkreises Aurich geführt, die bei Einhaltung von Auflagen zum Grundwasserschutz eine Befreiung von den Verboten der Wasserschutzzone in Aussicht gestellt hat.

Südlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 45 grenzt ein Kiefernwald. Aus diesem Grund werden im vorliegenden Bauleitplanverfahren die Raumordnerischen Belange zur Freihaltung des Waldrandes berücksichtigt.

Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 45 „Waldweg“ wird aufgrund des innerörtlichen Standortes im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB (Bebauungs-

pläne der Innenentwicklung) durchgeführt, weshalb von einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB abgesehen wird. Für Bebauungspläne mit einer zulässigen Grundfläche  $\leq 20.000 \text{ m}^2$  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. Da die zulässige Grundfläche kleiner als  $20.000 \text{ m}^2$  ist, findet die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz gem. § 1 a (3) BauGB keine Anwendung.

## **2.0 RAHMENBEDINGUNGEN**

### **2.1 Kartenmaterial**

Die Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 45 „Waldweg“ wurde unter Verwendung des vom Katasteramt Norden zur Verfügung gestellten Kartenmaterials im Maßstab 1 : 1.000 erstellt.

### **2.2 Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 45 befindet sich zwischen der Nordhelmsiedlung und dem Kiefernwald im nordöstlichen Teil des Norderneyer Siedlungsgebietes und hat eine Größe von ca. 1,2 ha. Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist der Planzeichnung zu entnehmen.

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

Das Plangebiet wurde bis Ende 2018 als Campingplatz genutzt und liegt seitdem brach. Im zentralen Bereich des Geländes befindet sich nach wie vor das ehemalige Verwaltungs- und Sanitärgebäude, in dem ursprünglich auch eine Gastronomie untergebracht war. Nördlich grenzt die „Nordhelmsiedlung“ an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes, eine durch eine Mischnutzung aus Ferien- und Wohnhäusern geprägte Siedlung. Südlich befindet sich ein mit Dünen durchgezogener Kiefernwald.

## **3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE**

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

Nach § 1 (4) des BauGB unterliegen Bauleitpläne, in diesem Fall die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 45 einer Anpassung an die Ziele der Raumordnung. Aus den Vorgaben der übergeordneten Planungen ist die kommunale Planung zu entwickeln. Im rechtsgültigen Landesraumordnungsprogramm (LROP) des Landes Niedersachsen aus dem Jahr 2008 (zuletzt geändert 2017) ist die Stadt Norderney der ländlichen Region zuzuordnen. Grundsätzlich soll die Entwicklung dieser Regionen gefördert werden, um die Auswirkungen des demographischen Wandels für die Gemeinden und Städte abzuschwächen und sie als Orte mit großer Lebensqualität zu erhalten.

Planungsziel der vorliegenden Bauleitplanung ist die Wiedernutzbarmachung einer Brachfläche zur Bereitstellung von Wohnraum für die örtliche Bevölkerung, der aufgrund einer hohen Zahl von Zweit- und Ferienwohnungen auf der Insel generell knapp ist. Hierdurch wird gewährleistet, dass Personen, die dauerhaft auf Norderney leben und arbeiten, weiterhin die Möglichkeit haben, hier Wohnraum zu erhalten. Den landesplanerischen Zielvorgaben wird somit entsprochen.

Das Plangebiet grenzt nördlich an eine Waldfläche. Gem. LROP Niedersachsen sollen Waldränder von störenden Nutzungen freigehalten werden. Da es sich bei der vorliegenden Planung um eine Wiedernutzbarmachung von Innenbereichsflächen handelt und im Vorfeld eine Abstimmung mit den Niedersächsischen Landesforsten erfolgt ist, ist ein Abstand von 20,00m zwischen der geplanten Bebauung und dem vorhandenen Wald ausreichend.

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

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Aurich aus dem Jahr 2019 konkretisiert die auf Landesebene formulierten Zielsetzungen für das Plangebiet. Die Stadt Norderney wird hierin als Grundzentrum ausgewiesen.

Im aktuellen RROP befindet sich der Geltungsbereich innerhalb eines Vorranggebietes für die Wassergewinnung. Ferner wird die Insel Norderney als Standort mit der besonderen Schwerpunktaufgabe Erholung/ Fremdenverkehr erfasst sowie als Grundzentrum mit der Schwerpunktaufgabe „Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten“ ausgewiesen. Insgesamt sind gem. RROP die Auswirkungen des demografischen Wandels, die weitere Entwicklung der Bevölkerungsstruktur und die räumliche Bevölkerungsverteilung bei allen Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen. Die Planung dient der Ausweitung des Wohnflächenangebotes für die einheimische Bevölkerung und steht somit in Einklang mit den regionalplanerischen Zielen.

Das Plangebiet grenzt nördlich an eine Waldfläche. Gem. RROP des Landkreises Aurich haben bauliche Anlagen i.S.d. § 2 (1) Satz 1 NBauO einen Abstand von 100 m zu Waldflächen mit einem Flächenumfang von mindestens 3 ha einzuhalten. Dieses Ziel ist nur auf bisher ungeplanten Flächen anzuwenden. Bereits überplante Flächen sowie Planungen gem. § 13a BauGB bleiben hiervon unberührt. Da es sich bei der vorliegenden Planung um eine Wiedernutzbarmachung von Innenbereichsflächen handelt und im Vorfeld eine Abstimmung mit den Niedersächsischen Landesforsten erfolgt ist, ist ein Abstand von 20,00m zwischen der geplanten Bebauung und dem vorhandenen Wald ausreichend.

### **3.3 Vorbereitende Bauleitplanung**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 45 „Waldweg“ befindet sich im Geltungsbereich der 11. Flächennutzungsplanänderung der Stadt Norderney aus dem Jahr 2020. Hierin wurde die Fläche entsprechend der damaligen Nutzung als Sonderbaufläche (S) mit der Zweckbestimmung „Campingplatz“ gem. § 1 (1) Nr. 4 BauNVO dargestellt.

Die Inhalte des vorliegenden Bebauungsplanes werden im Hinblick auf das geplante Reine Wohngebiet sowie das Allgemeine Wohngebiet nicht aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 (2) BauGB entwickelt. Der Flächennutzungsplan ist daher im Zuge der Berichtigung gem. § 13a (2) Nr. 2 BauGB an die städtebaulichen Entwicklungsziele für den betreffenden Siedlungsbereich anzupassen.

### **3.4 Verbindliche Bauleitplanung**

Für das Plangebiet liegt derzeit keine verbindliche Bauleitplanung vor.

### **3.5 Städtebauliches Konzept**

Für die konkrete Entwicklung des geplanten Wohnquartiers wurden verschiedene Varianten erarbeitet. Das von den Stadtwerken favorisierte und damit zur Realisierung ausgewählte Konzept sieht eine Bebauung der Fläche mit Reihenhäusern als Modul-

bauten mit Satteldächern in Holzrahmenbauweise vor. Insgesamt können hier mehr als 50 Wohneinheiten entstehen. Die Erschließung erfolgt von Westen über den „Waldweg“. Südlich der in Ost- West- Richtung verlaufenden Erschließungsstraße sind 6 Reihenhauserzeilen mit bis zu maximal 8 Hausscheiben vorgesehen, die in Nord- Südrichtung aufgereiht sind. Die einzelnen Reihen werden „back to back“ angeordnet – die Eingänge und Gärten liegen sich jeweils gegenüber. Zwischen den Erschließungswegen der einzelnen Wohnungen befinden sich Fahrradstellplätze sowie kleine Boxen, die als Abstellräume genutzt werden können. Die Erdgeschosswohnungen verfügen über eine kleine Terrasse die an einen „privaten“ Garten angrenzt. In den Reihenhäusern werden drei unterschiedliche Wohnungstypen untergebracht, die sich entweder im Erd- oder Dachgeschoss befinden oder über zwei Geschosse angeordnet sind. Je Reihenhauserzeile ist im Erdgeschoss ein Gemeinschaftsraum angedacht. Im westlichen Teil des Quartiers ist die Unterbringung einer zentralen Car- und Bikesharing Station vorgesehen sowie die Unterbringung von Müllboxen. Wo genau diese aufgestellt werden sollen, wird im Rahmen der Ausführungsplanung geprüft und festgelegt. Die Grünfläche entlang des Waldrandes soll teilweise für Spiel- und Gemeinschaftsflächen vorgesehen und ansonsten natürlich gestaltet werden.

## **4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE**

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

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 45 „Waldweg“ wird aufgrund der innerörtlichen Lage und des Planumfangs im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt, weshalb von einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB abgesehen wird. Für Bebauungspläne mit einer zulässigen Grundfläche  $\leq 20.000 \text{ m}^2$  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) BauGB zu bewerten. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes besitzt eine Gesamtfläche von 1,17 ha. Die zulässige Grundfläche beläuft sich auf  $5.290 \text{ m}^2$  für die reinen und allgemeinen Wohngebiete. Damit ist die zulässige Grundfläche kleiner als  $20.000 \text{ m}^2$ , sodass die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) gem. § 1a (3) BauGB keine Anwendung findet.

Daher ist eine Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB und die Erarbeitung eines Umweltberichtes gem. § 2a BauGB nicht erforderlich. Nichtsdestotrotz sind die umweltschützenden und hier insbesondere die artenschutzrechtlichen Belange zu berücksichtigen, die nachfolgend dargestellt werden.

#### **Aktueller Zustand**

Um Aussagen über den Zustand von Natur und Landschaft zu erhalten, wurde eine Bestandserfassung in Form einer Biotoptypenkartierung durchgeführt. Die Bestandsaufnahme der Naturlandschaft erfolgte durch eine Geländebegehung im Mai 2021.

Die im Folgenden vorgenommene Typisierung der Biotope und die Zuordnung der Codes (Großbuchstaben hinter dem Biotoptyp) beziehen sich auf den Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen (DRACHENFELS 2021).

Im Planungsgebiet und der unmittelbaren Umgebung sind Biotoptypen aus folgenden Gruppen vertreten (Zuordnung gemäß DRACHENFELS (2021) - Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen):

- Wälder, Gebüsche und Kleingehölze,
- Biotope der Meeresküsten,
- Ruderalflächen sowie
- Siedlungsbiotope und Verkehrsflächen.

Das Plangebiet befindet sich im westlichen Teil der Insel Norderney und grenzt im Norden an den Siedlungsbereich der Nordhelmsiedlung und im Süden an einen Waldbestand an. Es umfasst ein bereits seit mehreren Jahren ungenutztes, ehemaliges Campingplatzgelände.

Es wurde bis einschließlich Sommer 2017 als Campingplatz überwiegend für Dauer-camper genutzt und ist dementsprechend stark von anthropogen überformten Bereichen sowie nicht mehr genutzten Gebäuden geprägt.

#### Wälder, Gebüsche und Kleingehölze

Südlich des Plangebietes schließt sich ein Kiefernforst (KGY/WZK) an. Vorherrschende Baumart ist die Waldkiefer (*Pinus sylvestris*), die hier mit Stammdurchmessern zwischen 0,2 und 0,25 m vorkommt. Im Unterwuchs sind Jungpflanzen von Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*) verbreitet, in der Krautschicht ist die Sandsegge (*Carex arenaria*) häufig vertreten. Das Gelände hat – im Gegensatz zum Plangebiet - ein stark bewegtes Relief, die Dünen erreichen 8,5 m über NN und liegen damit bis zu fünf Meter höher als die Ebene des Plangebietes.

Die Einzelbäume und -sträucher (HBE, BE) sind eher den Siedlungsbereichen zuzuordnen und werden daher bei den Siedlungsgehölzen beschrieben.

#### Biotop der Meeresküsten

Das ehemalige Campingplatzgelände befindet sich auf einer ebenen Sandfläche, auf der die Strukturen der ehemaligen Nutzung, wie Zelt-Stellplätze, Betonplatten und Wege noch deutlich erkennbar sind. Aufgrund der jahrelangen Brache hat sich auf der Fläche eine artenreiche Vegetation nährstoffarmer Dünenstandorte eingestellt, die teils durch ein buntes Mosaik von Gefäßpflanzen und teils durch dominierende Moose gekennzeichnet ist. Abschnittsweise bildet im Frühjahr das Hügel-Vergissmeinnicht einen auffälligen Blühaspekt. Hinzu treten Storch- und Reiherschnabelarten wie der Dünen-Reiherschnabel (*Erodium ballii*), der Gemeine Reiherschnabel (*Erodium cicutarium*), der Weiche Storchschnabel (*Geranium molle*) und der Kleine Storchschnabel (*Geranium pusillum*). Überall in der Fläche verteilt kommt die Gewöhnliche Ochsenzunge (*Anchusa officinalis*) vor. Verbreitet auftretende Grasarten sind die Frühe Haferschmiele (*Aira praecox*), das Ruchgras (*Anthoxanthum odoratum*) und die Hain-Simse (*Luzula campestris*). Seltener eingestreut kommen das Fünfmännige Hornkraut (*Cerastium semidecandrum*), der Hornfrüchtige Sauerklee (*Oxalis corniculata*), der Krähenfuß-Wegerich (*Plantago coronopus*), der Schwielen-Löwenzahn (*Taraxacum laevigatum*) sowie das nach der Roten Liste als gefährdet eingestufte Bunte Vergissmeinnicht (*Myosotis discolor*) vor.

Auf den von Moosen dominierten Teilflächen dominiert das Dünen-Drehzahnmoos (*Syntrichia ruralis*). Weniger häufig kommen das Polster-Kissenmoos (*Grimmia pulvinata*), das Hakige Saniemoos (*Sanionia uncinata*), das Krück-Kurzbüchsenmoos (*Brachythecium rutabulum*), das Sparrige Kranzmoos (*Rhytidiadelphus squarrosus*) und das Nickende Pohlmoos (*Pohlia nutans*) vor. An mehreren Stellen wurde fleckenhaft die Rotbraune Blatflechte (*Peltigera canina*) festgestellt, die auf der Vorwarnliste der Roten Liste der Flechten geführt wird.

Insgesamt wurden auf der Fläche 24 Gefäßpflanzen und 6 Moosarten festgestellt, die nährstoffarmen Standorte und Dünen-Biotoptypen zuzuordnen sind (Tab. 1).

**Tabelle 1: Arten nährstoffarmer Standorte im Plangebiet**

<b>Gefäßpflanzen</b>	
----------------------	--

<i>Aira praecox</i>	Frühe Haferschmiele
<i>Anchusa officinalis</i>	Gewöhnliche Ochsenzunge
<i>Anthoxanthum odoratum</i>	Ruch-Gras
<i>Aphanes inexpectata</i>	Kleinfrüchtiger Acker-Frauenmantel
<i>Cerastium semidecandrum</i>	Fünfmänniges Hornkraut
<i>Claytonia perfoliata</i>	Tellerkraut
<i>Crassula tillaea</i>	Moos-Dickblatt
<i>Erodium ballii</i>	Dünen-Reiherschnabel
<i>Erodium cicutarium</i>	Gemeiner Reiherschnabel
<i>Erophila verna</i>	Frühlings-Hungerblümchen
<i>Geranium molle</i>	Weicher Storchschnabel
<i>Geranium pusillum</i>	Kleiner Storchschnabel
<i>Luzula campestre</i>	Hain-Simse
<i>Myosotis discolor</i>	Buntes Vergissmeinnicht
<i>Myosotis ramosissima</i>	Hügel-Vergissmeinnicht
<i>Oxalis corniculata</i>	Hornfrüchtiger Sauerklee
<i>Plantago coronopus</i>	Krähenfuß-Wegerich
<i>Sagina procumbens ssp. procumbens</i>	Niederliegendes Mastkraut
<i>Taraxacum laevigatum agg.</i>	Schwielen-Löwenzahn
<i>Veronica arvensis</i>	Feld-Ehrenpreis
<i>Veronica persica</i>	Persischer Ehrenpreis
<i>Veronica serpyllifolia</i>	Thymian-Ehrenpreis
<i>Viola arvensis</i>	Acker-Stiefmütterchen
<i>Viola tricolor</i>	Dünen-Stiefmütterchen
<b>Moose</b>	
<i>Brachythecium rutabulum</i>	Krück-Kurzbüchsenmoos
<i>Grimmia pulvinata</i>	Polster-Kissenmoos
<i>Pohlia nutans</i>	Nickendes Pohlmoos
<i>Rhytidiadelphus squarrosus</i>	Sparriges Kranzmoos
<i>Syntrichia ruralis</i>	Dünen-Drehzahnmoos
<i>Sanionia uncinata</i>	Hakiges Saniomoos

Aufgrund der Artenkombination und der ausgeprägten anthropogenen Überformung wird das Gebiet außerhalb der Gebäude, der Gehölze und der Verkehrsflächen als anthropogene Sandfläche mit gehölzfreier Küstendünenvegetation (KVD) eingestuft.

Vor allem an den Rändern zu den Hausgärten kommen auch Gartenpflanzen wie Osterglocken (*Narcissus pseudonarcissus*), Horn-Veilchen (*Viola cornuta*) und Großes Immergrün (*Vinca major*) vor.

Am südlichen Rand des Gebietes wachsen zum Kiefernforst hin kleine Gebüsche mit jungen Ahornbäumen und anderen standortfremden Gehölzen. Sie wurden als sonstiges standortfremdes Küstendünengehölz (KGY) eingestuft. Ebenfalls kleinflächig am Rande treten Kartoffelrosengebüsche der Küstendünen (KGX) auf mit der Kartoffelrose (*Rosa rugosa*) als charakteristischer Art.

#### Ruderalflächen

In Randbereichen im Übergang zu Hecken und Ziergebüschchen treten kleinflächig Halbruderale Staudenfluren trockener Standorte (UHT) auf. Hier kommen neben Brennnesseln (*Urtica dioica*), die Gewöhnliche Kratzdistel (*Cirsium vulgare*) und die Gewöhnliche Pestwurz (*Petasites hybridus*) vor. Begleitarten sind die Gewöhnliche Ochsenzunge und die genannten Reiherschnabel-Arten.

#### Biotope der Siedlungsbereiche, Gebäude, Verkehrsflächen

Die Umgebung der Gebäude und die Ränder des Fußweges zum zentralen Gebäude sind durch eine Vielzahl angepflanzter, nicht heimischer Gehölzarten geprägt.

In den Ziergebüschchen mit überwiegend nicht einheimischen Gehölzarten (BZN), die die Zuwegung zum zentralen ehemaligen Cafe-Gebäude säumen, kommen zahlreiche Japanische Blütenkirschen (*Prunus serrulata*) sowie Bergahorn und Papier-Birken (*Betula papyrifera*) vor. Unmittelbar am Gebäude befinden sich Zierhecken (BZH) mit Liguster (*Ligustrum spec.*), Ziergebüsche (BZE) mit jungen Ahornbäumen und eine Blutpflaume (*Prunus cerasifera 'Nigra'*).

Als Einzelbäume (HBE) kommen auf dem Gelände eine Hänge-Birke (*Betula pendula*) mit einem Stammdurchmesser von 0,2 und eine Papier-Birke (*Betula papyrifera*) mit 0,4 m starkem Stammholz vor. Ein Kastanienbaum (*Aesculus hippocastanum*) an der Nordgrenze des Plangebietes hat einen Durchmesser von 0,6 m.

Buchsbaum (*Buxus sempervirens*), Flieder (*Syringa spec.*), Wildrosen (*Rosa spec.*), Weißer Spierstrauch (*Spiraea alba*), Kirschlorbeer (*Prunus laurocerasus*), Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*) und Weißer Hartriegel (*Cornus sericea*) sind als Einzelsträucher (BE) vertreten.

Die Fußwege im Gebiet sind überwiegend mit Betonsteinen gepflastert (OVWb), im östlichen Teil auch mit Gussbeton (OVWa). Neben den Wegen und an den Gebäuden gibt es befestigte Flächen mit wassergebundener Decke (OFZw) und solche mit Betonsteinen (OFZb) und Rasengittersteinen (OFZr) sowie Betonflächen (Zusatz „a“).

#### Vorkommen von geschützten Biotopen und FFH-Lebensraumtypen

Aufgrund der starken anthropogenen Überformung des Gebietes wird es flächig als Anthropogene Sandfläche mit gehölzfreier Küstendünenvegetation (KVD) eingestuft. Dieser Biotoptyp gehört nicht zu den nach § 30 BNatSchG in Verbindung mit § 24 NAGBNatSchG geschützten Biotopen und gehört damit auch nicht zu den FFH-Lebensraumtypen der naturnahen Dünen.

#### **Naturschutzfachlich wertvolle Bereiche**

Faunistisch, vegetationskundlich oder historisch wertvolle Bereiche oder Vorkommen, die einen nationalen oder internationalen Schutzstatus bedingen, befinden sich nicht im Plangebiet bzw. der unmittelbar angrenzend. Ferner bestehen keine festgestellten oder geplanten Schutzgebiete nationalen/internationalen Rechts bzw. naturschutzfachlicher Programme.

#### **Auswirkungen auf Natur und Landschaft**

Die im Geltungsbereich vorkommenden Exemplare des Bunten Vergissmeinnicht (*Myosotis discolor*), das nach der Roten Liste als gefährdet eingestuft wird, und die an mehreren Stellen fleckenhaft vorhandene Rotbraune Blattflechte (*Peltigera canina*), die auf der Vorwarnliste der Roten Liste der Flechten geführt wird, sind innerhalb des festgesetzten reinen und des allgemeinen Wohngebietes von einer fachkundigen Person an einen geeigneten Standort in die private Grünfläche mit überlagernder Festsetzung einer Fläche zum Anpflanzen sowie zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen oder alternativ an einen anderweitig geeigneten Standort in

Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Aurich umzusetzen.

## 4.2 Artenschutzrechtliche Belange

§ 44 BNatSchG in Verbindung mit Art. 12 und 13 der FFH-Richtlinie und Art. 5 der Vogelschutzrichtlinie (V-RL) begründen ein strenges Schutzsystem für bestimmte Tier- und Pflanzenarten. Zwar ist die planende Gemeinde 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.

Um eine mögliche Verletzung und Tötung von Individuen auszuschließen, sind Bau-, Abriss- und Rodungsarbeiten nur außerhalb der Brutphase der Vögel und außerhalb der Sommerlebensphase der Fledermäuse durchzuführen. Die Baufeldräumung/Baufeldfreimachung ist während des Fortpflanzungszeitraums vom 01. März bis zum 15. Juli unzulässig. Darüber hinaus ist sie unzulässig in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September, sofern Gehölze oder Bäume abgeschnitten, auf den Stock gesetzt oder beseitigt werden oder Röhrichte zurückgeschnitten oder beseitigt werden. Sie ist in diesen Zeiträumen als auch bei einer Beseitigung von Bäumen im Zeitraum vom 01. Oktober bis Ende Februar jeweils nur zulässig, wenn die untere Naturschutzbehörde zuvor nach Vorlage entsprechender Nachweise der Unbedenklichkeit auf Antrag eine entsprechende Zustimmung erteilt hat.

## 4.3 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 in der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 45 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.“

## 4.4 Altablagerungen / Kampfmittel

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.

#### **4.5 Wasserrechtliche Belange**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 45 „Waldweg“ befindet sich innerhalb der Wasserschutzzone II des Wasserwerks I „Ort“ der Stadtwerke Norderney. Gemäß § 5 (1) Nr. 35.1 der Wasserschutzgebietsverordnung Norderney vom 30.09.2014 ist das Ausweisen von Baugebieten für Wohnbebauung in der Wasserschutzzone II verboten. Die untere Wasserbehörde des Landkreis Aurich kann eine Befreiung von den Verboten nach den Schutzbestimmungen des § 5 Absatz 1 der WSG-VO Norderney erteilen, wenn der Schutzzweck der Verordnung dadurch nicht gefährdet wird oder überwiegende Gründe des Wohls der Allgemeinheit dies erfordern. Bereits im Vorfeld der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 45 wurden entsprechende Gespräche mit der unteren Wasserbehörde des Landkreis Aurich geführt, der unter Einhaltung entsprechender Auflagen eine Befreiung in Aussicht gestellt hat. Der Befreiungsantrag wird parallel zur öffentlichen Auslegung beim Landkreis auch gestellt.

Die Planungen zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 45 sehen bereits einige Maßnahmen vor, die entgegen einer herkömmlichen Wohngebietsplanung größtmögliche Rücksicht auf den Grundwasserschutz nehmen. So ist die Bebauung in einer bodenschonenden Modulbauweise geplant. Motorisierter Individualverkehr wird im Gebiet weitestgehend ausgeschlossen, da Einstellplätze, bis auf Parkplätze für einen Carsharing- Anbieter sowie für die notwendigen Einstellplätze für Personen mit Behinderung, ausgeschlossen werden. Die Bewohner sind dadurch angehalten den ÖPVN oder klimafreundliche Alternativen, wie z.B. das Fahrrad oder die Carsharing- Angebote zu nutzen. Zwar befindet sich das gesamte Flurstück innerhalb der Wasserschutzzone II, jedoch verläuft die 50 Tage Isochrone in einem Bogen und deckt ausschließlich den südlichen Teil des Geltungsbereiches ab. Dieser wird aufgrund der Berücksichtigung des Waldabstandes in einer Breite von 20,00 m von Bebauung freigehalten, so dass hierdurch ebenfalls dem Grundwasserschutz entsprochen wird.

#### **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 in einem geschützten Bereich hinter einer Hochwasserschutzanlage. Lediglich im Falle eines Versagens der Schutzeinrichtung bei einem Extremereignis (im Mittel seltener als alle 100 Jahre) kann das Plangebiet von Überflutungen mit Wassertiefen zwischen 2 und 4 m betroffen sein. Die Hochwassergefahr innerhalb des Plangebietes ist somit gemäß den Daten des Niedersächsischen Landesbetriebes für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz als gering einzustufen.

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. Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung werden die planungsrechtlichen Grundlagen für die bauliche Erschließung einer durch eine touristische Nutzung vorgeprägten Fläche geschaffen, um dringend benötigten Wohnraum für Personen mit Lebensmittelpunkt auf Norderney zur Verfügung zu stellen. Daher hat sich die Stadt Norderney dazu entschieden, trotz eines in Zukunft steigenden Hochwasserrisikos an der Planung festzuhalten.

#### **4.7 Belange des Waldrechts**

Südlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 45 grenzt ein Kiefernwald. Im RROP des Landkreises Aurich wird das Freihalten des Waldrandes von baulichen Anlagen i.S. des § 2 (1) Nr. 1 NBauO in einem Abstand von 100m als Ziel formuliert und damit aus dem LROP übernommen. Dies ist nach Aussage des RROP jedoch nur auf bisher ungeplante Flächen anzuwenden. Bereits überplante Flächen sowie Planungen gem. § 13a BauGB, wie die vorliegende Planung, bleiben hiervon unberührt. Nach Rücksprache mit den Niedersächsischen Landesforsten hält die Stadt Norderney einen Waldabstand von einer Baumlänge für ausreichend, um den Schutz des Waldes einerseits sowie der Bewohner andererseits zu gewährleisten. Dem entsprechend wird eine 20,00 m breite Flächen im Süden des Geltungsbereiches von Bebauung freigehalten und überwiegend als Grünfläche festgesetzt, um einen ausreichenden Waldabstand zum zukünftigen Baugebiet zu gewährleisten.

### **5.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES**

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

Der Druck auf dem Wohnungsmarkt auf der Insel Norderney ist sehr hoch, was dazu führt, dass es für die einheimische Bevölkerung immer schwerer wird, bezahlbaren Wohnraum zu finden. Städtebauliches Ziel der Stadt Norderney ist es daher, auf der Fläche des ehemaligen Campingplatzes Wohnungen für Einheimische sicherzustellen. Hierbei sollen insbesondere die in touristisch geprägten Regionen weit verbreiteten Zweit- und Ferienwohnungen sowie Beherbergungsbetriebe zugunsten derer, die ihren Lebensmittelpunkt auf Norderney haben, ausgeschlossen werden. Dies erfolgt unter Berücksichtigung der Möglichkeiten der Feinsteuerung der Nutzung gem. § 1 (9) BauNVO. Auf diese Weise soll dem Wohnungsbedarf der heimischen Bevölkerung Rechnung getragen und einer weiteren Abwanderung entgegengewirkt werden.

Entsprechend dieses Planungsziels werden im Bebauungsplan Nr. 45 ein Reines Wohngebiet (WR) gem. § 3 BauNVO sowie ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Unter Zugrundelegung der Möglichkeiten der Feinsteuerung wird festgesetzt, dass innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) gem. § 1 (9) BauNVO Wohngebäude ausschließlich mit Wohnungen zum Dauerwohnen für Personen mit Lebensmittelpunkt auf Norderney zulässig sind, sowie Räume für freie Berufe. Die gem. § 4 (2) Nr. 2 und 3 allgemein zulässigen Nutzungen sind gem. § 1 (5) BauNVO nur ausnahmsweise zulässig. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) BauNVO sind gem. § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Innerhalb des Reinen Wohngebietes (WR) gem. § 3 BauNVO sind gem. § 1 (9) BauNVO Wohngebäude ausschließlich mit Wohnungen zum Dauerwohnen für Personen mit Lebensmittelpunkt auf Norderney zulässig sowie Räume für freie Berufe. Die gem. § 3 (2) Nr. 2 BauNVO zulässige Nutzung ist gem. § 1 (5) BauNVO nicht zulässig. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 3 (3) Nr. 1 und 2 BauNVO sind gem. § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

## **5.2 Maß der baulichen Nutzung**

### **5.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)**

Das Maß der baulichen Nutzung wird innerhalb des festgesetzten Reinen Wohngebietes sowie des Allgemeinen Wohngebietes über die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 16 (2) Nr. 1 BauNVO von 0,4 definiert. Unter Zugrundelegung des gewählten Entwurfskonzeptes entspricht dies der geplanten Verdichtung durch die favorisierte Modulbauweise.

### **5.2.2 Bauhöhen**

Innerhalb des Plangebietes wird die Höhe baulicher Anlagen über die Festsetzung von maximal zulässigen Gebäudehöhen (GH) definiert. Um eine überdimensionierte Gebäudestruktur zu verhindern, wird eine maximale Gebäudehöhe von  $GH \leq 8,50$  m gem. § 18 BauNVO festgesetzt. Für Nebenanlagen in Form von Gebäuden wird eine maximale Gebäudehöhe von  $GH \leq 2,50$  m festgesetzt. Oberer Bezugspunkt zur Bestimmung der baulichen Höhen ist die obere Gebäudekante. Unterer Bezugspunkt ist die Oberkante (Mitte) des Erschließungsweges, gemessen senkrecht zur Mitte des dem zu erschließenden Weges zugewandten Gebäudeseite.

## **5.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Entsprechend der konkreten Planungen für das zukünftige Wohngebiet wird im Reinen Wohngebiet (WR) sowie im Allgemeinen Wohngebiet (WA) eine offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO festgesetzt. Die Grenzabstände regeln sich nach der Niedersächsischen Bauordnung.

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden im Bebauungsplan durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 (1) BauNVO definiert. Da diese ausschließlich in den Randbereichen des Reinen Wohngebietes (WR) sowie des Allgemeinen Wohngebietes (WA) mit Abständen zwischen 3,00m bis 7,00m festgesetzt werden, wird der zukünftigen Bebauung ein möglichst großer Entwicklungsspielraum eingeräumt und dennoch der Schutz der angrenzenden vorhandenen oder geplanten Strukturen, wie Grünflächen, Baugrundstücken und Erschließungsflächen gewährleistet.

## **5.4 Private Grünflächen**

Zur Wahrung des Waldabstandes wird am südlichen Rand des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 45 „Waldweg“ eine 15,00m breite Grünfläche gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB mit der Zweckbestimmung „Gemeinschaftsgarten“ festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche sind Wege, Spielgeräte und Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO bis insgesamt 100 m<sup>2</sup> Grundfläche zulässig.

Zum Schutz der nördlich und östlich angrenzenden Wohn- und Ferienhausgrundstücke wird am nördlichen sowie östlichen Rand des Geltungsbereiches eine 3,00 m breite Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Abstandsgrün“ festgesetzt. Hierin sind vorsorglich Flächen für Carsharing- Plätze sowie für Müllabstellflächen auf einer Gesamtfläche

von maximal 100 m<sup>2</sup> zulässig, um sich im Rahmen der Ausführungsplanung verschiedene Möglichkeiten zur Unterbringung der genannten Nutzungen offen zu lassen.

## 5.5 Flächen zum Anpflanzen sowie zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Auf dem Grundstück des ehemaligen Campingplatzes hat sich, nachdem die Fläche mehrere Jahre nicht genutzt wurde, eine ökologisch wertvolle Küstendünenvegetation eingestellt. Auf den im Geltungsbereich festgesetzten privaten Grünflächen soll diese überwiegend erhalten und ggf. ergänzt werden. Dem entsprechend werden die privaten Grünflächen überlagernd als Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 a) und b) BauGB festgesetzt. Hierin ist die vorhandene Küstendünenvegetation weitestgehend zu erhalten. Sofern Anpflanzungen vorgesehen sind, sind heimische, inseltypische Pflanzenarten anzupflanzen.

## 6.0 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Aufgrund der Lage des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 45 „Waldweg“ in der Wasserschutzzone II des Wasserwerks I „Ort“ der Stadtwerke Norderney ist im Rahmen der vorliegenden Planungen besondere Rücksicht auf den Grundwasserschutz zu nehmen. Neben der Festsetzung großzügiger Grünflächen, die bis auf kleinere Ausnahmen in ihrer heutigen Form erhalten werden sollen, sollen auch konkrete Vorgaben für die Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen innerhalb des Reinen Wohngebietes (WR) sowie des Allgemeinen Wohngebietes (WA) getroffen werden. Aus diesem Grund wird über die örtliche Bauvorschrift Nr. 2 festgelegt, dass die privaten Gärten bis auf eine Zuwegung in einer Breite von max. 1,50m und einer Terrasse mit einer Fläche von max. 25 m<sup>2</sup> je Wohneinheit im Erdgeschoss unversiegelt anzulegen und mit Anpflanzungen gärtnerisch zu gestalten sind.

Eine weitere Maßnahme zum Grundwasserschutz und zum allgemeinen Klimaschutz im Rahmen der vorliegenden Planung ist die überwiegende Freihaltung des Geltungsbereiches von PKW's. Die Bewohner sollen angehalten werden, den ÖPNV oder die geplanten Carsharing- Angebote sowie das Fahrrad zu nutzen. Dem entsprechend wird über die örtliche Bauvorschrift Nr. 3 festgelegt, dass Einstellplätze für den motorisierten Individualverkehr (PKW- Stellplätze) gem. § 47 (1) NBauO innerhalb des Geltungsbereiches nicht zulässig sind. Ausnahmen sind ausschließlich für Stellplätze eines Carsharing- Anbieters sowie für die erforderlichen Einstellplätze für Personen mit Behinderung gem. § 49 (2) Satz 2 NBauO zulässig.

## 7.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

### • Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Straße „Waldweg“.

### • 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 Versickerung auf dem Grundstück.
- **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. Eine Abstimmung mit der Feuerwehr erfolgt vor der Ausführungsplanung.

## 8.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN / -ÜBERSICHT / -VERMERKE

### 8.1 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),
- NAGBNatSchG (Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz),
- BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz),
- NKomVG (Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz).

### 8.2 Verfahrensübersicht

#### 8.2.1 Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Norderney hat in seiner Sitzung am ..... gem. § 2 (4) BauGB den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 45 „Waldweg“ mit örtlichen Bauvorschriften gefasst.

#### 8.2.2 Öffentliche Auslegung

Die Begründung hat gem. § 3 (2) BauGB vom ..... bis ..... zusammen mit der Planzeichnung öffentlich ausgelegt.

### 8.2.3 Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Norderney hat den Bebauungsplanes Nr. 45 "Waldweg" mit örtlichen Bauvorschriften nach Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Anregungen in seiner Sitzung am ..... gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde ebenfalls beschlossen und ist dem Bebauungsplan gem. § 9 (8) BauGB beigefügt.

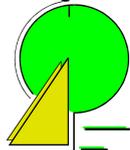
Norderney, .....

.....  
Der Bürgermeister

### 8.3 Planverfasser

Die Ausarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 45 „Waldweg“ mit örtlichen Bauvorschriften 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 (0 44 02) 9116-30  
Telefax (0 44 02) 9116-40  
www.diekmann-mosebach.de  
mail: info@diekmann-mosebach.de*