

# Sitzung Ausschuss für Bauen und Umwelt am 08.09.2015

---

08.09.2015 17:32 Uhr



## Bekanntmachung

Sitzung: **Ausschuss für Bauen und Umwelt**  
Datum: **08.09.2015**  
Beginn: **18.15 Uhr**  
Sitzungsort: **Haus der Insel, „Studiokino“ (Nordeingang oberhalb Stadtsaal)**

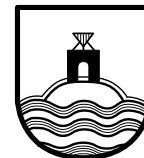
Norderney, den 31.08.2015

Stadt Norderney  
Der Bürgermeister

(Ulrichs)

## Tagesordnung

5. Eröffnung der Sitzung, Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung, der Anwesenheit und Beschlussfähigkeit sowie der Tagesordnung
6. Genehmigung der Niederschrift über die Sitzung vom 12.08.2015 - öffentlicher Teil
7. Sachstand zum Prädationsmanagement der Nationalparkverwaltung auf der Insel Norderney
8. Beratung zum Umgang mit dem Damwild auf der Insel
9. Bebauungsplan Nr. 28 "Am Weststrand", 4. Änderung
  - a) Beratung über die während der öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Stellungnahmen
  - b) Satzungsbeschluss
10. Mitteilungen der Verwaltung
11. Anfragen und Anregungen
12. Einwohner- / Einwohnerinnenfragestunde



## Sitzungsniederschrift

### Ausschuss für Bauen und Umwelt

Sitzungsort:	Haus der Insel – Studiokino	
Sitzungsdatum:	08.09.2015	Niederschrift gefertigt am: 20.10.2015
öffentlich	Beginn: 18:15 Uhr	Ende: 20:10 Uhr

#### Anwesend:

##### **Vorsitzender**

1. stv. BM Jan Harms

##### **Stimmberechtigtes Mitglied**

RM Stefan Wehlage

RM Reinhard Kiefer

BG Bernhard Onnen

RM Manfred Plavenieks

RM Klaus-Rüdiger Aldegarmann

##### **beratendes Mitglied**

Hartmut Andretzke

##### **Vertreter**

RM Helga Meyer

##### **Von der Verwaltung**

BM Frank Ulrichs

AV Holger Reising

Dipl.-Ing. Frank Meemken

Martin Thies

##### **Schriftführer**

Juliane Aïche

#### Entschuldigt fehlen:

BG Henning Padberg

## Tagesordnung

9. Eröffnung der Sitzung, Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung, der Anwesenheit und Beschlussfähigkeit sowie der Tagesordnung
10. Genehmigung der Niederschrift über die Sitzung vom 12.08.2015  
- öffentlicher Teil
11. Sachstand zum Prädationsmanagement der Nationalparkverwaltung auf der Insel Norderney
12. "Beratung zum Umgang mit dem Damwild auf der Insel"
13. Bebauungsplan Nr. 28 "Am Weststrand", 4. Änderung VA 63/2015
  - a) Beratung über die während der öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Stellungnahmen
  - b) Satzungsbeschluss
14. Mitteilungen der Verwaltung
15. Anfragen und Anregungen
16. Einwohner- / Einwohnerinnenfragestunde

**TOP 9. Eröffnung der Sitzung, Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung, der Anwesenheit und Beschlussfähigkeit sowie der Tagesordnung**

Der Vorsitzende eröffnet die Sitzung, stellt die ordnungsgemäße Ladung, die Anwesenheit und Beschlussfähigkeit fest. Der Vorsitzende weist darauf hin, das TOP 10 zur Genehmigung der Niederschrift vom 12.8.2015 entfalle, da diese noch nicht vorläge.

**Beschluss**

Der Ausschuss für Bauen und Umwelt stimmt der Tagesordnung zu.

**TOP 10. Genehmigung der Niederschrift über die Sitzung vom 12.08.2015 - öffentlicher Teil**

Die Niederschrift über die Sitzung vom 12.8.2015 – öffentlicher Teil – liegt noch nicht vor.

**TOP 11. Sachstand zum Prädationsmanagement der Nationalparkverwaltung auf der Insel Norderney**

Herr Gundolf Reichert, Nationalpark Niedersächsisches Wattenmeer, trägt anhand einer Präsentation den Sachstand zum Prädationsmanagement der Nationalparkverwaltung auf der Insel Norderney.

Eine schriftliche Zusammenfassung von Herrn Reichert zu der Präsentation ist als Anlage dem Protokoll beigelegt.

**TOP 12. "Beratung zum Umgang mit dem Damwild auf der Insel"**

BM Ulrichs berichtet, es gäbe vermehrt Unmut in der Bevölkerung über Schäden in der Stadt, welche durch Damwild verursacht werden. Unter anderem seien Schäden auf dem Gelände des Friedhofes entstanden. Hier sei man im Gespräch mit der Friedhofsverwaltung, um eine verbesserte Absicherung des Geländes zu installieren. Zudem werde das Damwild durch gezielte Fütterungen in die Stadt gelockt. Dies sei ein großes Problem und führe u.a. zu Schäden in privaten Gärten. Aufgrund dessen habe man sich mit dem Thema verstärkt auseinandergesetzt und habe Gespräche mit dem Landkreis geführt. Es sei derzeit nicht bekannt, wieviele Tiere auf der Insel seien. Man könne jedoch davon ausgehen, dass es mehr als 25 Tiere auf Norderney seien. Laut Anordnung des Landkreises aus dem Jahre 1970 sollten lediglich 12 Tiere auf der Insel verbleiben. Diese Anordnung werde vom Landkreis erneuert und müsse entsprechend umgesetzt werden. Somit werde die Herde dezimiert und müsse auf dieser Grundlage reguliert und kontrolliert werden. Sollte dies keinen Erfolg bringen, müsste über eine komplette Beseitigung des Bestandes nachgedacht werden.

BG Onnen berichtet, das Damwild käme auch über das Watt auf die Insel. Man müsse ein Fütterungsverbot aussprechen, um die Tiere nicht in die Stadt zu locken. Auch der Friedhof müsse weiter durch Wildzäune abgesichert werden. Man solle darauf achten, dass die Pforten des Friedhofgeländes stets verschlossen seien. BG Onnen erläutert, die Abschusszahl für das Damwild sei vom Landkreis erhöht worden.

RM Wehlage erläutert, es handele sich nicht um eine heimische Tierart. Er fragt, wer die Anzahl von 12 Tieren auf der Insel überwachen solle. BM Ulrichs erklärt, dies werde vom Hegering übernommen. RM Wehlage erklärt, dies müsse von einer neutralen Organisation durchgeführt werden.

Vorsitzender Harms stellt dar, man solle das Gelände des Friedhofes weiter absichern, damit die Tiere hier keine Schäden verursachen könnten. Dies könne schrittweise erfolgen, wenn die finanziellen Mittel entsprechend zur Verfügung stünden.

RM Plavenieks fragt Herrn Reichert, Nationalpark Nds. Wattenmeer, ob der Nationalpark an einer Erfassung der Herdengröße interessiert sei. Herr Reichert äußert sich hierzu nicht.

RM Wehlage fragt, ab wann man mit dem Abschuss beginnen werde. BG Onnen antwortet, man könne ab Mitte September bis Januar schießen.

**TOP 13.      Bebauungsplan Nr. 28 "Am Weststrand", 4. Änderung                      VA 63/2015**  
**a) Beratung über die während der öffentlichen Auslegung**  
**und Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Be-**  
**lange vorgebrachten Stellungnahmen**  
**b) Satzungsbeschluss**

Die Verwaltung erläutert, der Bebauungsplan Nr. 28 „Am Weststrand“ sei in der öffentlichen Bauausschusssitzung im April 2015 letztmalig beraten worden und habe nochmals vom 17.08.2015 bis 28.08.2015 ausgelegen. Die erneute Auslegung habe aufgrund der Verbreiterung der Planstraße auf 6 m in dem Bereich des Einheimischenmodells Südwesthörn stattgefunden.

Ziel der Planung sei es, den heutigen städtebaulichen Erkenntnissen Rechnung zu tragen und u.a. Dauerwohnraum zu sichern sowie Ferienwohnungen in bestimmter Anzahl zuzulassen.

Es seien bei der erneuten Auslegung folgende Stellungnahmen eingegangen:

- Der Landkreis Aurich habe angegeben, dass die Wohnbebauung 30 m von einer Waldfläche entfernt angesiedelt werden solle. Dies beziehe sich auf den Grünstreifen „Wald“ im Bereich GruKo.
- Es habe erneute Stellungnahmen zur Planstraße im Einheimischenmodell Südwesthörn aufgrund der Straßenbreite von 6 m gegeben. Man beziehe sich auf die Garagenverordnung, welche 6,5 m vorgebe.
- Es habe Eingaben zum Müllbehältersammelplatz am Quartiereingang zum Einheimischenmodell Südwesthörn gegeben. Der Sammelplatz solle lediglich zu den jeweiligen Abfuhrterminen für die Müllbehälter zur Verfügung stehen.
- Des Weiteren gab es eine erneute Stellungnahme eines Eigentümers, welcher seinen Bauteppich im Zuge des B-Planverfahrens vergrößern möchte.

Alle Stellungnahmen seien entsprechend abgewogen worden.

BG Onnen fragt, wann man die Abwägungsvorschläge an die Träger öffentlicher Belange und die Einwender aus der Bevölkerung versenden würden. Die Verwaltung erläutert, man werde die Abwägungsvorschläge nach dem Satzungsbeschluss im Rat an die jeweiligen Einwender versenden.

BG Onnen erklärt, ein Müllfahrzeug könne auch rückwärts in eine Straße hineinfahren, somit sei ein Müllbehältersammelplatz überflüssig. Die Verwaltung erklärt, das Müllfahrzeug dürfe aus rechtlichen Gründen nicht rückwärts in eine Straße hineinfahren. Somit musste man planerisch auf diesen Umstand reagieren.

RM Wehlage fragt, ob die Stellungnahme zum Thema „Wald“ auch das Grundstück „Hinni Buck sien Tuun“ betreffe. Die Verwaltung erläutert, das Grundstück „Hinni Buck sien Tuun“ läge nicht im Geltungsbereich der Planänderung. Der Landkreis befürchte, dass durch umfallende Bäume Häuser beschädigt werden könnten und der Landkreis daraufhin belangt werden könnte. Dies sei jedoch durch die ständige Rechtsprechung widerlegt.

RM Wehlage fragt, weshalb die Straßenbreite der Planstraße auf 6 m verbreitert worden sei. Die Verwaltung erklärt, aufgrund der bereits vorhandenen Garagen auf dem Gelände müsse die Straßenbreite auf 6 m festgesetzt werden, um das Einparken zu ermöglichen. Man habe sich an dem Regelwerk zum Ausbau von Stadtstraßen – hier: Wohnweg orientiert.

## **Beschluss**

- a) Die während des Auslegungsverfahrens zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Am Weststrand“ vorgebrachten Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen. Die öffentlichen und privaten Belange werden gem. § 1 Abs. 7 Baugesetzbuch (BauGB) untereinander und gegeneinander abgewogen. Die Zusammenstellung (Anlage) ist Bestandteil des Beschlusses.

6 Stimmen dafür                      1 Stimme dagegen                      0 Enthaltungen

- b) Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) – alle Bestimmungen in der derzeit gültigen Fassung – wird die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Am Weststrand“ mit der dazugehörigen Begründung vom Rat der Stadt Norderney als Satzung beschlossen. Der Bebauungsplan besteht aus dem Satzungstext und der Begründung.

6 Stimmen dafür                      1 Stimme dagegen                      0 Enthaltungen

### **TOP 14.      Mitteilungen der Verwaltung**

Es liegen keine Mitteilungen der Verwaltung vor.

### **TOP 15.      Anfragen und Anregungen**

Es wurden keine Anfragen und Anregungen vorgebracht.

### **TOP 16.      Einwohner- / Einwohnerinnenfragestunde**

Ein Bürger fragt, zu welchem Zweck man Damwild auf der Insel Borkum ausgesetzt habe. Herr Reichert, Nationalparkverwaltung, erklärte, man habe mehrere Damhirsche zeitlich befristet für eine Studie in einem Gehege gehalten. Die Tiere seien, nach Beendigung der Studie, voraussichtlich mutwillig befreit worden. Die Tiere befänden sich jedoch im Eigentum der Jägerschaft von Borkum. Auf Norderney sei das Damwild hingegen herrenlos.

Ein Bürger fragt, ob die Nationalparkverwaltung in die ansteigende Population von Wildgänsen und Krähenvögel auf der Insel eingreifen werde. Herr Reichert erklärt, man betreibe von Seiten der Nationalparkverwaltung kein Gänse- oder Krähenmanagement. Die Gänse und Krähen würden sich auch nicht schädlich auf Wiesenvögel auswirken.

Ein Bürger fragt, ob die Überwachung der festgelegten Anzahl des Damwildes auf Norderney über eine neutrale Organisation stattfinden könnte. BM Ulrichs erläutert, es sei schwierig eine neutrale Organisation auf der Insel hierfür zu finden. Man habe jedoch das nötige Vertrauen in die hiesige Jägerschaft für die Kontrolle des Bestandes.

Ein Bürger fragt, ob man etwas gegen den Anstieg der Kaninchenpopulation unternehme. BM Ulrichs erläutert, die Wildkaninchen müssten zuvor als Schädlinge anerkannt werden und dass diese eine Plage darstellten. Der Landkreis erstelle daraufhin Abschusspläne. Derzeit reguliere sich die Population über die bekannten Krankheiten. Es habe bereits einen „Runden Tisch“ mit Naturschutzverbänden und den entsprechenden zuständigen Stellen gegeben. Dieser sei ohne Ergebnis verlaufen. Man sollte den „Runden Tisch“ nochmals aufgreifen.

Ein Bürger fragt, welche Schutzmaßnahmen bei Ausbruch einer Vogelgrippe für die Insel gelten würden. BM Ulrichs erklärt, dies müsse man prüfen.

Ein Bürger fragt, warum die Nationalparkverwaltung auch Igel als Beutetier für Vogeleier bei Wiesenbrütern erkenne. Seines Erachtens stünden Vogeleier nicht auf der Nahrungliste des Igels. Des Weiteren fragt er, seit wann es Igel auf der Insel gäbe. Herr Reichert erklärt, man habe mehrfach den Nachweis erbracht, dass der Igel die Nester der Wiesenbrüter ausraube und einen hohen Anteil an dem Brutverlust habe. Seit wann der Igel auf der Insel sei, könne nicht beantwortet werden.

Ein Bürger erläutert, er könne keine wissenschaftliche Methode erkennen, wonach die Prädatoren in dem Projekt zum Schutz der Wiesenvogelbrüter ausgewählt worden seien. Herr Reichert erklärt, man habe sich Schritt für Schritt dem Problem genähert und durch Nachweise verschiedene Beutetiere erfasst. Das Management werde auch in den nächsten Jahren weiterbetrieben und es sei nicht auszuschließen, dass noch weitere Arten von Beutetieren in den Fokus rückten.

Eine Bürgerin fragte, welche Bedeutung die Festsetzungen im B-Plan Nr. 28 hätten. Die Verwaltung erläutert, dass Gebiet werde durch Art und Maß der Nutzung beschrieben. Detailliertere Erläuterungen gäbe es in der Begründung. Weitere Planzeichen werden in der Legende beschrieben.

Eine Bürgerin fragt, weshalb auf dem Gelände GruKo drei Bauteppiche ausgewiesen wurden. Die Verwaltung erklärt, das Bestandsgebäude sei abgängig. Aus städtebaulicher Sicht fügten sich an dieser Stelle drei Bauteppiche für drei Gebäude in offener Bauweise städtebaulich sinnvoller ein. Diese entsprächen der umliegenden Bebauung eher als ein langgezogenes Gebäude. Das heutige Gebäude genieße Bestandschutz und müsse nicht entfernt werden.

Eine Bürgerin fragt, weshalb auf dem Grundstück Südwesthörn 19 zwei Bauteppiche ausgewiesen seien. Die Verwaltung erklärt, das Gebäude sei abgängig. Aus städtebaulicher Sicht fügten sich an dieser Stelle zwei Gebäude in offener Bauweise besser ein und entsprächen der umliegenden Bebauung.

Eine Bürgerin fragt, ob die Bebauung der Doppelhaushälften für das Einheimischenmodell Südwesthörn absehbar sei. BM Ulrichs erläutert, man gehe davon aus, dass frühestens Anfang nächsten Jahres bzw. in der Bausaison 2016/2017 eine Bebauung stattfinde.

Ein Bürger merkte an, dass die Einhaltung der Auflagen zur Betreibung einer Recyclinganlage nicht eingehalten würde. Die Anlage müsse nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz feuchtgehalten werden. Dies sei hier nicht der Fall. Die Verwaltung erläutert, man werde die Beschwerden an eco-plant weiterleiten. Das Gewerbeaufsichtsamt habe bei einer Begehung jedoch keine Mängel festgestellt. Vorsitzender Harms erläutert gegenüber dem Bürger, er solle sich nochmals mit dem Gewerbeaufsichtsamt in Verbindung setzen.

Der Vorsitzende schließt die öffentliche Sitzung.

Harms  
(Vorsitzender)

Ulrichs  
(Bürgermeister)

Aiche  
(Protokollführerin)



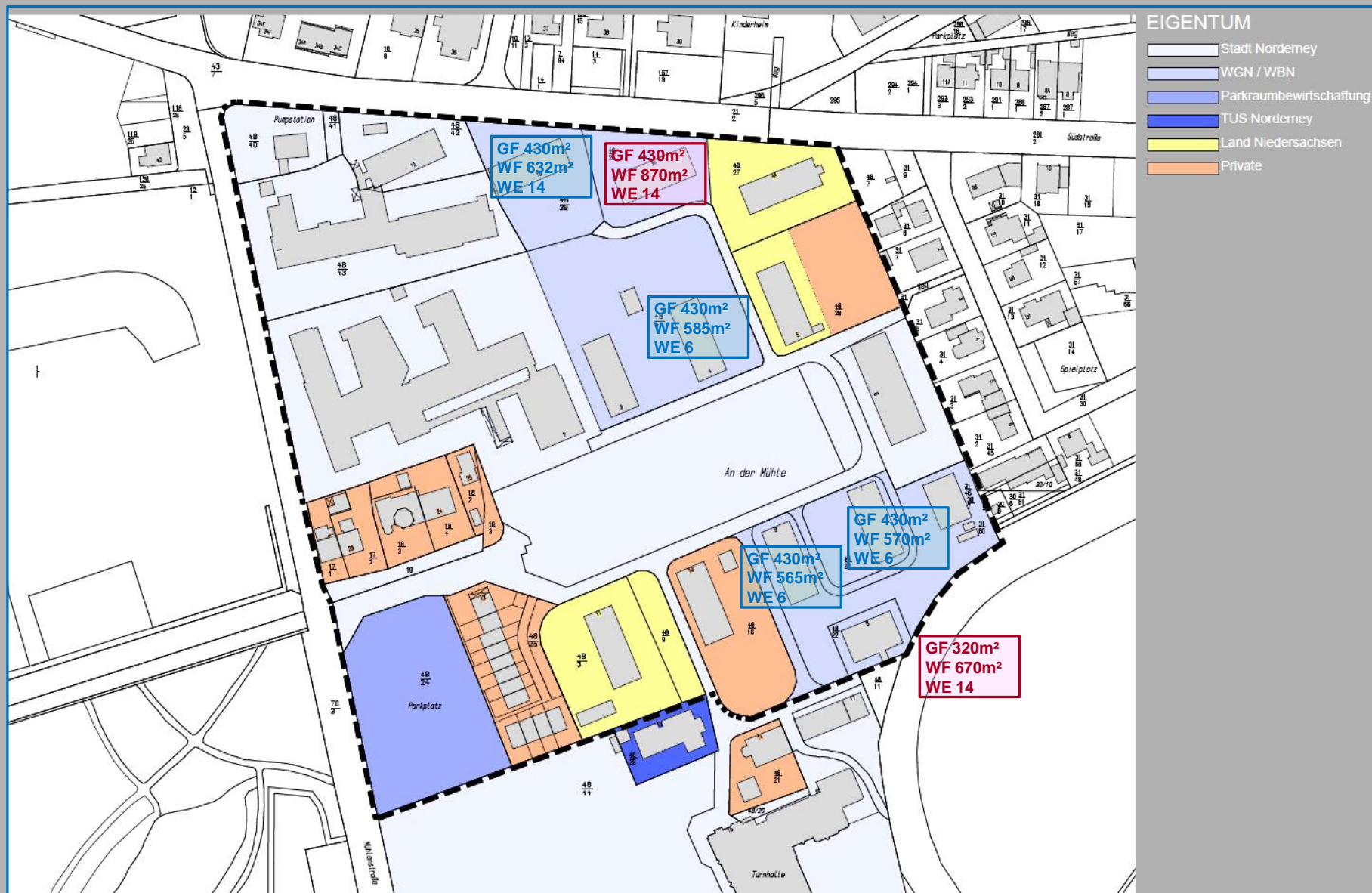






**EIGENTUM**

[White]	Stadt Norderney
[Light Blue]	WGN / WBN
[Medium Blue]	Parkraumbewirtschaftung
[Dark Blue]	TUS Norderney
[Yellow]	Land Niedersachsen
[Orange]	Private











Eingang Quartier



Bebauung am Platz



Mühleneck



Haus der Begegnung























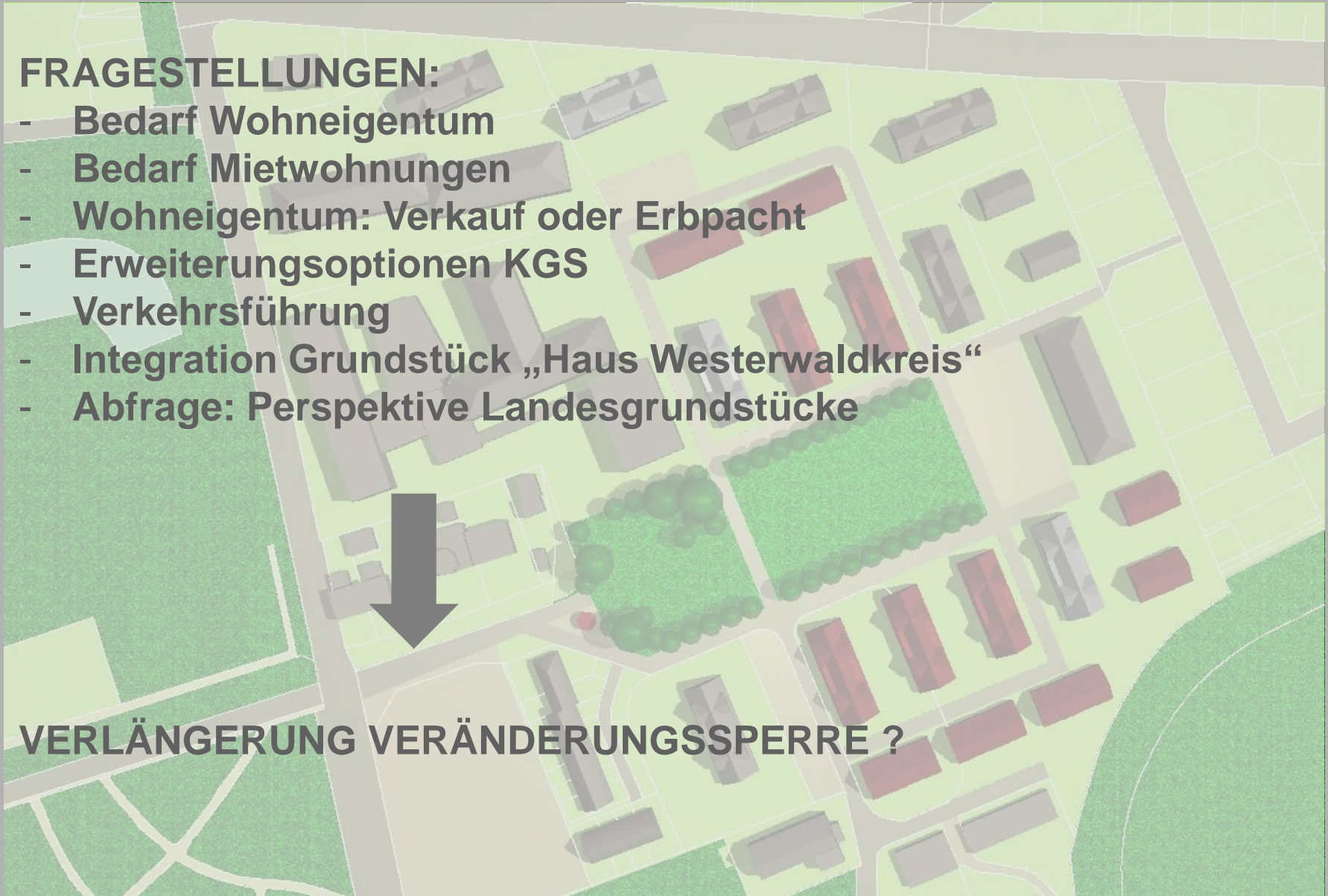


**FRAGESTELLUNGEN:**

- Bedarf Wohneigentum
- Bedarf Mietwohnungen
- Wohneigentum: Verkauf oder Erbpacht
- Erweiterungsoptionen KGS
- Verkehrsführung
- Integration Grundstück „Haus Westerwaldkreis“
- Abfrage: Perspektive Landesgrundstücke



**VERLÄNGERUNG VERÄNDERUNGSSPERRE ?**





## FRAGESTELLUNGEN:

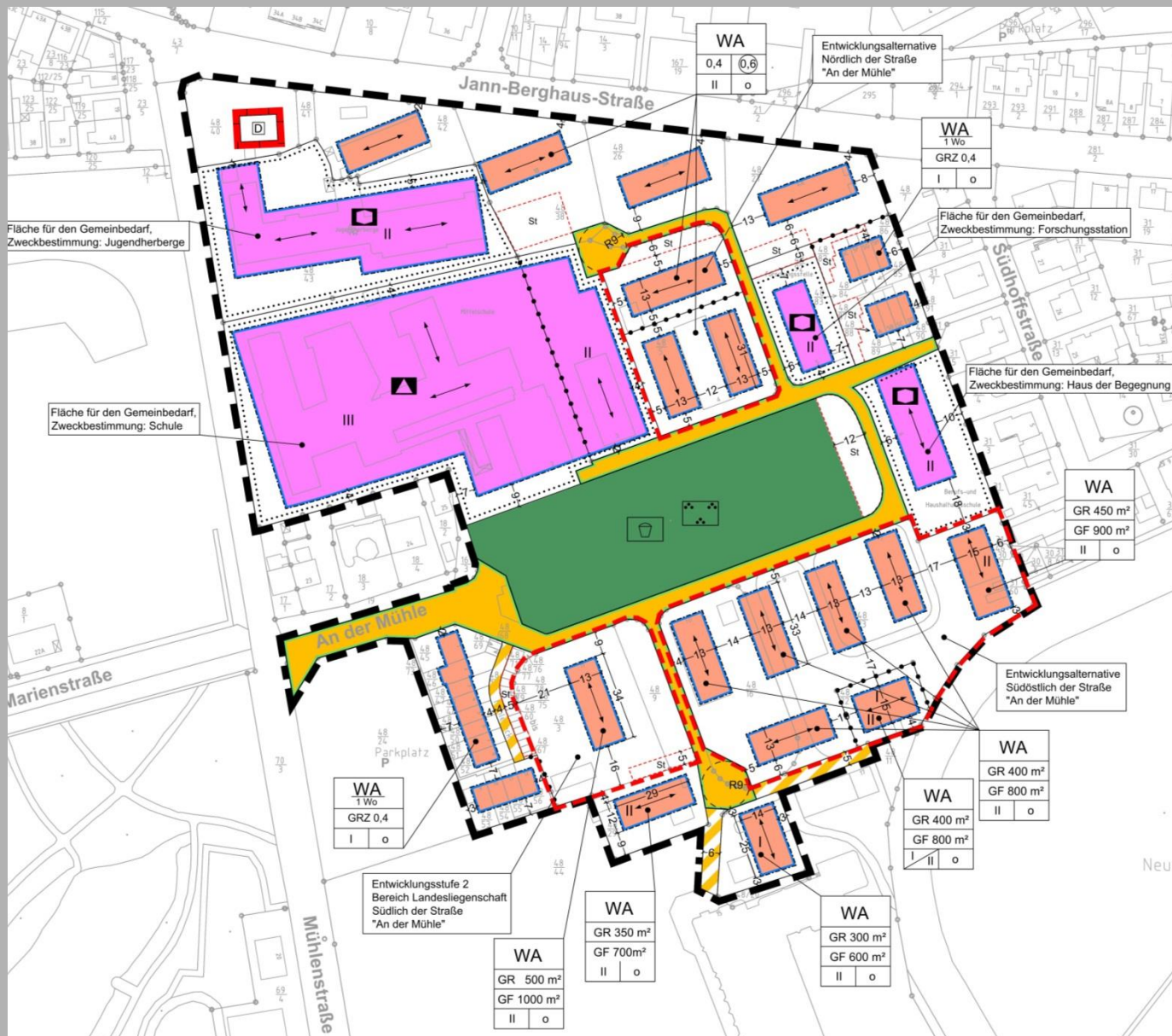
- Bedarf Wohneigentum
- Bedarf Mietwohnungen
- Wohneigentum: Verkauf oder Erbpacht
- Erweiterungsoptionen KGS
- Verkehrsführung
- Integration Grundstück „Haus Westerwaldkreis“
- Abfrage: Perspektive Landesgrundstücke

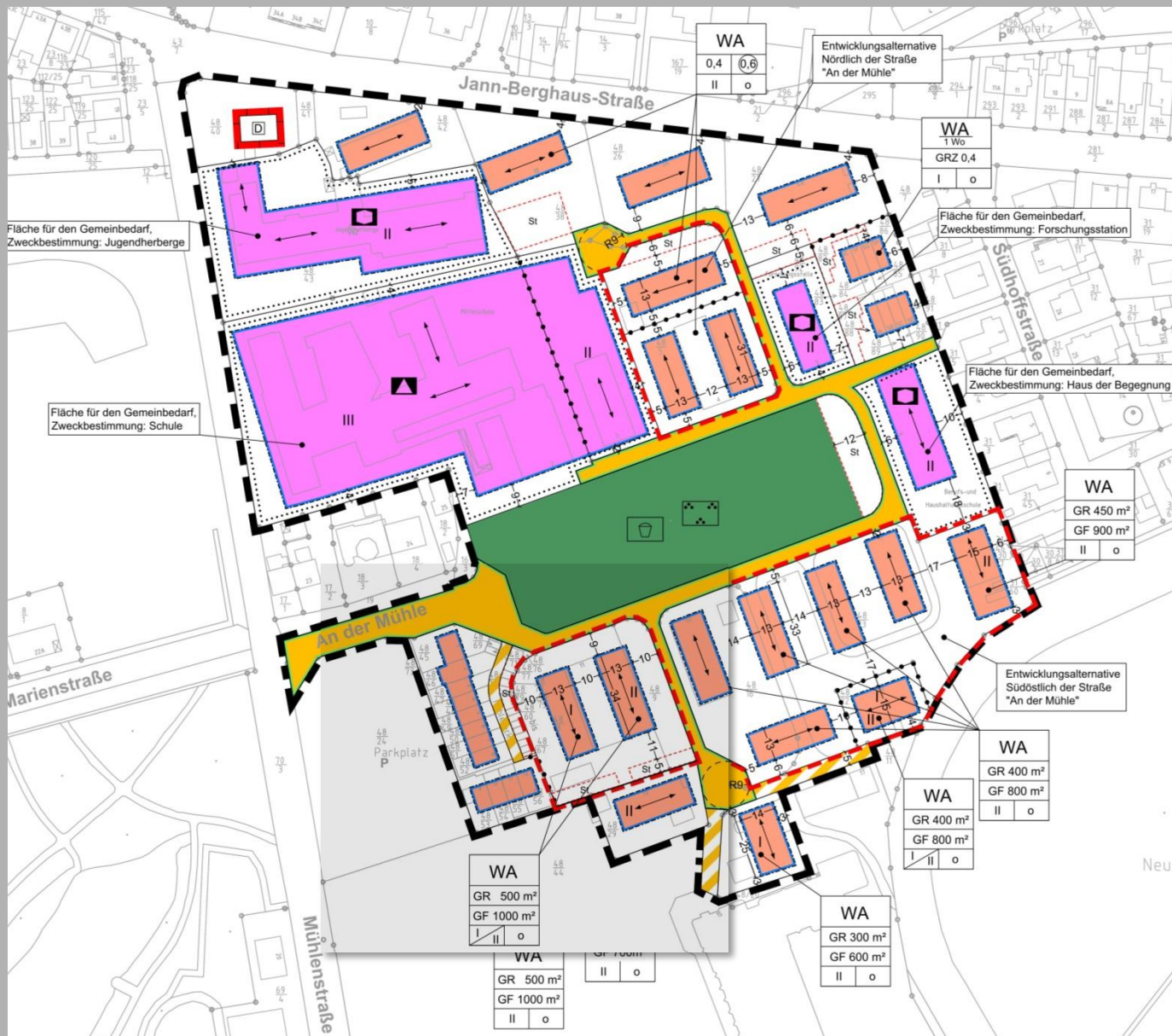


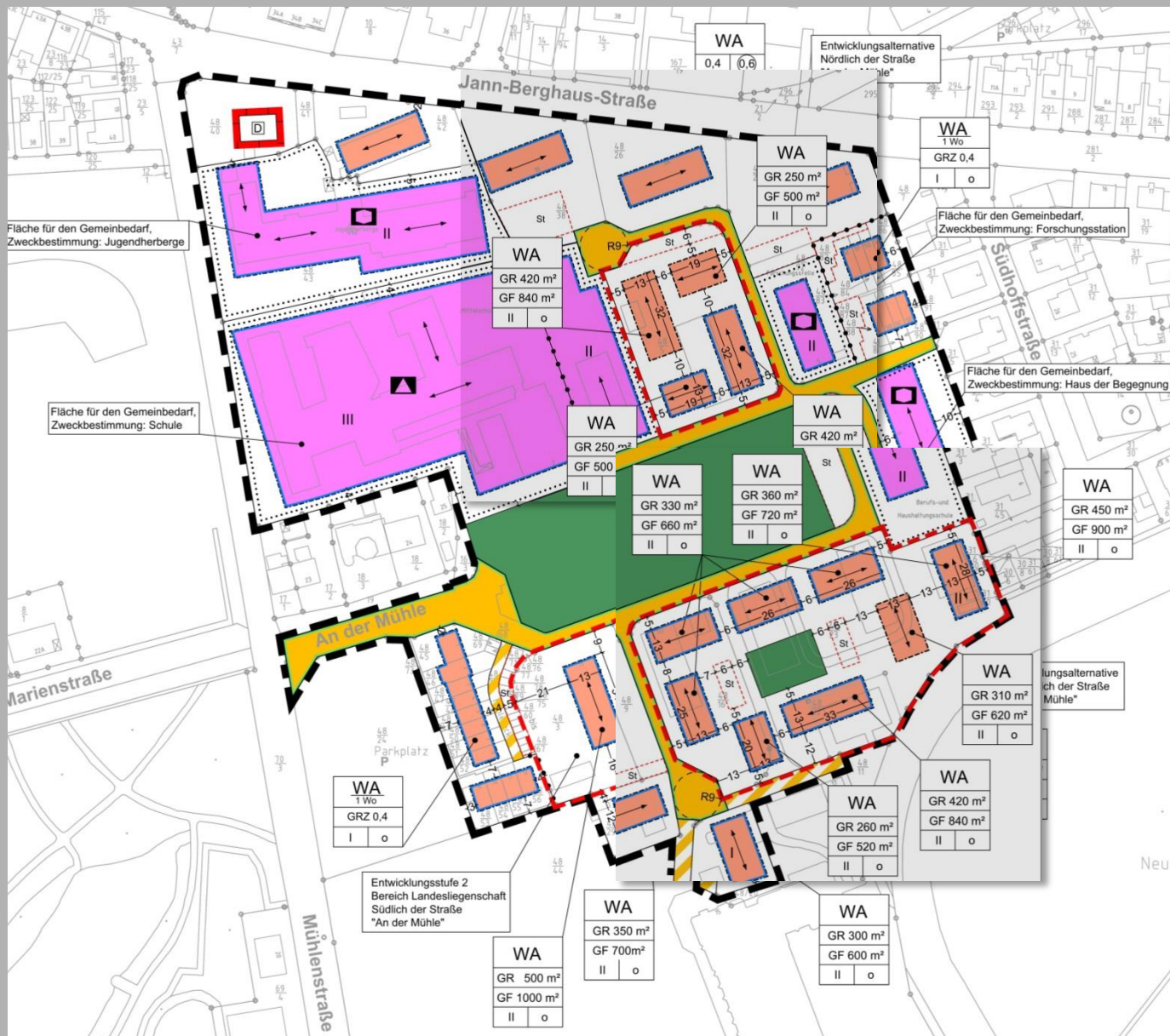
~~VERLÄNGERUNG VERÄNDERUNGSSPERRE ?~~

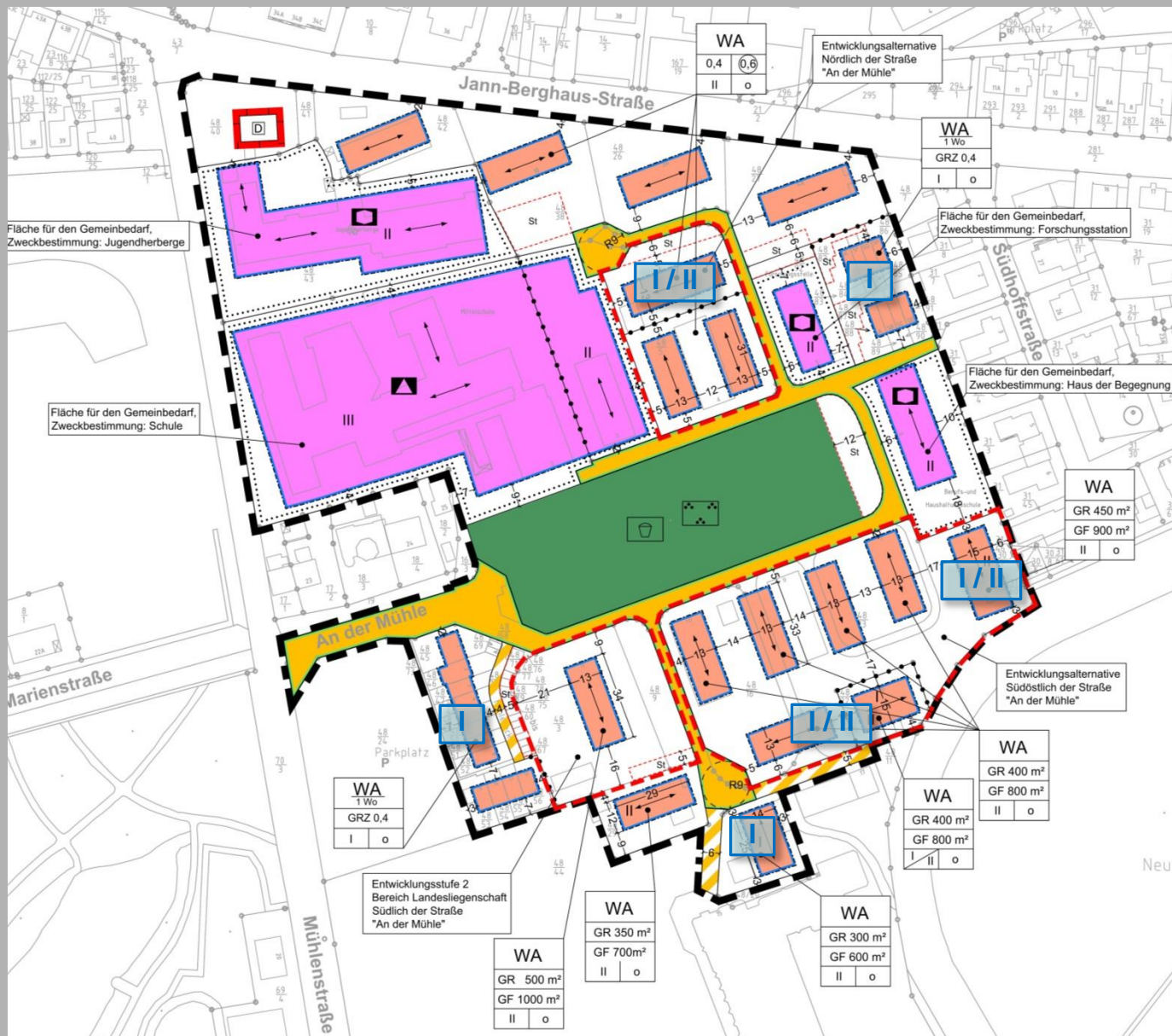
Veränderungssperre endet am 25.07.2016 !















PLANKMUT Skizze 1  
PLANNUMMER 02\_P-01  
M: OHNE  
DATUM: 02.09.2015  
STADIUM: Vorplanung

STRASSE / HAUS-NR. An der Mühle 10  
FLURSTÜCK -  
FLUR -  
GEMÄRKUNG -  
STADT/GEMEINDE -













**Öffentliche Sitzung des Ausschuss für  
Bauen und Umwelt**

**08.09.2014**

**Beginn: 18:15 Uhr**

**Ort: Haus der Insel - Studiokino**



5. Eröffnung der Sitzung, Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung, der Anwesenheit und Beschlussfähigkeit sowie der Tagesordnung
6. Genehmigung der Niederschrift über die Sitzung vom 12.08.2015 - öffentlicher Teil
7. Sachstand zum Prädationsmanagement der Nationalparkverwaltung auf der Insel Norderney
8. Beratung zum Umgang mit dem Damwild auf der Insel
9. Bebauungsplan Nr. 28 "Am Weststrand", 4. Änderung
  - a) Beratung über die während der öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Stellungnahmen
  - b) Satzungsbeschluss
10. Mitteilungen der Verwaltung
11. Anfragen und Anregungen
12. Einwohner- / Einwohnerinnenfragestunde






**NDR.de**  
Das Beste am Norden

Nachrichten Sport Ratgeber Unterhaltung Kultur Fernsehen Radio Medien

Sendung verpasst Sendungen A-Z Audio



**Hallo Niedersachsen**  
00:00:00 / 00:03:05

### Norderney: Damwild verärgert Insulaner

Hallo Niedersachsen - 03.06.2015 19:30 Uhr

Das Damwild ist eine der Touristenattraktionen Norderneys. Aber die Hirsche verärgern die Insulaner. Die Hirsche sind auch vor dem Friedhof nicht Halt.

**BUND**  
FREUNDE DER ERDE  
FRIENDS OF THE EARTH GERMANY

Kreisgruppe Norderney

THEMEN UND PROJEKTE | TERMINE | AKTUELL | OKOTIPPS | SPENDEN | MITGLIED WERDEN

Startseite > Themen und Projekte > Naturkundliche Besonderheiten auf Norderney > Damwild

### Damwild




Foto: Forschungsstelle Küste

Auf Norderney gibt es eine stabile Damwildpopulation. Bei den Hirschen sind die Wintermonate, wenn die Besucherströme abebben und sich die keineswegs scheuen Besucher bis in das Stadtgelände und selbst auf den Hauptstraßen sind keine Seltenheit. Wie auf dem Bild zu erkennen, sind auch einige helle Exoten im Bestand. Ursprünglich war das Damwild in ganz Mitteleuropa verbreitet und wurde nach Südosteuropa und Vorderasien im 19. Jahrhundert siedelte der Mensch es dann zu Jagdzwecken nach Norderney war diese Tierart bis in die 1960er Jahre nicht heimisch. Eigentlich entspricht die Dünenlandschaft nicht dem typischen Lebensraum des Damwildes. Auf dem Festland lebt es in „parkähnlichen“ Landschaften mit gleichen Anteilen von Wald und Wiese.

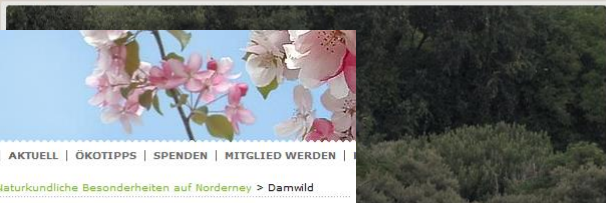
**Wattenrat**  
Die WattenPresse in Ost-Friesland

Unabhängiger Naturschutz für die Küste

« „Nooit“! » Kommunales Kettensägenmassaker an alten Eichen, zur Brutzeit! »

8. Mai 2015

### Damwild auf der Insel Norderney: Freizeitjäger wollen Hirsche im Nationalpark hätscheln



...schießt man sie, droht großes Unglück“

### „Schießt man sie, droht großes Unglück“

...schen Frühaufsteher. Einzige Damwildherde auf den Inseln Ostfrieslands.

... weißer Hirsch sorgt auf der Insel Norderney für Aufsehen. Wenn in den Sommermonaten die Inselstrahlen über die Dünen scheinen, zieht der kapitale Bock im Rudel durch die Dünentäler. Das sechs Jahre alte Tier ist groß, hat eine weiße Felleid, ein weißes Fell und einen stolzen Schritt. „Das sind keine Albinos, sondern normale Tiere“, weiß Bernhard Onnen, Hegeringeleiter auf Norderney: „Da sie nicht weiß sind, wird ihr Fell weiß.“

... die einzige Ostfriesische Insel, die über einen Damwildbestand verfügt. Das frei lebende Damwild trägt ein weißes Felleid. In der Regel sieht das Damwild sogar in regelmäßigen Abständen über das Watt hinaus bei Seenebel den Weg zurück auf die Insel. Warum die Tiere auf Norderney so schmunzeln: „Die tauschen sich aus.“

... den Damwildbestand von 20 Tieren, unter denen sich sogar noch ein Albinus befindet. Onnen: „Vor 20 Jahren hatten wir den ersten weißen Hirsch geschossen.“

... e Tier ein Verwandter ist, weiß Onnen nicht. Bereits Anfang der 1960er Jahre jagte der erste Damwild auf der Insel aus. Die Hirsche sind in der Regel größer als die Tiere auf dem Festland. Es war für alle Seiten ein Experiment, da die Insel ein völlig neues Lebensraum für die Tiere ist.“ Sie leben normalerweise in lichten Mischwäldern mit viel Licht und in Vorderasien. Auf Norderney hingegen besteht ihr Lebensraum aus Sandstränden, Salzwiesen, Watt und Dünen.

... scheinen genügsam zu sein, finden auf der Insel, was sie zum Überleben brauchen. Sie ernähren sich von Laub, Kräutern, Nadeln, Knospen und Trieben. Die Tiere kauen auch die Rinde von Bäumen, richten dabei jedoch keine großen Schäden an.

... seit fast 50 Jahren auf der Insel lebt, müsse der Bestand in etwa bei 20 Tieren liegen, der seit fast 40 Jahren auch als Jäger auf der Insel aktiv ist: „So viele Tiere wie er. Nur im Osten der Insel können die Tiere ungestört und ohne Jäger leben.“

... deren Gebieten natürlichen Feinden wie Bären, Wölfen und Füchsen ausgesetzt sind. In Ostfriesland kann es sich auf der Ostfriesischen Insel frei vermehren. Daher sind die Hirsche in der Jagdsaison, im Winter, zum Abschuss freigegeben.

... lings Vorsicht geboten. Schüsse man ein weißes Tier, kennt Onnen die Gefahr. Jäger auf Norderney sind verpflichtet, Jäger Unglück widerfahren.

Archiv  
Ältere Beiträge von 2002 bis 2009 finden Sie ganz oben auf der Leiste im Archiv.

Suchen

Monatsarchiv ab 2010  
Monatsarchiv ab 2010  
Wähle den Monat

Themenarchiv 2010

- Ems (158)
- Fischerei (9)
- Jagd (103)
- Klima (41)
- Küstenschutz (31)
- Landwirtschaft (34)
- Naturschutz (541)
- Ökologie (58)
- Politik (21)
- Recht (54)
- Sport (256)
- Umwelt (101)

Abonnieren

Statische E-Mail richtung







#### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Die sonstigen Sondergebiete (SO1) "Dauerwohnen und Gästebeherbergung" gem. § 11 BauNVO dienen überwiegend der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen des Dauerwohnens für Personen mit Lebensmittelpunkt auf Norderney sowie untergeordnet der Fremdenbeherbergung.
2. Innerhalb der festgesetzten Sondergebiete (SO1) mit der Zweckbestimmung „Dauerwohnen und Gästebeherbergung“ gem. § 11 BauNVO sind ausschließlich folgende Nutzungen zulässig:
  - (1) Zulässig sind
    - Wohngebäude mit Wohnungen zum Dauerwohnen für Personen mit Lebensmittelpunkt auf Norderney,
    - Unterkünfte zur Fremdenbeherbergung für einen ständig wechselnden Personenkreis (Ferienwohnungen) im Zusammenhang mit Wohngebäuden zum Dauerwohnen für Personen mit Lebensmittelpunkt auf Norderney sowie
    - Räume für freie Berufe
  - (2) Ausnahmsweise zulässig sind:
    - Nicht störende Handwerksbetriebe
    - Anlagen für Verwaltung sowie
    - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
3. Innerhalb der festgesetzten Sondergebiete (SO2) mit der Zweckbestimmung "Kur-, Heil- und Erholungszwecke" gem. § 11 BauNVO sind ausschließlich folgende Nutzungen zulässig:
  - (1) Zulässig sind
    - Beherbergungsbetriebe mit Fremdversorgung (Hotel- und Pensionszimmer),
    - Ferienwohnungen als gewerbliche Beherbergungsbetriebe,
    - Räume für freie Berufe,
    - Anlagen für Verwaltung sowie
    - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, sportliche und gesundheitliche Zwecke.
  - (2) Ausnahmsweise zulässig sind:
    - Betriebsleiterwohnungen sowie
    - Schank- und Speisewirtschaften ohne besondere Betriebseigentümlichkeiten im Erdgeschoss mit einer Größe des Gastraumes bis zu 150 m<sup>2</sup>.
4. Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes (SO3) mit der Zweckbestimmung "Erholungsheim des Bundes" gem. § 11 BauNVO sind ausschließlich folgende Nutzungen zulässig:
  - Unterkünfte zur Fremdenbeherbergung für einen ständig wechselnden Personenkreis aus Mitgliedern des Sozialwerkes der Inneren Verwaltung des Bundes e.V. (Ferienwohnungen),
  - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, sportliche und gesundheitliche Zwecke sowie
  - Wohnungen für Bereitschafts- und Aufsichtspersonal.
5. Innerhalb der festgesetzten Sondergebiete (SO1) ist je Wohngebäude mindestens eine Wohnung zum dauernden Aufenthalt für Personen mit Lebensmittelpunkt auf Norderney vorzusehen.
6. Innerhalb der festgesetzten Sondergebiete (SO1) wird die Anzahl der Wohnungen zum dauernden Aufenthalt für Personen mit Lebensmittelpunkt auf Norderney je Wohngebäude auf eine Wohnung begrenzt.

7. Innerhalb der festgesetzten Sondergebiete (SO1) wird die Anzahl der Ferienwohnungen für einen ständig wechselnden Personenkreis auf je eine Ferienwohnung pro Wohngebäude begrenzt.
8. Innerhalb der festgesetzten Sondergebiete (SO1) ist die Mindestgröße von Baugrundstücken gem. § 9 (1) Nr. 3 BauGB für Einzelhäuser auf 450 m<sup>2</sup> festgesetzt. Bei einer nachträglichen Teilung von Baugrundstücken darf diese Mindestgrößen nicht unterschritten werden. Bei Baugrundstücken, die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bebauungsplanes die festgesetzte Mindestgröße unterschreiten, entspricht die vorhandene Größe der Mindestgröße.
9. Innerhalb der festgesetzten Sondergebiete (SO1-SO3) müssen alle Baugrundstücke direkt an eine öffentliche Verkehrsfläche angeschlossen sein.
10. Innerhalb der festgesetzten Sondergebiete (SO1-SO3) ist die Höhenlage des vorhandenen Geländes auf den Grundstücken zu erhalten. Abgrabungen, Vertiefungen oder Aufschüttungen sind nicht zulässig. Ausnahme sind die Flurstücke 8/42 sowie 8/43 der Flur 21, Gemarkung Norderney. Hier ist das Geländeniveau auf das Straßenniveau der Straße "Südwesthorn" anzugleichen. Die Anpassung hat innerhalb eines Grundstücksstreifens von max. 20,00 m Tiefe ab der Straßenbegrenzungslinie zu erfolgen.
11. Innerhalb der festgesetzten Sondergebiete (SO1-SO3) sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Garagen und Stellplätze gem. § 12 BauNVO mit einer maximal zulässigen Grundfläche von 21 m<sup>2</sup> und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO mit einer maximal zulässigen Grundfläche von 15 m<sup>2</sup> zulässig (§ 12 (6) und § 14 (1) BauNVO).
12. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und den vorderen Baugrenzen sind Garagen oder Einstellplätze im Sinne des § 12 BauNVO oder Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht zulässig.
13. Innerhalb der festgesetzten Sondergebiete ist die Überschreitung der Baugrenzen durch unterirdische Gebäudeteile nicht zulässig.
14. Innerhalb des Geltungsbereiches gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO):

Oberer Bezugspunkt:	Traufhöhe (TH):	Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut
	Firsthöhe (FH):	obere Firstkante
	Gebäudehöhe(GH):	obere Gebäudekante
Unterer Bezugspunkt:		Oberkante Mitte der angrenzenden Straße entlang der Straße Südwesthorn. 3,50 m ü.NN. entlang der Planstraße.
15. Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von standortgerechten Sträuchern gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB sind ausschließlich heimische, standortgerechte Sträucher anzupflanzen und auf Dauer zu erhalten.



#### ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN gem. §§ 56, 97 und 98 NBauO

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften stimmt mit dem Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 "Am Weststrand" überein.

1. Es sind nur Gebäude mit Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächern und einer Dachneigung von 30-55° zulässig. Die Dächer sind symmetrisch zum Hauptbaukörper anzuordnen. Abweichend von § 4 der Gestaltungssatzung der Stadt Norderney sind untergeordnete Vor- und Anbauten (maximal 20 % der Grundflächen des Hauptgebäudes) sowie Nebenanlagen und Garagen von dieser Vorschrift ausgenommen.
2. Entgegen §§ 2 und 3 der der Gestaltungssatzung der Stadt Norderney sind Gauben oder sonstige Dacheinschnitte insgesamt nur auf bis zu 1/2 der Breite der Dachfläche zulässig.
3. Für die Dacheindeckung sind nicht glänzende Dachziegel oder Dachsteine in roten bis rotbraunen Farben zu verwenden. Als "rot" bis "rotbraun" gelten folgende RAL-Farben (lt. Farbregister RAL 840 HR): 2001, 2002, 3000, 3002, 3003, 3013, 3016, 8004 und 8012.
4. Für die Dacheindeckung sind nicht glänzende Dachziegel oder Dachsteine in schwarzen und anthrazitfarbenen Farben zu verwenden. Als schwarz und anthrazit gelten die RAL-Farben (lt. Farbregister RAL 840 HR): RAL 7011, 7015 und 7016.
5. Abweichend von § 4 der Gestaltungssatzung der Stadt Norderney sind Ausnahmen von der Dacheindeckung zulässig, wenn es sich um untergeordnete, transparente Vor-, An- oder Aufbauten handelt (max. 20 % der Grundflächen des Hauptgebäudes)
6. Für die Hauptgebäude gelten die in der Planzeichnung festgesetzten Firstrichtungen. Ausnahmsweise sind Abweichungen für Eingangsüberdachungen gem. § 5 (3) Nr. 2 NBauO und Anbauten zulässig.
7. Das sichtbare Außenmauerwerk ist aus Verblendmauerwerk herzustellen. Für das Verblendmauerwerk sind nicht glänzende, rote bis rotbraune Mauerziegel gem. DIN 105 in den RAL-Farbtönen (lt. Farbregister RAL 840 HR) Nr. 2001, 2002, 3000, 3002 oder 3016 zu verwenden.
8. Das sichtbare Außenmauerwerk ist aus Putz- oder Verblendmauerwerk herzustellen. Für das Putz- oder Verblendmauerwerk ist die Farbe weiß zu verwenden. Als "weiß" gelten die folgenden RAL-Farben (lt. Farbregister RAL 840 HR): 9001, 9002, 9010 und 9016.
9. Garagen gem. § 12 BauNVO dürfen auch in anderer massiver Bauweise errichtet werden. Die Farbgebung der Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO in Form von Gebäuden ist der des Hauptgebäudes anzupassen.
10. An den Fenstern zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind Vorbaurollläden nicht zulässig.
11. Außentreppen sind nur auf den, den Erschließungsstraßen abgewandten Seiten zulässig.

12. Balkone und Dachterrassen sind auf den, den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten Seiten nicht zulässig.
13. Auf geneigten und flachen Dächern dürfen Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie (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.)
14. 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 sichtbar 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 die Parabolantennen farblich an die Fassade oder Dachfläche der Gebäude anzupassen. Je Gebäude darf nur eine Antennenanlage angebracht werden.
15. 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.
16. Die der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten, nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Vorgärten anzulegen, unversiegelt zu belassen und zu bepflanzen.
17. Je Wohngebäude ist eine Zufahrt mit einer maximalen Breite von 3,00 m sowie eine Zuwegung mit einer maximalen Breite von 1,50 m als Anschluss an die Verkehrsfläche zulässig.
18. Einfriedungen dürfen eine maximale Höhe von 0,90 m über der Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche nicht überschreiten.
19. Werden auf privaten Grundstücken nicht überdachte Stellplätze angelegt, sind die Oberflächen der Stellplätze als Pflasterung mit mindestens 50% Durchgrünung auszubilden. (Die Vorgaben des Grundwasserschutzes sind zu beachten.)
20. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeanlagen als freistehende Schaukästen sind nur bis zu einer Größe von maximal 1,00 m<sup>2</sup> zulässig. Leuchtwerbungen sind unzulässig. Ausnahmen für Betriebe des Einzelhandels, der Gastronomie oder des Handwerks können bis zu einer Gesamtgröße von 4,00 m<sup>2</sup> zugelassen werden.



Nationalparkverwaltung Niedersächsisches Wattenmeer  
Virchowstr. 1, 26382 Wilhelmshaven

Stadt Norderney

Bearbeitet von

**Herrn Reichert**

Gundolf.Reichert@nlpv-wattenmeer.niedersachsen.de

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom

Mein Zeichen (Bitte bei Antwort angeben)

Durchwahl (04421) 911 -

Wilhelmshaven,

02.14

265

19.10.2015

*Prädationsmanagement der Nationalparkverwaltung auf der Insel Norderney  
Zusammenfassung des Vortrags der Nationalparkverwaltung für das Protokoll zur öffentlichen Bauaus-  
schusssitzung*

Die Brutbestände vieler typischer Küstenvögel sind auf Norderney rückläufig (z.B. bei Säbelschnäbler, Uferschnepfe, Austernfischer und Kiebitz). Brutbiologische Untersuchungen haben ergeben, dass die Ursache dafür ein zu geringer Schlupferfolg war. Es ergaben sich hohe Gelege-Verlusten durch Prädation (Prädator=Beutegreifer). So konnten in einigen Norderneyer Säbelschnäbler-Kolonien Verluste von bis zu 80 % der Gelege durch Prädation festgestellt werden. Als wesentliche Verursacher von Gelegeverlusten wurden auf Norderney Säugetiere (Frettchen, Igel, Wanderratte und Fuchs) identifiziert. Ratte, Frettchen und Igel kommen natürlicherweise auf Norderney nicht vor, sondern wurden von Menschen eingeschleppt.

Die Nationalparkverwaltung hat den gesetzlichen Auftrag, See- und Küstenvögel zu schützen und zu gewährleisten, dass die im Nationalparkgesetz genannten Vogelarten einen günstigen Erhaltungszustand aufweisen. Dazu gehört ein Bruterfolg, der von natürlichen Prozessen gesteuert wird. Das Fehlen von natürlicherweise nicht vorkommenden Beutegreiferarten (dazu zählen Frettchen, Fuchs und Igel auf den Inseln) ist ein verbindliches Ziel des Nationalparkgesetzes. Das bedeutet, dass eingeschleppte Arten eliminiert bzw. reduziert werden. Dies muss umso erfolgen, je stärker sie einen negativen Einfluss auf Brutvögel haben. Dies war auf Norderney nachweislich der Fall.

Die Nationalparkverwaltung hat sich 2008 dazu entschlossen, im Nationalparkgebiet auf Norderney ein so genanntes Prädationsmanagement durchzuführen, was den negativen Einfluss von eingeschleppten Beutegreifern auf Brutvögel minimieren soll. Dabei stehen die Beutegreifer im Fokus der Kontrolle, die auf Norderney natürlicherweise nicht vorkommen und vom Menschen eingeschleppt wurden. Ziel des Prädationsmanagements ist es, wertgebende Brutvogelarten zu schützen, indem der Bruterfolg der Arten wieder auf ein natürliches Niveau steigt.

Mit der Umsetzung des Prädationsmanagements auf Norderney wurde die Firma BIOS (ansässig auf Norderney) von der NLPV beauftragt.

Das Prädationsmanagement hatte bis 2010 die Eliminierung des Frettchen-Bestandes zum Ziel. Das Ziel wurde auch dank der Kooperation mit der Norderneyer Jägerschaft erreicht.

Nationalparkverwaltung „Niedersächsisches Wattenmeer“ Virchowstr. 1, 26382 Wilhelmshaven  
Tel.: (04421) 911-0 Fax: (04421) 911-280



**Niedersachsen**

Der Bestand verwilderter Frettchen auf Norderney ist seit 2011 erloschen. Es wurden insgesamt 12 Frettchen gefangen und getötet. Seit 2010 Reduktion steht die Reduktion des Igelbestandes im Vordergrund der Maßnahme. Seit Beginn der Maßnahmen wurden 160 Igel lebend gefangen, von der Insel verbracht und am Festland in Waldgebieten angesiedelt. Die Umsiedlungen erfolgen in enger Abstimmung mit dem Landkreis Aurich. Der Igelbestand ist mittlerweile im Inselosten (Ostheller) fast erloschen in westlich angrenzenden Bereichen stark geschwächt. Der Abschuss eines eingewanderten Fuchses gelang der Norderneyer Jägerschaft 2011.

Die eigentlichen Erfolge finden sich bei den Brutvögeln selbst. Die Bestandsrückgänge von Säbelschnäbler und Uferschnepfe haben sich verlangsamt bzw. haben sich die Bestände auf niedrigem Niveau stabilisiert. Der Schlupf- und Bruterfolg von Kiebitz, Uferschnepfe, Säbelschnäbler und Austernfischer ist stark angestiegen.

Die Maßnahmen wurden durch Öffentlichkeitsarbeit begleitet. So fanden auf Norderney öffentliche Informationsabende statt, zuletzt im März 2013. Die Bevölkerung wurde informiert, ebenso die Stadt Norderney, der Kreisveterinär, die Untere Naturschutzbehörde, der NLWKN, der Hegering und die Jagdpächter, der Tierschutzverein Norderney und die Landwirte im Grohden sowie die bundesweite Tierschutzinitiative DSN.

Das Prädatorenmanagement wird in den nächsten Jahren fortgesetzt. Über die Ergebnisse wird die Nationalparkverwaltung auf Norderney dazu informieren.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrage

Reichert

9.

---

Eröffnung der Sitzung, Feststellung  
der ordnungsgemäßen Ladung, der  
Anwesenheit und Beschlussfähigkeit  
sowie der Tagesordnung





## Protokollauszug

Sitzung	<b>Ausschuss für Bauen und Umwelt</b>
Status:	<b>öffentlich</b>
Datum	<b>08.09.2015</b>

### **TOP 9. Eröffnung der Sitzung, Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung, der Anwesenheit und Beschlussfähigkeit sowie der Tagesordnung**

Der Vorsitzende eröffnet die Sitzung, stellt die ordnungsgemäße Ladung, die Anwesenheit und Beschlussfähigkeit fest. Der Vorsitzende weist darauf hin, das TOP10 zur Genehmigung der Niederschrift vom 12.8.2015 entfalle, da diese noch nicht vorläge.

### **Beschluss**

Der Ausschuss für Bauen und Umwelt stimmt der Tagesordnung zu.

10.

---

Genehmigung der Niederschrift über  
die Sitzung vom 12.08.2015 -  
öffentlicher Teil



## Protokollauszug

Sitzung	<b>Ausschuss für Bauen und Umwelt</b>
Status:	<b>öffentlich</b>
Datum	<b>08.09.2015</b>

**TOP 10. Genehmigung der Niederschrift über die Sitzung vom  
12.08.2015 - öffentlicher Teil**

Die Niederschrift über die Sitzung vom 12.8.2015 – öffentlicher Teil – liegt noch nicht vor.

11.

---

Sachstand zum Prädationsmanagement  
der Nationalparkverwaltung auf der  
Insel Norderney



## Protokollauszug

Sitzung	<b>Ausschuss für Bauen und Umwelt</b>
Status:	<b>öffentlich</b>
Datum	<b>08.09.2015</b>

### **TOP 11. Sachstand zum Prädationsmanagement der Nationalparkverwaltung auf der Insel Norderney**

Herr Gundolf Reichert, Nationalpark Niedersächsisches Wattenmeer, trägt anhand einer Präsentation den Sachstand zum Prädationsmanagement der Nationalparkverwaltung auf der Insel Norderney.

Eine schriftliche Zusammenfassung von Herrn Reichert zu der Präsentation ist als Anlage dem Protokoll beigelegt.

12.

---

"Beratung zum Umgang mit dem Damwild  
auf der Insel"



## Protokollauszug

Sitzung	<b>Ausschuss für Bauen und Umwelt</b>
Status:	<b>öffentlich</b>
Datum	<b>08.09.2015</b>

### **TOP 12. "Beratung zum Umgang mit dem Damwild auf der Insel"**

BM Ulrichs berichtet, es gäbe vermehrt Unmut in der Bevölkerung über Schäden in der Stadt, welche durch Damwild verursacht werden. Unter anderem seien Schäden auf dem Gelände des Friedhofes entstanden. Hier sei man im Gespräch mit der Friedhofsverwaltung, um eine verbesserte Absicherung des Geländes zu installieren. Zudem werde das Damwild durch gezielte Fütterungen in die Stadt gelockt. Dies sei ein großes Problem und führe u.a. zu Schäden in privaten Gärten. Aufgrund dessen habe man sich mit dem Thema verstärkt auseinandergesetzt und habe Gespräche mit dem Landkreis geführt. Es sei derzeit nicht bekannt, wieviele Tiere auf der Insel seien. Man könne jedoch davon ausgehen, dass es mehr als 25 Tiere auf Norderney seien. Laut Anordnung des Landkreises aus dem Jahre 1970 sollten lediglich 12 Tiere auf der Insel verbleiben. Diese Anordnung werde vom Landkreis erneuert und müsse entsprechend umgesetzt werden. Somit werde die Herde dezimiert und müsse auf dieser Grundlage reguliert und kontrolliert werden. Sollte dies keinen Erfolg bringen, müsste über eine komplette Beseitigung des Bestandes nachgedacht werden.

BG Onnen berichtet, das Damwild käme auch über das Watt auf die Insel. Man müsse ein Fütterungsverbot aussprechen, um die Tiere nicht in die Stadt zu locken. Auch der Friedhof müsse weiter durch Wildzäune abgesichert werden. Man solle darauf achten, dass die Pforten des Friedhofgeländes stets verschlossen seien. BG Onnen erläutert, die Abschusszahl für das Damwild sei vom Landkreis erhöht worden.

RM Wehlage erläutert, es handele sich nicht um eine heimische Tierart. Er fragt, wer die Anzahl von 12 Tieren auf der Insel überwachen solle. BM Ulrichs erklärt, dies werde vom Hegering übernommen. RM Wehlage erklärt, dies müsse von einer neutralen Organisation durchgeführt werden.

Vorsitzender Harms stellt dar, man solle das Gelände des Friedhofes weiter absichern, damit die Tiere hier keine Schäden verursachen könnten. Dies könne schrittweise erfolgen, wenn die finanziellen Mittel entsprechend zur Verfügung stünden.

RM Plavenieks fragt Herrn Reichert, Nationalpark Nds. Wattenmeer, ob der Nationalpark an einer Erfassung der Herdengröße interessiert sei. Herr Reichert äußert sich hierzu nicht.

RM Wehlage fragt, ab wann man mit dem Abschuss beginnen werde. BG Onnen antwortet, man könne ab Mitte September bis Januar schießen.

13.

---

Bebauungsplan Nr. 28 "Am Weststrand",

4. Änderung a) Beratung über die  
während der öffentlichen Auslegung  
und Beteiligung der Behörden und  
Träger öffentlicher Belange  
vorgebrachten Stellungnahmen

b) Satzungsbeschluss





## Sitzungsvorlage

Fachbereich	Aktenzeichen	Vorlagen-Nr.	
FB III	600.10.002; 622.20.003; 022.32; 022.15	VA 63/2015	
↓ Beratungsfolge	↓ TOP-Nr.	Öffentlich / nicht Öffentlich	↓ Sitzungstermin
Ausschuss für Bauen und Umwelt	13.	öffentlich	08.09.2015
Verwaltungsausschuss	9.	nichtöffentlich	09.09.2015
Rat der Stadt Norderney	13.	öffentlich	17.09.2015

### **Bebauungsplan Nr. 28 'Am Weststrand' - Verfahren zur 4. Änderung**

- a) Beratung über die während der öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Stellungnahmen**  
**b) Satzungsbeschluss**

### **Sachverhalt**

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 28 wurde am 11.04.2012 der Beschluss zur Einleitung eines Verfahrens zur 4. Änderung gefasst. In der Sitzung des Ausschusses für Bauen und Umwelt am 15.05.2014 wurde ein erster Planentwurf vorgestellt und diskutiert. Planungsanlass war ursprünglich die Entwicklung eines Landesgrundstückes mit dem Ziel, über ein sog. „Einheimischenmodell“ Wohnraum für Insulaner zu schaffen. Weiterhin wurden im Ursprungsplan unzutreffende und nicht zeitgemäße Planinhalte festgestellt, die nun gleichzeitig im Zuge der Planänderung angepasst werden sollen. Dies betrifft die Nutzungsfestsetzungen für die Wohngebäude insgesamt als auch die Tennisplatzausweisung im südlichen Planbereich.

Der Beschluss zur öffentlichen Auslegung und zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde am 28.01.2015 gefasst. Das Beteiligungsverfahren wurde von Mitte Februar bis Mitte März 2015 durchgeführt. In der Ratssitzung am 22.04.2015 wurden der Beschluss über die Abwägung sowie der Satzungsbeschluss gefasst. Im Nachgang zum Satzungsbeschluss – jedoch noch vor der Rechtskrafterlangung durch die Bekanntmachung - wurde offenbar, dass die Planung in Bezug auf das Einheimischenmodell noch optimiert werden sollte. Der Verwaltungsausschuss hat daher in seiner Sitzung am 15.07.2015 den Beschluss zu erneuter Auslegung gefasst. Die erneute Auslegung fand von Mitte bis Ende August 2015 statt.

In den Beteiligungsverfahren wurden von privater Seite Wünsche zur Ausweitung der Baumöglichkeiten auf den jeweiligen Grundstücken geäußert. Weiterhin wurde sowohl von privater Seite als auch vom Landkreis Aurich in Frage gestellt, dass die Planstraße zum Einheimischenmodell den Anforderungen entspricht.

## Finanzielle Auswirkungen

- Nein  
 Ja, mit

Gesamtkosten der Maßnahmen  
(Beschaffungs-Herstellungskosten)  
Euro

- Jährliche Folgekosten/ lasten  
 Einmalig  
Euro

## Beschlussvorschlag

- a) Die während des Auslegungsverfahrens zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Am Weststrand“ vorgebrachten Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen. Die öffentlichen und privaten Belange werden gem. § 1 Abs. 7 Baugesetzbuch (BauGB) untereinander und gegeneinander abgewogen. Die Zusammenstellung (Anlage) ist Bestandteil des Beschlusses.
- b) Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) – alle Bestimmungen in der derzeit gültigen Fassung – wird die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Am Weststrand“ mit der dazugehörigen Begründung vom Rat der Stadt Norderney als Satzung beschlossen. Der Bebauungsplan besteht aus dem Satzungstext und der Begründung

Norderney, 31.08.15

Der Bürgermeister

(Ulrichs)

# Stadt Norderney

## Bebauungsplan Nr. 28 "Am Weststrand", 4. Änderung gem. § 13 a BauGB mit örtlichen Bauvorschriften



M 1 : 1.000

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Die sonstigen Sondergebiete (SO1 "Dauerwohnen und Gästebeherbergung" gem. § 11 BauNVO dienen überwiegend der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen des Dauerwohnens für Personen mit Lebensmittelpunkt auf Norderney sowie untergeordnet der Fremdenbeherbergung.
- Innhalb der festgesetzten Sondergebiete (SO1) mit der Zweckbestimmung „Dauerwohnen und Gästebeherbergung“ gem. § 11 BauNVO sind ausschließlich folgende Nutzungen zulässig:
  - (1) Zulässig sind
    - Wohngebäude mit Wohnungen zum Dauerwohnen für Personen mit Lebensmittelpunkt auf Norderney.
    - Unterkünfte zur Fremdenbeherbergung für einen ständig wechselnden Personenkreis (Ferienwohnungen) im Zusammenhang mit Wohngebäuden zum Dauerwohnen für Personen mit Lebensmittelpunkt auf Norderney sowie
    - Räume für freie Berufe
  - (2) Ausnahmsweise zulässig sind:
    - Nicht störende Handwerksbetriebe
    - Anlagen für Verwaltung sowie
    - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Innhalb der festgesetzten Sondergebiete (SO2) mit der Zweckbestimmung "Kur-, Heil- und Erholungszwecke" gem. § 11 BauNVO sind ausschließlich folgende Nutzungen zulässig:
  - (1) Zulässig sind
    - Beherbergungsbetriebe mit Fremdversorgung (Hotel- und Pensionen),
    - Ferienwohnungen als gewerbliche Beherbergungsbetriebe,
    - Räume für freie Berufe,
    - Anlagen für Verwaltung sowie
    - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, sportliche und gesundheitliche Zwecke sowie
    - Wohnungen für Bereitschafts- und Aufsichtspersonal.
  - (2) Ausnahmsweise zulässig sind:
    - Betriebsleiterwohnungen sowie
    - Schank- und Speisewirtschaften ohne besondere Betriebs eigentümlichkeiten im Erdgeschoss mit einer Größe des Gastraumes bis zu 150 m².
- Innhalb des festgesetzten Sondergebietes (SO3) mit der Zweckbestimmung "Erholungsheim des Bundes" gem. § 11 BauNVO sind ausschließlich folgende Nutzungen zulässig:
  - Unterkünfte zur Fremdenbeherbergung für einen ständig wechselnden Personenkreis aus Mitgliedern des Sozialwesens der Inneren Verwaltung des Bundes e.V. (Ferienwohnungen),
  - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, sportliche und gesundheitliche Zwecke sowie
  - Wohnungen für Bereitschafts- und Aufsichtspersonal.
- Innhalb der festgesetzten Sondergebiete (SO1) ist je Wohngebäude mindestens eine Wohnung zum dauernden Aufenthalt für Personen mit Lebensmittelpunkt auf Norderney vorzusehen.
- Innhalb der festgesetzten Sondergebiete (SO1) wird die Anzahl der Wohnungen zum dauernden Aufenthalt für Personen mit Lebensmittelpunkt auf Norderney je Wohngebäude auf eine Wohnung begrenzt.
- Innhalb der festgesetzten Sondergebiete (SO1) wird die Anzahl der Ferienwohnungen für einen ständig wechselnden Personenkreis auf eine Ferienwohnung pro Wohngebäude begrenzt.
- Innhalb der festgesetzten Sondergebiete (SO1) ist die Mindestgröße von Baugrundstücken gem. § 9 (1) Nr. 3 BauGB für Einzelhäuser auf 450 m² festgesetzt. Bei einer nachträglichen Teilung von Baugrundstücken darf diese Mindestgröße nicht unterschritten werden. Bei Baugrundstücken, die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bebauungsplanes die festgesetzte Mindestgröße unterschreiten, entspricht die vorhandene Größe der Mindestgröße.
- Innhalb der festgesetzten Sondergebiete (SO1-SO3) müssen alle Baugrundstücke direkt an eine öffentliche Verkehrsfläche angeschlossen sein.
- Innhalb der festgesetzten Sondergebiete (SO1-SO3) ist die Höhenlage des vorhandenen Geländes auf den Grundstücken zu erhalten. Abgrabungen, Vertiefungen oder Aufschüttungen sind nicht zulässig. Ausnahme sind die Flurstücke 842 sowie 843 der Flur 21, Gemarkung Norderney. Hier ist das Geländeniveau auf das Straßenniveau der Straße "Südwesthorn" anzulegen. Die Anpassung hat innerhalb eines Grundstücksstretrens von max. 20,00 m Tiefe ab der Straßenbegrenzungslinie zu erfolgen.
- Innhalb der festgesetzten Sondergebiete (SO1-SO3) sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Garagen und Stellplätze gem. § 12 BauNVO mit einer maximal zulässigen Grundfläche von 21 m² und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO mit einer maximal zulässigen Grundfläche von 15 m² zulässig (§ 12 (6) und § 14 (1) BauNVO).
- Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und den vorderen Baugrenzen sind Garagen oder Einstellplätze im Sinne des § 12 BauNVO oder Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht zulässig.
- Innhalb der festgesetzten Sondergebiete ist die Überschreitung der Baugrenzen durch unterirdische Gebäude nicht zulässig.
- Innhalb des Geltungsbereiches gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO):
  - Oberer Bezugspunkt: Traufhöhe (TH): Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut
  - Firsthöhe (FH): obere Firstkante
  - Gebäudehöhe(GH): obere Gebäudekante
- Unterer Bezugspunkt: Oberkante Mitte der angrenzenden Straße entlang der Straße Südwesthorn, 3,50 m ü.NN. entlang der Planstraße.

### NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN/ HINWEISE

- Für den Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 gilt die „Satzung über bauliche Gestaltung in der Stadt Norderney“ vom 19.03.1993
- Für den Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 gilt die Erhaltungssatzung Nr. 5 der Stadt Norderney vom August 2013.
- Für den Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 gilt die „Satzung zur Änderung von Bebauungsplänen (Windflänge, Wintergärten)“ der Stadt Norderney vom 14.07.2006.
- Für Teile des Geltungsbereiches der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 gilt die Satzung zur Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktion gem. § 22 BauGB der Stadt Norderney vom 14.07.2006.
- Sollten bei den geplanten Bau- oder Erdarbeiten Hinweise auf Altablagungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde des Landkreises Aurich zu benachrichtigen.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzschleifensammungen, Schlieden 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 unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Aurich oder dem Archäologischen Dienst der Ostfriesischen Landschaft, Hafenstraße 11, 26660 Aurich, Tel. 0494/17795-32 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten 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.
- Für den Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 besteht gemäß Satzung der Stadt Norderney Anschluss- und Benutzungszwang an die öffentlichen Einrichtungen der Wasserver- und Abwasserentsorgung.
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 28, 4. Änderung "Am Weststrand" verläuft eine 50,00m-Deichschutzzone gem. § 16 NDG. Es wird darauf hingewiesen, dass innerhalb der Deichschutzzone, d.h. in 50,00 m Entfernung von der landseitigen Grenze des Deiches, keine Anlagen errichtet oder wesentlich geändert werden dürfen (§ 16 (1) NDG). Bauliche Veränderungen und/oder die Errichtung von Anlagen jeglicher Art bedürfen einer vorherigen deichrechtlichen Ausnahme genehmigung (§ 16 (3) NDG).

### ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN gem. §§ 56, 97 und 98 NBauO

- Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften stimmt mit dem Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 "Am Weststrand" überein.
- Es sind nur Gebäude mit Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächern und einer Dachneigung von 30-55° zulässig. Die Dächer sind symmetrisch zum Hauptkörper anzuordnen. Abweichend von § 4 der Gestaltungsatzung der Stadt Norderney sind untergeordnete Vor- und Anbauten (maximal 20 % der Grundflächen des Hauptgebäudes) sowie Nebenanlagen und Garagen von dieser Vorschrift ausgenommen.
  - Entgegen §§ 2 und 3 der der Gestaltungsatzung der Stadt Norderney sind Gauben oder sonstige Dachschritte insgesamt nur auf bis zu 1/2 der Traufhöhe zulässig.
  - Für die Dacheindeckung sind nicht glänzende Dachziegel oder Dachsteine in roten bis rotbraunen Farben zu verwenden. Als "rot" bis "rotbraun" gelten folgende RAL-Farben (lt. Farbregister RAL 840 HR): 2001, 2002, 3000, 3002, 3003, 3013, 3016, 8004 und 8012.
  - Für die Dacheindeckung sind nicht glänzende Dachziegel oder Dachsteine in schwarzen und anthrazitfarbenen Farben zu verwenden. Als schwarz und anthrazit gelten die RAL-Farben (lt. Farbregister RAL 840 HR): RAL 7011, 7015 und 7016.
  - Abweichend von § 4 der Gestaltungsatzung der Stadt Norderney sind Ausnahmen von der Dacheindeckung zulässig, wenn es sich um untergeordnete, transparente Vor-, An- oder Aufbauten handelt (max. 20 % der Grundflächen des Hauptgebäudes).
  - Für die Hauptgebäude gelten die in der Planzeichnung festgesetzten Firstrichtungen. Ausnahmsweise sind Abweichungen für Eingangsüberdachungen gem. § 5 (3) Nr. 2 NBauO und Anbauten zulässig.
  - Das sichtbare Außenmauerwerk ist aus Verblendmauerwerk herzustellen. Für das Verblendmauerwerk sind nicht glänzende, rote bis rotbraune Mauerziegel gem. DIN 105 in den RAL-Farbtönen (lt. Farbregister RAL 840 HR) Nr. 2001, 2002, 3000, 3002 oder 3016 zu verwenden.
  - Das sichtbare Außenmauerwerk ist aus Putz- oder Verblendmauerwerk herzustellen. Für das Putz- oder Verblendmauerwerk ist die Farbe weiß zu verwenden. Als "weiß" gelten die folgenden RAL-Farben (lt. Farbregister RAL 840 HR): 9001, 9002, 9010 und 9016.
  - Garagen gem. § 12 BauNVO dürfen auch in anderer massiver Bauweise errichtet werden. Die Farbgebung der Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO in Form von Gebäuden ist der des Hauptgebäudes anzupassen.
  - An den Fenstern zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind Vorbaurölläden nicht zulässig.
  - Außertreppen sind nur auf den, den Erschließungsstraßen abgewandten Seiten zulässig.
  - Balkone und Dachterrassen sind auf den, den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten Seiten nicht zulässig.
  - Auf geneigten und fachen Dächern dürfen Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie (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.)
  - 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 sichtbar 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 die Parabolantennen farblich an die Fassade oder Dachfläche der Gebäude anzupassen. Je Gebäude darf nur eine Antennenanlage angebracht werden.
  - Sonstige technische Anlagen (z.B. Wärmeläuscher, 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.
  - Die der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten, nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Vorgärten anzulegen, unversiegelt zu belassen und zu bepflanzen.
  - Je Wohngebäude ist eine Zufahrt mit einer maximalen Breite von 3,00 m sowie eine Zuwegung mit einer maximalen Breite von 1,50 m als Anschluss an die Verkehrsfläche zulässig.
  - Einfriedrungen dürfen eine maximale Höhe von 0,90 m über der Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche nicht überschreiten.
  - Werden auf privaten Grundstücken nicht überdachte Stellplätze angelegt, sind die Oberflächen der Stellplätze als Pflasterung mit mindestens 50% Durchgrünung auszubilden. (Die Vorgaben des Grundwurzelschutzes sind zu beachten.)
  - Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeanlagen als freistehende Schaukästen sind nur bis zu einer Größe von maximal 1,00 m² zulässig. Leuchtwerbungen sind unzulässig. Ausnahmen für Betriebe des Einzelhandels, der Gastronomie oder des Handwerks können bis zu einer Gesamtgröße von 4,00 m² zugelassen werden.

### PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG

Aufgrund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) sowie der §§ 56, 91, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in den jeweils aktuellen Fassungen, beschließt der Rat der Stadt Norderney die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 "Am Weststrand" bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen, den örtlichen Bauvorschriften sowie der Begründung.

Norderney, ..... (Siegel)  
Bürgermeister

**VERFAHRENSVERMERKE**

**PLANUNTERLAGE**

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
Maßstab: 1:1000  
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

© 2014 Landesamt für GeoInformation und Landentwicklung Niedersachsen Regionaldirektion Aurich

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 12.03.2014). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Norden, den..... (Siegel) ..... Katasteramt Norden  
..... (Unterschrift)

### PLANVERFASSER

Der Entwurf dieser Bebauungsplanänderung wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro Diekmann & Mosebach.

Rastede, ..... Dipl. Ing. O. Mosebach (Planverfasser)

### AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Norderney hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 "Am Weststrand" mit örtlichen Bauvorschriften beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 (1) BauGB am ..... ersichtlich bekannt gemacht worden.

Norderney, ..... (Siegel) ..... Bürgermeister

### ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Norderney hat in seiner Sitzung am ..... nach Erörterung dem Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 "Am Weststrand" mit örtlichen Bauvorschriften zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung wurden gem. § 3 (2) BauGB am ..... ersichtlich bekannt gemacht. Der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 "Am Weststrand" mit örtlichen Bauvorschriften hat mit Begründung vom ..... bis zum ..... öffentlich ausliegen.

Norderney, ..... (Siegel) ..... Bürgermeister

### SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Stadt Norderney hat die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 "Am Weststrand" bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am ..... gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde ebenfalls beschlossen und ist dem Bebauungsplan gem. § 9 (8) BauGB beigelegt.

Norderney, ..... (Siegel) ..... Bürgermeister

### INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 "Am Weststrand" mit örtlichen Bauvorschriften ist gem. § 10 (3) BauGB am ..... ersichtlich bekannt gemacht worden. Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 "Am Weststrand" mit örtlichen Bauvorschriften ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden.

Norderney, ..... (Siegel) ..... Bürgermeister

### VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN

Innhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 "Am Weststrand" mit örtlichen Bauvorschriften ist gem. § 215 BauGB die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 "Am Weststrand" mit örtlichen Bauvorschriften und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Norderney, ..... (Siegel) ..... Bürgermeister

### MÄNGEL DER ABWÄGUNG

Innhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 "Am Weststrand" mit örtlichen Bauvorschriften sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Norderney, ..... (Siegel) ..... Bürgermeister

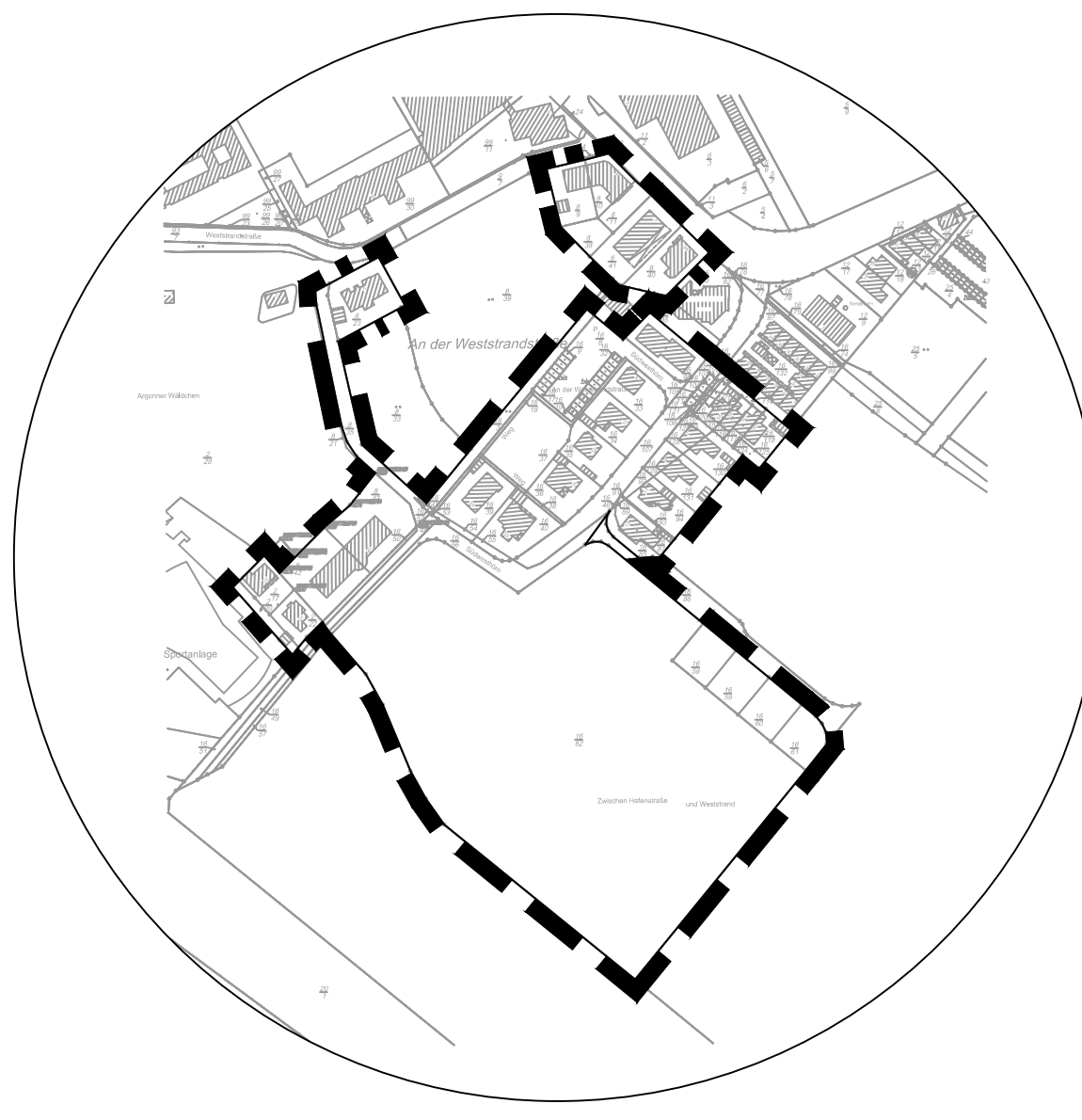
### PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung**
  - SO ..... Sondergebiet mit Zweckbestimmung
- Maß der baulichen Nutzung**
  - 0,3 ..... Grundflächenzahl (GRZ), z. B. 0,3
  - 0,4 ..... zulässige Geschossflächenzahl (GFZ), z. B. 0,4
  - II ..... Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z. B. II
  - TH ≤ 4,50 m ..... maximale zulässige Traufhöhe, z.B. TH ≤ 4,50 m, Höhenbezugspunkte s. textl. Festsetzung
  - FH ≤ 9,50 m ..... maximale zulässige Firsthöhe, z.B. FH ≤ 9,50 m, Höhenbezugspunkte s. textl. Festsetzung
- Bauweise, Baullinien, Baugrenzen**
  - o ..... offene Bauweise
  - ..... nur Doppelhäuser zulässig
  - ..... nur Doppelhäuser zulässig
  - ..... Baugrenze
- Verkehrsflächen**
  - ..... öffentliche Straßenverkehrsfläche
  - ..... Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung.
  - F+R ..... Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg
  - ..... Straßenbegrenzungslinie
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen**
  - ..... Fläche für die Abfallentsorgung: Abfallbehälterstandplatz
- Grünflächen**
  - ..... öffentliche Grünfläche
  - ..... private Grünfläche
  - ..... Zweckbestimmung: Parkanlage (hier: Hundewiese)
- Flächen für Landwirtschaft und Wald**
  - ..... Fläche für Wald
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
  - ..... Anpflanzen von standortgerechten Gehölzen
- Sonstige Planzeichen**
  - St Ga ..... Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen, hier: Stellplätze und Garagen
  - ..... Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
  - ..... Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen und des Maßes der baulichen Nutzung
  - ..... Firstrichtung
  - OK Straße 3,50m ü.NN ..... Oberkante Planstraße 3,50 m ü.NN

## Stadt Norderney Landkreis Aurich

### Bebauungsplan Nr. 28 "Am Weststrand" 4. Änderung gem. § 13 a BauGB mit örtlichen Bauvorschriften

Übersichtsplan unmaßstäblich



# STADT NORDERNEY

## Landkreis Aurich



---

# Bebauungsplan Nr. 28, 4. Änderung „Am Weststrand“ mit örtlichen Bauvorschriften

gem. § 13 a BauGB

## BEGRÜNDUNG

Inhaltliche Änderungen gegenüber dem Entwurf im Rahmen  
der öffentlichen Auslegung sind in rot kenntlich gemacht

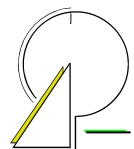
Entwurf

13.Juli 2015

---

**Planungsbüro Diekmann & Mosebach**

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



# INHALTSÜBERSICHT

<b>TEIL I: BEGRÜNDUNG</b>	<b>1</b>
<b>1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG</b>	<b>1</b>
<b>2.0 RAHMENBEDINGUNGEN</b>	<b>2</b>
2.1 Kartenmaterial	2
2.2 Räumlicher Geltungsbereich	2
2.3 Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur	2
<b>3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE</b>	<b>3</b>
3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP)	3
3.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	3
3.3 Vorbereitende Bauleitplanung	4
3.4 Verbindliche Bauleitplanung	4
<b>4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE</b>	<b>5</b>
4.1 Belange von Natur und Landschaft	5
4.2 Belange des Denkmalschutzes	5
4.3 Altablagerungen	5
4.4 Belange des Deichrechts	5
<b>5.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES</b>	<b>6</b>
5.1 Art der baulichen Nutzung	6
5.1.1 Sondergebiet „Dauerwohnen und Gästebeherbergung“	6
5.1.2 Sondergebiet „Kur-, Heil- und Erholungszwecke“	8
5.1.3 Sondergebiet „Erholungsheim des Bundes“	9
5.2 Maß der baulichen Nutzung	9
5.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)	9
5.2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)	10
5.2.3 Anzahl der Vollgeschosse	10
5.2.4 Bauhöhen	10
5.2.5 Abgrabungen	11
5.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	11
5.4 Anordnung der Wohngebäude	12
5.5 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	12
5.6 Mindestgrößen von Baugrundstücken	13
5.7 Verkehrsflächen	13
5.7.1 Straßenverkehrsflächen	13
5.7.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg	13
5.8 Fläche für die Abfallentsorgung	13
5.9 Öffentliche Grünflächen	13
5.10 Private Grünfläche	14
5.11 Fläche für Wald	14
5.12 Anpflanzen von standortgerechten Gehölzen	14
5.13 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen, hier: Stellplätze und Garagen	14
<b>6.0 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN</b>	<b>14</b>
<b>7.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR</b>	<b>17</b>

<b>8.0</b>	<b>VERFAHRENSGRUNDLAGEN-/ÜBERSICHT/-VERMERKE</b>	<b>17</b>
8.1	Rechtsgrundlagen	17
8.2	Verfahrensübersicht	18
8.2.1	Aufstellungsbeschluss	18
8.2.2	Öffentliche Auslegung	18
8.2.3	Satzungsbeschluss	18
8.3	Planverfasser	18

## TEIL I: BEGRÜNDUNG

### 1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Stadt Norderney beabsichtigt die Beordnung und Nachverdichtung eines baulich vorgeprägten Bereiches südwestlich des Stadtkerns und führt zu diesem Zweck die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Am Weststrand“ durch. Da es sich bei der Planung um Maßnahmen zur Verdichtung der innerörtlichen Siedlungsstrukturen sowie um sonstige Maßnahmen zur Innenentwicklung handelt, erfolgt dies im Rahmen eines beschleunigten Verfahrens gem. § 13a BauGB.

Das 5,7 ha große Plangebiet liegt im Westen der Insel zwischen der Weststrandstraße und der Hafenstraße entlang der Straße „Südwesthörn“ in der Nähe des Weststrandes. Nördlich grenzt der historisch geprägte Stadtkern mit den Kureinrichtungen und Einzelhandelsstrukturen an den Geltungsbereich. Die vorhandene Bebauung innerhalb des Plangebietes ist geprägt durch eine Mischnutzung aus Wohnen, Gästebeherbergung sowie eines Erholungsheim des Bundes. Planungsziel der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 ist die städtebauliche Ordnung zur Vermeidung von Fehlentwicklungen im Bereich der vorhandenen Bebauung sowie die Nachverdichtung auf noch unbebauten Flächen. Darüber hinaus soll die so genannte „Hundewiese“, eine unbebaute Grünfläche im südlichen Teil des Geltungsbereiches, planungsrechtlich als öffentliche Grünfläche gesichert werden. Die Ursprungsplanung aus dem Jahr 1981 sieht auf dieser Fläche den Bau einer Tennishalle sowie Beherbergungsbetriebe und einen Parkplatz vor. Aufgrund der geänderten Nutzungsanforderungen für diese Fläche soll diese Planung nicht weiter verfolgt werden. Insgesamt möchte die Stadt Norderney das Plangebiet durch die 4. Änderung städtebaulich sichern und dadurch in seiner Wohn- und Erholungsqualität sowohl für die einheimische Bevölkerung als auch für Touristen erhalten.

Zur Umsetzung des o.g. Planungszieles werden die einzelnen Flächen der verschiedenen Nutzungen als sonstige Sondergebiete verschiedener Zweckbestimmung (SO 1-3) gem. § 11 BauNVO festgesetzt.

Bei den Sondergebieten wird dabei zwischen verschiedenen Nutzungsformen unterschieden. Das SO1 mit der Zweckbestimmung „Dauerwohnen und Gästebeherbergung“ wird zur planungsrechtlichen Absicherung sowie zur bedarfsgerechten Erweiterung der zu Wohnzwecken genutzten Einfamilienhäuser (Einzel- oder Doppelhäuser), in denen untergeordnet eine Gästebeherbergung stattfindet, festgesetzt. In den letzten Jahren steigt hier die Nutzung als Zweitwohnung stark an, was für das soziale Gefüge dieser Gebiete problematisch werden kann. Dieser Negativentwicklung soll durch die vorliegende Planung Einhalt geboten werden. Die historisch geprägte Durchmischung von Wohnraum für die einheimische Bevölkerung und Ferienwohnungen unterscheidet sich erheblich von den üblichen Wohngebietskategorien nach der BauNVO, so dass die Festsetzung eines Sondergebietes auf diesen Flächen zur Verfolgung der städtebaulichen Ziele der Stadt Norderney notwendig ist.

Die in den sonstigen Sondergebieten (SO2) mit der Zweckbestimmung „Kur-, Heil- und Erholungszwecke“ vorherrschende Nutzung, die im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 planungsrechtlich abgesichert werden soll, ist überwiegend durch Hotel- und Pensionsbetriebe geprägt. Im Gegensatz zum SO1 überwiegt hier die Beherbergungsnutzung. Wohnen ist, wenn überhaupt, nur untergeordnet, z.B. als Betriebsleiterwohnen, vorzufinden. Dem Planungsziel entsprechend wurde für die Flächen des SO2 ein Nutzungskatalog formuliert, der die gewünschten Nutzungen berücksichtigt und ggf. ergänzt. Störende Nutzungen werden dadurch ausgeschlossen.

Das sonstige Sondergebiet (SO3) mit der Zweckbestimmung „Erholungsheim des Bundes“ befindet sich in der nordöstlichen Ecke des Geltungsbereiches an der Bülowallee. Hier betreibt das Sozialwerk der BVBW e.V. ein Erholungsheim des Bundes. Der Nutzungskatalog orientiert sich an den vorherrschenden Nutzungen. Da es sich um eine soziale Einrichtung des Bundes handelt, werden auch Nutzungen berücksichtigt, die in speziellen Fällen benötigt werden, aber den Charakter des Gebietes nicht negativ beeinflussen.

Um eine mögliche Entwicklung der geplanten Nutzungen verträglich in die städtebauliche Situation zu integrieren, wird das Maß der baulichen Nutzung anhand der Bestandssituation über entsprechende Festsetzungen differenziert geregelt. Durch die kleinteilige Formulierung von genau abgestimmten örtlichen Bauvorschriften für die Gestaltung der Gebäude und Anbauten wird die hohe städtebauliche Qualität des Gebietes, die sich aus einer überwiegend historisch wertvollen Fassadengestaltung ableitet, gesichert.

Eine Umweltprüfung gem. § 2 (4) bzw. ein Umweltbericht gem. § 2a BauGB ist aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB nicht notwendig. Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten gemäß § 13a (2) Satz 1 Nr. 4 BauGB bei Vorhaben in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 (zulässige Grundfläche  $\leq 20.000 \text{ m}^2$ ) Eingriffe als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, so dass eine Kompensation hier nicht erforderlich ist.

## **2.0 RAHMENBEDINGUNGEN**

### **2.1 Kartenmaterial**

Die Planzeichnung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 wurde unter Verwendung des vom Katasteramt Norden zur Verfügung gestellten Kartenmaterials im Maßstab 1:1000 erstellt.

### **2.2 Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Am Weststrand“ befindet sich im westlichen Teil der Insel Norderney, zwischen dem Stadtkern im Nordwesten und dem Hafen im Südosten und umfasst eine Gesamtfläche von 5,7 ha. Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist der Planzeichnung zu entnehmen.

### **2.3 Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur**

Die städtebauliche Situation des Plangebietes ist vornehmlich geprägt durch eine Mischung aus Wohngebäuden und Beherbergungsbetrieben. Wie auf Norderney typisch, werden im überwiegenden Teil der Wohngebäude ebenfalls Räume zur Fremdenbeherbergung genutzt. Darüber hinaus befindet sich ein Erholungsheim des Bundes im Plangebiet. Eine Fläche im westlichen Teil des Geltungsbereiches, die heute noch unbebaut ist, soll im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Am Weststrand“ für eine auf Norderney typische Wohnnutzung erschlossen werden. Darüber hinaus wird der Geltungsbereich durch den Argonnerwald im Norden und die so genannte „Hundewiese“ im Süden geprägt, die sich teilweise auch im Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 befinden.



Um aufzuzeigen, wie sich die spezielle Nutzungsstruktur innerhalb des Geltungsbereiches zusammensetzt, die als Grundlage der einzelnen Sondergebietsfestsetzungen dient, wird der Begründung ein Übersichtsplan angehängt, der die verschiedenen Nutzungen in den einzelnen Gebäuden darstellt.

Die Bebauung ist geprägt durch Häuser, die hauptsächlich in den letzten 30 Jahren gebaut wurden. Durch eine überwiegend einheitliche Gestaltungssprache fügen sie sich positiv in das Ortsbild ein und besitzen daher eine besondere gestalterische Qualität.

In nördlicher Richtung schließt sich der historisch geprägte Kurbereich von Norderney mit dem Conversationshaus, dem Kurhotel und dem Kurpark an.

### **3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE**

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

Nach § 1 (4) des BauGB unterliegen Bauleitpläne, in diesem Fall die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28, einer Anpassung an die Ziele der Raumordnung. Aus den Vorgaben der übergeordneten Planungen ist die kommunale Planung zu entwickeln. Gemäß des rechtsgültigen Landesraumordnungsprogramms (LROP) des Landes Niedersachsen aus dem Jahr 2012 sind die touristischen Schwerpunkträume auf den Ostfriesischen Inseln zu sichern und zu entwickeln. Weiterhin wurde im LROP aus dem Jahr 2012 als Veränderung in den Regelungsinhalten eine Reduzierung der Flächeninanspruchnahme nach den Zielsetzungen der Nationalen Nachhaltigkeitsstrategie festgelegt.

Planungsziel dieser Bauleitplanung ist die städtebauliche Beordnung des südlich des Stadtkerns von Norderney gelegenen Plangebietes zur Steuerung der hier zulässigen Nutzungen sowie zur Sicherung der prägenden städtebaulichen Strukturen. Weiterhin soll auf einer bisher unbebauten Fläche inmitten bereits vorhandener baulicher Strukturen ein Wohnflächenangebot für die heimische Bevölkerung geschaffen werden. Den vorgenannten 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 Neuauflage. Aktuell gelten daher die Zielaussagen des Landesraumordnungsprogramms des Landes Niedersachsen (vgl. Kap. 3.1).

In der vorliegenden Entwurfssfassung des RROP aus dem Jahr 2004 befindet sich der Bereich innerhalb eines Vorranggebietes für die Wassergewinnung.

Gemäß den weiteren Aussagen des im Entwurf vorliegenden RROP wird der Inselgemeinde Norderney als Grundzentrum die Schwerpunktaufgabe „Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten“ zugewiesen.

In Konkretisierung der landesplanerischen Aussagen wird die Insel Norderney ferner als Standort mit der besonderen Schwerpunktaufgabe Erholung/ Fremdenverkehr erfasst. Diese Gebiete haben herausragende Bedeutung für den Fremdenverkehr. Die Voraussetzungen für ein attraktives Erholungs- und Freizeitangebot sind hier zu sichern, zu konzentrieren und kontinuierlich weiterzuentwickeln. Neben der Bereitstellung eines ausreichenden Angebotes an Übernachtungsmöglichkeiten und von Erho-

lungsinfrastruktur ist zudem ein anziehendes und ansprechendes Siedlungs- und Landschaftsbild wesentliche Voraussetzung für ein attraktives touristisches Angebot. Typische Bau- und Siedlungsstrukturen gilt es hier zu erhalten.

Mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 wird angestrebt, die Wohnfunktion des Plangebietes für die einheimische Bevölkerung sowie die Nutzung als erholungs- und freizeitbezogenen Einrichtungen für einen ständig wechselnden Personenkreis zu stärken. Die Festsetzung der an den vorhandenen Nutzungsstrukturen orientierten Art und Maß der baulichen Nutzung sowie von örtlichen Bauvorschriften dient der Wahrung eines ansprechenden Siedlungsbildes. Die Planung steht somit in Einklang mit den angeführten regionalplanerischen Zielen.

### **3.3 Vorbereitende Bauleitplanung**

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Norderney aus dem Jahr 1975 wird ein Großteil des Plangebietes als Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung für Kur-, Heil- und Erholungszwecke mit einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 dargestellt. Ein weiterer Teilbereich wird als Fläche für die Bindung und für die Bepflanzung dargestellt. Aufgrund geänderter Nutzungsansprüche und einer abweichenden Flächenentwicklung werden die Inhalte der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 nicht aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 (2) BauGB entwickelt. Im Rahmen des beschleunigten Verfahrens gem. § 13a (2) Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Am Weststrand“ greift die planerischen Zielsetzungen der Stadt Norderney auf, neben dem Schutz und der Entwicklung der Fremdenverkehrsstrukturen auch Wohnungen für die einheimische Bevölkerung zu sichern und zu schaffen. Die planungsrechtliche Absicherung vorhandener Grünstrukturen innerhalb des Plangebietes, die im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes im Jahr 1975 noch nicht berücksichtigt wurden, trägt darüber hinaus zur Stärkung des touristischen Potenzials auf der Insel Norderney bei.

### **3.4 Verbindliche Bauleitplanung**

Für das Plangebiet gelten derzeit die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 28 „Am Weststrand“, inkl. 1 und 3. Änderung. Die 2. Änderung wurde nie rechtskräftig. Der Ursprungsplan stammt aus dem Jahr 1981 und deckt neben dem Geltungsbereich der vorliegenden 4. Änderung noch weitere Bereiche im Norden, inklusive der Weststrandstraße sowie weitere Flächen entlang der Hafenstraße/Bülowallee ab. Hierin werden neben verschiedenen Sondergebieten auch unterschiedlichste Gemeinbedarfsflächen, Verkehrsflächen, Parkplatzflächen und Grünflächen dargestellt.

Zur Beordnung der Fläche aufgrund aktueller Planungen erfolgte im Jahr 1989 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 für einen Teilbereich im Nordosten des Ursprungsplanes.

Die darauf folgende 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 aus dem Jahr 2009 erfolgte für zwei kleine Flächen an der Hafenstraße sowie der Bülowallee. Hier erfolgte, ebenfalls aufgrund aktueller Planungen, die Festsetzung eines Sondergebietes (SO) sowie eines allgemeinen Wohngebietes (WA) für insgesamt drei Grundstücke.

## **4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE**

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

Bei der Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplanes sind die Belange des Umwelt- und Naturschutzes gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Am Weststrand“ wird aufgrund seiner innerörtlichen Lage als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Für Bebauungspläne mit einer zulässigen Grundfläche  $\leq 20.000 \text{ m}^2$  sind nach § 13a (2) Satz 1 Nr. 4 BauGB Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB zu bewerten. Die 4. Änderung des Bebauungsplan Nr. 28 besitzt eine zulässige Grundfläche von insgesamt  $9.169 \text{ m}^2$ . Die zulässige Grundfläche ist somit kleiner als  $20.000 \text{ m}^2$ , so dass die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz gem. § 1a (3) BauGB keine Anwendung findet.

### **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. Zur Berücksichtigung der Belange der Archäologischen Denkmalpflege wird in der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 28, 4. 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, Hafenstraße 11, 26603 Aurich, Tel. 04941/1799-32 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.“

### **4.3 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.

### **4.4 Belange des Deichrechts**

Teilflächen im Westen des Geltungsbereiches der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Am Weststrand“ befinden sich innerhalb der 50,00 m Deichschutzzone gem. § 16 NDG. Innerhalb der Deichschutzzone, d.h. in 50,00 m Entfernung von der landeseitigen Grenze des Deiches, dürfen keine Anlagen errichtet oder wesentlich geändert

werden (§ 16 (1) NDG). Bauliche Veränderungen und/ oder die Errichtung von Anlagen jeglicher Art bedürfen einer vorherigen deichrechtlichen Ausnahmegenehmigung (§ 16 (3) NDG).

## **5.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES**

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

#### **5.1.1 Sondergebiet „Dauerwohnen und Gästebeherbergung“**

Die durch eine Wohnnutzung geprägten Flächen entlang der Straße „Südwesthörn“ sind seit jeher durch ein Nebeneinander von Wohnen und Kleinbeherbergung geprägt. Hierdurch stellt dieser Bereich eine bedeutsame Funktion für den Fremdenverkehr der Stadt Norderney dar. Die Zielsetzung der Stadt Norderney ist es, dieses gewachsene, stark durchmischte Gefüge im Bestand zu sichern und, auch vor dem Hintergrund des demographischen Wandels, weiterhin ausreichend bezahlbaren Wohnraum für die einheimische Bevölkerung sowie ein ausreichendes Angebot an Einrichtungen zur Fremdenbeherbergung bereitzustellen. Um dieses Angebot zu erweitern, ist hinter den Grundstücken Südwesthörn 8-19 die Erweiterung der Wohnnutzung auf einer bisher un bebauten Fläche geplant. Da sich auch hier eine gemischte Struktur aus einer überwiegenden Wohnnutzung mit einer untergeordneten Beherbergungsnutzung entwickeln soll, wird diese Fläche ebenfalls als sonstiges Sondergebiet (SO1) mit der Zweckbestimmung „Dauerwohnen und Gästebeherbergung“ festgesetzt.

Ein weiteres Ziel der vorliegenden Bauleitplanung ist die Eindämmung der Zweitwohnungen, die in den letzten Jahren stark zugenommen haben. Da diese naturgemäß nur an wenigen Tagen im Jahr genutzt werden, können sie zur Verödung des Plangebietes führen. Diese Zielsetzungen sind durch die Ausweisung von allgemeinen Wohngebieten (WA) nicht ausreichend zu steuern.

Aus diesen Gründen erfolgt für diese Flächen im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Am Weststrand“ die Festsetzungen von sonstigen Sondergebieten (SO1) mit der Zweckbestimmung „Dauerwohnen und Gästebeherbergung“ gem. § 11 BauNVO. Die Ausweisung von sonstigen Sondergebieten ist dann notwendig, wenn sich das Plangebiet von den Baugebieten gem. §§ 2-9 BauNVO wesentlich unterscheidet. Da in allgemeinen Wohngebieten (WA) gem. § 4 BauNVO Betriebe des Beherbergungsgewerbes nur ausnahmsweise zulässig sind und sich der Gebietscharakter vorwiegend durch Wohnnutzung auszeichnen muss, ist für das Plangebiet die Festsetzung als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Dauerwohnen und Gästebeherbergung“ notwendig. Darüber hinaus handelt es sich bei den untergeordneten Ferienwohnungen innerhalb der Wohngebäude zumeist nicht um Betriebe des Beherbergungsgewerbes, da diese eine gewisse Größe aufweisen müssen. Der Gebietscharakter und die Siedlungsstruktur des Baugebietes, die durch ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Dauerwohnraumnutzung und untergeordnet Fremdenbeherbergung geprägt ist, können nur durch eine Festsetzung als sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO erhalten bleiben. Durch die genaue Festlegung der zulässigen Nutzungen wird dem vorgenannten städtebaulichen Ziel Rechnung getragen.

Trotz der das Baugebiet wesentlich prägenden Nutzung der Fremdenbeherbergung dient das Sondergebiet (SO1) „Dauerwohnen und Gästebeherbergung“ grundlegend dem Wohnen. Es handelt sich hierbei um ein Gebiet das ursprünglich zum Zweck der Wohnnutzung für die einheimische Bevölkerung entwickelt wurde. Die zusätzliche Nutzung der Fremdenbeherbergung durch private Ferienwohnungen innerhalb der überwiegend zum Wohnen genutzten Gebäude hat sich erst im Laufe der Zeit „natürlich“

entwickelt und den Gebietscharakter geprägt. Dies ist wirtschaftlich als positiv zu bewerten und stört das soziale Gefüge des Gebietes nicht. Diese Nutzungsmischung ist auch aus der anliegenden Übersichtskarte ersichtlich, in der die verschiedenen Nutzungen in den einzelnen Gebäuden im Plangebiet dargestellt werden.

Um diese Nutzung zu steuern und zu gewährleisten, dass in diesem Gebiet die Wohnnutzung auch in Zukunft überwiegt, wird im Bebauungsplan Nr. 28, 4. Änderung festgesetzt, dass das Sondergebiet (SO1) gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Dauerwohnen und Gästebeherbergung“ überwiegend der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen des Dauerwohnens für Personen mit Lebensmittelpunkt auf Norderney sowie weiterhin untergeordnet der Fremdenbeherbergung dient.

Entsprechend der in der Vergangenheit tlw. negativ erfolgten Entwicklungen weg von der Wohnnutzung, hin zu einer überwiegenden Nutzung als Zweitwohnungen, Ferienwohnungen oder Beherbergungen soll dadurch der Wohnbedarf der einheimischen Bevölkerung, insbesondere der jüngeren Generation, mit bezahlbaren Miet- und Eigentumswohnungen gesichert und verbessert werden. Das Fortschreiten der Umnutzung von Gebäuden mit Dauerwohnungen 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 hierdurch verhindert werden. Das Ziel ist es, die vorhandene Wohnbevölkerung vor einer Verdrängung zu schützen.

Die o.g. verschiedenen Wohnformen definieren sich dabei folgendermaßen:

Dauerwohnung: Eine Dauerwohnung ist gemäß der allgemeinen Verwaltungsrechtsprechung eine in sich abgeschlossene Wohnung, die durch eine auf eine gewisse Dauer angelegte Häuslichkeit und Eigengestaltung der Haushaltsführung zur dauerhaft Befriedigung eigener Wohnbedürfnisse „in den eigenen vier Wänden“ von Ortsansässigen als Eigentümer oder Mieter mit Erst- oder Hauptwohnsitz am Gemeindeort gekennzeichnet ist, die ihren Lebensmittelpunkt am jeweiligen Ort haben.

Zweitwohnung: Eine Zweitwohnung ist jede in sich abgeschlossene Wohnung im Besitz von Personen mit dem Hauptwohnsitz außerhalb der Gemeinde, die in (un)regelmäßigen zeitlichen Abständen regelmäßig zu beruflichen, Freizeit- und Urlaubszwecken etc. gehalten und selbst genutzt wird.

Ferienwohnung: Eine Ferienwohnung ist eine in sich abgeschlossene Wohnung innerhalb eines weitere Räumlichkeiten ausweisenden Hauses, die überwiegend und auf Dauer einen ständig wechselnden Personenkreis zu Erholungs- und Freizeit Zwecken dient und an diesen Personenkreis vermietet wird.

Beherbergung: Eine Beherbergung liegt nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts (BVerwG, 08.05.1989- 4 B 78/89) vor, wenn Räume ständig wechselnden Gästen zum vorübergehenden Aufenthalt zur Verfügung gestellt werden, ohne dass diese dort ihren häuslichen Wirkungskreis wegen des Fehlens, z.B. einer Küche oder Kochgelegenheit unabhängig gestalten können (Hotels- oder Pensionsunterkunft).

Um die vorgenannten Strukturen zukünftig zu sichern und bedarfsgerecht zu entwickeln, sind innerhalb der sonstigen Sondergebiete (SO1) mit der Zweckbestimmung „Dauerwohnen und Gästebeherbergung“ folgende Nutzungen zulässig:

- Wohngebäude mit Wohnungen zum Dauerwohnen für Personen mit Lebensmittelpunkt auf Norderney,
- Unterkünfte zur Fremdenbeherbergung für einen ständig wechselnden Personenkreis (Ferienwohnungen) im Zusammenhang mit Wohngebäuden zum Dauerwohnen für Personen mit Lebensmittelpunkt auf Norderney sowie
- Räume für freie Berufe.

Untergeordnet zulässig sind:

- Nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für Verwaltung sowie
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

In Verbindung mit der Festlegung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden für die Sondergebiete (SO<sub>1</sub>) wird mit der o. g. konkretisierenden Festlegung der zulässigen Nutzungsarten u. a. beabsichtigt, der anhaltenden Ausweitung des Angebotes an Zweitwohnungen entgegenzuwirken, die langfristig zur Aufweichung der vorhandenen sozialen und städtebaulichen Strukturen führen würde.

### 5.1.2 Sondergebiet „Kur-, Heil- und Erholungszwecke“

Neben den untergeordneten Beherbergungsbetrieben in Wohngebäuden befinden sich im Plangebiet auch größere Beherbergungsbetriebe, die überwiegend der Fremdenbeherbergung dienen. Diese gilt es für die Zukunft zu sichern, da sie einen besonderen Beitrag zur Deckung des Bedarfs an Fremdenverkehrseinrichtungen auf Norderney leisten. Angesichts dieser bedeutsamen Funktion gilt es, diesen Bestand zu sichern und funktionsgerecht zu beordnen. Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung erfolgt diese Beregelung durch die Festsetzung von sonstigen Sondergebieten (SO<sub>2</sub>) gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Kur-, Heil- und Erholungszwecke“.

Die Ausweisung von sonstigen Sondergebieten ist dann notwendig, wenn sich das Plangebiet von den Baugebieten gem. §§ 2-9 BauNVO wesentlich unterscheidet. Da in allgemeinen Wohngebieten (WA) gem. § 4 BauNVO Beherbergungsbetriebe nur ausnahmsweise zulässig sind und sich der Gebietscharakter vorwiegend durch Wohnnutzung auszeichnen muss, ist für das Plangebiet die Festsetzung als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Kur-, Heil- und Erholungszwecke“ notwendig. Der Gebietscharakter und die Siedlungsstruktur, die neben einer Wohnnutzung auch schon von jeher durch eine nicht unerhebliche Fremdenbeherbergung geprägt ist, können nur dadurch erhalten bleiben. Durch die genaue Festlegung der zulässigen Nutzungen wird dem städtebaulichen Ziel Rechnung getragen.

Städtebauliche Zielsetzung ist es, die hier ursprünglich typischen Strukturen aufgrund ihrer hohen Qualität langfristig zu sichern und Fehlentwicklungen einzudämmen und zu verhindern. Innerhalb der festgesetzten Sondergebiete werden nur die Nutzungen zugelassen, die dem Entwicklungsziel in Übereinstimmung mit dem unmittelbaren Planungsumfeld typischerweise entsprechen. Dabei handelt es sich um:

- Beherbergungsbetriebe mit Fremdversorgung (Hotel- und Pensionszimmer)
- Ferienwohnungen als gewerbliche Beherbergungsbetriebe,
- Räume für freie Berufe,
- Anlagen für Verwaltung sowie
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, sportliche und gesundheitliche Zwecke.

Die Beherbergungsbetriebe mit Fremdversorgung sowie die Ferienwohnungen als gewerbliche Beherbergungsbetriebe unterscheiden sich dabei wesentlich von den Unter-

künften zur Fremdenbeherbergung der Sondergebiete (SO1) mit der Zweckbestimmung „Dauerwohnen und Gästebeherbergung“. Handelt es sich bei letzterem überwiegend um kleinteilige Strukturen, bei denen in Privathaushalten nur wenige Ferienwohnungen, in denen sich die Gäste selbst versorgen und keine großartigen zusätzlichen Leistungen gestellt werden, bestehen im Fall des Sondergebietes (SO2) mit der Zweckbestimmung „Kur-, Heil- und Erholungszwecke“ große, gewerbliche Beherbergungsstrukturen mit mehreren Zimmern, die beispielsweise auch einen größeren Einsatz von Kapital, Arbeitskraft und Organisation erfordern. Hierbei handelt es sich sowohl um Hotels und Pensionen mit Fremdversorgung der Gäste als auch um Ferienwohnungen mit häuslichem Wirkungskreis, insbesondere durch die Ausstattung mit einer Küche bzw. Kochgelegenheit, die gewerblich, d.h. in größerem Umfang, betrieben werden.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Betriebsleiterwohnungen sowie
- Schank- und Speisewirtschaften ohne besondere Betriebseigentümlichkeit im Erdgeschoss mit einer Größe des Gastraumes bis zu 150 m<sup>2</sup>.

### 5.1.3 Sondergebiet „Erholungsheim des Bundes“

Im nördlichen Teil des Geltungsbereiches befindet sich ein Ferienheim des Sozialwerkes der BVBW e.V., eine Einrichtung in der Angestellte des Bundes ihren Urlaub verbringen können. Um die hier vorherrschende Nutzung planungsrechtlich zu sichern, wird die Fläche als sonstiges Sondergebiet (SO3) gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Erholungsheim des Bundes“ festgesetzt.

Entsprechend des für diese Fläche definierten Planungszieles sind innerhalb des SO3 folgende Nutzungen zulässig:

- Unterkünfte zur Fremdenbeherbergung für einen ständig wechselnden Personenkreis aus Mitgliedern des Sozialwerkes der Innere Verwaltung des Bundes e.V. (Ferienwohnungen),
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, sportliche und gesundheitliche Zwecke sowie
- Wohnungen für Bereitschafts- und Aufsichtspersonal.

## 5.2 Maß der baulichen Nutzung

### 5.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Das Maß der baulichen Nutzung wird innerhalb der festgesetzten Sondergebiete (SO1-SO3) über die Festsetzung von Grundflächenzahlen (GRZ) gem. § 16 (2) Nr. 1 BauNVO von GRZ 0,3 – 0,5 entsprechend der vorhandenen Verdichtung sowie der im Ursprungsplan getroffenen Festsetzungen definiert.

Für die Fläche des SO1, die bisher unbebaut ist und für die künftig eine Bebauung vorgesehen ist, wird eine Grundflächenzahl von GRZ **0,45** festgesetzt. Hierdurch wird eine möglichst hohe Verdichtung **der Neubaugrundstücke ermöglicht, da der Platz auf der Insel Norderney begrenzt ist. Hierdurch kann der Bedarf an Wohnbaufläche für die örtliche Bevölkerung in größtmöglichem Maße gedeckt werden, die Verdichtung ist dennoch mit den umliegenden Strukturen vereinbar.**

Da die vorhandenen Strukturen im Plangebiet gesichert und Fehlentwicklungen vermieden werden sollen, entspricht dies der städtebaulichen Zielsetzung der Stadt Nor-

derney für den Geltungsbereich der 4.Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Am Weststrand“.

### **5.2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)**

Das Maß der baulichen Nutzung wird darüber hinaus über die Festsetzung von Geschossflächenzahlen (GFZ) gem. § 20 BauNVO von GFZ 0,6-1,0 für die Flächen des SO2, für das SO3 sowie die östliche Fläche des SO1 geregelt. Um in dieser zentralen, verdichteten Ortslage eine möglichst hohe Auslastung zu erhalten und Fehlentwicklungen zu vermeiden, wird durch die Festsetzung der Geschossflächenzahl ein möglichst hoher Spielraum auf den einzelnen Grundstücken ermöglicht.

### **5.2.3 Anzahl der Vollgeschosse**

Das Maß der baulichen Nutzung wird weiterhin über die zulässige Zahl der Vollgeschosse gem. § 16 (2) Nr. 3 BauNVO bestimmt. Planungsziel ist die städtebauliche Beordnung des Planungsraumes zur Sicherung der vorhandenen Strukturen und zur Vermeidung von Fehlentwicklungen. Folglich wird die zulässige Zahl der Vollgeschosse vorwiegend entsprechend der vorhandenen ein- bis dreigeschossigen Bauweise für die einzelnen Flächen festgesetzt.

Für die neu geplante Bebauung im nordwestlichen Teil des Geltungsbereiches wird dagegen keine Geschossigkeit festgesetzt. Hier wird die Höhenentwicklung über die Festsetzung von Trauf- und Firsthöhen geregelt.

### **5.2.4 Bauhöhen**

Um im Plangebiet gestalterische Fehlentwicklungen im Hinblick auf die Höhenentwicklung der Gebäude nachhaltig zu vermeiden werden ferner die nachstehenden Höhenfestsetzungen gem. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO für bauliche Anlagen getroffen.

Für den überwiegenden Teil der Flächen des SO1 wird entsprechend des baulichen Bestandes Traufhöhen von  $TH \leq 4,50$  m oder  $3,50$  m und eine Firsthöhe  $FH \leq 9,50$  m festgesetzt. Die hier vorhandenen Wohnhäuser prägen den Siedlungscharakter entlang der Straße „Südwesthörn“ in besonderem Maße, so dass hierdurch unerwünschte Fehlentwicklungen vermieden und der Bestand gesichert wird.

Für die unbebaute Fläche des SO1 wird in Anlehnung daran eine Traufhöhe von  $TH \leq 3,50$  m und eine Firsthöhe von  $FH \leq 9,50$  m festgesetzt. Hierdurch fügen sich die hier geplanten Doppelhäuser behutsam in den vorhandenen Siedlungskontext ein.

Für die zweigeschossigen Gebäude Weststrandstraße Nr.5, Südwesthörn Nr. 4 und 5 wird eine Traufhöhe von  $TH \leq 6,50$  m und  $FH \leq 11,50$  m festgesetzt, um die Höhensituation an diesen sensiblen Übergangsbereichen künftig zu sichern und Ausreißer zu vermeiden.

Entlang der Hafestraße wird das Erholungsheim des Bundes mit einer Traufhöhe von  $TH \leq 7,50$  m und einer Firsthöhe von  $TH \leq 12,00$  m planungsrechtlich so gesichert, dass eine Entwicklung für die Zukunft möglich ist.

Um bereits erfolgte Fehlentwicklungen künftig zu vermeiden, wird für die beiden dreigeschossigen Flachdachgebäude südöstlich des Erholungsheimes in Anlehnung an die südlich angrenzenden Strukturen eine Traufhöhe von  $TH \leq 6,50$  m und eine Firsthöhe von  $FH \leq 11,50$  m festgesetzt.



Für die Ermittlung der konkreten Bauhöhe sind die in den textlichen Festsetzungen definierten Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO) maßgebend. Als oberer Bezugspunkt für die Traufhöhe (TH) zählt die Schnittkante zwischen der Außenfläche des aufgehenden Mauerwerks und der oberen Dachhaut. Die obere Firstkante dient als Bezugspunkt für die Firsthöhe (FH). Als unterer Bezugspunkt für die Gebäude entlang der Straße „Südwesthörn“ ist die Straßenoberkante der Mitte der nächsten Erschließungsstraße heranzuziehen. Für die neu geplanten Gebäude entlang der Planstraße ist die hierin festgesetzte Höhe von 3,50 m ü.NN. als unterer Bezugspunkt maßgebend.

### **5.2.5 Abgrabungen**

Angesichts der besonderen städtebaulichen Qualität soll der Entstehung von das Siedlungsbild beeinträchtigenden Kellerlichtschächten und Kellerniedergängen entgegen gewirkt werden. Folglich wird geregelt, dass innerhalb der festgesetzten Sondergebiete (SO1-3) 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.

Eine Ausnahme dieser Festsetzung stellen die Flurstücke 8/42 und 8/43 der Flur 21, Gemarkung Norderney dar, auf denen das Gebäude Südwesthörn Nr. 20 steht. Das Gelände ist an dieser Stelle um ca. 1,50 m erhöht. Um bei einem künftig möglichen Abriss dieses Gebäudes zu gewährleisten, dass die an dieser Stelle möglichen neuen Gebäude sich in die anliegenden städtebaulichen Strukturen einfügen, sind Abgrabungen hier erlaubt. Das Geländeniveau ist in diesem Fall auf das Niveau der angrenzenden Straße „Südwesthörn“ anzugleichen. Die Anpassung hat innerhalb eines Grundstückstreifens von maximal 20,00 m Tiefe ab der Straßenbegrenzungslinie zu erfolgen.

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

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 28, 4. Änderung „Am Weststrand“ wird durchgehend für alle Sondergebietsflächen eine offene Bauweise (o) festgesetzt, um die aufgelockerte, kleinteilige Bebauungsstruktur, die sich in diesem Siedlungsbereich entwickelt hat, zu erhalten. Die Grenzabstände regeln sich nach der Niedersächsischen Bauordnung.

Die Planung für die Hintergrundbebauung der Straße Südwesthörn sieht eine Doppelhausbebauung der zukünftig zu erschließenden Grundstücke vor. Hierdurch wird die zur Verfügung stehende Fläche bestmöglich ausgenutzt. Aus diesem Grund wird für diese Fläche festgesetzt, dass gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB ausschließlich Doppelhäuser (D) zulässig sind.

Um die vorhandene Bebauungsstruktur entlang der Straße „Südwesthörn“ mit der kleinteiligen Einzelhausbebauung zu erhalten, wird für die Grundstücke der Häuser Südwesthörn 7-22 festgesetzt, dass gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB ausschließlich Einzelhäuser (E) zulässig sind.

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden in der Bebauungsplanänderung durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 (1) BauNVO definiert. Die dabei entstehenden Baufenster im Geltungsbereich der 4. Änderung werden überwiegend entsprechend ihrer Festsetzung im Ursprungsplan des Bebauungsplanes Nr. 28 übernommen. Dies deckt größtenteils auch den Bestand ab, der sich auf den jeweiligen Flächen entwickelt hat.

Eine Ausnahme dieses Vorgehens stellt das Grundstück Südwesthörn Nr. 20 dar. Das hier vorhandene maßstabssprengende Gebäude aus den 30er Jahren wird aller Voraussicht nach in den nächsten Jahren entfernt und durch eine Neuplanung ersetzt werden. Damit sich diese in den vorhandenen Siedlungskontext einfügt, werden hier anstatt eines großen, drei kleine Baufenster festgesetzt, die sich an der Nachbarbebauung orientieren. Die überbaubare Fläche wird dabei gegenüber der Ursprungsplanung nicht grundlegend verkleinert, sondern nur so verlagert, dass eine städtebaulich harmonische Situation entwickelt werden kann.

Für die derzeit noch unbebaute Fläche nordwestlich der Häuser Südwesthörn Nr. 8-14 wurde seitens der Stadt Norderney ein städtebauliches Konzept zur Entwicklung bedarfsrechter Wohnformen entwickelt. Auf dieser Grundlage werden im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 durch die Festsetzung von Baugrenzen Baufenster definiert, die dieses Konzept planungsrechtlich sichern und so die Entstehung einer baulichen Struktur sichern, die sich städtebaulich sinnvoll in den vorhandenen Siedlungskontext einfügt.

Um die kleinteilige Bebauungsstruktur im Plangebiet zu erhalten, sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Garagen und Stellplätze gem. § 12 BauNVO mit einer maximal zulässigen Grundfläche von 21 m<sup>2</sup> und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO mit einer maximal zulässigen Grundfläche von 15 m<sup>2</sup> zulässig. Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze sind zum Erhalt und zur Steuerung eines einheitlichen Siedlungsbildes Garagen und Einstellplätzen gem. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO nicht zulässig.

#### **5.4 Anordnung der Wohngebäude**

Zur Wahrung der im Plangebiet bestehenden Dachlandschaft werden innerhalb der festgesetzten Sondergebiete (SO1 – SO3) die Firstlinien der Hauptdachflächen von Gebäuden gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB aufgenommen und planungsrechtlich gesichert. Ausnahmsweise sind hier Abweichungen für untergeordnete Gebäudeteile und Anbauten zulässig.

#### **5.5 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

Das Entwicklungsziel für die Sondergebiete „Dauerwohnen und Gästebeherbergung“ (SO1) besteht in der Sicherung eines gebietstypischen Angebotes an Wohnungen für die einheimische Bevölkerung sowie untergeordnet an Unterkünften für einen ständig wechselnden Personenkreis (Ferienwohnungen). Der weiteren Verbreitung von Zweitwohnungen, wie sie auf Norderney bereits häufig realisiert wurden, soll angesichts der hierdurch bestehenden Gefahr der Beeinträchtigung der sozialen und städtebaulichen Vielfalt Einhalt geboten werden. Zur Realisierung dieses Planungsziels besteht für die Sondergebiete (SO 1) weiterer Regelungsbedarf hinsichtlich der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gem. § 9 (1) Nr.6 BauGB.

Dem entsprechend wird in der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 festgesetzt, dass innerhalb der festgesetzten Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „Dauerwohnen und Gästebeherbergung“ je Wohngebäude mindestens eine Wohnung zum dauernden Aufenthalt für Personen mit Lebensmittelpunkt auf Norderney vorzusehen ist. Darüber hinaus wird innerhalb der Sondergebiete (SO1) je Wohngebäude die Anzahl der Wohnungen zum dauernden Aufenthalt für Personen mit Lebensmittelpunkt auf Norderney sowie die Anzahl der Ferienwohnungen auf jeweils eine Einheit begrenzt.

## 5.6 Mindestgrößen von Baugrundstücken

Um in dem vorgeprägten Siedlungsbereich die vorhandenen Strukturen zu sichern, werden im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Am Weststrand“ Mindestgrößen von Baugrundstücken gem. § 9 (1) Nr. 3 BauGB festgesetzt. Diese werden für Baugrundstücke mit Einzelhausbebauung auf mindestens 450 m<sup>2</sup> festgesetzt. Diese Mindestgrößen sind auch bei einer nachträglichen Teilung von Baugrundstücken einzuhalten. Bei Baugrundstücken, die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 die festgesetzte Mindestgröße unterschreiten, entspricht die vorhandene Größe der Mindestgröße. Es wird zudem festgesetzt, dass alle Baugrundstücke an eine öffentliche Verkehrsfläche angeschlossen sein müssen.

## 5.7 Verkehrsflächen

### 5.7.1 Straßenverkehrsflächen

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt größtenteils ausgehend von der Hafenstraße im östlichen Bereich über die Straße „Südwesthörn“, die das Plangebiet in ost-westliche Richtung durchzieht. Diese wird in ihrer vorhandenen Breite zur planungsrechtlichen Sicherung der Erschließung als öffentliche Straßenverkehrsfläche gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzt. Auch die Verlängerung dieser Straße im nordöstlichen Bereich zur Erschließung der an dieser Stelle neu geplanten Grundstücke wird entsprechend **in einer Breite von 6,00 m** festgesetzt.

Davon abweichend erfolgt die Erschließung der nordöstlich gelegenen Grundstücke ausgehend von der Bülowallee, die nicht innerhalb des Geltungsbereiches liegt, genau wie die Weststrandstraße, von der aus das nordwestliche Grundstück mit der Hausnummer 5 erschlossen wird.

### 5.7.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

Zwischen der Straße „Südwesthörn“ im Süden und der „Weststrandstraße“ im Norden verläuft östlich des Argonnerwaldes ein Weg, der für den öffentlichen PKW-Verkehr nicht zugelassen ist. Dieser wird zur planungsrechtlichen Absicherung als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB als „Fuß- und Radweg“ festgesetzt.

## 5.8 Fläche für die Abfallentsorgung

Zur Sicherstellung der Abfallentsorgung sind Zuwegungen so anzulegen, dass ein Rückwärtsfahren von Müllfahrzeugen nicht erforderlich ist. Da die Fläche im rückwärtigen Bereich der Straße „Südwesthörn“, für die eine Nachverdichtung vorgesehen ist, für eine hierfür erforderliche Wendeanlagen mit einem Durchmesser von mindestens 18,00 m nicht ausreichend dimensioniert ist, wird im vorderen Bereich diese Stichstraße eine 6,00 m x 3,00 m große Fläche für die Abfallversorgung gem. § 9 (1) Nr. 14 BauGB als Mülltonnenstandplatz festgesetzt. Um diese anzufahren, ist ein Rückwärtsfahren der Müllfahrzeuge zwar dennoch notwendig, allerdings nur auf einer kurzen Distanz.

## 5.9 Öffentliche Grünflächen

Im südlichen Teil des Geltungsbereiches liegt die so genannte „Hundewiese“, eine offene Wiesenfläche. Für diese Fläche werden entsprechend der zum Zeitpunkt der Aufstellung aktuellen Planungen im Ursprungsplan eine Tennisanlage mit entsprechenden Nebenanlagen sowie vier Baugrundstücke festgesetzt. Da diese Planungen inzwi-

schen überholt sind und die Fläche in ihrer derzeitigen Funktion und Qualität erhalten bleiben soll, wird sie im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 als öffentliche Grünfläche gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ planungsrechtlich gesichert.

Zur Eingrünung der Wohnhäuser Südwesthörn Nr. 8-14 zu den nordwestlich angrenzenden Stellplatzflächen wird in diesem Bereich eine 1,00 m breite öffentliche Grünfläche gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB festgesetzt. Eine überlagernde Festsetzung zur Bepflanzung der Fläche gewährleistet eine Entwicklung mit standortgerechten Gehölzen.

### **5.10 Private Grünfläche**

Nordwestlich der neu geplanten Grundstücke, im Grenzbereich zur anliegenden Waldfläche, wird als behutsamer Übergang eine 1,00 m breite private Grünfläche gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB festgesetzt. Für die Bepflanzung der Grünfläche wird eine entsprechende überlagernde Festsetzung für diese Fläche getroffen.

### **5.11 Fläche für Wald**

Nordwestlich des Geltungsbereiches befinden sich Waldflächen, die diesen Teil des Norderneyer Stadtgebietes prägen. Der Wald zieht sich bis auf das Grundstück Südwesthörn 20 weiter, so dass das dort derzeit vorhandene Gebäude von den Bäumen eingefasst ist.

Um diese besondere Struktur zu erhalten, wird im Übergangsbereich des Grundstücks Südwesthörn Nr. 20 zum angrenzenden Argonnerwald eine 5,00 m breite Fläche für Wald gem. § 9 (1) Nr. 18 b) BauGB festgesetzt. Diese wird an der nordöstlichen Grenze des Grundstücks ebenfalls in 5,00m Breite weitergeführt, um hier die besondere städtebauliche Situation im Einmündungsbereich des Fuß- und Radweges zu erhalten, die durch den Wald zu beiden Seiten geprägt ist.

### **5.12 Anpflanzen von standortgerechten Gehölzen**

Die beiden bereits in Kapitel 5.6 und 5.7 beschriebenen 1,00 m breiten öffentlichen und privaten Grünflächen werden zur bedarfsgerechten Eingrünung überlagernd als Flächen zum Anpflanzen von standortgerechten Gehölzen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB festgesetzt. Hierin sind ausschließlich heimische, standortgerechte Sträucher anzupflanzen und auf Dauer zu erhalten.

### **5.13 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen, hier: Stellplätze und Garagen**

Die bereits heute für Stellplätze und Garagen genutzte Fläche nordwestlich der Grundstücke Südwesthörn 8-14 wird durch die Festsetzung einer Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen gem. § 9 (1) Nr. 22 BauGB mit der Zweckbestimmung „Stellplätze und Garagen“ planungsrechtlich gesichert.

## **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 Siedlungsbildes im Bereich des Plangebietes und der 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. Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung haben sich verschiedene gestalterische Bereiche gebildet, die insgesamt eine stimmige Einheit bilden. Um diese zu sichern werden die verschiedenen örtlichen Bauvorschriften den verschiedenen Bereichen zugeordnet, so dass nicht jede örtliche Bauvorschrift für den gesamten Geltungsbereich zutrifft. Insgesamt deckt sich der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften aber mit dem Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Am Weststrand“.

1. Es sind nur Gebäude mit Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdach und einer Dachneigung von 30-55° zulässig. Die Dächer sind symmetrisch zum Hauptkörper anzuordnen. Abweichend von § 4 der Gestaltungssatzung der Stadt Norderney sind untergeordnete Vor- und Anbauten (maximal 20% der Grundfläche des Hauptgebäudes) sowie Nebenanlagen und Garagen von dieser Vorschrift ausgenommen.
2. Entgegen §§ 2 und 3 der Gestaltungssatzung der Stadt Norderney sind Gauben oder sonstige Dacheinschnitte insgesamt nur auf bis zu ½ der Trauflänge zulässig.
3. Für die Dacheindeckung sind nicht glänzende Dachziegel oder Dachsteine in roten bis rotbraunen Farben zu verwenden. Als „rot“ bis „rotbraun“ gelten folgende RAL-Farben (lt. Farbrepository RAL 840 HR): 2001, 2002, 3000, 3002, 3003, 3013, 3016, 8004 und 8012.
4. Für die Dacheindeckung sind nicht glänzende Dachziegel oder Dachsteine in schwarzen und anthrazitfarbenen Farben zu verwenden. Als schwarz und anthrazit gelten die RAL-Farben (lt. Farbrepository RAL 840 HR): RAL 7011, 7015 und 7016.
5. Abweichend von § 4 der Gestaltungssatzung der Stadt Norderney sind Ausnahmen von der Dacheindeckung zulässig, wenn es sich um untergeordnete, transparente Vor-, An- oder Aufbauten handelt (max. 20% der Grundfläche des Hauptgebäudes).
6. Für die Hauptgebäude gelten die in der Planzeichnung festgesetzten Firstrichtungen. Ausnahmsweise sind Abweichungen für Eingangsüberdachungen gem. § 5 (3) Nr. 2 NBauO und Anbauten zulässig.
7. Das sichtbare Außenmauerwerk ist aus Verblendmauerwerk herzustellen. Für das Verblendmauerwerk sind nicht glänzende, rote bis rotbraune Mauerziegel gem. DIN 105 in den RAL-Farbtönen (lt. Farbrepository RAL 840 HR) Nr. 2001, 2002, 3000, 3002 oder 3016 zu verwenden.
8. Das sichtbare Außenmauerwerk ist aus Putz- oder Verblendmauerwerk herzustellen. Für das Putz- oder Verblendmauerwerk ist die Farbe weiß zu verwenden. Als „weiß“ gelten die folgenden RAL-Farben (lt. Farbrepository RAL 840 HR): 9001, 9002, 9010 und 9016.

9. Garagen gem. § 13 BauNVO dürfen auch in anderer massiver Bauweise errichtet werden. Die Farbgebung der Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO in Form von Gebäuden ist der des Hauptgebäudes anzupassen.
10. An den Fenstern zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind Vorbaurolläden nicht zulässig.
11. Außentreppen sind nur auf den, den Erschließungsstraßen abgewandten Seiten zulässig.
12. Balkone und Dachterrassen sind auf den, den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten Seiten nicht zulässig.
13. Auf geneigten und flachen Dächern dürfen Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie (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 Sonnenenergie 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.)
14. 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.
15. 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.
16. Die der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten, nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Vorgärten anzulegen, unversiegelt zu belassen und zu bepflanzen.
17. Je Wohngebäude sind eine Zufahrt mit einer maximalen Breite von 3,00 m sowie eine Zuwegung mit einer maximalen Breite von 1,50 m als Anschluss an die Verkehrsfläche zulässig.
18. Einfriedungen dürfen eine maximale Höhe von 0,90 m über der Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche nicht überschreiten.
19. Werden auf privaten Grundstücken nicht überdachte Stellplätze angelegt, sind die Oberflächen der Stellplätze als Pflasterung mit mindestens 50% Durchgrünung auszubilden. (Die Vorgabe des Grundwasserschutzes sind zu beachten.)
20. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeanlagen als freistehende Schaukästen sind nur bis zu einer Größe von maximal 1,00 m<sup>2</sup> zulässig. Leuchtwerbungen sind unzulässig. Ausnahmen für Betriebe des Einzelhandels, der

Gastronomie oder des Handwerks können bis zu einer Gesamtgröße von 4,00 m<sup>2</sup> zugelassen werden.

## 7.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

- **Verkehrerschließung**  
Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt aus Richtung Nordosten von der Hafenstraße bzw. Bülowallee über die Straße „Südwesthörn“ innerhalb des Plangebietes.
- **Gas-, Wasser- und Stromversorgung**  
Die Gas-, Wasser- und Stromversorgung erfolgt über den Anschluss an die Versorgungsnetze der Stadtwerke Norderney.
- **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.
- **Fernmeldetechnische Versorgung**  
Die fernmeldetechnische Versorgung des Bebauungsplangebietes erfolgt über die verschiedenen Telekommunikationsanbieter.
- **Sonderabfälle**  
Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.
- **Brandschutz**  
Die Löschwasserversorgung des Plangebietes wird entsprechend den jeweiligen Anforderungen sichergestellt. Eine Abstimmung mit der Feuerwehr erfolgt vor der Ausführungsplanung.

## 8.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN-/ÜBERSICHT/-VERMERKE

### 8.1 Rechtsgrundlagen

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

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

## 8.2 Verfahrenübersicht

### 8.2.1 Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Norderney hat in seiner Sitzung am 11.04.2012 gem. § 2 (4) BauGB den Beschluss zur Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Am Weststrand“ mit örtlichen Bauvorschriften gefasst.

### 8.2.2 Öffentliche Auslegung

Die Begründung hat gem. § 3 (2) BauGB vom 09.02.2015 bis 13.03.2015 zusammen mit der Planzeichnung öffentlich ausgelegt.

### 8.2.3 Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Norderney hat die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 "Am Weststrand" mit örtlichen Bauvorschriften nach Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Anregungen in seiner Sitzung am ..... gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde ebenfalls beschlossen und ist dem Bebauungsplan gem. § 9 (8) BauGB beigefügt.

Norderney, .....

.....  
Der Bürgermeister

## 8.3 Planverfasser

Die Ausarbeitung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Am Weststrand“ mit örtlichen Bauvorschriften erfolgte im Auftrag der Stadt Norderney durch das Planungsbüro:

**Diekmann &  
Mosebach**   
Regionalplanung  
Stadt- und Landschaftsplanung  
Entwicklungs- und Projektmanagement  
*Oldenburger Straße 86 · 26180 Rastede  
Telefon (0 44 02) 91 16-30  
Telefax (0 44 02) 91 16-40*

.....  
Dipl.-Ing. Olaf Mosebach  
(Planverfasser)





## Protokollauszug

Sitzung	<b>Ausschuss für Bauen und Umwelt</b>
Status:	<b>öffentlich</b>
Datum	<b>08.09.2015</b>

**TOP 13. Bebauungsplan Nr. 28 "Am Weststrand", 4. Änderung a) VA 63/2015  
Beratung über die während der öffentlichen Auslegung und  
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange  
vorgebrachten Stellungnahmen b) Satzungsbeschluss**

Die Verwaltung erläutert, der Bebauungsplan Nr. 28 „Am Weststrand“ sei in der öffentlichen Bauausschusssitzung im April 2015 letztmalig beraten worden und habe nochmals vom 17.08.2015 bis 28.08.2015 ausgelegen. Die erneute Auslegung habe aufgrund der Verbreiterung der Planstraße auf 6 m in dem Bereich des Einheimischenmodells Südwesthörn stattgefunden.

Ziel der Planung sei es, den heutigen städtebaulichen Erkenntnissen Rechnung zu tragen und u.a. Dauerwohnraum zu sichern sowie Ferienwohnungen in bestimmter Anzahl zuzulassen.

Es seien bei der erneuten Auslegung folgende Stellungnahmen eingegangen:

- Der Landkreis Aurich habe angegeben, dass die Wohnbebauung 30 m von einer Waldfläche entfernt angesiedelt werden solle. Dies beziehe sich auf den Grünstreifen „Wald“ im Bereich GruKo.
- Es habe erneute Stellungnahmen zur Planstraße im Einheimischenmodell Südwesthörn aufgrund der Straßenbreite von 6 m gegeben. Man beziehe sich auf die Garagenverordnung, welche 6,5 m vorgebe.
- Es habe Eingaben zum Müllbehältersammelplatz am Quartiereingang zum Einheimischenmodell Südwesthörn gegeben. Der Sammelplatz solle lediglich zu den jeweiligen Abfuhrterminen für die Müllbehälter zur Verfügung stehen.
- Des Weiteren gab es eine erneute Stellungnahme eines Eigentümers, welcher seinen Bauteppich im Zuge des B-Planverfahrens vergrößern möchte.

Alle Stellungnahmen seien entsprechend abgewogen worden.

BG Onnen fragt, wann man die Abwägungsvorschläge an die Träger öffentlicher Belange und die Einwender aus der Bevölkerung versenden würden. Die Verwaltung erläutert, man werde die Abwägungsvorschläge nach dem Satzungsbeschluss im Rat an die jeweiligen Einwender versenden.

BG Onnen erklärt, ein Müllfahrzeug könne auch rückwärts in eine Straße hineinfahren, somit sei ein Müllbehältersammelplatz überflüssig. Die Verwaltung erklärt, das Müllfahrzeug dürfe aus rechtlichen Gründen nicht rückwärts in eine Straße hineinfahren. Somit musste man planerisch auf diesen Umstand reagieren.

RM Wehlage fragt, ob die Stellungnahme zum Thema „Wald“ auch das Grundstück „Hinni Buck sien Tuun“ betreffe. Die Verwaltung erläutert, das Grundstück „Hinni Buck sien Tuun“ läge nicht im Geltungsbereich der Planänderung. Der Landkreis befürchte, dass durch

umfallende Bäume Häuser beschädigt werden könnten und der Landkreis daraufhin belangt werden könnte. Dies sei jedoch durch die ständige Rechtsprechung widerlegt.

RM Wehlage fragt, weshalb die Straßenbreite der Planstraße auf 6 m verbreitert worden sei. Die Verwaltung erklärt, aufgrund der bereits vorhandenen Garagen auf dem Gelände müsse die Straßenbreite auf 6 m festgesetzt werden, um das Einparken zu ermöglichen. Man habe sich an dem Regelwerk zum Ausbau von Stadtstraßen – hier: Wohnweg orientiert.

### **Beschluss**

- a) Die während des Auslegungsverfahrens zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Am Weststrand“ vorgebrachten Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen. Die öffentlichen und privaten Belange werden gem. § 1 Abs. 7 Baugesetzbuch (BauGB) untereinander und gegeneinander abgewogen. Die Zusammenstellung (Anlage) ist Bestandteil des Beschlusses.

6 Stimmen dafür

1 Stimme dagegen

0 Enthaltungen

- b) Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) – alle Bestimmungen in der derzeit gültigen Fassung – wird die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Am Weststrand“ mit der dazugehörigen Begründung vom Rat der Stadt Norderney als Satzung beschlossen. Der Bebauungsplan besteht aus dem Satzungstext und der Begründung.

c)

6 Stimmen dafür

1 Stimme dagegen

0 Enthaltungen

14.

---

Mitteilungen der Verwaltung



## **Protokollauszug**

Sitzung	<b>Ausschuss für Bauen und Umwelt</b>
Status:	<b>öffentlich</b>
Datum	<b>08.09.2015</b>

### **TOP 14. Mitteilungen der Verwaltung**

Es liegen keine Mitteilungen der Verwaltung vor.

15.

---

Anfragen und Anregungen



## Protokollauszug

Sitzung	<b>Ausschuss für Bauen und Umwelt</b>
Status:	<b>öffentlich</b>
Datum	<b>08.09.2015</b>

### **TOP 15. Anfragen und Anregungen**

Es wurden keine Anfragen und Anregungen vorgebracht.

16.

---

Einwohner- / Einwohnerinnenfragestunde



## Protokollauszug

Sitzung	<b>Ausschuss für Bauen und Umwelt</b>
Status:	<b>öffentlich</b>
Datum	<b>08.09.2015</b>

### TOP 16. Einwohner- / Einwohnerinnenfragestunde

Ein Bürger fragt, zu welchem Zweck man Damwild auf der Insel Borkum ausgesetzt habe. Herr Reichert, Nationalparkverwaltung, erklärte, man habe mehrere Damhirsche zeitlich befristet für eine Studie in einem Gehege gehalten. Die Tiere seien, nach Beendigung der Studie, voraussichtlich mutwillig befreit worden. Die Tiere befänden sich jedoch im Eigentum der Jägerschaft von Borkum. Auf Norderney sei das Damwild hingegen herrenlos.

Ein Bürger fragt, ob die Nationalparkverwaltung in die ansteigende Population von Wildgänsen und Krähenvögel auf der Insel eingreifen werde. Herr Reichert erklärt, man betreibe von Seiten der Nationalparkverwaltung kein Gänse- oder Krähenmanagement. Die Gänse und Krähen würden sich auch nicht schädlich auf Wiesenvögel auswirken.

Ein Bürger fragt, ob die Überwachung der festgelegten Anzahl des Damwildes auf Norderney über eine neutrale Organisation stattfinden könnte. BM Ulrichs erläutert, es sei schwierig eine neutrale Organisation auf der Insel hierfür zu finden. Man habe jedoch das nötige Vertrauen in die hiesige Jägerschaft für die Kontrolle des Bestandes.

Ein Bürger fragt, ob man etwas gegen den Anstieg der Kaninchenpopulation unternehme. BM Ulrichs erläutert, die Wildkaninchen müssten zuvor als Schädlinge anerkannt werden und dass diese eine Plage darstellten. Der Landkreis erstelle daraufhin Abschusspläne. Derzeit reguliere sich die Population über die bekannten Krankheiten. Es habe bereits einen „Runden Tisch“ mit Naturschutzverbänden und den entsprechenden zuständigen Stellen gegeben. Dieser sei ohne Ergebnis verlaufen. Man sollte den „Runden Tisch“ nochmals aufgreifen.

Ein Bürger fragt, welche Schutzmaßnahmen bei Ausbruch einer Vogelgrippe für die Insel gelten würden. BM Ulrichs erklärt, dies müsse man prüfen.

Ein Bürger fragt, warum die Nationalparkverwaltung auch Igel als Beutetier für Vogeleier bei Wiesenbrütern erkenne. Seines Erachtens stünden Vogeleier nicht auf der Nahrungsliste des Igels. Des Weiteren fragt er, seit wann es Igel auf der Insel gäbe. Herr Reichert erklärt, man habe mehrfach den Nachweis erbracht, dass der Igel die Nester der Wiesenbrüter ausraube und einen hohen Anteil an dem Brutverlust habe. Seit wann der Igel auf der Insel sei, könne nicht beantwortet werden.

Ein Bürger erläutert, er könne keine wissenschaftliche Methode erkennen, wonach die Prädatoren in dem Projekt zum Schutz der Wiesenvogelbrüter ausgewählt worden seien. Herr Reichert erklärt, man habe sich Schritt für Schritt dem Problem genähert und durch Nachweise verschiedene Beutetiere erfasst. Das Management werde auch in den nächsten Jahren weiterbetrieben und es sei nicht auszuschließen, dass noch weitere Arten von Beutetieren in den Fokus rückten.



Eine Bürgerin fragte, welche Bedeutung die Festsetzungen im B-Plan Nr. 28 hätten. Die Verwaltung erläutert, dass Gebiet werde durch Art und Maß der Nutzung beschrieben. Detailliertere Erläuterungen gäbe es in der Begründung. Weitere Planzeichen werden in der Legende beschrieben.

Eine Bürgerin fragt, weshalb auf dem Gelände GruKo drei Bauteppiche ausgewiesen wurden. Die Verwaltung erklärt, das Bestandsgebäude sei abgängig. Aus städtebaulicher Sicht fügten sich an dieser Stelle drei Bauteppiche für drei Gebäude in offener Bauweise städtebaulich sinnvoller ein. Diese entsprächen der umliegenden Bebauung eher als ein langgezogenes Gebäude. Das heutige Gebäude genieße Bestandschutz und müsse nicht entfernt werden.

Eine Bürgerin fragt, weshalb auf dem Grundstück Südwesthörn 19 zwei Bauteppiche ausgewiesen seien. Die Verwaltung erklärt, das Gebäude sei abgängig. Aus städtebaulicher Sicht fügten sich an dieser Stelle zwei Gebäude in offener Bauweise besser ein und entsprächen der umliegenden Bebauung.

Eine Bürgerin fragt, ob die Bebauung der Doppelhaushälften für das Einheimischenmodell Südwesthörn absehbar sei. BM Ulrichs erläutert, man gehe davon aus, dass frühestens Anfang nächsten Jahres bzw. in der Bausaison 2016/2017 eine Bebauung stattfinde.

Ein Bürger merkte an, dass die Einhaltung der Auflagen zur Betreibung einer Recyclinganlage nicht eingehalten würde. Die Anlage müsse nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz feuchtgehalten werden. Dies sei hier nicht der Fall. Die Verwaltung erläutert, man werde die Beschwerden an ecoplant weiterleiten. Das Gewerbeaufsichtsamt habe bei einer Begehung jedoch keine Mängel festgestellt. Vorsitzender Harms erläutert gegenüber dem Bürger, er solle sich nochmals mit dem Gewerbeaufsichtsamt in Verbindung setzen.