

# STADT NORDERNEY

Landkreis Aurich



## BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan Nr. 47B „Hinterer Hafenbereich“  
2. Änderung



Planverfasserin: Stadt Norderney, Fachbereich III - Bauen und Umwelt, Am Kurplatz 3, 26548 Norderney  
Verf.-Techn. Bearbeitung: Juliane Aiche, B.A.  
Geprüft: Dipl.-Ing. Frank Meemken  
Gesehen: Bürgermeister Frank Ulrichs

# Inhaltsverzeichnis

1.0	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	3
1.1	ANLASS DER PLANUNG	3
1.2	ZIEL DER PLANUNG	3
2.0	RAHMENBEDINGUNGEN	4
2.1	KARTENMATERIAL	4
2.2	RÄUMLICHER ÄNDERUNGSBEREICH	4
2.3	STÄDTEBAULICHE SITUATION UND NUTZUNGSSTRUKTUR	6
3.0	PLANERISCHE VORGABEN	6
3.1	LANDES-RAUMORDNUNGSPROGRAMM NIEDERSACHSEN (LROP) 2017	7
3.2	REGIONALES RAUMORDNUNGSPROGRAMM (RROP)	7
3.3	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	7
3.4	VERBINDLICHE BAULEITPLANUNG	8
4.0	SICHERUNG DER BAULEITPLANUNG	9
4.1	VERÄNDERUNGSSPERRE	9
4.2	ZURÜCKSTELLUNG VON BAUGESUCHEN	9
5.0	INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	9
5.1	FESTSETZUNGEN	10
5.2	TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE	11
6.0	AUSWIRKUNG DER PLANUNG	11
7.0	ÖFFENTLICHE BELANGE (NATUR UND LANDSCHAFTSPFLEGE)	12
7.1	BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT / VORPRÜFUNG DES EINZELFALLS	12
7.2	BELANGE DER ARCHÄOLOGISCHEN DENKMALPFLEGE	12
7.3	BELANGE DES DENKMALSCHUTZ	12
7.4	ALTABLAGERUNGEN	13
8.0	VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	13
9.0	VERFAHREN UND VERFAHRENSGRUNDLAGE	14
9.1	VERFAHREN	14
9.2	RECHTSGRUNDLAGEN	14
10.0	HINWEISE	14
10.1	WASSERSCHUTZGEBIET	14
10.2	BELANGE DER ARCHÄOLOGISCHEN DENKMALPFLEGE	14
10.3	VERFAHRENSÜBERSICHT	15
10.3.1	EINLEITUNGSBESCHLUSS / ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG	15
10.3.2	ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG/BETEILIGUNG TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE	15
10.3.3	SATZUNGSBESCHLUSS	16
10.3.4	INKRAFTTRETEN	16
11.0	PLANVERFASSERIN	16

## 1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

### 1.1 ANLASS DER PLANUNG

Der Bebauungsplan Nr. 47B „Hinterer Hafengebiet“ ist seit 2006 rechtskräftig und weist für den östlichen Bereich des Hafengeländes unterschiedliche Sondergebiete gem. § 11 BauNVO aus. Die festgesetzten Sondergebiete im B-Plan zielen ausschließlich auf eine hafengebundene und/oder freizeitorientierte Nutzung mit Bezug auf den Hafen ab. Die freizeitorientierte Entwicklung wurde vor allem durch den Seglerverein Norderney e.V. und die damit verbundenen Lagerflächen intensiviert. Es ist festzustellen, dass sich der Bedarf an hafengebundenen Gewerbeflächen bis heute nicht wie erwartet entfaltet hat. Die Flächen des Sondergebietes 1A (Hafen), in dem ausschließlich Werften, Lager für Boote und Hafengebäudeflächen zulässig sind, können somit von dem Eigentümer Niedersachsen Ports GmbH & Co.KG (kurz: NPorts) nicht in dem Maße genutzt und verpachtet werden, so dass es teilweise zu Leerstand kommt. Aus diesem Grunde ist der Eigentümer NPorts an die Stadt Norderney herangetreten, um das Sondergebiet 1A (Hafen) ausnahmsweise auch für Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe zu öffnen.

Der Verwaltungsausschuss hat sich mit Beschluss vom 25.11.2020 dazu entschlossen, dem Anliegen von NPorts zu folgen und die planungsrechtlichen Voraussetzungen mit einer 2. Änderung des Bebauungsplan Nr. 47B „Hinterer Hafengebiet“ zu schaffen, um neben dem bestehenden Nutzungskatalog im SO 1A-Gebiet ausnahmsweise Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe zuzulassen. Ziel ist es, die städtebauliche Entwicklung im Bereich des Hafens zu fördern und den Bedarf an Flächen für Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe sachgerecht zu begegnen und nicht unbegründet zu verschärfen.

Da die Änderung des Bebauungsplanes der Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung dient, wird die Änderung im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a Abs. 1 BauGB ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Aufgrund der im Plangebiet überbaubaren Fläche von ca. 34.500 m<sup>2</sup> ist gemäß § 13a Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB eine Vorprüfung des Einzelfalls durchzuführen. Mit der vorab durchgeführten Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 13a Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB wurde festgestellt, dass sich voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen durch die B-Planänderung ergeben. Des Weiteren begründet die B-Planänderung nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Von der zusammenfassenden Erklärung wird nach § 10a BauGB abgesehen.

### 1.2 ZIEL DER PLANUNG

Die Stadt Norderney beabsichtigt mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47B „Hinterer Hafengebiet“, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebauliche und gewerbliche Entwicklung im Bereich des Hafens zu schaffen. Hierzu ist es notwendig, das Sondergebiet 1A (Hafen) im Bebauungsplan ausnahmsweise auch für Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe zu öffnen.

Das Sondergebiet 1A (Hafen) umfasst auf 20.646 m<sup>2</sup> verschiedene Gewerbeflächen im nördlichen Bereich des Geltungsbereiches. Die Nutzungen der Gebäude und Hallen sind derzeit auf die Arten „Werften, Hafenbetriebsflächen und Lager für Boote“ mit direktem Bezug auf die Hafenfunktion beschränkt. Mit der textlichen Änderung zur Erweiterung des Nutzungskatalogs um die ausnahmsweise Zulässigkeit von Gewerbebetrieben aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe wird dem Eigentümer NPorts ermöglicht, die Flächen bedarfsorientiert zu vermieten/zu verpachten, um den Hafen in diesem Bereich für weitere Gewerbebetriebe zu öffnen und dem dringend benötigten Bedarf an Gewerbeflächen entgegenzuwirken. Mit dem Zusatz „ausnahmsweise“ wird der Stadt Norderney die Möglichkeit gegeben, der Verpachtung/Vermietung von Flächen für Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe bedarfsgerecht zuzustimmen. Die Zulässigkeit von Ferienwohnungen oder gewerblichen Beherbergungsbetrieben gem. § 13a BauNVO ist weiterhin ausgeschlossen, da die Ergänzung der SO-Festsetzung im Rückgriff auf § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO zu verstehen ist.

## **2.0 RAHMENBEDINGUNGEN**

### **2.1 KARTENMATERIAL**

Die Übersichtskarte der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47B „Hinterer Hafengebiet“ wurde unter Verwendung des vom Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Aurich, Katasteramt Norden zur Verfügung gestellten Kartenmaterials erstellt.

### **2.2 RÄUMLICHER ÄNDERUNGSBEREICH**

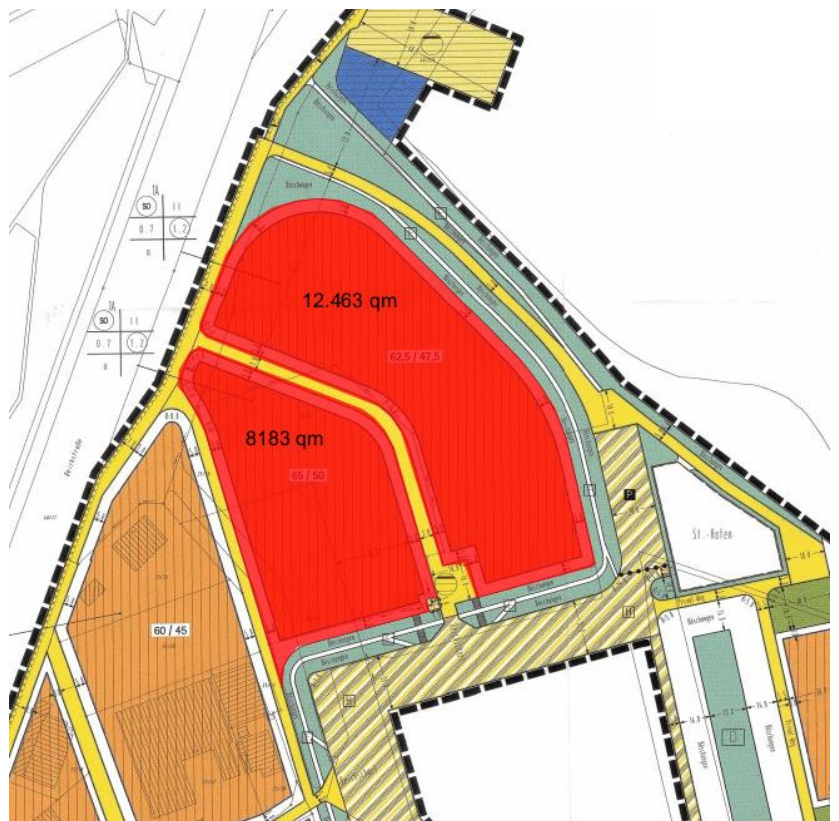
Der räumliche Geltungsbereich beträgt 29,7 ha. Der von der textlichen Änderung betroffene Bereich (SO 1A-Gebiet) umfasst die Flurstücke 25/062 und 25/061, Flur 20, Gemarkung Norderney sowie teilweise das Flurstück 46/265, Flur 1, Gemarkung Norderney im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 47B „Hinterer Hafengebiet“. Die genaue Lage des Plangebietes ist aus der Anlage zu dieser Begründung ersichtlich.

Das Plangebiet umfasst ca. 49.283 m<sup>2</sup> zulässige Grundfläche gem. § 19 BauNVO. Aufgrund der im B-Plan festgesetzten Grundflächenzahl von 0,7 beträgt die max. überbaubare Fläche des Plangebietes ca. 34.500 m<sup>2</sup> und liegt somit gem. § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB zwischen 20.000 m<sup>2</sup> und 70.000 m<sup>2</sup>. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47B „Hinterer Hafengebiet“ wird gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB im beschleunigten Verfahren mit der Vorprüfung des Einzelfalls durchgeführt.

Übersichtsplan des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 47B „Hinterer Hafenbereich“; Änderungsbereich blau markiert



Übersicht über die SO1A-Gebiete mit Flächenangaben, Änderungsbereich rot markiert



## **2.3 STÄDTEBAULICHE SITUATION UND NUTZUNGSSTRUKTUR**

Der Bebauungsplan Nr. 47B „Hinterer Hafenbereich“ schließt direkt an den südlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 47A „Vorderer Hafenbereich“ an. Der Bebauungsplan Nr. 47B „Hinterer Hafenbereich“ wurde nach einem langjährigen Aufstellungsverfahren im Jahre 2006 zur Entwicklung der Fläche zu Gewerbe- und Freizeitzielen im nördlichen Bereich des Hafens aufgestellt. Der flächenmäßig überwiegende Teil des Geltungsbereiches umfasst Sondergebietsflächen sowie funktionell wichtige Flächen im Hafenbereich (Spülfelder). Der Bebauungsplan Nr. 47 A „Vorderer Hafenbereich“, welcher im Jahre 2020 neu gefasst wurde, verfolgt ebenso die Ziele der touristischen und gewerblichen Entwicklung des Hafenbereichs. Zudem schließt Plan dieser große Verkehrsflächen zur Sicherstellung der Infrastruktur des Fährbetriebes und der insularen Versorgung ein.

Beide Bebauungspläne treffen Festsetzungen zu Art und Maß der Bebauung im gesamten Hafenbereich. Der Bebauungsplan Nr. 47B „Hinterer Hafenbereich“ wird durch die vorhandene Hafenstruktur geprägt, welche sich teilweise in den vorhandenen Lager- und Gewerbehallen widerspiegeln. Die Nutzung der Hallen ist jedoch nicht ausschließlich einer hafengebundenen Gewerbestruktur zuzuordnen. Die angesiedelten Lagerhallen sowie die Gewerbebetriebe fügen sich jedoch in die Gewerbestruktur im Hafenbereich ein und sind aus städtebaulicher Sicht in diesem Bereich als nicht störend anzusehen. Im östlichen Bereich des Geltungsbereiches befindet sich ein Restaurant mit angeschlossener sanitärer Infrastruktur für die angrenzenden Gewerbebetriebe sowie den Seglerverein Norderney e.V. am Surfbecken. Die Neuerrichtung des Steges ins Wattenmeer verdeutlicht die touristische Entwicklung des Hafenbereiches sowie die strukturelle Verbindung zwischen Surfbecken und Hafen. Südlich angrenzend befindet sich der Nationalpark Niedersächsisches Wattenmeer, welches seit 2009 als UNESCO-Weltnaturerbe ausgezeichnet wurde. Im nördlichen Bereich des Geltungsbereiches grenzen gewerbliche Einheiten, wie z. B. die Müllumschlagstation sowie ein Mischgebiet bestehend aus Gewerbe und untergeordneten Wohneinheiten an der Hafenstraße und das Kleingartengelände an.

## **3.0 PLANERISCHE VORGABEN**

Die Raumordnung in der Bundesrepublik Deutschland ist im Raumordnungsgesetz (ROG) und den Landesplanungsgesetzen der Länder gesetzlich geregelt. Mit dem ROG vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 159 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist, hat der Bund Leitvorstellungen der Raumordnung entwickelt. Gemäß § 1 Abs. 1 ROG ist die Raumordnung durch zusammenfassende, überörtliche und fachübergreifende Raumordnungspläne zu ordnen und zu sichern. Die Raumordnung wird mit dem Regelwerk „Leitbilder und Handlungsstrategien für die Raumentwicklung in Deutschland“ aus dem Jahre 2017, den einzelnen Landes-Raumordnungsprogrammen sowie den Regionalen Raumordnungsprogrammen gesichert. Die hierin formulierten Leitvorstellungen sind übergeordnet aus dem ROG entwickelt und müssen sich an die Grundsätze der Raumordnung halten. Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

### **3.1 LANDES-RAUMORDNUNGSPROGRAMM NIEDERSACHSEN (LROP) 2017**

Das LROP Niedersachsen entwickelt sich entsprechend aus dem Raumordnungsgesetz bzw. den Leitbildern und Handlungsstrategien für die Raumentwicklung in Deutschland. Aus den Vorgaben der übergeordneten Planungen ist die kommunale Planung zu entwickeln. Nach dem rechtsgültigen Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017 sind unter den Zielen und Grundsätzen Pkt. 1.3 „die Voraussetzungen für eine dauerhafte und nachhaltige Besiedlung der Ostfriesischen Inseln sind zu gewährleisten. [...] Zudem sind die Voraussetzungen für eine dauerhafte und nachhaltige Besiedlung der Ostfriesischen Inseln zu gewährleisten.“ (LROP 2017: S. 11). Die Planänderung steht den Vorgaben des LROP 2017 nicht entgegen.

### **3.2 REGIONALES RAUMORDNUNGSPROGRAMM (RROP)**

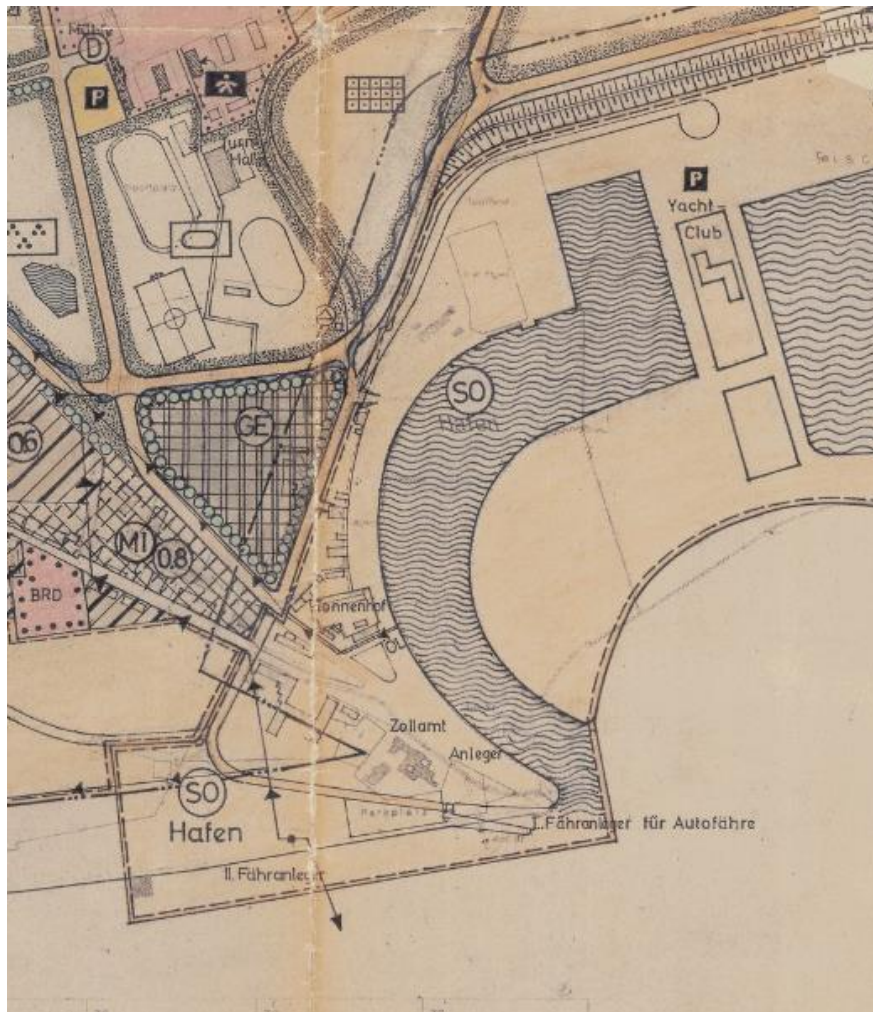
Im rechtsgültigen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Aurich aus dem Jahr 2018 wird die Stadt Norderney als Grundzentrum festgelegt. An den zentralen Orten sind die zentralörtlichen Einrichtungen und Angebote des täglichen Bedarfs sowie die Bereitstellung von Wohn- und Gewerbebauland, welche über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

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 47B „Hinterer Hafengebiet“ werden die Ziele einer Sicherung und Stärkung des Hafen- und Gewerbebestandes im Plangebiet u.a. für insulare Infrastruktur angestrebt. Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 47B steht somit im Einklang mit den angeführten regionalplanerischen Zielen.

### **3.3 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN**

Der Flächennutzungsplan aus dem Jahre 1975 bildet als vorbereitender Bauleitplan die Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 47B „Hinterer Hafengebiet“ (verbindlicher Bauleitplan), d.h. der Bebauungsplan ist gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 47B „Hinterer Hafengebiet“ wird ein SO-Gebiet „Hafen“ festgesetzt.

Die ausnahmsweise Zulässigkeit von Gewerbebetrieben aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe beeinträchtigt die übergeordnete Ausweisung des Sondergebietes 1A „Hafen“ mit seiner hafenorientierten Struktur nicht. Der Bebauungsplan wird somit aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.



Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan aus dem Jahre 1975

### 3.4 VERBINDLICHE BAULEITPLANUNG

Der Bebauungsplan Nr. 47B „Hinterer Hafengebiet“ aus dem Jahre 2006 wurde bereits in einem westlichen Teilbereich (3.730 m<sup>2</sup>) geändert. Mit der 1. Änderung aus dem Jahre 2015 wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, das Zentrum für Wassersport mit seinen Infrastruktureinrichtungen zu erweitern. Hierbei handelt es sich um eine wichtige Ergänzung, welche das vorhandene touristische Angebotspotenzial sichert und an zukünftige Anforderungen wie beispielsweise der Nutzbarkeit in den Übergangszeiten anpasst.

Mit der 2. Änderung soll der Zulässigkeitskatalog in Form einer textlichen Änderung erweitert werden, um ausnahmsweise Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe zuzulassen.



## **4.0 SICHERUNG DER BAULEITPLANUNG**

### **4.1 VERÄNDERUNGSSPERRE**

Eine Veränderungssperre gem. § 14 BauGB ist nicht erforderlich, um die Durchsetzung der Planungsziele während der Planaufstellung zu sichern.

### **4.2 ZURÜCKSTELLUNG VON BAUGESUCHEN**

Die Zurückstellung von Baugesuchen gem. § 15 BauGB ist nicht erforderlich, um die planerischen Absichten der Stadt Norderney zu sichern.

## **5.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES**

Der Bebauungsplan Nr. 47 B „Hinterer Hafenbereich“ wurde im Jahre 2006 zur Entwicklung eines Sportboothafens als Wassersportzentrum sowie der Entwicklung von hafengebundenem Gewerbe aufgestellt. Ziel war eine zentralisierte Ansiedlung von Gewerbebetrieben und Lagerflächen für den Hafenbereich zur Entlastung des Gewerbegebietes sowie des Stadtbereiches. Des Weiteren ist neben der touristischen Nutzung des Hafens auch die insulare Freizeitgestaltung in Bezug auf den Wassersport im Fokus der Bauleitplanung im Hafenbereich.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47B „Hinterer Hafenbereich“ aus dem Jahre 2015 wurde in einem Teilbereich des ursprünglichen B-Planes eine Konkretisierung im Hinblick auf die Erweiterung und den Ausbau des Wassersportzentrums am Hafen vorgenommen. Es wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, um das Infrastrukturangebot für den Wassersport und den Seglerhafen zulässig zu erweitern sowie die gastronomische Nutzung in diesem Bereich zu ermöglichen. Zudem wurden die Gebäudehöhe sowie die Grundflächenzahl in diesem Bereich reduziert.

Mit der derzeit in Aufstellung befindlichen 2. Änderung des Bebauungsplanes 47B „Hinterer Hafenbereich“ wird dem heutigen Druck in Bezug auf fehlende Gewerbeflächen auf der Insel Rechnung getragen. Die Entwicklung in den letzten Jahren hat gezeigt, dass die Flächen im Sondergebiet 1A „Hafen“ für die Nutzungsarten Werften, Hafenbetriebsflächen und Lager für Boote zu eng gefasst wurde und keine weitere gewerbliche Entwicklung in diesem Teilbereich zulässt. Um den Bereich bedarfsgerecht zu entwickeln und dem Druck von fehlenden gewerblichen Flächen entgegenzuwirken, hat sich die Stadt Norderney dazu entschlossen, ausnahmsweise Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe im SO 1A-Gebiet zulässig zu machen. Dies trägt zudem zur Funktionsfähigkeit des Hafenbereichs bei.

Die Ergänzung der textlichen Festsetzung des SO 1A um eine ausnahmsweise Zulässigkeit von Gewerbebetrieben aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe ist im Rückgriff auf den Zulässigkeitskatalog aus § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO zu verstehen. Ferienwohnungen oder Betriebe des Beherbergungsgewerbes nach BauNVO sind mit der Ergänzung des Nutzungskataloges weiterhin nicht zulässig, da sich § 13a BauNVO hier-

bei nicht auf Sonstige Sondergebiete nach § 11 BauNVO bezieht. Die ausnahmsweise Zulässigkeit von Gewerbebetrieben aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe stellt sich hierbei untergeordnet gegenüber dem bestehenden Nutzungskatalog dar. Die Hauptnutzungen im Plangebiet überwiegen weiterhin durch hafengebundenes Gewerbeeinheiten.

## 5.1 FESTSETZUNGEN

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 47 B „Hinterer Hafengebiet“ setzt für den Bereich der Änderung die Sondergebietsfläche mit Zweckbestimmung „Hafen“ und den Nutzungsarten „Werften, Hafengebietfläche und Lager für Boote“ fest. Die Nutzungsbeschränkungen werden innerhalb der Begründung weiter beschrieben. Zudem ist für den Änderungsbereich eine Grundflächenzahl von 0,7 sowie eine Geschossflächenzahl von 1,2 in abweichender Bauweise ausgewiesen. Für die Grundstücke wurden überbaubare Flächen sowie eine Zweigeschossigkeit festgesetzt.

Die Baufläche und Ausnutzungsziffern sind im Bebauungsplan für das SO 1A „Hafen“ wie folgt festgesetzt:



Auszug Bebauungsplan Nr. 47B „Hinterer Hafengebiet“

## 5.2 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE

Um die vorgenannten Ziele erreichen zu können, ist eine Erweiterung des Zulässigkeitskatalogs auf der Sondergebietsfläche SO 1A „Hafen“ erforderlich. Dies setzt eine textliche Änderung der Festsetzung in Form einer Satzung voraus. Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes mit Zweckbestimmung „Hafen“ sind zukünftig ausnahmsweise Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe zulässig.

Die weiteren textlichen Festsetzungen und Hinweise des rechtskräftigen Bebauungsplanes bleiben unverändert bestehen.

### Textliche Festsetzungen

#### 1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Im SO1-Gebiet mit der Nutzung „Hafengebundene Betriebe“ sind nicht erheblich betätigende Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe einschließlich der zu ihnen gehörenden Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude zulässig. Wohnungen aller Art sind unzulässig.

Im SO1-Gebiet sind nur folgende Nutzungsarten zulässig:

- Werften,
- Hafenebetriebsfläche und
- Lager für Boote.

Im SO2-Gebiet mit der Nutzung „Sport- und Freizeitanlagen“ und der näheren Zweckbestimmung „Zentrum für Wassersport“ sind diese Einrichtungen nur in Verbindung mit der Hafennutzung zulässig.

Im SO3-Gebiet mit der Nutzung „Spätfeld“ ist die Ablagerung von Spilgut aus der Unterhaltung des Norderneyer Hafens zulässig. Zusätzlich sind die Anlegung von Wanderwegen und die Errichtung von Wetterschutzunterständen zulässig.

Im SO4-Gebiet mit der Nutzung „Camping“ ist ein Campingplatz gem. der Nds. Verordnung über Campingplätze, Wochenendplätze und Wochenendhäuser (CPI-Woch-VO) mit Ausnahme von baulichen Anlagen in Form von Gebäuden und nur für Veranstaltungen im Hafengebiet zulässig. Das Aufstellen von Wohnwagen gem. § 1 CPI-Woch-VO ist nur in der Zeit vom 15.03. bis zum 15.10 eines jeden Jahres zulässig. Der Campingplatz darf max. nur an 30 Tagen im Jahr genutzt werden. Außerhalb dieser Zeit darf der Platz als Lagerfläche für den Bedarf der Nutzung des Sondergebietes Haren genutzt werden (z.B. als Lagerfläche für Bootsstäbe).

Im SO5-Gebiet mit der Nutzung „Lagerfläche“ sind nur Ablagerungen zulässig für Maßnahmen zur Unterhaltung und zum Ausbau des Hafens.

Im SO6-Gebiet mit der Nutzung „Sport- und Freizeitanlagen“ sind diese Einrichtungen nur in Verbindung mit der Hafennutzung zulässig. Das Aufstellen von Wagen und Containern ist auf der nicht hochwasserschutzten Fläche nur in der Zeit vom 15.03. bis zum 15.10 eines jeden Jahres zulässig, wenn die Höhe der Oberkante Erdgeschoßfußboden unter 5,0 m über NN liegt. Gebäude mit größerer Höhe des Erdgeschoßfußbodens sind ganzjährig auf 2 überbaubare Grundstücksflächen von je 60 qm zulässig.

#### 2 BAUWEISE

In dem Plangebiet ist gem. § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise festgesetzt. In ihr sind Vorhaben zulässig, wie in der offenen Bauweise, jedoch ohne Längenbeschränkung.

Auszug Bebauungsplan Nr. 47B „Hinterer Hafengebiet“

#### 3 STELLPLÄTZE UND GARAGEN

Im SO2- und SO4-Gebiet sind Stellplätze und Garagen gem. § 12 BauNVO unzulässig.

#### 4 VERKEHRSFLÄCHE „HAFENVERKEHR“

Auf der Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Hafenverkehr“ sind Veranstaltungen zulässig, die im Zusammenhang mit der Hafennutzung stehen (z.B. Hafenfest, Regatten, Fischmarkt, Bootsausstellung).

#### 5 GEBÄUDEHÖHEN

Gem. § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO wird eine Höhe von 15 m als Höchstgrenze für Gebäude und bauliche Anlagen festgesetzt. Eine Überschreitung der Höchstgrenze für technische Einrichtungen ist zulässig, wenn dies aus betriebstechnischen Gründen erforderlich ist (z.B. für Silos, Lüftungs- und Rauchabzugschächte, Fördergeräte usw.) und die Höhe von 20 m nicht überschritten wird. Das Maß gilt ab Oberkante Erschließungsstraßenmitte (nächstgelegener Punkt zum Gebäude).

### HINWEISE

**WINDLAST**  
Entsprechend DIN 1055 (Teile 4) ist für Hochbauten in nicht geschützten Gebieten die Bemessung für Windlasten mit  $q > 1,1 \text{ KN/m}^2$  anzusetzen.

**ALTLASTEN**  
Sollten sich bei der Durchführung von Erd- und Bauarbeiten Hinweise auf Altlagerungen bzw. Altstandorte ergeben, ist unverzüglich die untere Abfallbehörde des Landkreises Aurich zu benachrichtigen. Meldepflichtig ist der Leiter der Arbeiten oder die bauausführende Firma.

**HOCHWASSERSCHUTZ**  
Das gesamte Plangebiet liegt in einem Bereich, der nicht hochwassersicher ist. Auch die Flächen mit einer Objektschutzverwaltung sind lediglich hochwassergeschützt.

## 6.0 AUSWIRKUNG DER PLANUNG

Im Rahmen des Verfahrens sind die Auswirkungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47B geprüft worden. Die von der Änderung betroffenen öffentlichen und privaten Belange sind ermittelt und werden in die Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB einbezogen. Mit der 2. Änderung wird den Zielen der städtebaulichen Entwicklung der Stadt Norderney für den Geltungsbereich des Planes angemessen Rechnung getragen.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes können private Belange, insbesondere durch die Betroffenheit als Anwohner im bzw. als Angrenzer oder als Eigentümer innerhalb des Änderungsbereiches, berührt werden. Durch die Änderung des Zulässigkeitskataloges wird die Vielfalt der Nutzungsmöglichkeiten erweitert. Die Eigentumsrechte der Eigentümer werden demzufolge nicht nachteilig berührt. Die Eigentumsrechte von Anwohnern werden nicht berührt.

## **7.0 ÖFFENTLICHE BELANGE (NATUR UND LANDSCHAFTSPFLEGE)**

### **7.1 BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT / VORPRÜFUNG DES EINZELFALLS**

Bei der Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplanes sind die Belange des Umwelt- und Naturschutzes gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB zu berücksichtigen. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter.

Als erhebliche Beeinträchtigung können nur Vorhaben bewertet werden, die nachhaltig Schutzgüter in ihrer Wertigkeit negativ beeinflussen. Eine negative Beeinflussung von Schutzgütern ist bei der Ergänzung des Nutzungskatalogs nicht zu erwarten. Die Eingriffe im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB gelten gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt.

Die 2. Änderung wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Aufgrund der ermittelten Grundfläche des Bebauungsplanes ist nach § 13 Abs. 1 Nr. 2 BauGB eine überschlägige Vorprüfung des Einzelfalls vorzunehmen. Hierbei wurde anhand der Kriterien der Anlage 2 des BauGB die Einschätzung erlangt, dass die Änderung des Bebauungsplanes voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wäre. Die Vorprüfung des Einzelfalls ist der Anlage 1 der Begründung zu entnehmen.

Es ist darauf hinzuweisen, dass der Leitfaden des Nds. Landesbetriebs für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN) „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ (1. Auflage, 2012) zu beachten ist.

### **7.2 BELANGE DER ARCHÄOLOGISCHEN DENKMALPFLEGE**

Zur Berücksichtigung der Belange der Archäologischen Denkmalpflege wird in der textlichen Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47B, 2. Änderung auf die Meldepflicht von ur- und frühgeschichtlichen Bodenfunden im Zuge von Bauausführungen folgendermaßen nachrichtlich hingewiesen: „Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche 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.“

### **7.3 BELANGE DES DENKMALSCHUTZ**

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu berücksichtigen. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Denkmäler vorhanden.

#### **7.4 ALTABLAGERUNGEN**

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.

### **8.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR**

- **Verkehrerschließung**

Erschließungsmaßnahmen sind aufgrund der Änderung nicht erforderlich.

- **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 den Grundstücken.

- **Abwasserableitung**

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch den Anschluss an das Ortskanalisationsnetz.

- **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.

## **9.0 VERFAHREN UND VERFAHRENSGRUNDLAGE**

### **9.1 VERFAHREN**

Ein Bebauungsplan kann in einem beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 1 BauGB aufgestellt werden, wenn die zulässige Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 m<sup>2</sup> (§ 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB) oder 20.000 m<sup>2</sup> bis weniger als 70.000 m<sup>2</sup> (§ 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB) umfasst. Hierbei ist die Grundfläche des Änderungsbereiches maßgeblich, welche ca. 34.500 m<sup>2</sup> beträgt. Die Durchführung der Planänderung ist somit im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB mit einer Vorprüfung des Einzelfalls zulässig, wenn die Änderung des Bebauungsplanes voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären. Aufgrund der durchgeführten Vorprüfung des Einzelfalls (s. Anlage 1) sind voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Es bestehen des Weiteren keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannte Schutzgüter.

Gemäß § 13a Abs. 2 BauGB kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB sowie von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 abgesehen werden.

### **9.2 RECHTSGRUNDLAGEN**

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

- BauGB Baugesetzbuch,
- BauNVO Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke: Baunutzungsverordnung,
- NBauO Niedersächsische Bauordnung,
- NDSchG Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz,
- BNatSchG Bundesnaturschutzgesetz,
- NKomVG Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz.

## **10.0 HINWEISE**

### **10.1 WASSERSCHUTZGEBIET**

Das Plangebiet liegt außerhalb der Wasserschutzgebietsverordnung Norderney vom 30.09.2014. Das DVGW Arbeitsblatt W 101 ist zu beachten.

### **10.2 BELANGE DER ARCHÄOLOGISCHEN DENKMALPFLEGE**

„Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche 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.“

## **10.3 VERFAHRENSÜBERSICHT**

### **10.3.1 EINLEITUNGSBESCHLUSS / ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG**

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Norderney hat in seiner Sitzung am 25.11.2020 die Einleitung eines Verfahrens zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47B „Hinterer Hafenbereich“ beschlossen.

Der Einleitungsbeschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47B „Hinterer Hafenbereich“ ist gemäß § 2 Abs.1 BauGB am **XX.XX.XXXX** durch Anzeige in der Norderneyer Badezeitung sowie durch Aushang im Rathaus ortsüblich bekannt gemacht worden.

Aufgrund der Grundfläche von 34.500 m<sup>2</sup> wird die Planänderung im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB durchgeführt. Gemäß § 13a Abs. 2 BauGB kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB sowie von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a BauGB abgesehen werden.

Mit der Planänderung wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Zudem liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter vor.

### **10.3.2 ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG/BETEILIGUNG TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE**

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Norderney hat in seiner Sitzung am **XX.XX.XXXX** dem Entwurf zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47B „Hinterer Hafenbereich“ zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden / Träger öffentlicher Belange laut § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen. Die Begründung hat vom **XX.XX.XXXX bis XX.XX.XXXX** zusammen mit der Satzung öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Öffentlichen Auslegung wurden gem. § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB am **XX.XX.XXXX** ortsüblich bekannt gemacht. Die Träger öffentlicher Belange wurden entsprechend beteiligt. Im Weiteren wurden der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung und die auszulegenden Unterlagen gemäß § 4a Abs. 4 BauGB zusätzlich auf der Homepage der Stadt Norderney ([www.stadt-norderney.de](http://www.stadt-norderney.de)) eingestellt und über das zentrale Internetportal des Landes Niedersachsen (<https://uvp.niedersachsen.de>) zugänglich gemacht.

### 10.3.3 SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Stadt Norderney hat die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47B "Hinterer Hafengebiete" nach Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Anregungen und Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Abwägung der privaten und öffentlichen Belange gegen- und untereinander gem. § 1 Abs. 7 BauGB in seiner Sitzung am XX.XX.XXXX gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde ebenfalls beschlossen und ist dem Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 8 BauGB beigelegt.

### 10.3.4 INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47B „Hinterer Hafengebiete“ ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am XX.XX.XXXX ortsüblich bekannt gemacht worden und damit am XX.XX.XXXX rechtsverbindlich geworden.

Norderney, XX.XX.XXXX

Bürgermeister

.....  
-Ulrichs-

## 11.0 PLANVERFASSERIN

Die Ausarbeitung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47B „Hinterer Hafengebiete“ wurde ausgearbeitet von der Stadt Norderney, FB III – Bauen und Umwelt, Am Kurplatz 3, 26548 Norderney.

Norderney, XX.XX.XXXX

.....  
- Juliane Aiche B.A. -  
(Planverfasserin)



**Anlage – Übersichtsplan zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47B „Hinterer Hafbereich“**



Geltungsbereich zur 2. Änderung Bebauungsplan Nr. 47B „Hinterer Hafbereich“