

STADT NORDERNEY

Landkreis Aurich



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 60 VE „Gartenstadt“

gem. § 13 b BauGB
mit örtlichen Bauvorschriften

Begründung

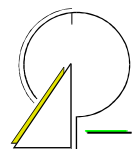
Änderungen, Ergänzungen und Streichungen gegenüber dem Stand vom 26.03.2019 sind in blau kenntlich gemacht.

Entwurf

15.11.2022

Diekmann • Mosebach & Partner

Oldenburger Straße 86 - 26180 Rastede
Tel.: 04402/9116 30 - Fax: 04402/9116 40
e-mail: info@diekmann-mosebach.de



INHALTSÜBERSICHT

1.0	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	1
1.1	Anpassungen nach der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie Träger öffentlicher Belange	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)	2
3.2	Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	3
3.3	Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz (BRPH)	3
3.4	Vorbereitende Bauleitplanung	3
3.5	Verbindliche Bauleitpläne	4
3.6	Sonstige Satzungen	4
4.0	ÖFFENTLICHE BELANGE	4
4.1	Belange von Natur und Landschaft / Besonderer Artenschutz	4
4.2	Belange des Denkmalschutzes	6
4.3	Bodenschutzrechtliche Belange	6
4.4	Altablagerungen / Kampfmittel	7
5.0	INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	7
5.1	Vorhaben- und Erschließungsplan	7
5.2	Art der baulichen Nutzung / Reines Wohngebiet Sondergebiet „Dauerwohnen“	7
5.3	Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	8
5.4	Maß der baulichen Nutzung	8
5.5	Abgrabungen	9
5.6	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	9
5.7	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: private Verkehrsfläche	9
5.8	Fläche für die Abfallentsorgung	9
5.9	Grünflächen	9
5.10	Fläche für Gemeinschaftsanlagen	9
7.0	VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	10
8.0	VERFAHRENSGRUNDLAGEN/ -VERMERKE	11
8.1	Rechtsgrundlagen	11
8.2	Planverfasser	12

1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Stadt Norderney beabsichtigt die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bebauung eines ehemaligen Gärtnerriegeländes entsprechend den konkreten Entwicklungsvorstellungen des Vorhabenträgers zu schaffen und stellt hierzu den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 60 VE „Gartenstadt“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13a i.V.m. § 13b BauGB auf. In dem Bereich der jetzigen Brachfläche soll Wohnraum für Norderneyer in einem sogenannten „Einheimischenmodell“ geschaffen werden.

Der ca. 0,35 ha umfassende Geltungsbereich befindet sich im rückwärtigen Bereich zwischen Gartenstraße, Feldhausenstraße, Rosenweg und Janusstraße umgeben von im Zusammenhang bebauten Bereichen.

Die Aufstellung dieses Bebauungsplans erfolgt nach dem Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung mit Einbeziehung von Außenbereichsflächen nach § 13 a i.V.m. § 13 b BauGB. Danach kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn u. a. die Größe der möglichen Grundfläche weniger als 10.000 m² beträgt und sich die Fläche an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Eine Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB und die Erarbeitung eines Umweltberichtes gem. § 2a BauGB sind bei diesem Verfahren nicht notwendig.

Entsprechend dem erläuterten Planungsziel wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan größtenteils ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Dauerwohnen“ mit bedarfsgerechten Baufenstern ausgewiesen. Durch die Festsetzung einer Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „private Verkehrsfläche“ wird die Erschließung des Plangebietes gesichert. Eine Gemeinschaftsfläche im inneren Bereich des Quartiers wird über die Festsetzung von Flächen für Gemeinschaftsanlagen gesichert.

1.1 Anpassungen nach der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie Träger öffentlicher Belange

Im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen zu dieser Bauleitplanung wurden Anregungen und Hinweise vorgetragen, die zum Teil zu einer Anpassung der Planunterlagen führten. Die Änderungen werden im Folgenden zusammengefasst.

Auf Anregung aus der Öffentlichkeit zu der Nutzung von Solarthermie und Photovoltaik wurde eine örtliche Bauvorschrift bezgl. der Nutzung von Photovoltaikanlagen ergänzt.

Auf Hinweis des Landkreises Aurich wird für die im Norden festgesetzte private Grünfläche als örtliche Bauvorschrift ergänzt, dass dort nur standortheimische Laubgehölze anzupflanzen sind.

Die erneute Auslegung und Einholung der Stellungnahmen wurde aufgrund von § 4a (3) Satz 3 und Satz 4 BauGB verkürzt auf die betroffene Öffentlichkeit und die berührten Behörden beschränkt.

Im Rahmen eines Normenkontrollverfahrens hat das Oberverwaltungsgericht Lüneburg den Bebauungsplan 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 im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 60VE 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 Ausschlus-

ses 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. Zudem ergibt sich aus dem Baugesetzbuch und der Baunutzungsverordnung keine Ermächtigungsgrundlage für die Festsetzung Nr. 5 der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Am Weststrand“, die die Zulässigkeit von Aufschüttungen und Abgrabungen regelt.

Da die beanstandeten Festsetzungen auch im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 60VE „Gartenstadt“, den die Stadt Norderney am 26.03.2019 als Satzung beschlossen hat, getroffen wurden, erfolgt im Rahmen eines ergänzenden Verfahrens gem. § 214 (4) BauGB eine Anpassung der Planinhalte an die Rechtsprechung des Oberverwaltungsgerichtes.

2.0 RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Kartenmaterial

Die Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 60 VE wurde unter Verwendung des vom Katasteramt Norden zur Verfügung gestellten Kartenmaterials im Maßstab 1 : 1.000 erstellt.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich befindet sich rückwärtig der Garten-, Feldhausen- und Janusstraße. Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist der Planzeichnung zu entnehmen.

2.3 Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur

Das Plangebiet zeichnet sich durch die Brachfläche einer ehemaligen Gärtnerei aus, die längs der umliegenden Straßen durch Wohngebäude eingefasst ist. [Nach Satzungsbeschluss wurde der Geltungsbereich baulich entwickelt, so dass hier nun die durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan vorbereitete Bebauung vorherrscht.](#)

3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE

3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP)

Nach § 1 (4) des BauGB unterliegen Bauleitpläne, in diesem Fall der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 60 VE 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 (Änderung im Jahr 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 städtebauliche Entwicklung eines Außenbereichs an dem sich im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan wird eine hohe städtebauliche Qualität sichergestellt und somit werden die planungsrechtlichen Grundlagen gelegt für die Schaffung eines attraktiven Wohnflächenange-

botes, was der zunehmenden Abwanderung der einheimischen Bevölkerung vorbeugen soll. Den landesplanerischen Zielvorgaben wird somit entsprochen.

3.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

~~Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Aurich aus dem Jahr 1992 ist seit dem 20.07.2006 nicht mehr rechtsgültig und befindet sich derzeit in Neuaufstellung.~~

~~In der vorliegenden Entwurfsfassung~~ Im rechtsgültigen regionalen Raumordnungsprogramm des RROP aus dem Jahr 2018 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. Die Planung dient der Sicherung und Ausweitung des Wohnflächenangebotes für die einheimische Bevölkerung und steht somit in Einklang mit den regionalplanerischen Zielen.

3.3 Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz (BRPH)

Mit Inkrafttreten des Bundesraumordnungsplanes Hochwasserschutz (BRPH) am 01.09.2021, ist dieser nun als raumordnerische Planvorgabe bei Neuaufstellungen und Änderung von Bauleitplänen zu beachten. Im Rahmen der vorliegenden Planung sind die Ziele des Kap. I Ziff. 1.1 und 2.1 zu beachten. Demnach sieht der BRPH eine Prüfpflicht, auch für Vorhaben in ausreichend geschützten Gebieten vor. D. h. 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. Das Plangebiet kann im Falle eines Versagens der Schutzeinrichtung bei einem Extremereignis (im Mittel seltener als alle 100 Jahre) von Überflutungen mit Wassertiefen von 2 m bis 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. Gem. Kap. I Ziff. 2.1 sind zudem die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf mögliche Hochwasserereignisse, verursacht durch Küstenüberschwemmungen oder Starkregenereignisse zu prüfen. Im Rahmen des Klimawandels ist mit einer Erhöhung des Sturmflut- und somit des Überschwemmungsrisikos zu rechnen. Auch Starkregenereignisse werden voraussichtlich häufiger auftreten. Wie bereits oben beschrieben, handelt es sich bei dem Plangebiet um einen überwiegend bebauten Bereich. Über Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung soll langfristig sichergestellt werden, dass der Versiegelungsgrad innerhalb des Plangebietes auch im Rahmen baulicher Entwicklung nicht zu stark zunimmt. Damit kann auch einer Erhöhung des Hochwasserrisikos in Folge von Starkregenereignissen durch eine zunehmende Flächenversiegelung entgegengewirkt werden.

3.4 Vorbereitende Bauleitplanung

Der ~~rechtswirksame~~ Flächennutzungsplan der Stadt Norderney aus dem Jahr 1975 sowie die für diese Fläche rechtskräftige 13. Änderung des Flächennutzungsplanes aus dem Jahr 2021 sieht für das Plangebiet ein Sondergebiet bzw. eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „für Kur-, Heil- und Erholungszwecke“ vor. Die Inhalte des vorliegenden Bebauungsplanes werden im Hinblick auf das geplante ~~reine Wohngebiet (WR) Sondergebiet mit den Zweckbestimmungen „Dauerwohnen“~~ 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.

3.5 Verbindliche Bauleitpläne

Für das Plangebiet liegt derzeit keine verbindliche Bauleitplanung vor. Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 60 VE „Gartenstadt“ soll dieser Bereich erstmals durch einen Bebauungsplan planungsrechtlich beordnet und zugleich Entwicklungsmöglichkeiten im Sinne der Innenentwicklung geschaffen werden.

3.6 Sonstige Satzungen

Für das Plangebiet gelten des Weiteren die

- „Satzung über die bauliche Gestaltung in der Stadt Norderney“ vom 19.03.1993,
- „Satzung der Stadt Norderney zur Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen“ vom 14.07.2006 und die
- „Satzung der Stadt Norderney über die Erhaltung baulicher Anlagen Erhaltungssatzung Nr. 7“ vom 14.04.2014.

Die Umsetzung der mit der o. g. Satzung verfolgten städtebaulichen Ziele wird über die Inhalte dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes unterstützt. Notwendige Regelungen bzgl. der Satzungen erfolgen im Durchführungsvertrag.

4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE

4.1 Belange von Natur und Landschaft / Besonderer Artenschutz

Die Aufstellung dieses Bebauungsplans erfolgt nach dem Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung mit Einbeziehung von Außenbereichsflächen nach § 13 a i.V.m. § 13 b BauGB. Danach kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn u. a. die Größe der möglichen Grundfläche weniger als 10.000 m² beträgt und sich die Fläche an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Eine Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB und die Erarbeitung eines Umweltberichtes gem. § 2a BauGB sind bei diesem Verfahren nicht notwendig.

Nachfolgend werden die aus naturschutzfachlicher Sicht bekannten Umweltbelange kurz dargestellt.

Aktueller Zustand

Bei der im Juni 2017 bzw. Dezember 2017 (Aktualisierung) durchgeführten Biotoptypenkartierung stellte sich das Plangebiet folgendermaßen dar: Die Anbauflächen der ehemaligen Gärtnerei lagen zu diesem Zeitpunkt schon längere Zeit brach. Die restlichen hier noch vorhandenen Gebäude und Gewächshäuser wurden Anfang 2017 abgerissen. Gleichzeitig wurden auch einige Gehölze entfernt. Zum Zeitpunkt der Erfassung waren daher überwiegend Ruderal- und Neophytenfluren unterschiedlicher Ausprägung auf der Fläche vorhanden.

Für Fledermäuse relevante Strukturen befinden sich aktuell nicht mehr im Plangebiet. Lediglich in den Randbereichen befinden sich einige wenige Tannen und Fichten, die aber für Fledermäuse keine Bedeutung haben und auch keine Quartiere beherbergen dürften. Auf eine Fledermauskartierung kann deshalb aus Sicht der Stadt Norderney verzichtet werden.

Von Seiten des Landkreises Aurich wurde im Rahmen der abgegebenen Stellungnahme auf seltene Flechtenbestände, die in der Nähe des Plangebietes gem. vorliegender Publikation (2010) des Dipl. Biol. Uwe de Bruyn (→ Bestandsaufnahme der Flechtenbestände der Ostfriesischen Inseln als wichtige Bioindikation) gefunden wurde, hinge-

wiesen. Die genannten Flechtenarten *Opegrapha vulgata* und *Pleurosticta acetabulum* kommen nach der Publikation von Uwe de Bruyn an älteren Ahornbäumen und einer Ulme im Bereich des Kurparks, *Pleurosticta* auch nordwestlich der Kläranlage auf einer Erle vor. Der aktuelle Baumbestand im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 60 VE weist nur noch wenige Nadelhölzer (Fichten, Nordmanntannen) im Randbereich auf. Auch wenn sich das Plangebiet in relativer Nähe zum Kurpark befindet, sind die Vegetationsstrukturen, die Artenzusammensetzung und das Alter der Bäume dort deutlich anders, als im Bereich des Plangebietes. Aktuelle Vorkommen der genannten seltenen Flechtenarten sind daher als sehr unwahrscheinlich anzusehen. Aufgrund dessen kann aus Sicht der Stadt Norderney auf die Erstellung eines flechtenkundlichen Fachbeitrages verzichtet werden.

Naturschutzfachlich wertvolle Bereiche / Schutzgebiete

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

Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Aufgrund fehlender Schutzgebiete wie bspw. Wald, Wallhecken etc. werden nach derzeitigem Kenntnisstand sowie unter Zugrundelegung des § 13b BauGB und der getroffenen Flächenfestsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 60 VE keine auszugleichenden Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet.

Artenschutzrechtliche Belange

§ 44 BNatSchG begründet ein strenges Schutzsystem für bestimmte Tier- und Pflanzenarten. Zwar ist die planende Stadt nicht unmittelbar Adressat dieser Verbote, da mit dem (vorhabenbezogenen) 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 (vorhabenbezogener) Bebauungsplan, der wegen dauerhaft entgegenstehender rechtlicher Hinderungsgründe (hier entgegenstehende Verbote des besonderen Artenschutzes bei der Umsetzung) nicht verwirklicht werden kann, vollzugsunfähig ist.

Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen und Vermeidungsgrundsätze des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind bei der Realisierung der Planung zu beachten. Um die Verletzung und Tötung von Individuen auszuschließen, ist die Baufeldfreimachung / Baufeldräumung (ausgenommen Gehölzentfernungen) außerhalb der Zeit zwischen dem 01. März und dem 15. Juli durchzuführen. Eine Baufeldfreimachung / Baufeldräumung ist ausnahmsweise in der Zeit zwischen dem 01. März und dem 15. Juli zulässig, wenn durch eine ökologische Baubegleitung artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausgeschlossen werden können. Baumfäll- und Rodungsarbeiten sind außerhalb der Zeit zwischen dem 1. März und dem 30. September durchzuführen. Unmittelbar vor den Fällarbeiten sind die Bäume oder bei Abriss- und Sanierungsmaßnahmen die Gebäude durch eine sachkundige Person auf die Bedeutung für höhlenbewohnende Vogelarten sowie auf das Fledermausvorkommen zu überprüfen. Sind Individuen/ Quartiere vorhanden, sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit dem Landkreis Aurich abzustimmen.

Im Ergebnis der Betrachtung bleibt festzustellen, dass die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen **nicht** einschlägig sind.

Ende September 2018 fand eine Baumuntersuchung im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung statt (Kurzbericht Fledermäuse - Kontrolle potentieller Quartiere -, Diekmann Mosebach & Partner, Rastede, Oktober 2018): „Die Ergebnisse aus dem Jahr 2018 zeigen, dass keiner der untersuchten Bäume Quartiermöglichkeiten für Fledermäuse bot. Demnach liegt für die Fällung der Bäume kein Verstoß nach §44(1) Satz 3 BNatSchG vor.“

4.2 Belange des Denkmalschutzes

Im Rahmen der aktuellen Bauleitplanung sind die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege gem. § 1 (6) Nr. 5 BauGB zu berücksichtigen. Im Verlauf der Bauausführung wird die Meldepflicht von ur- und frühgeschichtlichen Bodenfunden nachrichtlich wie folgt in den Bebauungsplan aufgenommen: „Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche **sowie mittelalterliche und frühneuzeitliche** Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlesammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 (1) des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Aurich unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeit oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 (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 Bodenschutzrechtliche Belange

Bei Hinweisen, die auf bisher unbekannte Altablagerungen auf dem Baugrundstück schließen lassen, ist die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich unverzüglich in Kenntnis zu setzen. Sofern es im Rahmen von Bautätigkeiten zu Kontaminationen des Bodens kommt, ist die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich unverzüglich zu informieren. Die bei den Bauarbeiten anfallenden Abfälle (z.B. Baustellenabfälle) unterliegen den Anforderungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) und sind nach den Bestimmungen der Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Aurich in der jeweils gültigen Fassung einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

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 Z0 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 Z2 der LAGA-Mitteilung 20 ist nur auf Antrag mit Genehmigung nach einer einzelfallbezogenen Prüfung durch die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde zulässig. Die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich behält sich vor, Nachweise anzufordern, aus denen hervorgeht, dass die Z0- Werte der LAGA- Mitteilung 20 eingehalten werden.

Innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 60 VE lassen die örtlichen Bodenverhältnisse einen hohen Grundwasserstand erwarten. Im Rahmen der Ausführungsplanung werden entsprechende Maßnahmen ergriffen, um Schäden an vorhandenen und geplanten Gebäuden zu vermeiden. Ein geotechni-

scher Bericht des öffentlich bestellten und vereidigter Sachverständigen für Baugrunduntersuchungen und Grundbau Dipl.-Ing. Dietrich Behnke vom 08.11.2018 (Bremen) kommt zu dem Ergebnis, dass keine negativen Auswirkungen auf die Nachbargebäude durch die geplante Grundwasserabsenkung zu erwarten sind.

4.4 Altablagerungen / Kampfmittel

Die Stadt hat eine Untersuchung des Bodens auf Pestizide und Herbizide in Auftrag gegeben. Die Ergebnisse des öffentlich bestellten und vereidigter Sachverständigen für Baugrunduntersuchungen und Grundbau Dipl.-Ing. Dietrich Behnke vom 26.02.2019 (Bremen) ergibt, dass in der Mischprobe der drei Bodenproben vom 01.10.2018 keine Kontaminationen des Bodens festgestellt wurden. Die Analysenergebnisse ergaben nur sehr geringe Gehalte der gemessenen Herbizidkonzentrationen. Größtenteils lagen diese unter den Nachweisgrenzen, so dass sich keine Einschränkungen aus umwelttechnischer Sicht ergeben.

Im Verlauf des weiteren Bauleitplanverfahrens sind die Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes sowie der zivilen Anschlussnutzung von Militärliegenschaften gem. § 1 (6) Nr. 10 BauGB nachrichtlich wie folgt zu berücksichtigen: „Sollten bei Bau- und Erdarbeiten Kampfmittel (Bombenblindgänger, Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, sind diese umgehend dem Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Hameln-Hannover – Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) zu melden.“

5.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

5.1 Vorhaben- und Erschließungsplan

Der als Anlage enthaltene Vorhaben- und Erschließungsplan ist gem. § 12 BauGB verbindlicher Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 60 VE.

5.2 Art der baulichen Nutzung / Reines Wohngebiet Sondergebiet „Dauerwohnen“

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 der ehemaligen Gärtnerei 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 wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 60 VE ein Reines Wohngebiet (WR) gem. § 3 BauNVO festgesetzt. Unter Zugrundelegung der Möglichkeiten der Feinsteuerung wird festgesetzt, dass innerhalb des Reinen Wohngebietes (WR) gem. § 3 BauNVO gem. § 1 (9) BauNVO Wohngebäude ausschließlich mit Wohnungen zum Dauerwohnen für Personen mit Lebensmittelpunkt auf Norderney zulässig sind. 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.

Zudem wird gem. § 12 (3a) BauGB geregelt, dass innerhalb des festgesetzten Reinen Wohngebietes gem. § 9 (2) BauGB ausschließlich Nutzungen zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

~~Der gewünschte Gebietscharakter entsprechend dem Ziel der Planung entspricht keinem der in den §§ 2 – 9 BauNVO genannten Gebiete, daher hat sich die Stadt dazu entschieden ein sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Dauerwohnen“ (SO) im Bebauungsplan festzusetzen, die der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen des Dauerwohnens für Personen mit Lebensmittelpunkt auf Norderney dienen. In dem Sondergebiet SO sind die folgenden Nutzungen zulässig:~~

~~Allgemein zulässig sind:~~

~~— Wohngebäude mit Wohnungen zum Dauerwohnen für Personen mit Lebensmittelpunkt auf Norderney;~~

Bei Dauerwohnungen handelt es sich gemäß der allgemeinen Verwaltungsrechtsprechung um eine in sich abgeschlossene Wohnung, die durch eine auf eine gewisse Dauer angelegte Häuslichkeit und Eigengestaltung der Haushaltsführung zur dauerhaften Befriedigung eigener Wohnbedürfnisse „in den eigenen vier Wänden“ von Ortsansässigen als Eigentümer oder Mieter mit Erst- oder Hauptwohnsitz am Gemeindeort gekennzeichnet ist.

5.3 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Um eine übermäßige Ausnutzung der Grundstücke zu vermeiden, sind innerhalb des festgesetzten reinen Wohngebietes (WR) in den Kellergeschossen gem. § 2 Abs. 6 NBauO keine Wohnnutzungen zulässig (§ 9 (3) Nr. 2 BauGB). Räume die gem. § 2 Abs. 3 der Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV) nicht zur Wohnfläche gehören, sind in den Kellergeschossen zulässig.

5.4 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 16 (2) Nr. 1 BauNVO, entsprechend dem geplanten Vorhaben, definiert. Für die einzelnen Bauflächen ergeben sich Grundflächenzahlen (GRZ) zwischen 0,34 und 0,53, so dass hier eine Grundflächenzahl von 0,55 festgesetzt wird.

Zur weitergehenden Steuerung der Höhenentwicklung der Gebäude wird ferner die maximal zulässige Firsthöhe (FH) mit 7,10 m als Höchstmaß gem. § 18 BauNVO festgesetzt.

Zur Bestimmung der festgesetzten Firsthöhe (FH) sind folgende Bezugspunkte zu berücksichtigen:

Oberer Bezugspunkt: Firsthöhe (FH) = obere Firstkante

Unterer Bezugspunkt: Straßenoberkante der nächsten öffentlichen Erschließungsstraßenmitte (Janusstraße)

Bei der Bestimmung der Zulässigkeit von Vorhaben ist der Vorhaben- und Erschließungsplan als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu berücksichtigen.

5.5 Abgrabungen

~~Angesichts der besonderen städtebaulichen Qualität soll der Entstehung von das Siedlungsbild beeinträchtigenden Kellerlichtschächten und Kellerniedergängen entgegen gewirkt werden. Folglich wird geregelt, dass innerhalb des festgesetzten Sondergebietes die Höhenlage des vorhandenen Geländes auf den Grundstücken zu erhalten ist. Abgrabungen, Vertiefungen und Aufschüttungen sind folglich nicht zulässig, um hierüber eine übermäßige Ausnutzung von Grundstücken durch Aufenthaltsräume im Untergeschoss zu verhindern.~~

5.6 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden im Bebauungsplan durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 (1) BauNVO definiert. Diese Baugrenzen orientieren sich hierbei an dem geplanten Vorhaben.

5.7 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: private Verkehrsfläche

Die vorhandenen Fuß- und Radwegeanbindungen in Richtung Feldhausenstraße sowie die notwendige Erschließung aus Richtung Janusstraße werden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 60 VE als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „private Verkehrsfläche“ gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzt.

5.8 Fläche für die Abfallentsorgung

Zur Sicherstellung der Abfallentsorgung wird im Bereich der privaten Verkehrsfläche eine ca. 10,00 m x 3,00 m große Fläche für die Abfallversorgung gem. § 9 (1) Nr. 14 BauGB als Mülltonnenstandplatz festgesetzt.

5.9 Grünflächen

Nach Norden hin wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 60 VE durch eine 2,0 m breite private Grünfläche gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB abgegrenzt. Hier ist entsprechend dem Vorhaben und Erschließungsplan eine Hecke vorgesehen. Für den Bereich der festgesetzten privaten Grünfläche wird eine örtliche Bauvorschrift festgesetzt, dass dort standortheimische Laubgehölze anzupflanzen sind. Auch erfolgen Eingrünungen nach Westen und Osten sowie innerhalb des Plangebietes mittels Hecken. Diese werden aufgrund der Breite nicht extra festgesetzt, sind aber im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt.

5.10 Fläche für Gemeinschaftsanlagen

In der Mitte des Geltungsbereiches wird eine Fläche für Gemeinschaftsanlagen gem. § 9 (1) Nr. 22 BauGB festgesetzt. Dieser Bereich soll von allen Bewohnern gemeinschaftlich genutzt werden. Zulässig sind Spiel- und Grillplätze sowie Fahrradabstellanlagen. Einstellplätze für KFZ und Gebäude sind in diesem Bereich nicht zulässig. Stellplätze sind durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan und dem Vorhaben- und Erschließungsplan in dem Plangebiet nicht zulässig. Hierdurch entfällt die Einstellplatzpflicht gem. § 47 (1) NBauO.

6.0 Örtliche Bauvorschriften

Das unverwechselbare, eigenständige Ortsbild bebauter Räume wird über vielfältige Gestaltungselemente geprägt. Neben der Gestaltung von Straßen, Wegen und Plätzen prägt die Architektur einzelner Gebäude und Gebäudeelemente zu einem hohen Maß

das physische Erscheinungsbild des Ortes. Auswüchse bzw. Fehlentwicklungen können dieses sensible Gebilde nachhaltig stören. Aufgrund dessen ist es notwendig, das vorhandene Ausdruckspotenzial zu erkennen, zu sichern und weiterzuentwickeln. Planerisches Ziel ist es, über örtliche Bauvorschriften bezüglich der Gestaltung den ablesbaren Ortsbildcharakter im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen und so städtebauliche Fehlentwicklungen zu vermeiden.

Aufgrund der hohen Qualität des historisch geprägten Siedlungsbildes im Bereich des Plangebietes und der hohen Bedeutung des Bereiches für den Fremdenverkehr der Insel Norderney ist es notwendig, die bauliche Gestaltung innerhalb dieses Bereiches dahingehend zu steuern, dass sich bauliche Anlagen verträglich in den vorhandenen Siedlungskontext einfügen und Bauvorhaben vermieden werden, die zu Irritationen des vorherrschenden Siedlungs- und Landschaftsbildes führen. Folgende Gestaltungsvorgaben sind daher innerhalb des Plangebietes zu beachten:

1. **Planerisches Ziel der Stadt Norderney ist es, die Nutzung von regenerativen Energien zu ermöglichen, ohne dass es dabei zu einer Beeinträchtigung des Ortsbildes kommt.** Auf geneigten und flachen Dächern dürfen demnach Anlagen zur Nutzung von Solarenergie (Photovoltaik, Wasser- und Luftkollektoren, etc.) eingesetzt werden. Solarenergieanlagen dürfen jedoch nur dann errichtet werden, wenn sie von den jeweiligen Erschließungsstraßen nicht einsehbar sind. Ausnahmsweise können Anlagen zur Nutzung von Solarenergie zugelassen werden, wenn sich die Anlage hinsichtlich der Anordnung, Ausführungsart und Farbgestaltung in die Gebäudehülle einfügt. (Die jeweils aktuellen, besonderen gesetzlichen Vorgaben zur Energieeinsparung von Gebäuden sind zu beachten.)
2. **Antennen, Parabolantennen und sonstige technische Anlagen wie zum Beispiel Wärmetauscher, Kühl- und Klimaanlage und Stromaggregate können das Erscheinungsbild der Fassade und damit auch des Straßenbildes beeinträchtigen. Daher dürfen** an Hausfassaden, die der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandt sind, dürfen Antennen und Parabolantennen (Sat-Schüsseln) nicht angebracht werden. Auf Dächern sind Antennen und Parabolantennen nur zulässig, wenn sie von den Erschließungsstraßen aus nicht einsehbar sind. Ausnahmsweise können Parabolantennen von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichtbar angebracht werden, wenn der Empfang nachweislich auf andere Weise nicht erreicht werden kann. In diesen Fällen sind Parabolantennen farblich an die Fassade oder Dachfläche der Gebäude anzupassen. Je Gebäude darf nur eine Antennenanlage angebracht werden.
3. Sonstige technische Anlagen (z.B. Wärmetauscher, Kühl- und Klimaanlage, Stromaggregate) dürfen an Hausfassaden, die den öffentlichen Straßen zugewandt sind, nicht angebracht werden. Auf Dächern ist diese Art von Anlagen nur zulässig, wenn sie von öffentlichen Verkehrsflächen aus nicht sichtbar sind.
4. Innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche sind standortheimische Laubgehölze anzupflanzen.

7.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

- **Verkehrerschließung**

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die westlich des Geltungsbereiches verlaufende Janusstraße.

- **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. Die Planung der Erschließung erfolgt über den Vorhabenträger.
- **Abfallbeseitigung**
Die Abfallentsorgung erfolgt im Trennsystem durch den Landkreis Aurich.
- **Oberflächenentwässerung**
Das anfallende, nicht schädlich verunreinigte Oberflächenwasser wird über das vorhandene Kanalnetz abgeleitet. Die Planung erfolgt durch den Vorhabenträger.
- **Fernmeldetechnische Versorgung**
Die fernmeldetechnische Versorgung des Bebauungsplangebietes erfolgt über die verschiedenen Telekommunikationsanbieter. Die Verpflichtung zur Erschließung des Baugebietes erfolgt über den Vorhabenträger.
- **Ausbau Hochgeschwindigkeitsnetz**
Nach §77 Abs. 7 DigiNetzG ist in Plangebietes sicherzustellen, dass geeignete passive Netzinfrastrukturen, welche mit Glasfaserkabeln ausgestattet sind, mitzulegen sind. Dies wird vom Vorhabenträger gewährleistet.
- **Sonderabfälle**
Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.
- **Löschwasserversorgung**
Als Grundschutzmaßnahme ist eine Löschwassermenge entsprechend der OVGW W 405 von mind. 800 l /min bzw. 48 m³/h für einen Zeitraum von mind. 2 Stunden vorzuhalten. Hydranten sind derart zu verorten, dass sie zu den Gebäuden einen Höchstabstand von 150 m nicht überschreiten. Ein entsprechender Nachweis wird vom Vorhabenträger über die Stadtwerke erbracht.

8.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN/ -VERMERKE

8.1 Rechtsgrundlagen

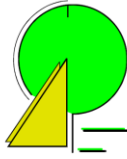
Dem Bebauungsplan liegen zugrunde (in der jeweils aktuellen Fassung):

- **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).
- **WHG** (Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts – Wasserhaushaltsgesetz)

8.2 Planverfasser

Die Ausarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 60 VE „Gartenstadt“ 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*