

STADT NORDERNEY

Landkreis Aurich



13. Änderung des Flächennutzungsplanes

BEGRÜNDUNG (Teil I)

Entwurf

15. Mai 2020

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

TEIL I: BEGRÜNDUNG		1
1.0	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	1
2.0	RAHMENBEDINGUNGEN	2
2.1	Kartenmaterial	2
2.2	Räumlicher Geltungsbereich	2
2.3	Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur	2
3.0	PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE	2
3.1	Landesraumordnungsprogramm (LROP-VO)	2
3.2	Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	3
3.3	Vorbereitende Bauleitplanung	3
3.4	Verbindliche Bauleitpläne	3
3.5	Sonstige Satzungen	4
4.0	ÖFFENTLICHE BELANGE	4
4.1	Belange von Natur und Landschaft	4
4.2	Belange des Denkmalschutzes	5
4.3	Altablagerungen, Bodenschutzrechtliche Belange	6
5.0	INHALT DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG	6
5.1	Art der baulichen Nutzung	6
5.1.1	Sonderbauflächen	6
5.2	Flächen für den Gemeinbedarf	7
5.3	Grünflächen	7
6.0	VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	7
7.0	VERFAHRENSGRUNDLAGEN/-ÜBERSICHT/-VERMERKE	8
7.1	Rechtsgrundlagen	8
7.2	Planverfasser	8

TEIL I: BEGRÜNDUNG

1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Stadt Norderney beabsichtigt die Anpassung der Inhalte des Flächennutzungsplanes an die aktuellen Gegebenheiten und die geänderten Entwicklungsvorstellungen und stellt hierfür die 13. Änderung des Flächennutzungsplanes auf. Zudem soll über die vorliegende Flächennutzungsplanänderung die Aufstellung der Bebauungspläne Nr. 1 a und b, 2 a und b sowie 3 a und b planungsrechtlich vorbereitet werden.

Im aktuell wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Norderney aus dem Jahr 1975 wird ein Großteil des Plangebietes als Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Kur-, Heil- und Erholungszwecke“ und Geschossflächenzahlen (GFZ) von 0,6, 1,0, 1,2 bzw. 1,6 dargestellt. Die Gemeinbedarfseinrichtungen sind entsprechend als Flächen für den Gemeinbedarf ausgewiesen. Die ausgewiesenen Gemeinbedarfsflächen decken sich dabei allerdings nicht mehr vollständig mit der heutigen Nutzung. Zudem werden zukünftig im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung nutzungsgerechte und ortsverträgliche Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung getroffen, daher kann auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung zukünftig auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl verzichtet werden. Darüber hinaus erfolgte im Jahr 2014 eine Anpassung der Wasserschutzgebietsverordnung, womit sich das Plangebiet nicht mehr innerhalb der Wasserschutzzone befindet. Diese Änderung wird im Rahmen der 13. Flächennutzungsplanänderung ebenfalls berücksichtigt.

Das ca. 34,5 ha große Plangebiet umfasst den überwiegenden Teil der Norderneyer Innenstadt. Entsprechend der besonderen Bedeutung der Insel für den Tourismus ist die Nutzungsstruktur insbesondere im westlichen Teil des Plangebietes durch eine Mischung aus Einzelhandels- und Gastronomiebetrieben sowie Fremdenbeherbergungseinrichtungen verschiedenster Größenordnung geprägt. Im Osten überwiegt eine eher kleinteilige Bebauungsstruktur mit der inseltypischen Mischung aus Wohnungen für Einheimische, Zweitwohnungen und Ferienwohnungen. Zudem befinden sich im Geltungsbereich der 13. Flächennutzungsplanänderung mehrere Einrichtungen, die sozialen und gesundheitlichen sowie kirchlichen Zwecken dienen.

Planerisches Ziel der Stadt Norderney ist es, die vorhandenen Strukturen weitestgehend zu erhalten, die Nutzungen zu steuern und Fehlentwicklungen einzudämmen. Auf diese Weise soll die Wohn- und Erholungsqualität sowohl für die einheimische Bevölkerung als auch für Touristen langfristig gesichert werden. Um diesem Ziel zu entsprechen, werden in den nächsten Jahren die Innenstadtbebauungspläne Nr. 1 a und b, 2 a und b sowie 3 a und b aufgestellt. Diese enthalten unter anderem konkrete Vorgaben zu den zulässigen Nutzungen, die sich an den in den einzelnen Teilbereichen vorherrschenden Nutzungsstrukturen orientieren. Zudem werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung und gestalterische Vorgaben getroffen.

Im Flächennutzungsplan wird zur Realisierung des dargelegten Planungszieles zukünftig im überwiegenden Teil des Plangebietes eine Sonderbaufläche gem. § 1 (1) Nr. 4 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Kur-, Heil- und Erholungszwecke“ dargestellt. Zudem werden die innerhalb des Geltungsbereiches der 13. Flächennutzungsplanänderung befindlichen Gemeinbedarfseinrichtungen als Flächen für den Gemeinbedarf und der nördlich der Inselkirche gelegene Friedhof als öffentliche Grünfläche ausgewiesen.

In der Abwägung gem. § 1 (7) BauGB sind die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen (vgl. § 1a BauGB). Die umweltbezogenen Auswirkungen des Planvorhabens werden im Umweltbericht gem. § 2a BauGB dokumentiert. Der Umweltbericht ist als Teil II der Begründung verbindlicher Bestandteil der Planunterlagen.

2.0 RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Kartenmaterial

Die Planzeichnung der 13. Flächennutzungsplanänderung wurde unter Verwendung des vom Katasteramt Norden zur Verfügung gestellten Kartenmaterials im Maßstab 1 : 5.000 erstellt.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst den überwiegenden Teil der Innenstadt der Stadt Norderney. Die Gesamtgröße des Plangebietes beträgt etwa 34,5 ha. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

2.3 Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur

Das Plangebiet ist derzeit fast vollständig bebaut. Dabei befinden sich der überwiegende Teil der Hauptgeschäftsstraßen der Insel im westlichen und zentralen Teil des Geltungsbereiches. Hier werden die Erdgeschosszonen überwiegend durch Einzelhandels- und Gastronomiebetriebe genutzt. Dazwischen sowie in den oberen Geschossen befinden sich überwiegend Beherbergungseinrichtungen verschiedenster Größenordnung und Wohnnutzung. Im östlichen Teil des Plangebietes überwiegt die inseltypische Mischung aus Wohnungen für Einheimische, Zweitwohnungen und Ferienwohnungen. Zudem befinden sich hier einige Einzelhandels-, Gastronomie-, Hotel- und Pensionsbetriebe sowie Dienstleistungseinrichtungen und Gemeinbedarfseinrichtungen mit den Schwerpunkten soziale und gesundheitliche Zwecke.

Die bauliche Dichte ist im überwiegenden Teil des Plangebietes sehr hoch. Die Bauungsstruktur ist dabei vornehmlich kleinteilig strukturiert und wird durch großflächigere Strukturen unterbrochen.

Großflächige Grünstrukturen befinden sich innerhalb des Plangebietes nicht, allerdings wird der Geltungsbereich im südöstlichen Bereich durch eine Parkanlage geteilt.

Das Plangebiet umfasst den historischen Ortskern, in dem noch einige historische Gebäude erhalten sind, die zum Teil unter Denkmalschutz stehen. Bereits seit vielen Jahren wird der historische Gebäudebestand allerdings nach und nach durch Neubauten ersetzt, so dass das Baujahr der übrigen Gebäude innerhalb des Plangebietes stark variiert.

3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE

3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP-VO)

Nach § 1 (4) des BauGB unterliegen Bauleitpläne, in diesem Fall die Aufstellung der 13. Flächennutzungsplanänderung, einer Anpassung an die Ziele der Raumordnung. Aus den Vorgaben der übergeordneten Planungen ist die kommunale Planung zu entwickeln. Gemäß des rechtsgültigen Landesraumordnungsprogramms (LROP-VO) des

Landes Niedersachsen aus dem Jahr 2008 (letzte Änderung 2017) sind die touristischen Schwerpunkträume auf den Ostfriesischen Inseln zu sichern und zu entwickeln.

Planungsziel dieser Bauleitplanung ist die Anpassung der Inhalte des Flächennutzungsplanes an die aktuellen Gegebenheiten und die geänderten Entwicklungsvorstellungen. Die Planung ist mit den landesplanerischen Zielvorgaben vereinbar.

3.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Im rechtsgültigen regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises 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.

Ferner wird die Stadt Norderney, wie alle anderen Gemeinden im Landkreis Aurich, als Standort mit besonderer Entwicklungsaufgabe Tourismus dargestellt. Laut Aussage des RROP ist auf den ostfriesischen Inseln der Tourismus in besonderem Maße als Wirtschaftszweig zu erhalten und kontinuierlich, besonders in qualitativer Hinsicht, weiterzuentwickeln. Die Tourismuseinrichtungen sind stetig zu verbessern und an die wachsenden Ansprüche der Gäste anzupassen. Andere Nutzungen sind frühzeitig mit dem Tourismus in Einklang zu bringen, um nachhaltig zur Sicherung und Entwicklung des Fremdenverkehrs beizutragen. Neben der Bereitstellung eines ausreichenden Angebotes an Übernachtungsmöglichkeiten und der Erholungsinfrastruktur ist des Weiteren ein ansprechendes Siedlungs- und Landschaftsbild wesentliche Voraussetzung für ein attraktives touristisches Angebot. Typische Bau- und Siedlungsstrukturen gilt es dabei zu erhalten.

Im Rahmen der 13. Flächennutzungsplanänderung werden die Inhalte des Flächennutzungsplanes an die aktuellen Gegebenheiten angepasst. Zudem wird die Aufstellung der Innenstadtbebauungspläne Nr. 1 a & b, 2 a & b sowie 3 a & b planungsrechtlich vorbereitet. Planerisches Ziel dieser Bauungspläne ist neben der Sicherung und Stärkung der Wohnfunktion für die einheimische Bevölkerung im Plangebiet auch die Sicherung der vor Ort vorhandenen, erholungs- und freizeitbezogenen Einrichtungen und Angebote (u.a. Sicherung des Angebotes an Fremdenbeherbergung). Die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der Erlass von örtlichen Bauvorschriften im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung dienen der Wahrung eines ansprechenden Siedlungsbildes. Die Zielkonzeption der 13. Flächennutzungsplanänderung steht somit in Einklang mit den angeführten regionalplanerischen Zielen.

3.3 Vorbereitende Bauleitplanung

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Norderney aus dem Jahr 1975 wird der überwiegende Teil des Plangebietes als Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Kur-, Heil- und Erholungszwecke“ mit einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6, 1,0, 1,2 bzw. 1,6 dargestellt. Die innerhalb des Plangebietes befindlichen Gemeinbedarfseinrichtungen sind entsprechend als Flächen für den Gemeinbedarf mit der jeweiligen Zweckbestimmung ausgewiesen. Darüber hinaus ist die Wasserschutzzone III dargestellt.

3.4 Verbindliche Bauleitpläne

Für das Plangebiet gelten derzeit die Inhalte der rechtskräftigen Bauungspläne Nr. 9, 15, 17, 27, 27 A VE, 34 A, 38, 39, 40, 42, 43 und 60 VE.

Planerisches Ziel der Stadt Norderney ist allerdings, die städtebauliche Beordnung des Innenstadtbereichs im Rahmen der Neuaufstellung von mehreren Bebauungsplänen für jeweils zusammenhängende Bereiche, um städtebauliche Fehlentwicklungen zukünftig zu vermeiden. In den Bebauungsplänen werden auf Grundlage umfangreicher Analysen unter anderem dezidierte Regelungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung aufgenommen. Das städtebauliche Erscheinungsbild des Innenstadtbereichs soll darüber hinaus über die Festsetzung von örtlichen Bauvorschriften gesteuert werden.

Mit der Aufstellung der Innenstadtbauungspläne verliert ein Teil der oben genannten Bebauungspläne in den nächsten Jahren seine Rechtskraft.

3.5 Sonstige Satzungen

Für das Plangebiet gelten des Weiteren die Erhaltungssatzungen Nr. 2, 3, 4, 5, 6 und 7 der Stadt Norderney sowie für Teilbereiche die Satzung der Stadt Norderney zur Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktion. Diese Satzungen dienen der Wahrung der besonderen Eigenart des Planungsraumes mit seinen ursprünglichen Bau-, Wohn-, Fremdenverkehrs- und Wirtschaftsstrukturen. Vor allem soll die im Satzungsgebiet vorherrschende Wohnnutzung durch die einheimische Bevölkerung mit der inseltypischen Privatvermietung (Kleinbeherbergung) nachhaltig gesichert und der zunehmende Anteil an Zweitwohnungen eingedämmt werden, der langfristig zur Aufweichung der vorhandenen städtebaulichen und sozialen Strukturen führen würde.

Weiterhin gilt für den Geltungsbereich die „Satzung über bauliche Gestaltung in der Stadt Norderney“ (Gestaltungssatzung). Teile des Plangebietes befinden sich zudem innerhalb des Geltungsbereiches der Wintergartensatzung.

4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE

4.1 Belange von Natur und Landschaft

In der Abwägung gemäß § 1 (7) BauGB sind in den Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen (vgl. § 1a BauGB). Sind aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen, Eingriffe in die Natur und Landschaft gem. § 18 (1) BNatSchG zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz zu entscheiden (vgl. § 19 (2) BNatSchG). Es ist zu prüfen, ob durch die 13. Änderung des Flächennutzungsplanes Veränderungen durch die Gestaltung oder Nutzung von Grundflächen vorbereitet werden, welche die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes erheblich beeinträchtigen können (vgl. § 19 (2) BNatSchG). Der Verursacher des Eingriffs ist verpflichtet, die unvermeidbaren Beeinträchtigungen innerhalb einer bestimmten Frist durch Maßnahmen des Umwelt- und Naturschutzes sowie der Landschaftspflege auszugleichen, soweit es zur Verwirklichung der Ziele des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes erforderlich ist (vgl. § 19 (2) BNatSchG).

Die Stadt Norderney wird die Belange des Umwelt- und Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1a BauGB sowie die sonstigen umweltbezogenen Auswirkungen des Bauleitplanverfahrens berücksichtigen. Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, die sich aus der Umsetzung der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes ergeben sowie die sonstigen Umweltauswirkungen des Planvorhabens, werden im Umweltbericht gem. § 2a BauGB dargestellt und bewertet.

Der Umweltbericht ist als Teil II der Begründung den Planunterlagen beigelegt.

4.2 Belange des Denkmalschutzes

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gem. § 1 (6) Nr. 5 BauGB die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu berücksichtigen. Innerhalb des Geltungsbereiches der 13. Flächennutzungsplanänderung befinden sich zahlreiche bauliche Anlagen, die als historisch bedeutsame Gebäude in das Verzeichnis der Baudenkmäler der unteren Denkmalbehörde des Landkreises Aurich eingetragen sind. Diese werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung gem. § 9 (6) BauGB nachrichtlich übernommen.

Diese Gebäude prägen das Ortsbild in besonderem Maße und hatten schon in der Vergangenheit einen großen Einfluss auf die bauliche Entwicklung dieses Bereiches. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist daher die Beachtung des Umgebungsschutzes gem. § 8 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) ein weiterer wichtiger öffentlicher Belang. Im Umfeld eines Baudenkmals dürfen hier nach keine baulichen Anlagen errichtet, geändert oder beseitigt werden, wenn hierdurch das Erscheinungsbild des Denkmals beeinträchtigt wird. Bei entsprechenden baulichen Maßnahmen ist gem. § 10 NDSchG eine Genehmigung bei der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Aurich einzuholen.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird auf Folgendes hingewiesen: „Die Inhalte des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes sind auch in der Umgebung von Baudenkmalen zu beachten. Gemäß § 8 NDSchG in Verbindung mit § 10 NDSchG unterliegen Baumaßnahmen in der Umgebung von Baudenkmalen, das sind u. a. Neubauvorhaben, Erweiterungen oder Veränderungen des äußeren Erscheinungsbildes, dem denkmalrechtlichen Genehmigungsvorbehalt. Genehmigungsbehörde ist die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Aurich. Aufgrund der besonderen denkmalrechtlichen Situation können die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen sowie die örtlichen Bauvorschriften nur Orientierungswerte sein.“

Der Genehmigungsvorbehalt für Anlagen in der Umgebung von Baudenkmalen erstreckt sich nicht allein auf Neubauten und Erweiterungen des Bestandes. Daneben sind auch Veränderungen am äußeren Erscheinungsbild genehmigungspflichtig. Beispielsweise kann das Erscheinungsbild eines Baudenkmals schon durch die Wahl eines falschen Fassadenfarbtons in der Nachbarschaft beeinträchtigt werden.

Zur Berücksichtigung der Belange der Archäologischen Denkmalpflege wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ferner 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.“

4.3 Altablagerungen, Bodenschutzrechtliche Belange

Im Rahmen des Altlastenprogramms des Landes Niedersachsen haben die Landkreise gezielte Nachermittlungen über Altablagerungen innerhalb ihrer Grenzen durchgeführt und entsprechendes Datenmaterial gesammelt. Dieses wurde vom damaligen Niedersächsischen Landesamt für Wasser und Abfall (aktuell: Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN)) bewertet. Hiernach liegen im Plangebiet keine Altablagerungen vor. Sollten allerdings bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich zu benachrichtigen.

Die Böden im Plangebiet sind schutzwürdige Böden. Sie sind den seltenen Böden zuzuordnen und daher aus bodenschutzfachlicher Sicht als besonders wertvoll einzustufen. Für die fachgerechte und genehmigungsrelevante Umsetzung der Belange des vorsorgenden Bodenschutzes sollten zukünftige Bauprojekte durch eine entsprechend qualifizierte Fachperson begleitet werden. Mit Hilfe dieser bodenkundlichen Baubegleitung können standortspezifisch bodenschonende Arbeitsverfahren fachgerecht umgesetzt und mögliche nachhaltige Bodenschädigungen und Beeinträchtigungen vermieden oder zumindest minimiert werden.

Die im Zuge von Baumaßnahmen verdichteten Bodenflächen, die nach Beendigung der Maßnahme nicht dauerhaft versiegelt werden, sind durch Bodenauflockerung (z.B. pflügen, eggen) in der Form wiederherzustellen, dass natürliche Bodenfunktionen wieder übernommen werden können.

Sofern im Rahmen von Baumaßnahmen Recyclingschotter als Bauersatzstoff eingesetzt werden soll, hat dieser hinsichtlich des Schadstoffgehalts die Zuordnungswerte Z 0 der LAGA-Mitteilung 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen -Technische Regeln“ (1997, 2003) zu erfüllen. Ein Einbau von Recyclingschotter mit einem Zuordnungswert von bis zu Z 2 der LAGA-Mitteilung 20 ist nur auf Antrag mit Zustimmung nach einer einzelfallbezogenen Prüfung durch die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich zulässig. Die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich behält sich vor, Nachweise anzufordern, aus denen hervorgeht, dass die Z 0-Werte der LAGA-Mitteilung 20 eingehalten werden.

Sofern es im Rahmen der Bautätigkeiten zu Kontaminationen des Bodens kommt, so ist unverzüglich die untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich zu benachrichtigen.

5.0 INHALT DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG

5.1 Art der baulichen Nutzung

5.1.1 Sonderbauflächen

Der Innenstadtbereich der Insel Norderney ist durch eine historische Mischung aus Versorgungsstrukturen und Wohnnutzung sowie einer nicht unerheblichen Anzahl an Fremdenbeherbergungseinrichtungen in unterschiedlichen Formen geprägt. Städtebauliche Zielsetzung ist es, diese typischen Strukturen aufgrund ihrer hohen Qualität langfristig zu sichern und Fehlentwicklungen einzudämmen und zu verhindern.

In der Vergangenheit ist eine tlw. negative Entwicklung weg von der Wohnnutzung, hin zu einer überwiegenden Nutzung als Zweitwohnungen, Ferienwohnungen oder Beherbergungen zu beobachten. Durch die Festsetzungen von Sonderbauflächen gem. § 1

(1) Nr. 4 BauNVO im Flächennutzungsplan und Sondergebieten im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung soll in Zukunft der Wohnbedarf der einheimischen Bevölkerung, insbesondere der jüngeren Generation, mit bezahlbaren Miet- und Eigentumswohnungen gedeckt werden. Das Fortschreiten der Umnutzung von Gebäuden mit Dauerwohnen zu Ferienwohnungsanlagen und die damit verbundene Gefahr der Umstrukturierung und der Verödung des Baugebietes mit seinen historisch gewachsenen, solidarischen, nachbarschaftlichen Wohnstrukturen in ein Ferien- und Zweitwohnungsgebiet mit zumeist über das Jahr hinweg leerstehenden Ferien- und Zweitwohnungen mit heruntergezogenen Rollläden soll verhindert werden. Das Ziel ist es, die vorhandene Wohnbevölkerung vor einer Verdrängung zu schützen.

Diesem Ziel kann über die Ausweisung von Wohnbauflächen oder gemischten Bauflächen gem. § 1 (1) Nr. 1-2 BauNVO im Flächennutzungsplan bzw. Wohn- oder Mischgebieten auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung nicht ausreichend entsprochen werden.

5.2 Flächen für den Gemeinbedarf

Innerhalb des Plangebietes befinden sich die Kirche St. Ludgerus, die Kirche Stella Maris, die Inselkirche und das evangelische Gemeindehaus an der Gartenstraße. Diese Einrichtungen werden entsprechend als Fläche für den Gemeinbedarf gem. § 5 (2) Nr. 2 BauGB mit der Zweckbestimmung kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen im Flächennutzungsplan der Stadt Norderney aufgenommen.

Die Grundschule südlich der Jann-Berghaus-Straße wird ebenfalls als Fläche für den Gemeinbedarf ausgewiesen.

5.3 Grünflächen

Der nördlich der Inselkirche gelegene Friedhof wird entsprechend als öffentliche Grünfläche § 5 (2) Nr. 5 BauGB mit der Zweckbestimmung Friedhof ausgewiesen.

6.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

- **Verkehrerschließung**
Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die innerhalb des Geltungsbereichs gelegenen Straßen.
- **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 Ableitung in das vorhandene Entwässerungssystem oder Versickerung auf den Grundstücken. Dabei ist das anfallende Oberflächenwasser nur über die belebte (bewachsene) Bodenzone zu versichern. Die direkte Einleitung des Oberflächenwassers in den Untergrund ist nicht zulässig.

- **Fernmeldetechnische Versorgung**
Die fernmeldetechnische Versorgung des Plangebietes 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.

7.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN-/ÜBERSICHT/-VERMERKE

7.1 Rechtsgrundlagen

Der Flächennutzungsplanänderung liegen zugrunde (in der jeweils aktuellen Fassung):

- **BauGB** (Baugesetzbuch),
- **BauNVO** (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke: Baunutzungsverordnung),
- **PlanzV** (Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes: Planzeichenverordnung),
- **NBauO** (Niedersächsische Bauordnung),
- **NDSchG** (Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz)
- **BNatSchG** (Bundesnaturschutzgesetz),
- **NKomVG** (Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz).

7.2 Planverfasser

Die Ausarbeitung der 13. Flächennutzungsplanänderung erfolgte im Auftrag der Stadt Norderney durch das Planungsbüro:

**Diekmann •
Mosebach
& Partner** 

**Regionalplanung
Stadt- und Landschaftsplanung
Entwicklungs- und Projektmanagement**

*Oldenburger Straße 86 - 26180 Rastede
Telefon (0 44 02) 9116-30
Telefax (0 44 02) 9116-40
www.diekmann-mosebach.de
mail: info@diekmann-mosebach.de*