

Stadt Norderney

Landkreis Aurich

Bebauungsplan Nr. 25 C

„Nordhelm - Ost“

2. Änderung

Im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB



Übersichtsplan

Januar 2015

Satzungsentwurf

Escherweg 1
26121 Oldenburg
Postfach 3867
26028 Oldenburg

Telefon 0441 97174-0
Telefax 0441 97174-73
Email info@nwp-ol.de
Internet www.nwp-ol.de

Gesellschaft für räumliche
Planung und Forschung



INHALTSVERZEICHNIS

1.	EINLEITUNG.....	4
1.1.	Planungsanlass	4
1.2	Rechtsgrundlagen	4
1.3	Geltungsbereich des Bebauungsplanes	4
1.4	Beschreibung des Plangebietes	5
1.5	Bestandsanalyse	5
1.5.1	Erschließungsstruktur.....	5
1.5.2	Nutzungsstruktur	5
1.6	Planungsrahmenbedingungen.....	9
1.6.1	Ziele der Raumordnung.....	9
1.6.2	Flächennutzungsplan	9
1.6.3	Satzungen	10
1.6.4	Bebauungsplan Nr. 25 C und Bebauungsplan Nr. 25 C, 1. Änderung	12
2.	ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG	13
3.	BETEILIGUNGSVERFAHREN, WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG, GRUNDLAGEN UND ERGEBNISSE DER ABWÄGUNG	15
3.1	Verfahren	15
3.2	Ergebnisse der Beteiligungsverfahren.....	17
3.2.1	Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung.....	17
3.2.2	Ergebnisse der Fachbehördenbeteiligung	25
3.3	Relevante Abwägungsbelange	25
3.3.1	Verkehrliche Belange	25
3.3.2	Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.....	26
3.3.3	Belange von Natur und Landschaft	27
3.3.4	Belange des Artenschutzes	28
4.	INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES	30
4.1	Art der baulichen Nutzung	30
4.1.1	Sonstiges Sondergebiet "Dauerwohnen und Gästebeherbergung"	30
4.1.2	Sonstiges Sondergebiet "Reitanlage"	38
4.1.3	Sonstiges Sondergebiet "Meierei"	39
4.2	Maß der baulichen Nutzung, Bauweise	39
4.2.1	Sonstiges Sondergebiet "Dauerwohnen und Gästebeherbergung"	39
4.2.2	Sonstiges Sondergebiet "Reitanlage"	41
4.2.3	Sonstiges Sondergebiet "Meierei"	41
4.3	Baugrenzen, Baulinien	42
4.3.1	Sonstiges Sondergebiet "Dauerwohnen und Gästebeherbergung"	42
4.3.2	Sonstiges Sondergebiet "Reitanlage"	43
4.3.3	Sonstiges Sondergebiet "Meierei"	43
4.4	Private Grünflächen.....	44
4.5	Öffentliche Verkehrsflächen	46
5.	GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN	46
6.	HINWEISE	52
7.	ERGÄNZENDE ANGABEN.....	53
7.1	Städtebauliche Übersichtsdaten	53
7.2	Ver- und Entsorgung	53

8. DATEN ZUM VERFAHRENSABLAUF 54

ANLAGEN

Bestandsplan

Anhang: Allgemeine Vorprüfung nach UVPG

1. EINLEITUNG

1.1. Planungsanlass

Die Stadt Norderney hat die Absicht, durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 C die vorhandenen Siedlungsstrukturen in der Nordhelmsiedlung durch bauleitplanerische Festsetzungen nachhaltig zu sichern.

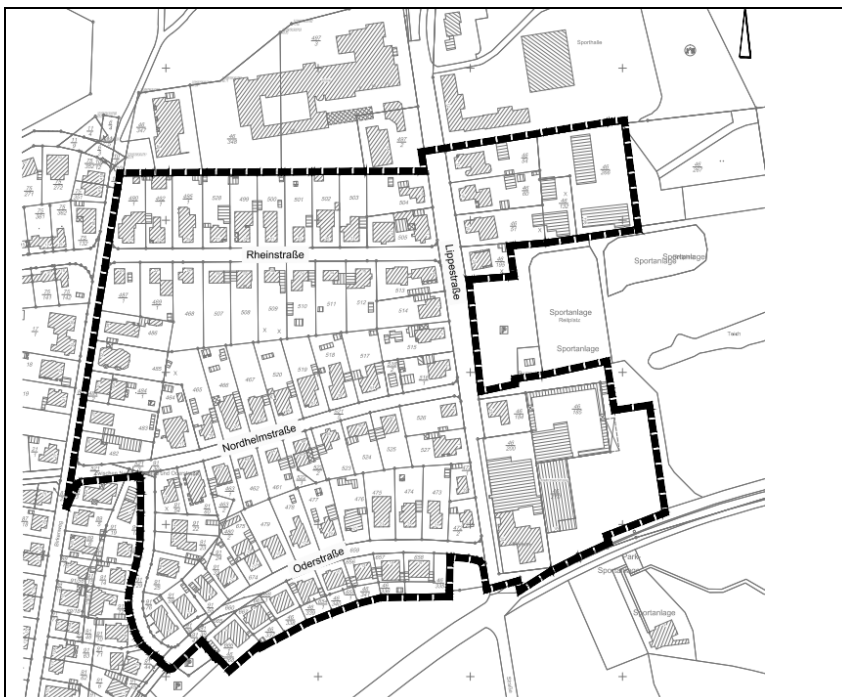
1.2 Rechtsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen des Bebauungsplanes Nr. 25 C, 2. Änderung, sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Inhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV), das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG), die Niedersächsische Bauordnung (NBauO), das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPg), jeweils in der zur Zeit geltenden Fassung.

1.3 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 25 C, 2. Änderung, erfasst den östlichen Bereich in der Nordhelmsiedlung. Der Planbereich erfasst folgende Siedlungsquartiere:

- Grundstücke beidseitig der Rheinstraße (östlicher Abschnitt),
- Grundstücke beidseitig der Nordhelmstraße (östlicher Abschnitt),
- Grundstücke beidseitig der Oderstraße,
- Grundstücke östlich des Birkenwegs (nördlicher Abschnitt) und östlich „Am Schirrhof“,
- Grundstücke westlich der Lippestraße (bis Kurklinik),
- Grundstücke östlich der Lippestraße (ausgenommen Freizeit- und Erholungsheim und Sportanlagen).



1.4 Beschreibung des Plangebietes

Die verkehrliche Erschließung der Nordhelmsiedlung im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 25 C erfolgt durch ein Ringstraßensystem, wobei die Nordhelmstraße, die Lippestraße und der Birkenweg den Charakter von Sammelstraßen haben. Über den Birkenweg und die Lippestraße besteht eine fußläufige Anbindung an den Nordseestrand.

Bei den Flächen westlich der Lippestraße handelt es sich um bebaute Grundstücke mit ein- bis zweigeschossiger Bebauung, die zum Dauerwohnen und zum Ferienwohnen genutzt werden. Gewerbliche Einrichtungen sind untergeordnet vorhanden. Kennzeichnend für diesen Bereich der Nordhelmsiedlung sind überwiegend kleinteilige Siedlungshäuser entlang der Erschließungsstraßen. Die Vorderhäuser wurden auf den rückwärtigen und seitlichen Grundstücken durch Anbauten ergänzt. Insgesamt überwiegt eine eingeschossige Bebauung. Einige zweigeschossige Baukörper wirken störend auf das Siedlungsbild. Auf der Ostseite der Lippestraße sind neben den o.g. Gebäuden mit Wohn- und Feriennutzung gewerbliche Nutzungen und Freizeitangebote vorhanden.

1.5 Bestandsanalyse

Zur Vorbereitung der bauleitplanerischen Festsetzungen wurde eine detaillierte Bestandsanalyse durchgeführt, die die Nutzungsstruktur und die Gebäudecharakteristik erfasst.¹

1.5.1 Erschließungsstruktur

Durch das Plangebiet verläuft in Nord-Süd-Richtung die Lippestraße als Sammelstraße und als direkte Erschließungsstraße für die angrenzenden Grundstücke. In Westrichtung sind die Rheinstraße, die Nordhelmstraße und die Oderstraße angebunden, die zusammen mit dem westlich gelegenen Birkenweg und der Straße „Am Schirrhof“ die Wohnquartiere westlich der Lippestraße erschließen. Die Lippestraße führt im Norden zu den Strandabschnitten. Eine Bushaltestelle befindet sich in der Lippestraße in der Höhe der Rheinstraße.

1.5.2 Nutzungsstruktur

Die Gebäude im Planungsgebiet werden überwiegend wohngenutzt. Dabei handelt es sich um Dauerwohnen mit inseltypischer Privatvermietung. Entsprechend ist eine starke Durchmischung von allgemeinem Wohnen und Ferienwohnungen bzw. Ferienappartements vorhanden. Die Ferienwohnungen sind überwiegend in die Wohngebäude integriert. I.d.R. sind ein bis zwei Ferienwohnungen pro Wohngebäude vorhanden. Ein Gebäude am Birkenweg weicht von den übrigen Strukturen stark ab und hat mit mehreren Wohneinheiten den Charakter eines Mehrfamilienhauses.

Auf der Ostseite der Lippestraße sind mehrere Reitanlagen vorhanden. Zudem befinden sich im südlichen Abschnitt ein Restaurant mit Café und ein Gewerbebetrieb für Haustechnik. In den Quartieren auf der Westseite sind neben der Dauerwohn- und Ferienwohnnutzung eine Versicherungsagentur, eine Fußpflegepraxis, ein Sonnenstudio und eine Wäscherei vorhanden. Diese sind in die Wohngebäude integriert.

Nördlich im Anschluss an das Plangebiet befinden sich das Krankenhaus, ein Café und ein Wohnheim auf der Westseite der Lippestraße sowie ein Freizeit- und Erholungsheim auf der Ostseite der Lippestraße.

Als technische Einrichtung befindet sich eine Trafostation an der Nordhelmstraße.

¹ siehe Bestandsplan im Anhang

1.5.3 Baulich - räumliche Strukturen /Freiflächen

➤ Quartiere mit Wohnen und Gästebeherbergung

Die Wohnquartiere in diesem Abschnitt der Nordhelmsiedlung sind durch eine straßenseitige Bebauung mit überwiegend einheitlicher Bauflucht gekennzeichnet. Typisch für diese Quartiere sind Vorderhäuser mit Ausrichtung zu den Erschließungsstraßen und rückwärtigen größeren Anbauten zu Vermietungszwecken. Größtenteils sind relativ tiefe Grundstücke vorhanden, so dass in den inneren Bereichen der Quartiere größere zusammenhängende Freiflächen verbleiben, die als Garten genutzt werden und teilweise Nebenanlagen beinhalten. Eine leicht abweichende Struktur stellt sich an der Oderstraße dar, wo nur geringe Grundstückstiefen und keine rückwärtigen Anbauten vorhanden sind. Südlich und östlich der straßenseitigen Bauzeile sind private Gartenflächen als Freiflächen vorhanden. Die erforderlichen Einstellplätze der Wohngebäude befinden sich auf den privaten Grundstücken.

Die Wohngebäude im Plangebiet sind überwiegend eingeschossig und mit geneigten Dächern versehen. Zweigeschossige Gebäude oder Gebäudeteile mit zwei Vollgeschossen (diese dann häufig als Flachdach) befinden sich an der Rheinstraße, der Lippestraße und am Birkenweg. Neben der – mit Ausnahme der südlichen Bauzeile an der Oderstraße - typischen Gebäudestruktur mit Vorderhäusern und wohngenutzten Anbauten, die sich als eigenständige Baukörper darstellen, sind auch weitere kleinere Anbauten vorhanden, die teilweise zu Überformungen führen. Auch die Anordnung von Balkonen, Gauben, auskragenden Obergeschossen und Außentreppen führt zu Überformungen. In einigen Bereichen sind Garagen als Ferienwohnung umgebaut worden. Auch wird in einigen Gebäuden eine 3. Ebene zu Wohnzwecken genutzt. Nachfolgend wird die Charakteristik der einzelnen Quartiere aufgelistet:

Rheinstraße Nord	
Geschossigkeit	eingeschossig, mehrere zweigeschossige Vorderhäuser
Ausrichtung	giebelständig zur Erschließungsstraße, Bauflucht relativ einheitlich
Dachgestaltung Vorderhaus	Satteldachhäuser mit ähnlicher Dachneigung, symmetrische Dächer, keine Drempel, Dachfarbe Rot- und Grautöne, unterschiedliche Firsthöhen
Fassaden Vorderhaus	überwiegend einheitlich
Anbauten	viele größere Anbauten rückwärtig
Überformung	durch Dachaufbauten, überkragende Dachgeschosse, Balkone, zweigeschossige Bebauung, 3. Ebene
Gesamtbild	homogene Struktur beeinträchtigt
Rheinstraße Süd	
Geschossigkeit	eingeschossig
Ausrichtung	giebel- u. traufständig zur Erschließungsstraße, Bauflucht leichte Versätze
Dachgestaltung Vorderhaus	Satteldachhäuser mit ähnlicher Dachneigung, symmetrische Dächer, keine Drempel, Dachfarbe Rot- und Grautöne, unterschiedliche Firsthöhen
Fassaden Vorderhaus	überwiegend einheitlich
Anbauten	rückwärtig und seitlich, wenige
Überformung	durch umgebaute Garagen, Balkone, Fassadenverkleidungen
Gesamtbild	homogene Struktur beeinträchtigt

Nordhelmstraße Nord	
Geschossigkeit	überwiegend eingeschossig, 2 x zweigeschossig im Vorderhaus
Ausrichtung	giebelständig zur Erschließungsstraße, einheitliche Bauflucht
Dachgestaltung Vorderhaus	Satteldachhäuser mit ähnlicher Dachneigung, symmetrische Dächer, keine Drempel, Dachfarbe Rot- und Grautöne, unterschiedliche Firsthöhen
Fassaden Vorderhaus	unterschiedliche Materialien
Anbauten	rückwärtig und seitlich, viele vorhanden
Überformung	durch Gauben, Außentreppen, Materialien, Geschossigkeit, 3. Ebene
Gesamtbild	keine homogene Struktur
Nordhelmstraße Süd	
Geschossigkeit	eingeschossig
Ausrichtung	traufständig zur Erschließungsstraße, einheitliche Bauflucht
Dachgestaltung Vorderhaus	Satteldachhäuser mit ähnlicher Dachneigung, symmetrische Dächer, keine Drempel, Dachfarbe überwiegend rot bis rotbraun, auch anthrazit, ähnliche Firsthöhe, ähnliche Firsthöhe
Fassaden Vorderhaus	überwiegend rötliches Verblendmauerwerk in den Vorderhäusern,
Anbauten	rückwärtig und seitlich, wenige vorhanden
Überformung	durch Gauben, Außentreppen, Materialien,
Gesamtbild	homogene Struktur
Oderstraße Nord	
Geschossigkeit	eingeschossig
Ausrichtung	giebelständig zur Erschließungsstraße, einheitliche Bauflucht
Dachgestaltung Vorderhaus	Satteldachhäuser mit ähnlicher Dachneigung, symmetrische Dächer, keine Drempel, Dachfarbe überwiegend rot bis rotbraun, auch anthrazit, ähnliche Firsthöhe
Fassaden Vorderhaus	überwiegend rötliches Verblendmauerwerk in den Vorderhäusern, teilweise mit anderen Materialien abgesetzt
Anbauten	rückwärtig und seitlich
Überformung	durch Gauben
Gesamtbild	homogene Struktur
Oderstraße Süd	
Geschossigkeit	eingeschossig
Ausrichtung	traufständig zur Erschließungsstraße, einheitliche Bauflucht,
Dachgestaltung Vorderhaus	Satteldachhäuser mit ähnlicher Dachneigung, symmetrische Dächer, keine Drempel, Dachfarbe überwiegend anthrazit, ähnliche Firsthöhe
Fassaden Vorderhaus	unterschiedliche Gestaltung
Anbauten	keine nennenswerten vorhanden
Überformung	durch Gauben der Neubauten
Gesamtbild	homogene Struktur

Birkenweg, östliche Seite	
Geschossigkeit	überwiegend eingeschossig, zweigeschossiges Mehrfamilienhaus
Ausrichtung	überwiegend traufständig, zur Erschließungsstraße, einheitliche Bauflucht
Dachgestaltung Vorderhaus	mit rotem Satteldach, symmetrische Dächer, keine Drempel,
Fassaden Vorderhaus	überwieg. helle Putzbauten, Mehrfamilienhaus in rotem Verblendmauerwerk
Anbauten	abgeteiltes Grundstück für Hauptgebäude, ein Anbau zu gewerbl. Zwecken
Überformung	durch Mehrfamilienhaus
Gesamtbild	homogene Struktur beeinträchtigt
Am Schirrhof	
Geschossigkeit	eingeschossig
Ausrichtung	unterschiedliche Firstrichtungen und Fluchten
Dachgestaltung Vorderhaus	dunkle Dächer
Fassaden Vorderhaus	rotes Verblendmauerwerk
Anbauten	Anbauten sehr ausgeprägt, südliches Haus ohne Anbau
Überformung	durch Dachaufbauten, 3. Ebene
Gesamtbild	keine homogene Struktur
Ecke Rheinstraße / Lippestraße	
Geschossigkeit	zweigeschossige Flachdachbauten an Nordseite, zweigeschossiger Bau mit Satteldach an Südseite
Ausrichtung	Baufluchten raumwirksam, Firstrichtung Süd traufständig, wie Bebauung südlich Rheinstraße
Dachgestaltung Vorderhaus	Flachdächer und Satteldach
Fassaden Vorderhaus	überwiegend einheitlich rotes Verblendmauerwerk
Anbauten	Anbauten teilweise sehr ausprägend
Überformung	straßenseitige Baukörper fallen aus dem gesamten Erscheinungsbild der Siedlung raus, 3. Ebene vorhanden
Gesamtbild	Flachdachbauten wirken für sich im Eckbereich als Einheit
Lippestraße nordöstlich	
Geschossigkeit	eingeschossige Vorderhäuser, überwiegende zweigeschossige Anbauten ,
Ausrichtung	giebelständige Vorderhäuser, rückwärtig zweigesch., einheitliche Flucht
Dachgestaltung Vorderhaus	unterschiedliche Dachgestaltung (Satteldächer, Krüppelwalm), rote und dunkle Dächer, Solaranlagen, Drempel vorhanden
Fassaden Vorderhaus	überwiegend einheitlich Rottöne bei den Vorderhäuser, südliches Haus weißer Putzbau mit Verkleidung
Anbauten	Anbauten sehr ausgeprägt, südliches Haus ohne Anbau
Überformung	durch Masse der rückwärtigen Anbauten, Balkone, Erker
Gesamtbild	bis auf südliches Haus homogene Struktur

Lippestraße westlich bis Einmündung Oderstraße	
Geschossigkeit	eingeschossig
Ausrichtung	kleinteilige giebelständige Vorderhäuser, Bauflucht leichte Versätze
Dachgestaltung Vorderhaus	Satteldächer, kein Drempe
Fassaden Vorderhaus	überwiegend einheitlich Rottöne bei den Vorderhäusern
Anbauten	Anbauten teilweise sehr ausgeprägt
Überformung	durch ausgeprägte Anbauten
Gesamtbild	keine homogene Struktur

➤ **Gewerbliche Nutzungen (Meierei)**

Bei dem Restaurant/Café und dem Haustechnikgewerbe handelt es sich um einen zusammenhängenden Gebäudekomplex in der ehemaligen Meierei, die als Baudenkmal eingestuft ist. Die gewerbliche Haustechnikfirma befindet sich in einem langgestreckten Gebäude, das straßenseitig mit einem Krüppelwalmdach und rückwärtig mit einem Flachdach versehen ist. Dabei handelt es sich um den umgenutzten Wirtschaftsteil einer ehemaligen Hofstelle, dem im Norden ein Parkplatz vorgelagert ist. Das Restaurant/Café befindet sich im ehemaligen Wohnteil mit Krüppelwalmdach und wurde durch Anbauten mit Flachdächern ergänzt.

➤ **Reiterhöfe**

Die Reiterhöfe sind durch funktionale Hallenbauten mit flachgeneigten Dächern und größtenteils versiegelten Freiflächen gekennzeichnet.

1.6 Planungsrahmenbedingungen

1.6.1 Ziele der Raumordnung

Gemäß den Vorgaben des **Landesraumordnungsprogrammes (LROP 2008 und Fortschreibung 2012)** sind die touristischen Schwerpunkträume auf den ostfriesischen Inseln zu sichern und zu entwickeln, da entlang der niedersächsischen Nordseeküste der Tourismus eine der wichtigsten Erwerbsgrundlagen ist und das attraktivste Angebot die Inseln und die Küstenbadeorte sind. Der Inseltourismus ist auch für die Erhaltung der Tragfähigkeit der Infrastruktur und der Angebote der Daseinsvorsorge auf den Inseln und in den Küstenorten von hoher Bedeutung.

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP 1992) des Landkreises Aurich ist seit dem 20.07.2006 nicht mehr gültig. Daher sind derzeit die Vorgaben der Landesraumordnung maßgebend.

1.6.2 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Norderney von 1975 sind die Flächen im Planungsraum als allgemeines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,6 dargestellt. Östlich der Lippestraße befindet sich die Darstellung eines Reiterhofes.

Die Stadt Norderney plant die Änderung der Darstellung für die Nordhelmsiedlung im Flächennutzungsplan vom allgemeinen Wohngebiet in eine Sonderbaufläche "Dauerwohnen und Gästetebeherbergung" auf dem Wege der Berichtigung gemäß § 13 a Abs. 2, Satz 2 BauGB. Der Reiterhof wird ebenfalls als Sonderbaufläche dargestellt.

1.6.3 Satzungen

Für die Nordhelmsiedlung gelten verschiedene Satzungen:

➤ **Erhaltungssatzung Nr. 11 von 2013**

Die Erhaltungssatzung Nr. 11 wurde neu gefasst und ist mit Bekanntmachung vom 24.08.2013 im Amtsblatt in Kraft getreten. Zielsetzung der Satzung ist die Erhaltung der städtebaulichen Strukturen für die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung (Milieuschutz). Nutzungsänderungen, bauliche Änderungen oder Abbruch bedürfen der Genehmigung, diese kann versagt werden, wenn Erhaltungsgründe im Sinne dieser Satzung vorliegen. Um die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung zu erhalten, ist die Anlage der Satzung mit Vorgaben zu Anteilen von dauergenutzten Wohnungen und einer Mindestwohnungsgröße von 60 m² Wohnfläche zu beachten. Die Erhaltungssatzung Nr. 11 bleibt von der Bebauungsplanänderung unberührt. Die Planung steht mit den Zielen in Einklang und ergänzt und unterstützt die Wohnfunktion.

➤ **Satzung zur Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen (2006)**

Die Satzung der Stadt Norderney vom 14.07.2006 zur Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen gemäß § 22 BauGB erstreckt sich auf Teile der im Zusammenhang bebauten Ortslage im Westteil der Insel. Hierzu gehört neben größeren Bereichen am westlichen Rand und Teilbereichen im Südwesten der Insel auch die Nordhelmsiedlung einschließlich des Bebauungsplangebietes Nr. 25 C. Die Satzung umfasst damit nur solche Gebiete, die überwiegend vom Fremdenverkehr geprägt sind. Die Prägung der bebauten Bereiche liegt dabei in ihrer originären oder entwickelten Fremdenverkehrsnutzung. Die Satzung bezieht nur bebaute Flächen ein, die Fremdenverkehrsfunktionen erfüllen. Gebiete oder auch Einzelgrundstücke, die aufgrund der monostrukturellen Gesamtschau nur eine mittelbare Funktion erfüllen, wurden ausgeklammert.

Zielsetzung der Satzung ist die Vermeidung von negativen Ausdehnungen der Zweitwohnungen vor dem Hintergrund, dass

- besondere örtliche Gesundheitsfaktoren dem Nutzen der Allgemeinheit entzogen werden,
- die Existenzgrundlage "Fremdenverkehr" durch Substanzentzug für gewerblichen Fremdenverkehr gefährdet ist,
- eine Verdrängung der ursprünglichen ortsansässigen Bevölkerung erfolgt und
- in erhöhtem Umfang Infrastruktur vorzuhalten ist.

In der Satzung wurde eine Genehmigungspflicht für Teilung von Rechten nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) für folgende Bereiche festgelegt.

- Wohnungseigentum,
- Teileigentum,
- Wohnungserbbaurechte/Teilerbbaurechte,
- Dauerwohnrechte, Dauernutzungsrechte.

Der Verlust der vorhandenen oder vorgesehenen Zweckbestimmung der erfassten Gebiete im Gesamtkomplex der fremdenverkehrlichen Nutzung der Insel würde unweigerlich die weitere geordnete städtebauliche Entwicklung beeinträchtigen. Hierbei ist insbesondere die räumliche Situation der Insel beachtlich, die eine städtebaulich funktionale, homogene Entwicklung erfordert. Fehlentwicklungen, d.h. der Substanzverlust an Fremdenverkehrsfunktion, bedingt durch das weitere Verbreiten von Zweitwohnungen, können nicht durch die weitere Ausweisung von Bauland ausgeglichen werden. Die funktionsgerechte Strukturhaltung in den heutigen Fremdenverkehrsfunktionsbereichen ist deshalb zwingend. Zur Sicherung der Zweckbestimmung der Gebiete mit Fremdenverkehrsfunktion wurde in der Satzung die Genehmigungspflicht für Teilung von Rechten nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) festgelegt.

➤ Gestaltungssatzung (1993)

Die Inhalte der Gestaltungssatzung gelten auch für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 25 C, 2. Änderung und werden nachfolgend zusammengefasst:

Balkone, Loggien und Erker	<ul style="list-style-type: none"> Balkone, Loggien und Erker über 75 cm zur Straßenseite sind nicht zulässig, Breite max. die Hälfte der Gebäudelänge bzw. max. 2 m in Fassade zu integrieren und gestalterisch davon abzusetzen, keine massive Ausführung der Brüstungen
Dach	<ul style="list-style-type: none"> Kastengauben sind unzulässig Gesamtlänge Dachaufbauten und Dacheinschnitte darf ½ Trauflänge nicht überschreiten max. 1 m Abstand von Dachaufbauten und Dacheinschnitten zu First und Walngrad sowie zu Trauf- und Giebelwand Nutzungen zur Solarenergie bis 50 % der Gesamtdachfläche zulässig, beim Flachdach nur, wenn zur Straßenseite nicht einsehbar Werbeanlagen auf und über Dachflächen und Traufen sind nicht zulässig
Vorgärten, Einstellplätze, Garagen, Nebenanlagen	<ul style="list-style-type: none"> nicht bebaute Fläche an Straße ist als Vorgarten anzulegen, mind. 1 m breit Kfz-Stellplätze und Zufahrten mind. 1 m Abstand zu Nachbargrundstück + Grenzbepflanzung Ausnahmen im Gebäudebestand möglich
Einfriedungen	<ul style="list-style-type: none"> max. 1,20 m für Einfriedungen, die nicht aus lebenden Pflanzen bestehen Trennwände im Terrassenbereich sind als seitliche Einfriedung bis zu 1,80 m Höhe und 2,50 m Tiefe zulässig.
Abfallbehälterstandplätze	<ul style="list-style-type: none"> Standplätze sind gestalterisch in Gebäude, Gartenanlagen oder Einfriedungen einzubeziehen

➤ Satzung zur Änderung von Bebauungsplänen (Windfänge, Wintergärten) – "Wintergartensatzung"

Die sogenannte "Wintergartensatzung" wurde geändert und gilt nunmehr mit Stand vom 03.12.2010. Die Satzung erlaubt das Überschreiten von Baugrenzen für Windfänge und Wintergärten im Sinne dieser Satzung für den Geltungsbereich bestimmter Bebauungspläne.

1.6.4 Bebauungsplan Nr. 25 C und Bebauungsplan Nr. 25 C, 1. Änderung

Für das Plangebiet gilt der Bebauungsplan Nr. 25 C vom 24.08.2000 mit folgenden Festsetzungen:

➤ Wohnquartiere

Für die Wohnquartiere und die ehemalige Meierei sind als Art der baulichen Nutzung allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach Abs. 3 Nr. 2 bis 6 BauNVO (nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe, Anlagen für Verwaltungen und Tankstellen) sind nicht zulässig.

Das Maß der baulichen Nutzung ist in den Wohnquartieren mit einer Grundflächenzahl von 0,3 und einer Geschossflächenzahl von 0,6 festgesetzt. Die Anzahl der Vollgeschosse ist auf zwei begrenzt, ausgenommen ein Wohnhaus nördlich der Meierei mit der Zulässigkeit von einem Vollgeschoss. Es gilt die offene Bauweise.

Die überbaubaren Flächen orientieren sich sehr eng an den baulichen Strukturen mit Vorderhäusern und Anbauten. Dabei ist die Geschossigkeit so gegliedert, dass in den Vorderhäusern ein Vollgeschoss und in den Anbauten zwei Vollgeschosse zulässig sind. Bestehende Bauteile außerhalb der überbaubaren Flächen sind solange außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, bis sie durch einen Neubau ersetzt werden.

➤ Gewerbliche Nutzungen

Für die ehemalige Meierei ist als Art der baulichen Nutzung ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO mit der gleichen Nutzungsbeschränkung wie oben ausgewiesen. Die Meierei ist als Gesamtanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt, gekennzeichnet. In der ehemaligen Meierei sind keine Angaben zum Maß der baulichen Nutzung enthalten, dieses ergibt sich aus dem Denkmalschutz.

➤ Reiterhöfe

Die Reiterhöfe sind als Sonderbaufläche „Reiten“ mit funktionsbezogenen Nutzungsfestsetzungen ausgewiesen. Das Maß der baulichen Nutzung ist mit einer Grundflächenzahl von 0,8 und einer Geschossflächenzahl von 1,2 festgesetzt. Die Anzahl der Vollgeschosse ist im nördlichen Sondergebiet auf zwei begrenzt, im südlichen Gebiet gilt eine Höhenbegrenzung. Die überbaubaren Flächen im nördlichen Gebiet orientieren sich am Bestand und schaffen kaum Erweiterungsmöglichkeiten. Die überbaubaren Flächen im südlichen Gebiet sichern den Bestand und Erweiterungsmöglichkeiten.

➤ Sonstige Festsetzungen

Weitere Festsetzungen sichern die Verkehrsflächen für Straßen, Grünflächen sowie eine Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung "Elektrizität". Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen sind zwischen den Baugrenzen und den Erschließungsstraßen nicht zulässig.

Außerhalb der Geltungsbereichs der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 C sind Allgemeine Wohngebiete, die Sonderbauflächen „Freizeiterholungsheim“ und „Klinik, Krankenhaus“ sowie die Grünflächen „Dünengelände“ und „Reitplatz“, Flächen für die Abwasserentsorgung, Verkehrsflächen für Parkplätze sowie Flächen zum Erhalt und zum Anpflanzen von Gehölzen festgesetzt.

➤ **Gestalterische Festsetzungen**

Der Bebauungsplan enthält gestalterische Festsetzungen zu einer Mindesttraufhöhe von 1,50 m und zu maximalen Trauf- und Gebäudehöhen, zur Dachgestaltung, zu Außenwänden und zu Ausnahmen.

In den Wohnquartieren gelten Gebäudehöhen von maximal 8,50 m und Traufhöhen von maximal 3,5 m. Im südlichen Sondergebiet gelten Gebäudehöhen von maximal 7,0 m und Traufhöhen von maximal 4,8 m. Im nördlichen Sondergebiet und in der ehemaligen Meierei wurden keine Höhenfestsetzungen getroffen.

Im Allgemeinen Wohngebiet sind Dachflächenfenster auf der straßenzugewandten Seite nicht zulässig. Die Dacheindeckung ist in Rottönen auszuführen.

Für die Außenwände sind Rottöne vorgegeben, anteilmäßig ist auch heller Putz zulässig.

Ausnahmen von den Festsetzungen gelten für Wintergärten.

➤ **Bebauungsplan Nr. 25 C, 1. Änderung**

Die 1. Änderung vom 20.06.2005 betrifft das Sondergebiet „Freizeiterholungsheim“ außerhalb des Plangebietes; diese wurde in ein Sondergebiet „Klinik, Krankenhaus“ umgewandelt.

2. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Die Nordhelmsiedlung ist durch die Bebauungspläne Nr. 25 A, B und C planerisch beordnet. Der Verwaltungsausschuss der Stadt Norderney hat am 23.07.2008 die Aufstellungsbeschlüsse für die Änderung der Bebauungspläne Nr. 25 B und 25 C sowie die entsprechende Flächennutzungsplanänderung gefasst. Das Änderungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 25 B ist abgeschlossen, dieser ist inzwischen durch öffentliche Bekanntmachung am 17.04.2014 rechtskräftig. Der Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 A wurde erst deutlich später gefasst; am 01.12.2011.

Die Stadt Norderney sieht die Notwendigkeit, die Planung für den Bereich der Nordhelmsiedlung anzupassen. Für die unterschiedlichen Bereiche ergibt sich folgendes Planungserfordernis:

➤ **Wohnquartiere**

Die Nordhelmsiedlung ist kein klassisches allgemeines Wohngebiet. Die Nutzung besteht überwiegend aus einer Mischung aus allgemeinem Wohnen für Einheimische und aus Ferienwohnungen für Gäste sowie aus Zweitwohnungen für Auswärtige. Die vorhandene Nutzungsstruktur soll im Grundsatz bestehen bleiben. Die Stadt Norderney hat jedoch – wie viele andere Tourismusgemeinden auch – seit Jahren verstärkt mit der ungebremsten Entwicklung von Zweitwohnungen zu kämpfen. Auch wenn sich diese Entwicklung nicht vollends aufhalten lässt, soll im Rahmen dieser Bebauungsplanänderung darauf hingewirkt werden, auch weiterhin Wohnraum für die einheimische Bevölkerung zu sichern. Mit dem Festsetzungsinstrument allgemeines Wohngebiet lässt sich diese gewollte Entwicklung nicht ausreichend steuern. Das übergeordnete Ziel der Stadt Norderney ist daher die Ausweisung eines Sondergebietes "Dauerwohnen und Gästebeherbergung", gemäß § 11 BauNVO um die fortschreitende Entwicklung zu sog. "Zweitwohnungen" und die damit einhergehende Überfremdung zu bremsen.

Ein Planungserfordernis ergibt sich auch aus der aktuellen Rechtsprechung, wonach die grundsätzliche Zulässigkeit von Ferienwohnungen in allgemeinen Wohngebieten in Frage steht. Gegenüber der allgemeinen Wohnnutzung ist eine Ferienwohnnutzung nach aktueller Rechtsprechung eine eigenständig typisierte Nutzungsart, die in den Wohngebieten der BauNVO - zumindest ohne entsprechende Festsetzungen über Ausnahmen – nicht zulässig ist. Damit wäre die Nutzung im Plangebiet bei Beibehaltung des allgemeinen Wohngebietes nach aktueller Rechtslage überwiegend auf das Wohnen beschränkt und Ferienwohnungen nicht oder zumindest nur deutlich zur Hauptnutzung untergeordnet zulässig. Da die Privatvermietung von Ferienwohnungen jedoch gerade auf den Inseln ein charakteristische Merkmal in den Wohnquartieren ist und zudem für die Bereitstellung von ausreichend Unterkünften für die Gästebeherbergung erforderlich ist, soll durch das Sonstige Sondergebiet „Dauerwohnen und Gästebeherbergung“ gemäß § 11 BauNVO eine Rechtsgrundlage zur Bestandssicherung der Ferienwohnungen geschaffen werden.

Zielsetzung für die Wohnquartiere ist es, die in der Siedlung vorhandene Mischung von Gästebeherbergung und Wohnen mit dem Ziel zu steuern, ein touristisch funktionierendes, belebtes Wohn- und Ferienumfeld zu schaffen - unter Berücksichtigung der Wohninteressen der insularen Bevölkerung. Die Bevölkerungsentwicklung auf der Insel ist konstant, der Bedarf an Wohnungen für Einheimische wird bleiben. Problematisch ist die Deckung des Bedarfs an Wohneigentum für junge Familien. Ggf. ist zudem eine Zuwanderung aus dem Dienstleistungsbereich zu erwarten. Derzeit herrscht aufgrund der Altersstruktur und des Generationenwechsels ein hoher Immobiliendruck. Eine Nachfrage nach Häusern und Wohnungen besteht dabei insbesondere von auswärtigen Interessenten. Aufgrund der in den nächsten Jahren unweigerlich anstehenden Eigentumswechsel steht zu befürchten, dass hierbei weitere Einheiten auch in festländische Hände gehen. Eine Beibehaltung der derzeit bestehenden Regelungen würde die sich schon abzeichnende Entwicklung nicht bremsen können.

Zielsetzung der Stadt ist die Förderung einer dauerhaft genutzten Wohnung sowie regelmäßig in der Vermietung stehende Ferienappartements. Die Gemeinsamkeit entsteht hier durch die Beteiligung am Inselgeschehen, durch wirtschaftliche Betätigung und soziale Aktivitäten. Dieses trifft nicht zu auf Appartements, die nur an wenigen Tagen belegt sind. Hier wird kein wirtschaftlicher oder sozialer Beitrag geleistet, sondern nur städtische Infrastruktur in Anspruch genommen.

Im Rahmen dieser Bauleitplanung soll mit den rechtlich zur Verfügung stehenden Mitteln ein Regularium formuliert werden, das die Struktur der Siedlung beschreibt und gleichzeitig "mittelbar" Einfluss auf die Eigentumsverhältnisse nimmt. Als Art der Nutzung soll daher entsprechend der geplanten Darstellungen im Flächennutzungsplan ein Sondergebiet "Dauerwohnen und Gästebeherbergung" gemäß § 11 BauNVO mit differenzierter Steuerung der Nutzung durch entsprechende Festsetzungen ausgewiesen werden.

Weitere grundsätzliche Zielsetzung dieser Bebauungsplanänderung ist die Erhaltung der typischen Siedlungsstruktur mit Vorderhaus und Anbau, sowie den prägenden straßenseitigen Gebäudefluchten und Gebäudestellungen. Hierzu soll die bisherige Festsetzung der überbaubaren Flächen konkreter gefasst werden. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden dagegen etwas einfacher gefasst. Die Block-Innenbereiche der tiefen Grundstücke sollen als quartiersinterne Freiflächen erhalten bleiben und durch eine Grünflächenfestsetzung von einer zu großen Anordnung von baulichen Anlagen freigehalten werden.

➤ **Gewerbliche Nutzungen**

Der Bereich der ehemaligen Meierei mit dem denkmalgeschützten baulichen Ensemble soll ebenfalls in ein Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO umgewandelt werden, um die spezifischen Nutzungen für die Versorgung zu sichern.

➤ **Reiterhöfe**

Die Sondergebiete für die Reiterhöfe bleiben bestehen, die Festsetzungen werden jedoch an den Bestand und mögliche Erweiterungen angepasst.

➤ **Gestalterische Festsetzungen**

Die prägenden Bestandteile des vorhandenen Ortsbildes sollen wie bisher durch gestalterische Festsetzungen gesichert werden. Dabei werden diese konkretisiert und an die heutigen Erfordernisse angepasst.

Die detaillierte Begründung der Planungsziele ergibt sich in Kapitel 4 bei der Begründung der Festsetzungen.

3. BETEILIGUNGSVERFAHREN, WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG, GRUNDLAGEN UND ERGEBNISSE DER ABWÄGUNG

3.1 Verfahren

Da für den Bebauungsplan Nr. 25 C, 2. Änderung, bereits ein Baurecht vorliegt und die Erschließung gesichert ist, handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB, der im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden kann.

Gemäß § 13 a Abs. 1 Satz 2 BauGB darf der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, *wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt*

- ⇒ *weniger als 20.000 Quadratmetern, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind, oder*
- ⇒ *20.000 Quadratmetern bis weniger als 70.000 Quadratmetern, wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 dieses Gesetzes genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls); die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, sind an der Vorprüfung des Einzelfalls zu beteiligen.*

Im Bebauungsplan Nr. 25 C, 2. Änderung sind zulässige Grundflächenzahlen von 0,4 bis 0,8 festgesetzt, daher werden diese für die Ermittlung der Grundfläche herangezogen. Hieraus ergibt sich folgende Bilanz:

Sondergebiete Wohnen und Gästebeherbergung	Grz 0,4	21.240 m²
Sondergebiete Reitanlagen	Grz 0,8	9.884 m²
Sondergebiet Meierei	Grz 0,5	1.593 m²
		32.717 m²

Da die zulässige Grundfläche über dem gemäß § 13 a BauGB festgelegten Schwellenwert von 20.000 m² – aber unter 70.000 m² – liegt, wurde eine überschlägige Vorprüfung des Einzelfalls unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des UVP-Gesetzes genannten Kriterien durchgeführt. Hierbei wurde festgestellt, dass durch die Bebauungsplanänderung keine erheblichen Umweltwirkungen erzeugt werden, die in der Abwägung zu berücksichtigen wären. Die Träger öffentlicher Belange werden im Rahmen der Betroffenenbeteiligung gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 i.V. mit § 4 Abs. 2 BauGB an der Vorprüfung des Einzelfalls beteiligt.

Gemäß § 13 a Abs. 1 Satz 4 BauGB ist das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen. Der Bebauungsplan Nr. 25 C, 2. Änderung mit dem Ziel der Bestandssicherung fällt nicht unter die UVP-pflichtigen Vorhaben nach dem UVPG oder dem Landesrecht.

Gemäß § 13 a Abs. 1 Satz 5 BauGB ist das beschleunigte Verfahren auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB umfasst die Erhaltungsziele und den Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Bezüglich des FFH-Gebietes (1) 2306-301 Nationalpark Niedersächsisches Wattenmeer und dem EU-Vogelschutzgebiet V01 Niedersächsisches Wattenmeer und angrenzendes Küstenmeer sind der Siedlungsraum und der Strand in Nähe zur Stadt Norderney vollständig ausgespart. Daher besteht diesbezüglich keine Betroffenheit.

Darauf hinzuweisen ist in diesem Zusammenhang auch, dass die Prüfkriterien zur Zulässigkeit von Plänen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren auf eine ausreichende Berücksichtigung der Umweltbelange abzielen. Da es sich bei den Flächen im Plangebiet um einen komplett erschlossenen Siedlungsbereich handelt, in welchem

- bereits alle Grundstücke einer Bebauung zugeführt sind,
- durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Baugrenzen/Baulinien eine Bestandssicherung der baulichen Strukturen erfolgt,
- keine zusätzlichen Baurechte geschaffen werden,
- keine zusätzlichen Verkehrsflächen geschaffen werden,
- kein zusätzlicher Eingriff in die Schutzgüter von Natur und Landschaft entsteht,
- und darüber hinaus von Bebauung freizuhaltende Block-Innenbereiche und eine bisher für Garagen vorgesehene Fläche als Grünflächen gesichert werden,

ist keine Betroffenheit für die Umweltbelange im Sinne dieses Gesetzes zu erkennen.

Nach Prüfung der gesetzlichen Vorgaben für ein beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB kommt die Stadt Norderney zu der Auffassung, dass die Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a Abs. 2 BauGB durchgeführt werden kann.

Da die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 C als Plan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB aufgestellt wird, kann gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans 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.

Der Bebauungsplan entspricht einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, da hier in erster Linie eine Bestandssicherung erfolgt und durch die Bauflächen keine neuen Konfliktsituationen geschaffen werden. Der Flächennutzungsplan der Stadt Norderney wird daher im Wege der Berichtigung angepasst.

3.2 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten bei der Aufstellung von Bebauungsplänen im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 entsprechend. Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauGB kann im vereinfachten Verfahren

1. von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 abgesehen werden,
2. der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Auslegung nach § 3 Abs. 2 durchgeführt werden.

Die Stadt Norderney hat eine Öffentlichkeitsbeteiligung in der Zeit vom 08. September 2014 bis einschließlich 10. Oktober 2014 gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 i.V. mit § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Auf eine frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde verzichtet. Parallel zur öffentlichen Auslegung erfolgte eine Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 i.V. mit § 4 Abs. 2 BauGB.

3.2.1 Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung

Von privater Seite sind 4 Stellungnahmen mit unterschiedlichen Inhalten und 38 inhaltsgleiche Stellungnahmen eingegangen. Die Stellungnahmen enthalten Anregungen und Hinweise, die wie folgt abgewogen wurden:

Bestandsanalyse

- *Seitens der Einwender besteht in einigen Punkten Unklarheit über die Aussagen zur Bestandsbeschreibung und über die Erhebung der Ferienwohnanteile. Zu den vorhandenen Ferienwohnungen wurde von einer Einwenderin eine beispielhafte Auflistung vorgelegt.*

Der Begriff „vorhandene Siedlungsstruktur“ bezieht sich auf den Bestand mit einer Mischung aus Dauerwohnen und Gästewohnen. Dieses ist im Kapitel 1.5.2 auch richtig dargestellt:

Eine zweigeschossige Bebauung im Sinne von zwei Vollgeschossen liegt vor, wenn die Grundfläche des Obergeschosses –gemessen in 2,20 m Höhe - mehr als 2/3 der Grundfläche des Erdgeschosses beträgt und ein Vollgeschoss ist. Dieses ist nicht bei allen Gebäude erkennbar. Die Aussagen zur Geschossigkeit sind korrekt. Da nicht alle Dachgeschosse Vollgeschosse sind, ist eine ein- bis zweigeschossige Bebauung im Plangebiet vorherrschend. Auf die Überformungen durch den Ausbau einer 3. Ebene (die nicht zu den Vollgeschossen gehört) wurde in der zeichnerischen Darstellung der Bestandsanalyse hingewiesen.

Die Aussagen zur Nutzungsstruktur sind korrekt und führen aus, dass das Plangebiet stark durch Ferienwohnungen geprägt ist.

Die Erhebungen erfolgten im Zuge der Aufstellung der Erhaltungssatzung Nr. 11 durch die Auswertung von Meldedaten, Baugenehmigungsakten, Gastgeberverzeichnissen und Internetrecherchen. Abweichungen gegenüber dem örtlichen Bestand sind durch ungenehmigte Zustände nicht auszuschließen.

Zielsetzung ist die Sicherung einer quartiersprägenden Dichte. Die von den Einwendern genannten Beispiele zeigen auf, dass die Mehrzahl der Beispiele 4 Wohnungen nicht übersteigt. Allerdings wird hier auch deutlich, dass durch die selbstgenutzten Ferienwohnungen bereits eine Vielzahl von Zweitwohnungen besteht.

Die prägende Wohnungsdichte soll Maßstab für die Festsetzungen sein. Dabei sollen künftig das Dauerwohnen gesteuert und Zweitwohnungen vermieden werden. Insofern sind auf den überbaubaren Flächen der Grundstücke zwei bis drei Dauerwohnungen und zwei Ferienwohnungen zulässig. Sogenannte „Ausreißer“ mit deutlich mehr Wohnungen, wie in den Beispielen aufgeführt, sollen künftig nicht mehr zugelassen werden.

Im Übrigen wird darauf hingewiesen, dass nach aktueller Rechtsprechung die grundsätzliche Zulässigkeit von Ferienwohnungen in Allgemeinen Wohngebieten nicht oder zumindest nur deutlich zur Hauptnutzung untergeordnet zulässig ist. Die Festsetzung der Bebauungsplanänderung sichern sowohl das Dauerwohnen als auch das Ferienwohnen und führt zu keiner Nutzungsbeschränkung.

Planungsrahmenbedingungen

- *Seitens der Einwender besteht in einigen Punkten Unklarheit über die Planungsrahmenbedingungen.*

Der Flächennutzungsplan wird nach Abschluss dieses Verfahrens auf dem Wege der Berichtigung geändert. Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung ist kein förmliches Verfahren für die Flächennutzungsplanänderung erforderlich, sondern nur eine formlose Anpassung auf dem Wege der Berichtigung. Dieses erfolgt i.d.R. nach Abschluss der verbindlichen Bauleitplanung.

Der Hinweis zur Erhaltungssatzung wird zur Kenntnis genommen. In der Satzung wird die Vorrangstellung des „Wohnens“ gegenüber der Beherbergungsnutzung durch die Zweckbestimmung des überwiegenden Wohnens und der weiterhin untergeordneten Fremdenbeherbergung sowie der Mindestforderung einer Wohnung zum Dauerwohnen und der Forderung einer Mindestwohnungsgröße in der Erhaltungssatzung ausgedrückt. Daher geht die Erhaltungssatzung mit dieser Bebauungsplanänderung konform.

Die Ausführungen in 1.6.3 beschreiben zur Klarstellung die Vorgaben der bereits geltenden Gestaltungssatzung. Die „neuen“ gestalterischen Festsetzungen dieser Bebauungsplanänderung sind in Kapitel 5 der Begründung beschrieben. Die vom Einwender genannten Punkte sind Inhalte der Gestaltungssatzung, die nicht dieser bauleitplanerischen Abwägung unterliegen. Die Hinweise werden daher zur Kenntnis genommen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die straßenseitige Ausrichtung von Balkonen, Erkern etc. kein typisches Element in den Quartieren der Nordhelmsiedlung ist und daher in der Gestaltungssatzung eingeschränkt wurde. Es wird bezüglich der Dachaufbauten darauf hingewiesen, dass es sich hierbei zum Teil um Fehlentwicklungen im Bestand handelt, die zukünftig vermieden werden sollen.

Die Ausführungen in 1.6.4 beschreiben zur Klarstellung das derzeit geltende Planungsrecht im Ursprungsplan und der 1. Änderung. Die „neuen“ Festsetzungen dieser Bebauungsplanänderung sind in Kapitel 4 „Inhalte des Bebauungsplanes“ der Begründung beschrieben. Die vom Einwender genannten Punkte sind Inhalte der rechtskräftigen B-Pläne, die nicht dieser bauleitplanerischen Abwägung unterliegen. Die Hinweise werden daher zur Kenntnis genommen.

Bevölkerungsentwicklung

- *Seitens der Einwender wurde auf die Auswirkungen der Bevölkerungsentwicklung hingewiesen.*

Die Hinweise zur Situation auf der Insel werden zur Kenntnis genommen. Die festzustellende Abnahme der Bevölkerung macht deutlich, dass die Stadt gefordert ist, zur Sicherung und Erhaltung der vorhandenen Infrastruktur Maßnahmen zur Vermeidung von Zweitwohnungen und Maßnahmen zur Erhaltung und zur Sicherung des Dauerwohnens zu ergreifen. Mit dieser Planung werden die Voraussetzungen geschaffen, dass vorhandener Dauerwohnraum erhalten bleibt und im Zuge von Neubauten und größeren Umbauten zusätzlicher und bezahlbarer Dauerwohnraum geschaffen wird.

Sonstiges Sondergebiet SO 1 - Dauerwohnen und Gästebeherbergung

- **Zulässige Anzahl der Wohnungen**
- *Seitens der Einwender bestehen Bedenken gegen die Einschränkung der Wohnungszahl und die Zielsetzung der Verfestigung des Dauerwohnens. Es besteht die Befürchtung, die Grundstücke nicht mehr wirtschaftlich verwerten zu können. Zudem bestehen Zweifel daran, ob die gewollte Zielsetzung Dauerwohnen und Gästebeherbergung erreicht werden kann.*

Ein Planungserfordernis ergibt sich – insbesondere zur Sicherung der Ferienwohnungen - durch die aktuelle Rechtsprechung, wonach die grundsätzliche Zulässigkeit von Ferienwohnungen in Allgemeinen Wohngebieten in Frage steht. Gegenüber der allgemeinen Wohnnutzung ist eine Ferienwohnnutzung nach aktueller Rechtsprechung eine eigenständig typisierte Nutzungsart, die in den Wohngebieten der BauNVO im Regelfall nicht zulässig ist. Damit wäre die Nutzung im Plangebiet bei Beibehaltung des Allgemeinen Wohngebietes nach aktueller Rechtslage überwiegend auf das Wohnen beschränkt und Ferienwohnungen nicht oder zumindest nur deutlich zur Hauptnutzung untergeordnet zulässig. Damit könnten Grundstückseigentümer in der Möglichkeit der Vermietung von Ferienwohnungen beschnitten werden. Um die vorhandenen Strukturen von Dauerwohnen mit touristischer Privatvermietung zu sichern, ergibt sich für die Stadt ein Planungserfordernis. Die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes sichert sowohl das Dauerwohnen als auch das Ferienwohnen.

In einem Sonstigen Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO können eigenständige Festsetzungen getroffen werden. Die Festsetzungsmöglichkeit umfasst nach aktueller Rechtsprechung (Niedersächsisches OVG vom 18.09.2014 – 1 KN 123/12) auch Ferienwohnungen und Dauerwohnungen als Regelnutzung nebeneinander.

Das Dauerwohnen ist durch eine auf Dauer angelegte Häuslichkeit, Eigengestaltung der Haushaltsführung und des häuslichen Wirkungskreises sowie Freiwilligkeit des Aufenthalts gekennzeichnet. Kennzeichnend für eine Dauerwohnnutzung ist zudem nach aktueller Rechtsprechung (Niedersächsisches OVG vom 18.09.2014 – 1 KN 123/12) eine Beschränkung auf Personen, die ihren Lebensmittelpunkt in der Gemeinde haben. Insofern sind den Zweitwohnungen Grenzen gesetzt. Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes sind 2 bis 3 Dauerwohnungen und zwei Ferienwohnungen zulässig. Zweitwohnungen sind dort nicht enthalten.

Die Bedenken zur Beschränkung der Anzahl der Wohnungen werden zurückgewiesen. Gemäß § 9 (1) 6 BauGB besteht die Möglichkeit, im Rahmen der planerischen Abwägung, die Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden zu begrenzen. Diese Festsetzungsmöglichkeit umfasst nach aktueller Rechtsprechung (Niedersächsisches OVG vom 18.09.2014 – 1 KN 123/12) auch Ferienwohnungen. In der Rechtsprechung ist ausgeführt, dass die Festsetzung nach § 9 (1) 6 BauGB insbesondere zu dem Zweck zulässig ist, den gegenwärtigen Wohnungsbestand festzuschreiben, wenn für die Festschreibung städtebauliche Gründe vorliegen. Diese sind in der vorliegenden Begründung eingehend aufgeführt, so dass die Festsetzung zur Begrenzung der Wohnungsanzahl berechtigt ist.

Es ist Ziel der Stadt Norderney, in dem Sonstigen Sondergebiet SO 1 eine verträgliche Mischung aus Dauerwohnen und Gästebeherbergung sicherzustellen. Hierdurch sollen die bestehende Nutzungs- und Bebauungsstruktur erhalten werden und damit gleichzeitig Dauerwohnraum für die heimische Bevölkerung und Unterkünfte für die touristische Gästebeherbergung gesichert werden. Dieses soll durch die Festsetzungen im Sondergebiet erreicht werden.

Durch die Festsetzungen zur Begrenzung der Wohnungen im Sondergebiet "Dauerwohnen mit Gästebeherbergung" wird

- durch die Festsetzung von mindestens 1 Dauerwohnung pro Wohngebäude sichergestellt, dass jedes Wohngrundstück dauerhaft bewohnt wird und nicht temporär leer steht.
- durch die Zulässigkeit von 2 bis 3 Dauerwohnungen pro Wohngebäude die Möglichkeit gesichert, für Familienmitglieder oder auch für Mieter zusätzlichen Dauerwohnraum zu schaffen,
- durch die Zulässigkeit von 2 Ferienwohnungen je Wohngebäude wird die Schaffung von Unterkünften zur Gästebeherbergung und damit die inseltypische Erwerbsgrundlage gesichert.

Das Dauerwohnen soll gegenüber den Ferienwohnungen in der Größe der Grundflächen überwiegen, damit der Charakter einer dauerbewohnten Siedlung erkennbar bleibt. Die Festsetzung im Sonstigen Sondergebiet SO 1 sichert eine ausgewogene Mischung aus Dauerwohnen und Ferienwohnungen und führt – gegenüber dem derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan - zu keiner Einschränkung der Ferienwohnnutzung. Die Eigentümer können die Wohnungen auch nur für den Eigenbedarf nutzen, dieses jedoch nur bis zur festgelegten Obergrenze der Anzahl von Dauerwohnungen. Die Einrichtung von Ferienwohnungen ist nicht zwingend erforderlich. Bei vorhandenen Gebäuden mit einer höheren Anzahl an Wohneinheiten als es dieser Bebauungsplan zulässt, greift der Bestandsschutz. Bei Umnutzungen und Neubauvorhaben gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes bzw. die entsprechenden Vorgaben der Erhaltungssatzung Nr. 11. Durch die Bebauungsplanänderung werden ausreichend Möglichkeiten zur wirtschaftlichen Verwertung des Baugrundstücks geschaffen. Dabei ist nochmals darauf hinzuweisen, dass im rechtskräftigen Bebauungsplan (Allgemeines Wohngebiet) nach derzeitiger Rechtsprechung Ferienwohnungen gar nicht oder höchstens in stark untergeordnetem Maße zulässig sind. Durch die Bebauungsplanänderung mit der Schaffung einer Rechtssicherheit für die Ferienwohnungen wird die Situation für die Grundstückseigentümer verbessert.

➤ **Sonstige Nutzungen**

- *Seitens der Einwender besteht Klärungsbedarf bezüglich der Zulässigkeit von Pensionsbetrieben, Hotels und ähnlichem sowie der Zulässigkeit von gastronomischen Betrieben. Zudem wird nachgefragt, ob eine Dauerwohnung in eine Gastronomie umgenutzt werden kann. Auch die Sicherung bestehender Nutzungen wie ein Restaurant, eine Massagepraxis, einer Wäscherei und einer Fußpflegepraxis wird angesprochen.*

Die Nutzung zur Gästebeherbergung kann aus der Festsetzung „Unterkünfte zur Fremdenbeherbergung für einen ständig wechselnden Personenkreis“ entwickelt werden. Die Nutzung für Schank- und Speisewirtschaften ist als Ausnahme zulässig. Sofern in dem Wohngebäude weiterhin eine Dauerwohnung nachgewiesen wird, ist die Umnutzung von Dauerwohnungen in eine Gastronomie als Ausnahme zulässig.

Die bestehenden Nutzungen sind im Bestand zulässig und können auch aus den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen entwickelt werden.

➤ **Gleichbehandlung in der Nordhelmsiedlung**

- *Seitens der Einwender bestehen Bedenken gegen die unterschiedliche Festsetzung zur Einschränkung der Wohnungsanzahl im Vergleich zum Bebauungsplan Nr. 25 b, 2. Änderung.*

Die Festsetzung zur Wohnungsdichte richtet sich nach der jeweiligen Struktur des Baugebietes. Aufgrund der unterschiedlichen Gebietsstrukturen ergeben sich unterschiedliche Bemessungsgrößen für die zulässigen Wohneinheiten. Im Bebauungsplangebiet Nr. 25 B „Nordhelm-Mitte“ wird aufgrund der etwas höher ausgeprägten Wohnungsdichte und der im Gebiet vorhandenen Versorgungsstrukturen eine etwas höhere Nachverdichtung zugelassen. Im Bebauungsplangebiet Nr. 25 C „Nordhelm-Ost“ sind andere – insbesondere auch homogenere Strukturen vorhanden, so dass die Nachverdichtung für die Anzahl der Wohnungen zur Sicherung der gebietsbezogenen Verträglichkeit ist. Daher ist die zulässige Anzahl der Wohnungen im B-Plangebiet Nr. 25 C – bezogen auf die überbaubare Fläche – geringer als im B-Plangebiet Nr. 25 B. Da in beiden Bebauungsplangebieten eine bestandsorientierte Festsetzung erfolgt, ergibt sich keine Ungleichbehandlung, vielmehr erfolgt die Festsetzung nach dem Gleichbehandlungsprinzip.

Sonstiges Sondergebiet SO 2

- *Seitens der Einwender bestehen Bedenken gegen die Rücknahme der Zulässigkeit des betriebsbezogenen Wohnens. Im nördlichen SO 2 wird die westliche Nutzungsgrenze kritisiert. Im südlichen SO 2 wird Planungssicherheit für den Bau einer neuen Reithalle gewünscht.*

Die Festsetzung erfolgte bestandsorientiert ohne die Zulässigkeit von betriebsbezogenen Wohnungen, um die derzeitige Immissionssituation nicht zu verschlechtern und Auswirkungen auf das Sondergebiet „Dauerwohnen und Gästebeherbergung“ zu vermeiden. Die Festsetzung trägt auch der Stellungnahme des Landkreises Aurich vom 20.10.2014 Rechnung, wo auf die Immissionssituation hingewiesen wurde.

Die Nutzungsgrenze wurde in Verlängerung der Grünfläche festgelegt. Die Verlegung der Abgrenzung ist nicht zwingend erforderlich und nicht zielführend, da die mögliche Ausnutzung auf dem östlichen Sondergebiet größer ist als in dem westlichen Sondergebiet. Für den Grundstückseigentümer entstehen daher keine Nachteile.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden – wie auch im Ursprungsplan - die Voraussetzungen für den Bau einer neuen Reithalle geschaffen. Gegenüber dem Ursprungsplan und seinen überbaubaren Flächen ergibt sich keine nennenswerte Verschlechterung.

Mindestgrundstücksgröße

- *Seitens der Einwender wird die festgesetzte Mindestgröße der Grundstücke kritisiert, auch im Vergleich zum Bebauungsplan Nr. 25 b, 1. Änderung.*

Durch die Festsetzung der Mindestgrundstücksgrößen soll vermieden werden, dass sich zu kleine Grundstückseinheiten bilden und der Gebietscharakter nachhaltig verändert wird. Die Mindestgrundstücksgröße von 500 m² für Einzelhäuser orientiert sich an den vorhandenen kleinen Grundstücksgrößen südlich der Oderstraße. Die festgesetzte Mindestgrundstücksgröße ergibt sich aus dem Bestand. Daher ist hier die Mindestgrundstücksgröße 50 qm größer als im B-Plan 25 B, 1. Änderung.

Maß der baulichen Nutzung und überbaubaren Fläche

- *Seitens der Einwender besteht Unklarheit über das Maß und die Begründung der überbaubaren Flächen und ob der Wintergarten in die überbaubare Fläche einzubeziehen ist. Eine Ungleichbehandlung innerhalb der Quartiere wird befürchtet.*

Es wird auf die zeichnerische Darstellung der Bestandsanalyse verwiesen, wo die Anzahl der Vollgeschosse und die Überformungen aufgeführt sind. Durch den Bebauungsplan erfolgt keine Ungleichbehandlung, da in allen Quartieren die gleiche First- und Traufhöhe festgesetzt wird. Die Anzahl der Vollgeschosse wird nicht festgesetzt, so dass auch diesbezüglich für alle die gleichen Voraussetzungen bestehen.

Die überbaubare Fläche ergibt sich aus den Baugrenzen. Die überbaubaren Flächen im Plangebiet sind ausreichend vermasst. Die Festsetzung der überbaubaren Flächen wurde aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan hergeleitet und erfolgte somit nicht exakt entlang der bestehenden Gebäuden, sondern nur bestandsorientiert, um durch eine Optimierung der Bauflächen zukünftig eine quartiersbezogene einheitliche Bebauungsstruktur sicherzustellen.

Die überbaubaren Flächen wurden unabhängig von der Grundstücksgröße ausgewiesen. Die Festsetzung der überbaubaren Flächen orientiert sich vorrangig an den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes mit der Zielsetzung, ein straßenseitiges kleineres Vorderhaus und einen rückwärtig etwas größeren Anbau zu ermöglichen. Diese gewollte Bebauungsstruktur ist auf vielen Grundstücken auch bereits umgesetzt worden, so dass aus Gründen der Gleichbehandlung entsprechende Festsetzungen der überbaubaren Fläche erfolgten. Entlang der Straßen westlich der Lippestraße wurden in den Quartieren als prägendes Element ein Vorderhaus mit 10x10 m und ein Anbau mit 12 x12 m festgesetzt. Diese Festsetzung orientiert sich am Grundstückszuschnitt mit eher langgestreckten Grundstücken. Im nördlichen Abschnitt der Lippestraße sind die Grundstücke etwas breiter, so dass neben dem 10x10m Bauteppich für das Vorderhaus ein querliegender Anbau mit einem Maß von 10x14m festgesetzt ist, der auch den bestehenden Bebauungsstrukturen entspricht. Ausgenommen von diesen Regelfestsetzungen sind nur wenige Grundstücke an der Lippestraße und am Schirrhof mit einer anderen Gebäudestruktur sowie die Grundstücke an der Oderstraße, die anders strukturiert sind.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes bieten mit den überbaubaren Flächen ausreichende Nutzungsmöglichkeiten auf den Grundstücken. Eine Einwenderin hat selbst festgestellt, dass auf ihrem Grundstück eine Grundfläche bis zu 250 qm bebaut werden kann.

Gemäß textlicher Festsetzung 1.6 dürfen die Baugrenzen und Baulinien auf den den Erschließungsstraßen zugewandten Seiten für untergeordnete Bauteile und/oder Wintergärten und Windfänge gemäß der Satzung zur Änderung von Bebauungsplänen (Windfänge, Wintergärten) vom 03.12.2010 nicht überschritten werden. Damit sind Wintergärten auf der straßenzugewandten Seite außerhalb der überbaubaren Flächen nicht zulässig.

Nebenanlagen

- *Seitens der Einwender bestehen Bedenken gegen die Einschränkung der Grundfläche der Nebenanlagen. Im Zusammenhang mit der Zulässigkeit von Garagen und Nebenanlagen wird die Grundstücksteilung angesprochen.*

Im rechtskräftigen Bebauungsplan sind Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Fläche nur bis 15 qm zulässig. Durch die Bebauungsplanänderung erfolgt eine Erhöhung der Grundflächen für die Nebenanlagen auf bis zu 21 qm, wobei davon in der privaten Grünfläche eine Nebenanlage bis zu 12 qm Grundfläche zulässig ist. Die weitere Zulässigkeit von Garagen und Carports bis zu einer Grundfläche von 21 qm bleibt bestehen. Gegenüber dem Ursprungsplan erfolgt somit keine Verschlechterung.

Die Festsetzung zu den Stellplätzen und Nebenanlagen bezieht sich auf das jeweilige Baugrundstücke mit der festgesetzten Mindestgröße von 500 qm. Inwieweit hier eine Teilung zu einer Optimierung führt, ist nicht Gegenstand der Abwägung.

Private Grünflächen

- *Seitens der Einwender bestehen Bedenken gegen die Festsetzung von privaten Grünflächen.*

Die Festsetzung der privaten Grünflächen erfolgt bestandsorientiert und sichert die örtlich vorhandenen Freiflächen hinter der straßenseitigen Bebauung. Das Element der rückwärtigen Gartenfläche ist gebietstypisch für viele Block-Innenbereiche in der Nordhelmsiedlung, da die inneren Freiflächen bereits über mehrere Jahrzehnte eine Bedeutung als ortstypische Grünfläche haben. Durch die Festsetzung und Beibehaltung dieser Grünflächen soll die Attraktivität der Quartiersbebauung mit inneren und rückwärtigen Freiflächen bzw. Gartenflächen gesichert werden.

Erschließung

- *Seitens der Einwender besteht Klärungsbedarf über den Anschluss der Grundstücke an öffentliche Verkehrsflächen.*

Die Erschließung der Grundstücke muss gesichert sein. Dabei soll durch den direkten Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche eine Hintergrundstücksbebauung zur Sicherung der vorhandenen Strukturen vermieden werden.

Gestalterische Festsetzungen

- *Seitens der Einwender bestehen Bedenken gegen die gestalterischen Festsetzungen, unter anderem gegen die Festlegung der weißen Fensterfarbe und das Format der Öffnungen, dem Ausschluss von glasierten Dächern sowie die Einschränkung der Außentreppe.*

Die gestalterischen Festsetzungen sichern die ortsbildprägenden Strukturen in der Nordhelmsiedlung und lassen dennoch noch Spielraum für eine individuelle Gestaltung der Baukörper. Die Bauvorschriften werden für die Nordhelmsiedlung aufgrund der einheitlich prägenden Gestaltungsmerkmale im Sinne der Gleichbehandlung einheitlich gefasst.

Die Fassadengestaltung in der Nordhelmsiedlung ist durch eine symmetrische Aufteilung der Fassadenöffnungen gekennzeichnet. Dies sichert in den jeweiligen Straßenzügen ein harmonisches Erscheinungsbild. Die einzelnen Fensterteile oder die Öffnungen weisen i.d.R. ein stehendes Rechteckformat auf. In den neueren Baugebieten sind auch Überformungen der Fensteröffnungen vorhanden. Um weitere Überformungen zu vermeiden und einheitliche harmonische Erscheinungsbilder zu sichern, werden stehende Fensterformate vorgeschrieben.

Da in der Nordhelmsiedlung weiße Fenster prägend sind und bei neueren Gebäuden eine Abweichung von dieser Farbgebung bzw. eine beginnende Überformung zu beobachten ist, wird eine weiße Farbgebung vorgeschrieben. Auch im östlichen Teil der Nordhelmsiedlung sind weiße Fenster ein prägendes Gestaltungsmerkmal. Da dieses zur Erhaltung der inseltypischen Gebietsstruktur gesichert werden soll und bei neueren Gebäuden eine Abweichung von dieser Farbgebung bzw. eine beginnende Überformung zu beobachten ist, wird durch die Gestaltungsvorschrift Nr. 2.3 Absatz (2) eine weiße Farbgebung vorgeschrieben.

Die Dacheindeckung in der Nordhelmsiedlung ist gekennzeichnet durch eine Farbauswahl in Rot- bis Rotbrauntönen und Anthrazittönen, überwiegend mit unglasierten Dachziegeln. Um dieses die Nordhelmsiedlung prägende Erscheinungsbild zu wahren, gilt die Gestaltungsvorschrift. Insbesondere soll auch sichergestellt werden, dass bei Modernisierungsmaßnahmen keine untypischen Materialien wie glasierte Dachziegel verwendet werden und bei Neu- und Ersatzbauten keine untypische und ortsbildstörende Farbgebung wie z.B. Blau- oder Grüntöne bei der Dachgestaltung angewandt wird. Rote Ziegel sind weiterhin zulässig.

Die Anordnung von Außentreppen wird dahingehend eingeschränkt, dass diese nur auf den, den Erschließungsstraßen abgewandten Seiten zulässig sind. Hierdurch soll sichergestellt werden, dass das ortstypische Element eines Vorgartens (Garten- oder Rasenfläche) nicht durch bauliche Anlagen beeinträchtigt wird. Durch die Regelung, die Außentreppen nur auf den straßenabgewandten Seiten zulässt, sollen derlei Anlagen zukünftig aus dem direkten Sichtfeld des öffentlichen Straßenraumes genommen werden. Zu den straßenabgewandten Seiten sind Außentreppen jedoch zulässig.

Verkehrliche Auswirkungen

- *Seitens der Einwender besteht Unklarheit in Bezug auf die verkehrlichen Auswirkungen.*

Der Hinweis zur Verkehrsbelastung im westlichen Teil der Insel wird zur Kenntnis genommen.

Für die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 C ist die Aussage zutreffend, dass durch die festgelegten Obergrenzen der Wohnungen - im Vergleich zum Ursprungsplan ohne Festsetzungen – zusätzlicher Verkehr vermieden wird.

Eingriffsregelung

- *Seitens der Einwender besteht Unklarheit in Bezug auf den Ausgleichsbedarf.*

Ein Ausgleichsbedarf entsteht nicht, da durch die Festsetzungen der Bebauungsplanänderung die Versiegelung im Plangebiet reduziert wird und kein Eingriff in Natur und Landschaft entsteht.

Bürgerbeteiligung

- *Seitens der Einwender wird das Beteiligungsverfahren für die Bürger in Frage gestellt.*

Die Bürgerbeteiligung erfolgt nach den gesetzlichen Vorgaben. Die Planunterlagen wurden vom 08.09.2014 bis zum 10.10.2014 für jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt und im Internet bekanntgemacht. Darüber hinaus wurde in einer öffentlichen Sitzung am 06.02.2014 der erste Planentwurf vorgestellt. Die Abwägung der betroffenen Belange erfolgt durch Beratung und Beschluss in öffentlicher Sitzung. Die Einwender, die Stellungnahmen eingereicht haben, werden über das Ergebnis der Abwägung schriftlich informiert.

3.2.2 Ergebnisse der Fachbehördenbeteiligung

Insgesamt sind 9 Stellungnahmen eingegangen, davon 5 Stellungnahmen, die keine Anregungen und Bedenken geäußert haben. 4 Stellungnahmen haben folgende Anregungen und Hinweise, die wie folgt abgewogen werden:

- Die Hinweise des Landkreises Aurich zu den Belangen von Natur und Landschaft werden zur Kenntnis genommen. Die Anregung der Aufnahme einer Erhaltungsfestsetzung für Baumbestände im Plangebiet und der Darstellung von Schutzdünen wurde nicht berücksichtigt. Hierzu wurde die Abwägung in Kapitel 3.3.3 ergänzt. Die Hinweise des Landkreises zum Artenschutz wurden in Kapitel 3.3.4 ergänzt.
- Die Hinweise des Landkreises Aurich zum Immissionsschutz werden zur Kenntnis genommen. Die Anregung, eine Begutachtung möglichen Schall- und Geruchsmissionen durchzuführen, wurde nicht berücksichtigt. Hierzu wurde die Abwägung in Kapitel 3.3.2 ergänzt.
- Die Hinweise der Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH zur den Telekommunikationsanlagen zum Immissionsschutz werden zur Kenntnis genommen.
- Die Hinweise des NLWKN Betriebsstelle Norden-Norderney, dass das Plangebiet keine Flächen von Schutzdünen, Deiche oder Deichschutzzonen, welche den Küstenschutz betreffen, berührt und dass keine Belange des Küstenschutzes direkt betroffen sind, werden zur Kenntnis genommen. Zur Sicherung der Erschließung eines Lagerplatzes für den Küstenschutz wurde die Abwägung in Kapitel 3.3.1 ergänzt.
- Die Hinweise Ostfriesische Landschaft zum Umgang mit Boden- und Baudenkmalen werden zur Kenntnis genommen und auf der Planzeichnung vermerkt.

3.3 Relevante Abwägungsbelange

Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung und Aufhebung von Bebauungsplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

3.3.1 Verkehrliche Belange

Die verkehrlichen Belange sind nicht betroffen, da die Erschließung durch die bestehenden ausgebauten Straßen sichergestellt ist. Die erforderlichen Festsetzungen zur Sicherung der Erschließung werden aus dem Ursprungsplan übernommen. Durch die Begrenzung der Wohneinheiten wird zusätzlicher Verkehr in den Baugebieten vermieden.

Nach Aussage des NLWKN befindet sich nördlich des Bebauungsplangebietes ein Lagerplatz für den Küstenschutz, dessen Erschließung mit schweren Fahrzeugen gesichert bleiben muss. Durch die Bebauungsplanänderung ist auf die Sicherung der vorhandenen Nutzungs- und Bebauungsstruktur ausgerichtet. Eine Änderung der Erschließung bzw. der Ausweisung von Verkehrsflächen geht damit nicht einher. Insofern sind Auswirkungen auf den Verkehr durch diese Bebauungsplanänderung nicht zu erwarten. Ggf. erforderliche Ausbaumaßnahmen an der Lippestraße zur Sicherung des Küstenschutzes sind außerhalb dieses Verfahrens zu regeln.

3.3.2 Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Anforderungen an den Immissionsschutz werden durch diese Bauleitplanung nicht ausgelöst, da hier vorrangig eine Wohnnutzung aus allgemeinem Wohnen und Ferienwohnen gesichert wird. Handwerks- und Gastronomiebetriebe sind in den Wohnquartieren nur ausnahmsweise zulässig und müssen mit ihrem Störgrad auf die Wohnnutzung Rücksicht nehmen. Im Sondergebiet Meierei sind ebenfalls nur nicht störende Betriebe zulässig.

In den Sondergebieten „Reitanlage“ wird im Wesentlichen der Bestand gesichert, erhebliche Beeinträchtigungen sind daher nicht zu erwarten.

Aufgrund der bestandsorientierten Änderung des Bebauungsplanes wird keine neue Konfliktsituation geschaffen. Durch die Änderung werden die jetzigen Nutzungsstrukturen auf den Grundstücken mit Wohngebäuden, die durch Dauerwohnen mit Gästebeherbergung (Ferienwohnungen) geprägt sind, planungsrechtlich gesichert. Hierzu ist aus Gründen der Rechtssicherheit die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes erforderlich, da Ferienwohnungen nach aktueller Rechtsprechung in einem Allgemeinen nicht in vor Ort vorhandenen Umfang zulässig sind. Da sich die bestehende Nutzungsmischung aus Dauerwohnen und Ferienwohnen im Grundsatz nicht ändert, sondern planungsrechtlich gesichert wird, geht die Stadt Norderney davon aus, dass der Schutzanspruch für das Sonstige Sondergebiet SO 1 mit einem Allgemeinen Wohngebiet gleich zu setzen ist. Der Schutzanspruch gegenüber Immissionen wird daher nicht verändert.

Die ggf. mit Immissionen verbundenen Nutzung in den Sonstigen Sondergebiet SO2 „Reitanlage“ mit entsprechend der Zweckbestimmung zulässigen Nutzungen sind ebenfalls schon vorhanden und durch den Ursprungsplan planerisch abgesichert. Insofern ergibt sich diesbezüglich keine neue Konfliktsituation.

Die Festsetzung des Sonstigen Sondergebietes 3 „Meierei“ ist gegenüber dem Ursprungsplan neu und ersetzt die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes. Im Bestand sind hier eine Gastronomie und ein Gewerbebetrieb vorhanden. Durch die Bebauungsplanänderung werden diese Nutzungen planungsrechtlich gesichert und zusätzlich Ausnahmen (kleine Läden, Anlagen für kulturelle Zwecke, Betriebsbezogenes Wohnen) zugelassen. Auch hier ist gegenüber dem Ursprungsplan keine neue Konfliktsituation erkennbar.

Da durch die Bebauungsplanänderung im Wesentlichen die vorhandenen Strukturen gesichert und keine neuen Konflikte geschaffen werden, wird auf Schall- und Geruchsgutachten in diesem Bebauungsplanverfahren verzichtet. Ggf. ist ein Nachweis im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen, wenn eine konkrete Objektplanung für Vorhaben in den Sondergebieten vorgelegt wird.

3.3.3 Belange von Natur und Landschaft

Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig. Gemäß Kommentierung Ernst/Zinkahn/Bielenberg zu § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB zielt diese Aussage darauf ab, dass vor der Aufstellung des Bebauungsplanes zur Innenentwicklung schon Baurechte vorhanden waren und der "Eingriff" nicht erstmalig durch den Bebauungsplan erfolgt. Des Weiteren ist in der Kommentierung erläutert, dass in der Abwägung der Naturschutz zu beachten ist, es entfällt aber die Kompensationspflicht.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan aus dem Jahre 2000 sind allgemeine Wohngebiete mit Grundflächenzahlen von 0,3 und Sondergebiete für die Reitanlagen mit Grundflächenzahlen von 0,8 ausgewiesen. In der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 C bleibt die Grundflächenzahl der Sondergebiete für die Reitanlagen unverändert, es besteht somit kein Eingriff. Bei den bisherigen allgemeinen Wohngebieten und jetzigen Sondergebieten für das Dauerwohnen und die Gästebeherbergung wird die Grundflächenzahl zwar von 0,3 auf 0,4 erhöht, durch die Festsetzung der privaten Grünflächen reduziert sich jedoch die Bezugsgröße und damit der Versiegelungsgrad. Ein Eingriff besteht daher nicht. Im jetzigen Sondergebiet für die Meierei ist wie bisher keine Grundflächenzahl festgesetzt, auch hier besteht kein Eingriff.

Auf die Übernahme der Festsetzung von Erhaltungsgeboten für Einzelbäume aus dem Ursprungsplan wird verzichtet, da einerseits die Mehrzahl der bisher festgesetzten Bäume nicht mehr vorhanden und andererseits keine besonders markanten Baumstandorte im Plangebiet festzustellen sind.

Nach Prüfung der örtlich vorhandenen Baumbestände ist festzustellen, dass die Festsetzungen des Ursprungsplanes zur Erhaltung von Bäumen größtenteils nicht umgesetzt wurden. Im Vergleich zu den Festsetzungen des Ursprungsplanes sind insofern keine quartiersprägenden Baumbestände mehr vorhanden. Aus Gründen der Gleichbehandlung wird daher auf die Übernahme der Erhaltungsfestsetzung aus dem Ursprungsplan verzichtet. Die Vorgaben des speziellen Artenschutzes gelten unbenommen auf der Ausführungsebene. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass durch die planungsrechtliche Absicherung der rückwärtigen Gartenbereiche als private Grünflächen dem Artenschutz Rechnung getragen wird. Eine weitergehende grünordnerische Festsetzung wird nicht für erforderlich gehalten, da sich diese Bebauungsplanänderung auf die Sicherung der vorhandenen Nutzungs- und Bebauungsstruktur bezieht und somit im Wesentlichen bestandsorientiert ist und der Innenentwicklung dient. Eine grünordnerische Neuordnung auf den Bestandsgrundstücken ist nicht Ziel dieser Bebauungsplanänderung.

Ein Ausgleichsbedarf im Sinne der Eingriffsregelung (§ 1a, Abs. 3 BauGB) wird durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 C nicht vorbereitet.

Im südlichen und östlichen Umfeld des Plangebietes befinden sich nach Aussage des Landkreises Aurich mehrere Dünen. Dünen sind nach § 30 Abs. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) besonders geschützt. Besonders geschützte Biotope dürfen nicht zerstört oder sonst erheblich beeinträchtigt werden. In den Fachkarten des NLWKN befindet sich jedoch keine abgegrenzte Schutzgebietsausweisung. In der Stellungnahme des NLWKN vom 11.09.2014 zu diesem Verfahren wurde auch darauf hingewiesen, dass im Plangebiet keine Schutzdünen von der Planung berührt werden.

3.3.4 Belange des Artenschutzes

Zum Schutz bestimmter Tier- und Pflanzenarten gelten die Maßgaben gemäß § 44 BNatSchG. Gemäß Absatz 1 ist es verboten,

1. *wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen, zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
2. *wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,*
3. *Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
4. *wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (Zugriffsverbote).*

Da es sich bei dem geplanten Vorhaben um die Umsetzung eines nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässigen Vorhabens im Sinne von § 18 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG handelt, gilt gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG folgende Pauschalbefreiung von den Verboten gemäß Abs. 1:

Sind in Anhang IV a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nr. 2 aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 1 nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden. Für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IV b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Arten gelten diese Maßgaben entsprechend. Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens ein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz oder Vermarktungsverbote nicht vor. Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden.

➤ Allgemeine Anforderungen des Artenschutzes an die Bauleitplanung

Die Einhaltung des Artenschutzes erfolgt auf der Umsetzungsebene. Auf der Ebene der Bauleitplanung ist vorausschauend zu prognostizieren, welche artenschutzrechtlichen Belange bei der Umsetzung der Planung zu beachten sind (Spezielle Artenschutzprüfung/SAP). Wird auf der Ebene der Bauleitplanung deutlich, dass artenschutzrechtliche Belange der Planung dauerhaft entgegenstehen, so ist die Bauleitplanung nicht umsetzbar und damit nichtig.² Insofern sind schon auf der Ebene der Bauleitplanung die Wege und Möglichkeiten aufzuzeigen, mit denen auf der Umsetzungsebene die Einhaltung des Artenschutzrechts sichergestellt werden kann.

² Trautner, J., Kochelke, K., Lambrecht, H., Mayer, J (2006): Geschützte Arten in Planungs- und Zulassungsverfahren, S. 74, Norderstedt; Gellermann, M., Schreiber, M. (2007): Schutz wildlebender Tiere und Pflanzen in staatlichen Planungs- und Zulassungsverfahren, in Schriftenreihe Natur und Recht, Band 7, S. 108, Berlin/Heidelberg

➤ **Relevante Arten im Plangebiet**

Die Gehölze und Gärten können als Brutstandorte für Vogelarten bedeutsam sein (Bodenbrüter bzw. Gehölzbrüter). Alle europäischen Vogelarten sind gemäß § 44 Abs. 2 BNatSchG (s.o.) den streng geschützten gleichgestellt. Nach dem örtlichen Biotoppotential sind Vorkommen streng geschützter Fledermausarten nicht ausgeschlossen. Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird jedoch keine unmittelbare Betroffenheit für die geschützten Arten ausgelöst. Für Baumaßnahmen, die auch unabhängig von dieser Bebauungsplanänderung bereits zulässig sind, sind die nachfolgenden Ausführungen zu beachten.

➤ **Beurteilung der Einhaltung der artenschutzrechtlichen Vorschriften**

Tötungen (Verbotstatbestand gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG):

Um Vogeltötungen auszuschließen, muss die ggf. erforderliche Beseitigung von Gehölzen außerhalb der Vogelbrutzeiten (Winterhalbjahr Oktober bis März) erfolgen.

Soweit dieser Zeitraum nicht eingehalten werden kann, ist im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung auf der Grundlage fachgerechter örtlicher Überprüfungen nachzuweisen, dass keine Vogelbrutgelege betroffen sind.

Entsprechend ist auch bei Baumaßnahmen an Gebäuden mit Quartiersqualitäten für Fledermäuse oder bei Betroffenheiten von Altbäumen mit Quartiersqualitäten sicherzustellen, dass keine Tiere getötet werden.

Störungen (Verbotstatbestand gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG):

Das von der Verwirklichung des Bauplanungsrechts ausgehende Störpotenzial gegenüber den potenziell vorkommenden Brutvögeln und Fledermäusen ist vor dem Hintergrund der Bestandsqualitäten und dem durch die bestehenden Nutzungen bereits vorhandenen Störpotenzial gering. Somit wird insgesamt gegen das artenschutzrechtliche Störungsverbot nicht verstoßen.

Verlust der ökologischen Funktion von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG in Verbindung mit § 44 Abs. 5 BNatSchG):

Sollten durch Baumaßnahmen Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Vögel oder Fledermäuse betroffen sein, so wird vor dem Hintergrund der im Plangebiet und der Umgebung bisher vorhandenen und weiterhin bestehenden Siedlungshabitate davon ausgegangen, dass die Bedeutung und ökologische Funktion der möglicherweise betroffenen Brutvögel und Fledermäuse im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden. Damit ist hier auf Bebauungsplan-Ebene erkennbar, dass der Planung keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände dauerhaft entgegenstehen.

Um die Tötung von Vögeln beim Anflug auf große Glasfronten zu vermeiden, ist beim Einbau neuer Glaselemente Vogelschutzglas zu verwenden (Info: Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen – Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht).

4. INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES

4.1 Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 C werden als Art der baulichen Nutzung Sonstige Sondergebiete gemäß § 11 BauNVO ausgewiesen, da die im Plangebiet vorhandenen Nutzungen sich nicht aus den Baugebieten gemäß § 2 bis 9 BauNVO entwickeln lassen. Es werden Sonstige Sondergebiete mit folgenden Zweckbestimmungen ausgewiesen.

4.1.1 Sonstiges Sondergebiet "Dauerwohnen und Gästebeherbergung"

Diese Gebietsausweisung erfasst die Wohnquartiere, deren Gebietscharakter durch Wohngebäude mit Dauerwohnungen und Privatvermietung von Ferienwohnungen gekennzeichnet ist. Diese inseltypische und historisch vorhandene Durchmischung der Quartiere soll aus folgenden Gründen durch ein Sonstiges Sondergebiet "Dauerwohnen und Gästebeherbergung" gesichert werden:

➤ Planungsrahmenbedingungen

*Gemäß den Vorgaben des **Landesraumordnungsprogrammes (LROP 2008 und Fortschreibung 2012)** sind die touristischen Schwerpunkträume auf den Ostfriesischen Inseln zu sichern und zu entwickeln, da entlang der Nds. Nordseeküste der Tourismus eine der wichtigsten Erwerbsgrundlagen ist und das attraktivste Angebot die Inseln und die Küstenbadeorte sind. Der Inseltourismus ist auch für den Erhalt der Tragfähigkeit der Infrastruktur und der Angebote der Daseinsvorsorge auf den Inseln und in den Küstenorten von hoher Bedeutung.³ Die Sicherung von Dauerwohnungen mit der Erwerbsmöglichkeit durch touristische Vermietung bzw. die Sicherung von Unterkünften für Feriengäste durch das Sondergebiet "Dauerwohnen und Gästebeherbergung" trägt den raumordnerischen Vorgaben Rechnung.*

Des Weiteren wird das Sondergebiet "Dauerwohnen und Gästebeherbergung" aus der **Satzung der Stadt Norderney zur Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktion** (gemäß § 22 BauGB) entwickelt. Die Satzung ist am 14.07.2006 rechtskräftig geworden und erfasst im Geltungsbereich u.a. auch die Nordhelmsiedlung. Die Satzung erstreckt sich auf Teile der im Zusammenhang bebauten Ortslage im Westteil der Insel und umfasst damit nur solche Gebiete, die überwiegend vom Fremdenverkehr geprägt sind. Die Prägung der bebauten Bereiche liegt dabei in ihrer originären oder entwickelten Fremdenverkehrsnutzung. Der Verlust der vorhandenen oder vorgesehenen Zweckbestimmung der erfassten Gebiete im Gesamtkomplex der fremdenverkehrlichen Nutzung der Insel würde unweigerlich die weitere geordnete städtebauliche Entwicklung beeinträchtigen. Hierbei ist insbesondere die räumliche Situation der Insel beachtlich, die eine städtebaulich funktionale, homogene Entwicklung erfordert. Fehlentwicklungen, d.h. der Substanzverlust an Fremdenverkehrsfunktion, bedingt durch das weitere Verbreiten von Zweitwohnungen, können nicht durch die weitere Ausweisung von Bauland ausgeglichen werden. Zur Erhaltung des Erholungs- und Naturwertes der Insel wurde bereits Mitte der 1950-er Jahre eine Begrenzung der Bebauung in östlicher Richtung (Lippestraße, Gewerbegebiet) festgelegt. Die funktionsgerechte Strukturhaltung in den heutigen Fremdenverkehrsfunktionsbereichen ist deshalb zwingend.

Es ist beabsichtigt den **Flächennutzungsplan** zu überarbeiten und großflächige Sondergebiete mit der Vorgabe Kur-, Heil- und Erholungszwecke bzw. „Dauerwohnen und Beherbergung“ darzustellen. Der Flächennutzungsplan greift somit die Erkenntnis auf, dass praktisch alle baulichen Flächen vom Fremdenverkehr geprägt sind und deshalb die typisierenden Baugebietsvorgaben der Baunutzungsverordnung keine Anwendung finden können.

³ vergl. LROP 2008 zu Ziele 1. 4 und Begründung zu 1.4, Ziffer 05, Satz 1

Entsprechend den Vorgaben der §-22er-Satzung und der geplanten Änderung des Flächennutzungsplanes soll für das Plangebiet in der verbindlichen Bauleitplanung die Ausweisung einer Sondergebietes für Dauerwohnen und Gästebeherbergung erfolgen.

➤ **Gebietscharakter**

Die Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes gemäß § 11 BauNVO ist dann erforderlich, wenn sich das Plangebiet von den Baugebieten gemäß § 2 bis 9 BauNVO wesentlich unterscheidet. Dabei muss es sich um eine wesentliche durch die baulichen Anlagen oder die besondere Nutzung des Gebietes gekennzeichnete Unterscheidung handeln. Dabei kommt es nicht darauf an, welche faktischen Unterschiede in dem Gebiet bereits vorhanden sind, sondern ob sich die Festsetzung der Nutzung von den Gebietstypen § 2 bis 9 BauNVO wesentlich unterscheiden.

Die Festsetzung als sonstiges Sondergebiet für die auch sonst in Baugebieten zulässigen Nutzungsformen ist dann gerechtfertigt, wenn durch die Zusammenfassung in einem abgegrenzten Geltungsbereich dieses Gebiet derart gestaltet wird, dass es ein eigenes Gepräge erhält.⁴

Zielsetzung der Stadt Norderney ist die Sicherung von dauerhaftem Wohnraum im Zusammenhang mit Einrichtungen zur Fremdenbeherbergung. Dabei soll wie bisher eine hohe Durchmischung des Wohnquartiers mit Unterkünften für die Gästebeherbergung erfolgen. Der Bereich der Siedlung ist seit jeher gekennzeichnet durch die Mischung von Wohnnutzung und Kleinbeherbergung: In fast jedem Haus ist neben der eigengenutzten Wohnung auch ein Appartement zu Beherbergungszwecken vorhanden. Daher wird in den Sondergebieten sowohl das Dauerwohnen als auch die Gästebeherbergung allgemein zugelassen. Hintergrund dieser Festsetzung ist einerseits die Absicht, durch diese Nutzungsmischung die Schaffung von Wohnraum für die einheimische Bevölkerung und andererseits ein ausreichendes Angebot an Gästeappartements zur Förderung der touristischen Funktion zu sichern. Zur Verdeutlichung dieser Absicht erhält das Sondergebiet die Zweckbestimmung "**Dauerwohnen und Gästebeherbergung**", die auf folgenden Grundsätzen basiert:

- Das **Dauerwohnen** ist durch eine auf Dauer angelegte Häuslichkeit, Eigengestaltung der Haushaltsführung und des häuslichen Wirkungskreises sowie Freiwilligkeit des Aufenthalts gekennzeichnet.⁵ Kennzeichnend für eine Dauerwohnnutzung ist zudem nach aktueller Rechtsprechung eine Beschränkung auf Personen, die ihren Lebensmittelpunkt in der Gemeinde haben.⁶
- Ein **Beherbergungsbetrieb** liegt vor, wenn Räume ständig wechselnden Gästen zum vorübergehenden Aufenthalt bereitgestellt werden, ohne dass diese dort ihren häuslichen Wirkungskreis unabhängig gestalten können.⁷ Eine **Ferienwohnnutzung** ist gegenüber der allgemeinen Wohnnutzung eine eigenständig typisierte Nutzungsart.⁸ Auch wenn Ferienwohnungen keine Beherbergungsbetriebe im Sinne der BauNVO darstellen, können bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes mit Sondergebieten Ferienwohnungen als Beherbergungsbetrieb angesehen werden. Die Begrifflichkeit aus der BauNVO kann entsprechend der besonderen Zweckbestimmung des Sondergebiets abgewandelt werden.⁹

4 vergl. Kommentar zur BauNVO § 11 RN 4 – Fickert/Fieseler, Verlag W. Kohlhammer, 11. Auflage

5 vergl. Kommentar zur BauNVO § 3 RN 1 bis 1.2 – Fickert/Fieseler, Verlag W. Kohlhammer, 11. Auflage

6 Nds. OVG, Urteil vom 18.09.2014 – 1 KN 123/12

7 vergl. Kommentar zur BauNVO § 3 RN 19 bis 19.2 – Fickert/Fieseler, Verlag W. Kohlhammer, 11. Auflage

8 OVG Lüneburg, Beschluss v. 18.07.2008- 1 LA 203/07

9 OVG Lüneburg, 12.12.2013, 1 LA 123/13

Die Durchmischung von Dauerwohnen und Gästebeherbergung ist prägend für die Nordhelmsiedlung und unterscheidet sich von den üblichen Wohngebietskategorien nach der Baunutzungsverordnung. Die Ausweisung des Sondergebietes für Dauerwohnen und Gästebeherbergung orientiert sich somit stark an den bestehenden Strukturen. Das östlich des Ortskerns gelegene Plangebiet in der Nordhelmsiedlung ist geprägt von Wohngebäuden mit Fremdenbeherbergung (Klein- und Privatvermieter). In der jetzigen Situation ist der Anteil an Einrichtungen zur Fremdenbeherbergung in der Nordhelmsiedlung bereits relativ hoch. Der hohe Anteil an Vermietungen trägt dem Umstand Rechnung, dass Norderney als Insel und Kurort eine hohe Bedeutung für den Tourismus hat und das Plangebiet in Strandnähe liegt. Daher sollen die planerischen Festsetzungen so getroffen werden, dass für das Gästewohnen ein hoher Anteil im Plangebiet möglich ist. Gleichwohl soll in der Nordhelmsiedlung dem Dauerwohnen ein hohes Gewicht eingeräumt werden, um den Wohnraum für die einheimische Bevölkerung zu sichern. Die bisherige Prägung als strandnahes Wohn- und Gästequartier soll durch entsprechende Festsetzungen nachhaltig gesichert werden. Die Stadt Norderney hat daher die Absicht, durch diese Bebauungsplanänderung eine Nutzungsfestsetzung zu treffen, die der bestehenden Situation und gewollten Entwicklung gerecht wird.

Ziel dieser Planung ist einerseits die Absicht, durch eine Nutzungsmischung von Dauerwohnen und Gästebeherbergung die Schaffung von Wohnraum für die einheimische Bevölkerung und andererseits ein ausreichendes Angebot an Gästeappartements zur Förderung der touristischen Funktion zu sichern.

Die Nordhelmsiedlung ist nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen. Der Gebietscharakter eines allgemeinen Wohngebietes ist durch eine vorwiegende Wohnnutzung bestimmt. Die Ferienwohnung ist keine allgemeine Wohnnutzung im Sinne von § 4 Abs. 1 und 2 BauNVO. Gegenüber der allgemeinen Wohnnutzung ist eine Ferienwohnnutzung nach derzeitiger Rechtsprechung eine eigenständig typisierte Nutzungsart, die in den Wohngebieten der BauNVO allgemein und im Grundsatz auch ausnahmsweise nicht zulässig ist. In einem Allgemeinen Wohngebiet muss der Anteil an Ferienwohnnutzern gegenüber den Dauerwohnnutzern zumindest deutlich untergeordnet sein. Dieses dürfte im Grundsatz auch für die anderen Baugebiete gemäß § 2 bis 9 BauNVO gelten.

Ferienwohnungen müssen daher in einem Allgemeinen Wohngebiet quantitativ deutlich hinter der Regelbebauung zurückbleiben und dürfen keine prägende Wirkung auf die Eigenart des Baugebiets entfalten. Da der Anteil an Gästebeherbergung in der Nordhelmsiedlung sowohl im Bestand als auch in der planerischen Zielsetzung eine prägende Wirkung erzielt, unterscheidet sich das Plangebiet in der Nordhelmsiedlung wesentlich von einem allgemeinen Wohngebiet, welches vorwiegend dem Wohnen dient. Das Plangebiet unterscheidet sich auch wesentlich von einem reinen Wohngebiet, das im Regelfall ausschließlich dem Wohnen dient, wo sich die Gästebeherbergung dem Wohnen noch deutlicher unterordnen muss als in einem allgemeinen Wohngebiet. Die Nordhelmsiedlung mit Dauerwohnen und einem hohen Anteil an Gästewohnungen entspricht vom Nutzungscharakter her nicht einem reinen Wohngebiet. An dieser Stelle wird zudem darauf hingewiesen, dass es sich bei der Nordhelmsiedlung faktisch niemals um ein reines oder allgemeines Wohngebiet gehandelt hat. Die Gästebeherbergung war immer in nicht vernachlässigbarer Weise präsent. Daher kommt die Stadt Norderney zu der Auffassung, dass sich das Plangebiet von den anderen Baugebieten der BauNVO wesentlich unterscheidet und die bestandsorientierten Planungsziele daher nur durch Ausweisung eines Sondergebietes "Dauerwohnen und Gästebeherbergung" sichergestellt werden können. Zudem wird auf die aktuelle Rechtsprechung verwiesen, wonach die Gemeinde bei der Ausweisung von Sondergebieten auf die zulässigen Nutzungen einer Gebietskategorie nach § 2 bis 9 BauNVO zurückgreifen kann. Die in § 11 BauNVO normierte Verpflichtung zur Festsetzung der Zweckbestimmung eines Sondergebietes verbietet nicht, verschiedene Nutzungsarten nebeneinander festzusetzen.

Eine Kombination verschiedener Nutzungen ist jedenfalls dann unbedenklich, wenn sich deren Verträglichkeit aus den Regelungen der Baunutzungsverordnung zur Art der baulichen Nutzung herleiten lässt (BVerwG 4 CN 2.08 vom 28.05.2009). Andererseits ist die Stadt *nicht an den Katalog der Nutzungsarten der BauNVO gebunden. Soweit sie einen Begriff aus diesem Katalog verwendet, ist sie nicht daran gehindert, ihn anhand der besonderen Zweckbestimmung des Sondergebiets abzuwandeln.* Wichtig ist, dass die Festsetzung hinreichend bestimmt ist.

Daher wird die Art der baulichen Nutzung für die Wohnquartiere durch Ausweisung eines sonstigen Sondergebietes nach § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit der Zweckbestimmung "Dauerwohnen und Gästebeherbergung" geregelt und wie folgt näher bestimmt: Das sonstige Sondergebiet dient **überwiegend** der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen des **Dauerwohnens** sowie **weiterhin untergeordnet der Fremdenbeherbergung**. Entsprechend dieser Zweckbestimmung sind folgende Nutzungen zulässig:

- Wohngebäude mit Wohnungen zum dauerhaften Aufenthalt und
- Unterkünfte zur Fremdenbeherbergung für einen ständig wechselnden Personenkreis (Ferienappartements) im räumlichen und funktionalem Zusammenhang zu Wohngebäuden im Sinne von (1) a,

Als erste zulässige Hauptnutzung werden somit Wohngebäude mit Wohnungen zum dauerhaften Aufenthalt festgelegt. Als zweite Hauptnutzung sind Unterkünfte zur Fremdenbeherbergung für einen ständig wechselnden Personenkreis (Ferienappartements) zulässig.

Um sicherzustellen, dass in der Nordhelmsiedlung die klassische Mischung von Dauerwohnen und Gästevermietung nur innerhalb einer zusammenhängenden Nutzungseinheit erfolgt, und um eigenständige Appartementshäuser auszuschließen, wird festgelegt, dass die Unterkünfte zur Fremdenbeherbergung nur im räumlichen und funktionalem Zusammenhang von Wohngebäuden zulässig sind. Der Begriff des *Wohngebäudes* impliziert bereits, dass innerhalb des betreffenden Gebäudes die Wohnnutzung überwiegt. Wenngleich sich für den Begriff des Wohngebäudes – ebenso wie für den Wohnbegriff selbst – im Gesetz selber keine Definition findet, beschreibt die Kommentierung den Begriff übereinstimmend wie folgt:

- „Wohngebäude sind aber auf alle Fälle Gebäude, die überwiegend der Wohnnutzung dienen, allenfalls erlaubt eine untergeordnete freiberufliche (oder ähnliche) Nutzung noch die Benutzung des Begriffes: Wohngebäude.“ (W. Hanne; Bauordnungsrecht)
- „Wohngebäude sind grundsätzlich nur ausschließlich dem Wohnen dienende Gebäude. Nach § 13 BauNVO sind anderweitige Teilnutzungen zulässig. Maßgeblich ist für den Charakter eines Wohngebäudes, dass das Gesamterscheinungsbild des Gebäudes von der im Übrigen ausgeübten Wohnnutzung geprägt bleibt. Als „Faustformel“ gilt dabei: Die wohnungsfremde Nutzung darf einen Anteil von 50% an der Geschossfläche nicht übersteigen“ (F. Ley; Bauplanungsrecht)
- Festsetzungen nach Nr. 6 müssen sich auf Wohngebäude beziehen. Unter Wohngebäuden sind Gebäude zu verstehen, die ganz oder teilweise dem Wohnen dienen. [...] Möglich ist auch die Festsetzung für ein gemischt genutztes Gebäude, vorausgesetzt die Wohnnutzung ist im Verhältnis zu den anderen Nutzungen nicht nur von untergeordneter Bedeutung.....“ (Ernst, Zinkhahn: Kommentar BauGB; §9 Rd. 69 zur Höchstzahl von Wohnungen in Wohngebäuden, § 9 Abs.1 Nr. 6)

Die Verwendung des Begriffes **Wohngebäude** im Zusammenhang mit der Zulässigkeit von Ferienwohnungen macht demnach deutlich, **dass die Wohnnutzung innerhalb des Hauses überwiegen muss** – ansonsten könnte nicht mehr zutreffend von einem Wohngebäude gesprochen werden. Somit werden durch die Festsetzungen der zulässigen Nutzungen ein überwiegender Wohnanteil und ein untergeordneter Anteil an Unterkünften zur Fremdenbeherbergung gesichert. Weitere Festsetzungen zu einer flächenmäßigen Steuerung des Verhältnisses zwischen Dauerwohnen und Gästebeherbergung sind daher entbehrlich.

Als ergänzende Hauptnutzung werden Räume für freie Berufe zugelassen, um die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, zuzulassen. Diese Festsetzung zielt in erster Linie darauf ab, die Wohnnutzung mit der freiberuflichen Nutzung in einem Gebäude zu verknüpfen. Dieses können z.B. freie Berufe aus dem gesundheitlichen Sektor wie z.B. Ärzte, Krankengymnasten, Heilpraktiker etc. oder aus dem künstlerischen Sektor wie z.B. Schriftsteller, Maler, Bildhauer etc. oder auch freie Berufe mit beratender Tätigkeit wie Anwälte, Notare, Steuerberater etc. sein. Diese Nutzungen haben i.d.R. keinen besonderen Störgrad und sind mit den übrigen Hauptnutzungen des Sondergebietes verträglich. Daher werden freie Berufe zur Bestandsicherung der Versicherungsagentur und zur Ergänzung der Wohn- und Gästennutzungen zugelassen.

Eine Ergänzung der Wohn- und Gästennutzungen durch Einrichtungen zur Quartiersversorgung wie

- kleine Läden zur Versorgung des täglichen Bedarfs für Bewohner und Gäste,
- Schank- und Speisewirtschaften ohne besondere Betriebseigentümlichkeiten
- nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

sind nur in einem geringen Maß erwünscht und daher nur ausnahmsweise zulässig.

Zur näheren Bestimmtheit der o.g. kleinen Läden zur Quartiersversorgung und zur Abgrenzung von Verkaufsstätten mit größerem Einzugsbereich wird die Verkaufsfläche auf 100 m² begrenzt. Für die Schank- und Speisewirtschaften erfolgt eine Begrenzung der Größe des Gastraumes auf 100m², um quartiersuntypische Gastronomiebetriebe zu vermeiden. Durch diese Festsetzungen soll u. A. auch ein zu hohes Verkehrsaufkommen vermieden und die Wohnruhe gesichert werden.



Zur Zweckbestimmung und Art der baulichen Nutzung gelten die Inhalte der textlichen Festsetzungen Nr. 1.1.1

1.1.1 Zweckbestimmung und Art der Nutzung (gemäß § 11 BauNVO i.V. mit § 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Das Sonstige Sondergebiet „- Dauerwohnen und Gästebeherbergung“ [Sondergebiet nach § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO)] dient überwiegend der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen des Dauerwohnens sowie weiterhin untergeordnet der Fremdenbeherbergung.

(1) Zulässig sind:

- a) Wohngebäude mit Wohnungen zum dauerhaften Aufenthalt,
- b) Unterkünfte zur Fremdenbeherbergung für einen ständig wechselnden Personenkreis (Ferienappartements) im räumlichen und funktionalem Zusammenhang zu Wohngebäuden im Sinne von (1) a
- c) sowie Räume für freie Berufe.

(2) Ausnahmsweise zulässig sind:

- kleine Läden zur Versorgung des täglichen Bedarfs für Bewohner und Gäste mit einer Größe bis zu 100m² Verkaufsfläche
- Schank- und Speisewirtschaften ohne besondere Betriebseigentümlichkeiten mit einer Größe des Gastraumes bis zu 100m² Grundfläche
- nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

➤ **Nähere Bestimmungen im Sondergebiet SO 1**

Die Nordhelmsiedlung ist durch die besondere Nutzungsmischung aus Dauerwohnen und einem hohen Anteil an Gästewohnungen gekennzeichnet. Dabei gestaltet sich die Mischung in der Art, dass die Nutzungsmischung nicht quartiersweise oder straßenweise erfolgt, sondern überwiegend auf den jeweiligen Baugrundstücken. Charakteristisch für dieses Gebiet ist es, dass auf den jeweiligen Baugrundstücken überwiegend neben der eigengenutzten Wohnung auch ein oder zwei Appartements zu Beherbergungszwecken vorhanden sind.

Um diese besondere Eigenart des Gebietes im Bestand und in der Entwicklung zu sichern, hält es die Stadt Norderney für zwingend erforderlich, die Art der baulichen Nutzung soweit zu konkretisieren, dass neben der allgemeinen Zweckbestimmung Dauerwohnen und Gästebeherbergung auch die zulässige Zahl der Wohnungen und Ferienappartements pro Baugrundstück geregelt wird. Zielsetzung ist – auch vor dem Hintergrund der Vermeidung von weiteren Zweitwohnungen –, die gebietstypische Durchmischung für Gebäude mit Dauerwohnen und Gästebeherbergung zu sichern. Um die aus § 4 BauNVO abgeleitete Art der baulichen Nutzung des Sondergebietes "Dauerwohnen und Gästebeherbergung" entsprechend der besonderen Zweckbestimmung des Sondergebietes hinreichend zu bestimmen und die damit verbundene Zielsetzung des "überwiegenden Dauerwohnens sowie des Gästewohnens" zu sichern, wird eine Festsetzung aufgenommen, die die Art der Nutzung derart manifestieren soll, dass **je Wohngebäude mindestens eine Wohnung zum dauerhaften Aufenthalt** vorzusehen ist.

Im Zusammenhang mit der Satzung der Stadt Norderney zur Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen gemäß § 22 BauGB und der Erhaltungssatzung Nr. 11 zur Regelung zur Erhaltung der baulichen Anlagen für die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung soll durch die Festsetzung ein ausreichender Anteil an Dauerwohnungen und der Gebietscharakter nachhaltig gesichert sowie eine Umstrukturierung des Gebietes – insbesondere durch die Zunahme von Zweitwohnungen – vermieden werden. Die Zulässigkeit von Gästeappartements unterstützt die Fremdenverkehrsfunktion. Eine Mindestanzahl wird hier nicht für erforderlich gehalten, da diesbezüglich keine Umstrukturierung zu erwarten ist. Zielsetzung der o.g. Festsetzung ist die Sicherung von Wohnraum für die einheimische Bevölkerung und die Einschränkung von Zweitwohnungen. In den 1960er-Jahren mit den sich gesamtwirtschaftlich gesehen wesentlich verbessernden Verhältnissen hielt eine bis dahin in den rein gewerblich ausgerichteten Fremdenverkehrsgebieten unbekannte neue Eigentumsform, die sog. Zweitwohnung, ihren Einzug. Die Zweitwohnung breitete sich mit ihren charakteristischen Merkmalen (von der Norm abweichende bauliche Nutzung und Gestaltung, besondere Eigentumsformen; spekulative Bodenpreise usw.) zunächst langsam aus. Zu einem richtigen Boom kam es Anfang der 1970er-Jahre. Die Nachfrage nach derartigem Wohnraum ist nach wie vor ungebrochen, obwohl sich die Stadt Norderney mit dem Erkennen der Negativfolgen seit mehr als 30 Jahren darum bemüht, lenkend und beschränkend auf diese Entwicklung einzuwirken.

Die Bemühungen waren und sind wegen des Fehlens geeigneter, durchgreifender rechtlicher Instrumentarien von wechselndem Erfolg begleitet. Ziel der Stadt Norderney ist es, die bestehenden rechtlichen Einwirkungsmöglichkeiten zu nutzen, zu verbessern oder zu ergänzen. Die einfache Akzeptanz der Verhältnisse und deren ungezügelter Fortentwicklung führen zur Zerstörung der städtebaulichen Struktur.

Einerseits zerfällt die soziökonomische Verflechtung der einheimischen Bevölkerung mit dem Fremdenverkehr als Existenzgrundlage, andererseits kann die Insel ihre Funktion im staatlichen Gemeinwesen für die Erholung/Volksgesundheit auf Dauer nicht mehr erfüllen, da sie zunehmend der Nutzung durch einen wechselnden Personenkreis an Kurgästen und Erholungssuchenden entzogen wird. Wesentliche negative Aspekte der Zeitwohnungsausdehnung sind:

- Die besonderen balneologischen und heilklimatischen Gesundheitsfaktoren werden langfristig gesehen dem Nutzen der Allgemeinheit entzogen.
- Substanzentzug im Bereich der gewerblichen Fremdenbeherbergung und damit langfristig Gefährdung der eigentlichen Existenzgrundlage.
- Verdrängung der ursprünglich ansässigen und von der Fremdenbeherbergung lebenden Bevölkerung.
- Erhöhte Infrastrukturvorhaltung.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes basieren auf der Möglichkeit, planerisch zwischen "Wohnen" und "Beherbergung" zu unterscheiden.

Mit der klaren Forderung einer jeweils **bestimmten Anzahl von Dauerwohn- und Beherbergungseinheiten** werden folgende Ziele verfolgt:

- Kennzeichnend für die Nordhelmsiedlung ist nicht der Mietwohnungsbau, sondern das Eigenheim mit einer bis zwei familiengennutzten Wohneinheiten, wobei in den jeweiligen Bebauungsplangebieten leichte Unterschiede in der Nachverdichtung vorhanden sind. So ist diese im Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes Nr. 25 B, 1. Änderung etwas stärker ausgeprägt als im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes Nr. 25 C, 2. Änderung. Die Festsetzung der Wohnanteile erfolgt daher individuell auf das jeweilige Bebauungsplangebiet bezogen. Im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan ist die Anzahl der Wohneinheiten nicht begrenzt. Zur Sicherung der vorhandenen und gewollten Mischung von Dauerwohnen und Ferienwohnanteilen erfolgt eine Begrenzung der Wohneinheiten, die bestandsorientiert aus der maßgeblichen Wohnungsdichte auf den jeweiligen Grundstücken entwickelt im Plangebiet wurde und sich auf die überbaubare Fläche bezieht: Die Mehrzahl der überbaubaren Flächen sind einheitlich strukturiert und ermöglichen eine überbaubare Fläche von 244 m² (10x10 m im Vorderhaus und 12x12 m im Anbau). Zulässig sind daher - bezogen auf Bauflächen in dieser Größenordnung - bis 250 m² überbaubare Fläche höchstens 2 Wohnungen zum dauerhaften Aufenthalt.
- **In wenigen Eckgrundstücken sind die überbaubaren Flächen etwas größer.** Daher werden einheitlich bei Grundstücken über 250 m² bis zu 3 Wohnungen zugelassen. Diese Festsetzung sichert die jeweilige Anzahl der Wohneinheiten auf den Grundstücken, die im Plangebiet überwiegend vorhanden ist und den Gebietscharakter prägt. Durch die Beschränkung der Wohneinheiten sollen eine zu große Bebauungsdichte und eine Umstrukturierung des Plangebietes vermieden werden. Für die im Plangebiet bereits vorhandenen Grundstücke mit einer größeren Anzahl von Wohneinheiten greift der Bestandsschutz.
- Durch eine Beschränkung der Beherbergungseinheiten auf zwei Ferienappartements zur Fremdenbeherbergung je Wohngebäude sollen bestandsorientiert die Anlagen für die Gästebeherbergung gesichert und ortsuntypische Komplexe mit mehreren Gästewohnungen vermieden werden.

- Durch den Bezug der zulässigen Anzahl von Wohnungen oder Appartements auf das Wohngebäude im Zusammenhang mit der Festsetzung zur Mindestanzahl der Wohnungen und der Obergrenze der Wohnungen in Bezug auf die überbaubare Fläche kann die Zahl der möglichen Einheiten abgeleitet werden.
- Die Anforderungen an die Mindest- bzw. Höchstzahl von Wohnungen sowie die Möglichkeit, weitere Appartements vorzuhalten, bildet angemessen flexibel die in der Siedlung vorgefundenen Nutzungsstrukturen ab. Eine weitere Einschränkung der Wohnnutzung, würde aufgrund der Nachfrage zu einer Verteuerung der Wohnungen führen, was schließlich dem Ziel des Milieuschutzes entgegenlaufen würde. Ein Ausschluss der Appartementnutzung wäre gebietsuntypisch und damit angreifbar – abgesehen davon würde dies vielen Norderneyern die Lebensgrundlage entziehen. Die Festsetzung trägt zur Erhaltung der Touristenfunktion und zur Erhaltung der Attraktivität der bisher relativ intakten Nordhelmsiedlung bei.
- Es wird keine "Grauzonen" durch die diffuse Anwendung von Rechtsbegriffen mehr geben: Eine Wohnung ist entweder eigengenutzt oder eine besteuerte Zweitwohnung. Ein Appartement ist der Beherbergung mit einem wechselnden Personenkreis zuzuführen. Geschieht dies nicht, liegt der Verdacht einer Wohnnutzung, also einer missbräuchlichen Nutzungsänderung, vor. Da für Wohnungen und Appartements unterschiedliche bauordnungsrechtliche Parameter gesetzlich festgeschrieben sind (Abstellräume, Stellplätze etc.), muss dies auch für die Genehmigungsbehörde einen Verstoß gegen die Baugenehmigung darstellen.
- Grundsätzlich muss jeder Käufer in Zukunft durch die planerische und auch bauordnungsrechtliche Unterscheidung bereits im Baugenehmigungsverfahren Aussagen über die zukünftige Nutzung seines Gebäudes geben. Durch die fast zwingende Festschreibung einer Mischung aus Wohnen und Beherbergung werden Investorenmodelle mit der Bildung von Bruchteilseigentum erschwert: Zur wirtschaftlichen Ausnutzung von Baugrundstücken wird es in Zukunft immer notwendig sein, Einheiten zu gewerblichen Beherbergungszwecken einzuplanen und mit dieser "Belastung" zu vermarkten. Im Zusammenwirken mit der neu gefassten Erhaltungssatzung Nr.11 ist zusätzlich eine Regulierung der Mindestwohnfläche für Dauerwohnungen möglich.
- Tendenziell wird bei Eigentümerwechsel das Bestreben sein, eher kleinere Grundstücke zu bilden. Dies wird durch die **Festschreibung von Mindestgrundstücksgrößen** reguliert. Durch die Festsetzung der Mindestgrundstücksgrößen soll vermieden werden, dass sich zu kleine Grundstückseinheiten bilden und der Gebietscharakter nachhaltig verändert wird. Die Mindestgrundstücksgröße von 500 m² für Einzelhäuser orientiert sich an den vorhandenen kleinen Grundstücksgrößen südlich der Oderstraße. Doppelhäuser sind im Plangebiet nur vereinzelt vorhanden und haben unterschiedliche Grundstücksgrößen zwischen ca. 290 m² und 670 m². Eine Reihenhausbauung ist nicht vorhanden. Da sich aus dem Bestand heraus keine typische Größe ableiten lässt, wird die Mindestgröße für Doppelhaushälften und Reihenhäuser mit 350 m² festgesetzt. Diese ist passend für diese Bautypen mit Freiräumen und vermeidet die nachträgliche Abteilung von Grundstücksabschnitten mit Vorderhäusern. Die privaten Grünflächen können bei der Mindestgrundstücksgröße mit angerechnet werden.
- Abschließend sei klargestellt, dass das jeweilige Verhältnis zwischen "Wohnen" und "Beherbergung" im Sondergebiet entsprechend den vorherrschenden Verhältnissen individuell geregelt werden muss. Die Festsetzung zur Regelung der Wohneinheiten und der Appartements, wie hier im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 25 C, 2. Änderung, lässt sich ohne weitere qualitative Überprüfung nicht auf andere Stadtbereiche übertragen.



Zur näheren Bestimmungen des Sondergebietes und zu den Mindestgrößen der Baugrundstücke gelten die Inhalte der textlichen Festsetzungen Nr. 1.1.2 und 1.5

1.1.2. Zulässige Zahl der Wohnungen und Ferienappartements in Wohngebäuden (gemäß § 11 BauNVO i.V. mit § 9 (1) Nr. 1 und 6 BauGB)

- (1) Je Wohngebäude ist mindestens eine Wohnung zum dauerhaften Aufenthalt vorzusehen.
- (2) Die Anzahl der Wohnungen in Bezug auf die überbaubare Fläche, wird wie folgt begrenzt:
 - bis 250 m² überbaubare Fläche höchstens 2 Wohnungen zum dauerhaften Aufenthalt,
 - über 250 m² überbaubare Fläche höchstens 3 Wohnungen zum dauerhaften Aufenthalt,
- (3) Die Anzahl der Ferienappartements zur Fremdenbeherbergung wird auf insgesamt 2 je Wohngebäude begrenzt.

1.5. Mindestgrößen von Baugrundstücken (gemäß § 9 (1) Nr. 3 BauGB)

- (1) Die Mindestgröße von Baugrundstücken im Sondergebiet SO 1 wird für Einzelhäuser mit 500 m² und für Doppelhaushälften sowie Reihenhäuser mit 350 m² festgesetzt.
- (2) Bei einer nachträglichen Teilung von Baugrundstücken darf eine Mindestgröße gemäß den Festsetzungen des Absatzes 1 nicht unterschritten werden.
- (3) Bei Baugrundstücken, die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bebauungsplanes die festgesetzte Mindestgröße unterschreiten, entspricht die vorhandene Größe der Mindestgröße.
- (4) Alle Baugrundstücke müssen direkt an eine öffentliche Verkehrsfläche angeschlossen sein.

4.1.2 Sonstiges Sondergebiet "Reitanlage"

Durch dieses sonstige Sondergebiet gemäß § 11 Bau NVO wird die spezifische Nutzung der Reiterhöfe gesichert und durch Festsetzungen genau bestimmt. Diese Festsetzung wird im Grundsatz aus dem Ursprungsplan übernommen und dient vorrangig zur Bestandsicherung. Die Zulässigkeit von betriebsbezogenem Wohnen wird nicht übernommen.



Zur Zweckbestimmung und Art der baulichen Nutzung gelten die Inhalte der textlichen Festsetzungen Nr. 1.2

**1.2. Sonstiges Sondergebiet SO 2 „Reitanlage“ gemäß § 11 BauNVO
Zweckbestimmung und Art der Nutzung (gemäß § 11 BauNVO i.V. mit § 9 (1) Nr. 1 BauGB)**

Das Sonstige Sondergebiet „Reitanlage“ [Sondergebiet nach § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO)] dient der Nutzung von Reitanlagen mit ergänzenden Einrichtungen.

- (1) Zulässig sind:
 - Stallanlagen zur Unterbringung von Reit- und Pensionspferden,
 - Reitsporthallen,
 - Unterstände für Futter, Lager, Fahrzeuge, Maschinen,
 - Vereins-, Aufenthalts- und Sozialräume.

4.1.3 Sonstiges Sondergebiet "Meierei"

In dem denkmalgeschützten Ensemble befinden sich gastronomische und gewerbliche Nutzungen, die nicht nur der Quartiersversorgung dienen und eine eigenständige Einheit bilden. Daher soll dieser Bereich durch ein sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 Bau NVO planungsrechtlich gesichert und durch Festsetzungen näher bestimmt werden. Zielsetzung ist hier die Erhaltung von gastronomischen Betrieben zur Sicherung der touristischen Versorgungsfunktion. Die Möglichkeit der Ansiedlung von nicht störendem Gewerbe soll ebenfalls erhalten bleiben und durch eine Festsetzung im Sondergebiet gesichert werden. Zielsetzung dieser Festsetzung ist eine Nutzungsmischung, die grundsätzlich zur Nutzung der denkmalgeschützten Gebäude beiträgt und Leerstände vermeidet. In diesem Zusammenhang soll auch ausnahmsweise die Möglichkeit des betriebsbezogenen Wohnens eingeräumt werden. Als ergänzende Nutzungen sollen daher auch kleine Läden und Anlagen für kulturelle Zwecke zugelassen werden.



Zur Zweckbestimmung und Art der baulichen Nutzung gelten die Inhalte der textlichen Festsetzungen Nr. 1.3

1.3. Sonstiges Sondergebiet SO 3 „Meierei“ gemäß § 11 BauNVO Zweckbestimmung und Art der Nutzung (gemäß § 11 BauNVO i.V. mit § 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Das Sonstige Sondergebiet „Meierei“ [Sondergebiet nach § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO)] dient der Nutzung einer Gastronomie und nicht störenden Gewerbebetrieben.

(1) Zulässig sind:

- Schank- und Speisewirtschaften,
- nicht störende Gewerbe- und Handwerksbetriebe,

(2) Ausnahmsweise zulässig sind:

- Läden mit einer Verkaufsfläche bis zu 100m²,
- Anlagen für kulturelle Zwecke,
- Betriebswohnungen und –zimmer.

4.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

4.2.1 Sonstiges Sondergebiet "Dauerwohnen und Gästebeherbergung"

Ziel der Planung ist, die bauliche Gestaltung und Maßstäblichkeit der ursprünglichen Siedlungsbauweise zu bewahren. Daher soll an der baulichen Ausnutzung der Grundstücke keine grundsätzliche Änderung erfolgen.

Nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 25 C gilt in den Wohnquartieren eine Grundflächenzahl von 0,3. Diese wird entsprechend der Absicht, die Block-Innenbereiche durch eine Grünflächenfestsetzung zu sichern, auf 0,4 erhöht. Dieses ist erforderlich, da die rückwärtigen Grundstücksflächen bei der Berechnung der zulässigen Grundfläche nicht mit angerechnet werden. Die rückwärtigen Grundstücksflächen sollen künftig als private Grünflächen (siehe Kapitel 4.4) dienen und sind daher nicht in die Ermittlung der Grundfläche einzubeziehen. Hierdurch ändert sich im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan, der für die Ermittlung der Grundflächenzahl größere Grundstückstiefen vorsieht, die Bemessungsgrundlage. Die private Grünfläche wird auf das Baugrundstück nicht angerechnet.

Dies wurde bei der Festlegung der Grundflächenzahlen berücksichtigt, d.h. die Grundfläche der bestehenden Bebauung einschließlich noch zulässiger Erweiterungen lässt sich aus dem Baugrundstück entwickeln.

Durch die Änderung der Grundflächenzahl entsteht keine Verschlechterung für die Eigentümer. Trotz der Sicherung von freizuhaltenden Block-Innenbereichen soll den Eigentümern die Möglichkeit zu ortsbildverträglichen und heutigen Wohnansprüchen genügenden An- und Ausbaumöglichkeiten zu geben, sofern dieses noch nicht erfolgt ist. Darauf hinzuweisen ist in diesem Zusammenhang auch, dass insbesondere bei den großen Grundstücken die bisherige Grundflächenzahl aufgrund der engen Baugrenzen nicht ausgenutzt werden konnte. Die Gliederung der Grundstücke in das straßenseitige Baugrundstück (Sondergebiet) mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und die rückwärtigen Freiflächen (private Grünfläche) trägt der bestehenden Situation Rechnung.

Die Festsetzung in der Nordhelmsiedlung erfolgt bestandsorientiert, da eine zusätzliche Verdichtung nicht gewollt ist. Nach der gemäß § 19 BauNVO anzuwendenden Regelung 50 v. Hundert ist bei einer Grundflächenzahl von 0,4 eine Versiegelung von bis 60 % der Grundstücksfläche zulässig. Grundprinzip ist, dass zum Maß der baulichen Nutzung nur die Festsetzungen getroffen werden, die nötig sind, um das öffentliche Interesse an einer maßstäblichen, ortsbildtypischen äußeren Gebäudestruktur zu gewährleisten, und so auch insgesamt den eigenständigen Charakter dieses Siedlungsbereichs auf der Insel zu unterstützen.

Durch die Festlegung von bestandsorientiert eingegrenzten überbaubaren Flächen, von Trauf- und Firsthöhen sowie der konsequenten Definition von Firstrichtungen entsprechend der vorhandenen Strukturen sind die möglichen Gebäudekubaturen ausreichend exakt bestimmt. Eine Festsetzung von Geschossigkeit oder Bauweise ist daher entbehrlich. Die Festsetzungen der Trauf- und Firsthöhen werden im Wesentlichen aus dem Ursprungsplan übernommen und orientieren sich relativ genau am Bestand, um das bisherige Siedlungsbild zu erhalten. Dabei wird auch den Gebäuden, die – z.B. aufgrund von Flachdächern – eine abweichende Höhenentwicklung aufweisen, die quartiersprägende Trauf- und Gebäudehöhe zugewiesen. Für die bestehenden abweichenden Gebäude – wie z.B. die Flachdachbauten – greift der Bestandschutz. Dachaufstockungen sind jedoch nur zulässig, wenn die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen beim gesamten Baukörper eingehalten werden. Hierdurch soll vermieden werden, dass bei den Gebäuden, die jetzt schon von den typischen Siedlungsformen abweichen, durch Anbaumaßnahmen eine zusätzliche Überformung entsteht. Größere Anbaumaßnahmen erfordern bei den abweichenden Gebäudeformen daher einen größeren Umbau mit Anpassung an die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen.

Für Garagen, überdeckte Stellplätze und Nebenanlagen erfolgt gemäß der untergeordneten Funktion die Festsetzung von geringeren Trauf- und Firsthöhen.

Durch das Verbot von Abgrabungen, Vertiefungen und Aufschüttungen wird der übermäßigen Ausnutzung der Grundstücke durch Veränderung der vorhandenen Topografie ein Riegel vorgeschoben. Die Bezeichnung "vorhandene Topografie" bezieht sich auf das tatsächlich vorgefundene Geländeniveau in der Nordhelmsiedlung, das den Gebietscharakter prägt. Derlei Abgrabungen führen regelmäßig zu nachbarschaftlichen Konflikten, Problemen bei der Oberflächenwasserabführung, letzthin also zu ortsuntypischen Bauweisen. Zudem sind im Falle der Nutzung von Kellerräumen Probleme mit auftretendem Oberflächenwasser zu erwarten. Diesem soll durch die Festsetzung entgegengewirkt werden. Auch der zuletzt häufig verbreiteten Praxis, Verkehrsflächen innerhalb des Hauses zu minimieren, um auf Kosten des Ortsbildes zu einer höheren Ausnutzung der Grundstücke zu kommen, soll Einhalt geboten werden. Vorübergehende Freilegemaßnahmen zur Gebäudesanierung fallen nicht unter das Abgrabungsverbot.

Durch eine Regelung im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften, die Außentreppen nur auf den straßenabgewandten Seiten zulässt, sollen derlei Anlagen zukünftig aus dem direkten Sichtfeld des öffentlichen Straßenraumes genommen werden.

Die Höhenlage des Erdgeschossfußbodens darf nicht unterhalb der Höhenlage der Erschließungsstraßenmitte liegen. Als Erdgeschoss wird dasjenige Vollgeschoss definiert, dessen Höhenlage der Höhenlage der Erschließungsstraße am nächsten liegt.

4.2.2 Sonstiges Sondergebiet "Reitanlage"

In den sonstigen Sondergebieten zur Sicherung der Reitanlagen sollen neben dem baulichen Bestand auch Erweiterungen ermöglicht werden. Die hallenartigen Gebäude innerhalb der Reitanlagen benötigen größere Grundflächen. Daher wird hier eine Grundflächenzahl von 0,8 zugelassen. Die Geschossflächenzahl wird auf 1,2 begrenzt, um Ausbaumaßnahmen im Dachgeschoss zu ermöglichen. Die Begrenzung der Gebäudehöhe auf 7 m rundet – zusammen mit der örtlichen Bauvorschrift über die Dachform und der Festsetzung der überbaubaren Flächen - die Festsetzung über den baulichen Rahmen ab. Die Festsetzung einer Geschoszahl und einer Bauweise ist daher entbehrlich.

4.2.3 Sonstiges Sondergebiet "Meierei"

Entsprechend der vorhandenen Ausnutzung wird eine Grundflächenzahl von 0,5 festgesetzt. Auf weitere Festsetzungen zur Ausnutzung kann aufgrund der Vorgaben des Denkmalschutzes verzichtet werden.



Zur näheren Bestimmung der Maße der baulichen Nutzung gelten die Inhalte der textlichen Festsetzung Nr. 1.4

1.4. Höhenentwicklung der Baukörper (gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V. mit § 18 BauNVO)

- (1) Die in der Planzeichnung festgelegten First- und Traufwandhöhen sowie Gebäudehöhen sowie dürfen nicht überschritten werden.
 - Oberer Bezugspunkt der Firsthöhe ist der oberste Schnittpunkt der Dachflächen.
 - Oberer Bezugspunkt der Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Oberkante Dachhaut mit der Außenwand.
 - Oberer Bezugspunkt der Gebäudehöhe ist der oberste Punkt des Daches.
 - Unterer Bezugspunkt der First- und Traufwandhöhen sowie Gebäudehöhen ist die Höhe der Erschließungsstraßenmitte.
 - Dachaufstockungen sind nur zulässig, wenn die Trauf- und Firsthöhen beim gesamten Baukörper eingehalten werden.
- (2) Die Traufhöhe von Nebenanlagen, Garagen und überdeckten Stellplatzanlagen darf eine Höhe von 2,50 m nicht überschreiten. Die Firsthöhe der vorgenannten Anlagen darf eine Höhe von 3,50 m nicht überschreiten.
- (3) Die Höhenlage des vorhandenen Geländes auf den Grundstücken ist zu erhalten. Abgrabungen, Vertiefungen oder Aufschüttungen sind nicht zulässig.
- (4) Die Höhenlage des Erdgeschossfußbodens darf nicht unterhalb der Höhenlage der Erschließungsstraßenmitte liegen.

4.3 Baugrenzen, Baulinien

4.3.1 Sonstiges Sondergebiet "Dauerwohnen und Gästebeherbergung"

Die bauliche Ausnutzung der Grundstücke wird bestandsorientiert durch eng gefasste Baugrenzen und Baulinien beschränkt. Die im Entwurf festgeschriebenen Baugrenzen orientieren sich an den festgesetzten Baugrenzen im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 25 C, werden aber entsprechen der Ausprägung der Quartiere noch einheitlicher gefasst. Dabei werden mit Ausnahme von einigen im Bestand deutlich von der Siedlungsstruktur abweichenden Grundstücken folgende einheitliche Bauflächen definiert:

- Vorderhaus mit einer Fläche von 10 x 10 m, rückwärtiger Anbau mit einer Fläche von 12 x 12 m in den Quartieren am Birkenweg, an der Rheinstraße, an der Nordhelmstraße, nördlich der Oderstraße und in Abschnitten westlich der Lippestraße,
- Vorderhaus mit einer Fläche von 10 x 10 m, rückwärtiger Anbau mit einer Fläche von 10 x 14 m in den Bauzeilen im nordöstlichen Abschnitt der der Lippestraße,
- Baufläche 12 x 12 m in der Bauzeile südlich der Oderstraße.

Für die Grundstücke mit abweichenden Baukörpern werden bestandsorientierte Bauflächen festgesetzt.

Im Ursprungsplan sind bisher ausschließlich Baugrenzen festgesetzt. Zur Sicherung der einheitlichen Baufluchten der gewachsenen Siedlungsstrukturen, die die Straßenräume durch durchgehende Raumkanten definieren, werden entlang der Erschließungsstraßen im Zuge dieser Änderung Baulinien zur Straße festgesetzt.

Die Möglichkeit der Überschreitung von Baugrenzen für Wintergärten und Windfänge begründet sich aus der inseltypischen Witterung und der daraus entstandenen typischen Bauweise. Die Möglichkeit der Überschreitung ist durch die örtliche Satzung ("Satzung zur Änderung von Bebauungsplänen (Wintergärten, Windfänge)") aus dem Jahre 2010 geregelt. Für den Geltungsbereich des B-Planes Nr. 25 C wird die Zulässigkeit der Überschreitung von Baugrenzen und Baulinien für die den Erschließungsstraßen zugewandten Seiten eingeschränkt (Festsetzung 1.6).

Um im Sinne des Klimaschutzes die Energieeffizienz durch den Einbau nachträglicher Sanierungsmaßnahmen zu ermöglichen und zu fördern, sind gemäß § 248 BauGB geringfügige Abweichungen von dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, soweit dies mit nachbarlichen Interessen und baukulturellen Belangen vereinbar ist.

Im Hinblick auf die Zielsetzung der Sicherung der vorhandenen Bebauungsstruktur sollen Garagen und Einstellplätze nach § 12 BauNVO und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO nur in einer angemessenen Anzahl und Größe errichtet werden, damit das Erscheinungsbild einer überwiegend kleinteiligen Bebauung nicht durch eine Anhäufung und Überdimensionierung dieser Anlagen beeinträchtigt wird. Daher werden die genannten Anlagen auf je eine Anlage pro Baugrundstück begrenzt. Zudem wird die Größe der Anlage auf ein verträgliches Maß begrenzt.

Zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den straßenseitigen Baugrenzen sollen – auch im Hinblick auf die Erhaltung und Wahrnehmung der ortsbildprägenden Baufluchten – durchgehende Straßenrandbereiche und Vorgärten gesichert werden. Daher sind die o.g. Anlagen in den straßenseitigen Grundstücksrandbereichen unzulässig. Auf den übrigen nicht überbaubaren Flächen sind diese Anlagen jedoch zulässig (maximal zwei Einstellplätze, davon einer als Garage oder Carport bis 21 m² Grundfläche).

Somit können Garagen und Stellplätze seitlich und unmittelbar rückwärtig des Gebäudes angeordnet werden. Hierdurch besteht die Möglichkeit, Stellplätze in einem gewissen Umfang auf dem Grundstück nachzuweisen. Diese sind im Normalfall auch ausreichend, saisonal kann es jedoch zu Engpässen kommen. Die Stadt erarbeitet daher derzeit ein Verkehrskonzept für die Nordhelmsiedlung, in welchem auch die Stellplatzsituation in der Siedlung berücksichtigt wird. Es ist darauf hinzuweisen, dass die zulässige Grundfläche der Garagen auch im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 25 C bereits auf 21 m² beschränkt ist und Garagen und Stellplätze im Straßenrandbereich nicht zulässig sind. Insofern entsteht durch die Bebauungsplanänderung keine Verschlechterung.

4.3.2 Sonstiges Sondergebiet "Reitanlage"

In den Sonstigen Sondergebieten werden die bestehenden baulichen Anlagen unter Berücksichtigung von Grenzabständen gesichert. Zusätzlich werden durch überbaubare Flächen Erweiterungsmöglichkeiten für Anbauten und Neubauten geschaffen. Dabei wird der südlichen Reitanlage, die an nur wenig schutzwürdige Bebauung (ein Wohnhaus) angrenzt, mehr Erweiterungsspielraum eingeräumt als der nördlichen Reitanlage, wo mehrere Wohngebäude im Umfeld vorhanden sind.

4.3.3 Sonstiges Sondergebiet "Meierei"

Aufgrund der Vorgaben des Denkmalschutzes kann – wie auch im Ursprungsplan - auf die Festsetzung von Baugrenzen oder Baulinien verzichtet werden.



Zur näheren Bestimmung der überbaubaren Flächen gelten die Inhalte der textlichen Festsetzungen Nr. 1.6 und 1.7

1.6. Überschreitung der Baugrenzen und Baulinien (gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 BauNVO)

- (1) Die Baugrenzen und Baulinien dürfen auf den, den Erschließungsstraßen zugewandten Seiten für untergeordnete Bauteile und/oder Wintergärten und Windfänge gemäß der Satzung zur Änderung von Bebauungsplänen (Windfänge, Wintergärten) vom 03.12.2010 nicht überschritten werden.
- (2) Die Baugrenzen und Baulinien dürfen für unterirdische Bauteile nicht überschritten werden.

1.7. Nicht überbaubare Flächen (gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 BauNVO)

- (1) Auf den nicht überbaubaren Flächen sind je Baugrundstück zwei Einstellplätze - davon höchstens einer als Garage oder Carport im Sinne des § 12 BauNVO bis zu einer Grundfläche von 21 m² - und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Gesamtgrundfläche **von 21 m²** zulässig.
- (2) Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und den vorderen Baugrenzen oder -linien (Vorgärten) sind Garagen oder Einstellplätze im Sinne des § 12 BauNVO oder Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht zulässig.

4.4 Private Grünflächen

In den **Block-Innenbereichen** der Quartiere sollen die vorhandenen Freiflächen auf den privaten Grundstücken gesichert werden. Daher werden neben den überbaubaren Flächen und nicht überbaubaren Flächen private Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Garten" gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB ermöglicht die Festsetzung von öffentlichen und privaten Grünflächen, verbunden mit einer bestimmten Zweckbestimmung. *Entscheidend ist dabei, dass es sich städtebaulich-funktionell um eine Grünfläche handelt, die für die Zweckbestimmung prägend ist. Es scheiden daher Grünflächenfestsetzungen mit einer Zweckbestimmung aus, die zu einer mehr als nur geringfügigen Bebauung oder sogar zu einem Baugebiet führen.*¹⁰ Die Grundstücke in der Nordhelmsiedlung sind i.d.R. dahingehend strukturiert, dass straßenseitig eine Bebauung vorhanden ist und die rückwärtigen Bereiche sich überwiegend als Freiflächen (Garten) darstellen. Dies entspricht der klassischen Nutzung eines Wohngrundstücks. Das Element der rückwärtigen Gartenfläche ist gebietstypisch für viele Block-Innenbereiche in der Nordhelmsiedlung, da die inneren Freiflächen bereits über mehrere Jahrzehnte eine Bedeutung als ortstypische Grünfläche haben. Durch die Beibehaltung dieser Grünflächen soll die Attraktivität der Quartiersbebauung unterstrichen werden, insbesondere die Durchgrünung der offenen Baulage gerade im Bereich des Ortsteils "Nordhelm", der sich insofern von der geschlossenen oder abweichenden kompakten Bauweise von den verbleibenden Inselbereichen unterscheidet. Die Festsetzung der privaten Grünfläche zielt auf die Sicherung der Freiflächen in den Block-Innenbereichen ab. Bei den in der Nordhelmsiedlung vorhandenen rückwärtigen Flächen handelt es sich überwiegend um gärtnerisch gestaltete Anlagen wie Zier- und Nutzgärten, als Außenwohnbereiche genutzte Freiflächen oder extensiv genutzte Grünflächen. Alle diese Nutzungen entsprechen von der Struktur her der klassischen Nutzung des rückwärtigen Grundstücks als Gartenbereich. Innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen "Garten" sowie auch in den übrigen nicht überbaubaren Bereichen sind Strauch- und Baumpflanzungen als Siedlungsgehölze vorhanden. Die Gehölzbestände fördern die kleinklimatischen Bedingungen und sichern im Verbund Lebensräume für Tierarten und Pflanzen. Die Sicherung der Block-Innenbereiche als weitgehend unversiegelte Grünfläche hat daher eine ökologische Bedeutung und rechtfertigt neben den siedlungsstrukturellen Gründen die Ausweisung als private Grünfläche. Die Sicherung der Block-Innenbereiche als weitgehend unversiegelte und unbebaute Grünfläche ist zudem als Freiluftschnelse für den Klimaschutz fördernd. Seitens der Stadt Norderney ist beabsichtigt, mit dieser Planung diese Nutzungen planungsrechtlich zu festigen, um die vorhandenen Strukturen in der Nordhelmsiedlung nachhaltig zu sichern. Zielsetzung ist die Sicherung von quartiersinternen Freiflächen, die bisher das Quartiersinnere prägen. Zielsetzung der Stadt Norderney ist die Erhaltung der vorhandenen Strukturen mit Straßenrandbebauung und Block-Innenbereichen. Die planungsrechtliche Absicherung erfolgt daher durch die Ausweisung von privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Garten". Hier ist eine gärtnerische Gestaltung zulässig. Die Festsetzung als "private Grünfläche" mit der Zweckbestimmung als "Garten" beschreibt die jetzige und planerisch gewollte Nutzung als quartiersinnere Grün- und Freifläche zutreffend. Die Bemaßung von 8 m definiert die Ausdehnung der privaten Grünflächen, bezogen auf die jeweiligen hinteren Baugrenzen. Somit wird auch die nicht überbaubare Grundstücksfläche definiert. Die Grenze zwischen der nicht überbaubaren Grundstücksfläche und der privaten Grünfläche ist jedoch nicht gleichzusetzen mit den Grundstücksgrenzen und nicht maßgeblich bei der Abstandsregelung im Sinne von § 7 NBauO für Bauvorhaben. Hier sind nach wie vor die Grundstücksgrenzen relevant. Auswirkungen auf die Bauvorhaben innerhalb der überbaubaren Flächen sind daher nicht zu erwarten. Allerdings gelten für die private Grünfläche Einschränkungen bezüglich baulicher Anlagen.

¹⁰ vergl. Kommentar zur BauGB § 9 (1) Nr. 15 RN 124 – Ernst/Zinkahn/Bielenberg, Stand 01.09.2011

Die Unterscheidung der Grünflächen von den nicht überbaubaren Grundstücksflächen liegt u.a. in der unterschiedlich gestaffelten Zulässigkeit von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen. Die Zweckbestimmung "Garten" schließt nicht aus, dass auch Wege, Terrassen und in gewissem Umfang Nebenanlagen integriert werden. Allerdings sollen diese entsprechend der baurechtlichen Definition nur einen untergeordneten Teil der Gartenflächen einnehmen, so dass diese durch die vorliegenden Festsetzungen eingeschränkt werden. *Denn bei den Grünflächen handelt es sich grundsätzlich um für eine bauliche Nutzung nicht vorgesehene Flächen, so dass die Grenze für eine solche Festsetzung überschritten ist, wenn sich aus den Festsetzungen für die zulässigen baulichen Anlagen das typische Bild eines Baugebiets bzw. eines Sondergebiets ergibt.*¹¹

In der privaten Grünfläche "Garten" ist je Baugrundstück nur eine Nebenanlage mit einer Grundfläche bis zu 12 m² zulässig. Garagen oder Einstellplätze sind nicht zulässig. In den Block-Innenbereichen der Quartiere in der Nordhelmsiedlung, die als private Grünfläche ausgewiesen sind, sind Garagen und Stellplätze nicht ortstypisch und auch im Bestand nur in geringem Umfang vorhanden. Daher werden diese Anlagen dort ausgeschlossen. Mit der Forderung nach einem weitgehenden Ausschluss von Versiegelungen, einer gärtnerischen Bepflanzung der Grünflächen, der Beschränkung der baulichen Nutzung auf Nebenanlagen bis 12 m² bzw. 21 m² pro Baugrundstück und der unter 1.4. Abs. 4 formulierten Festschreibung der vorhandenen Geländehöhen wird eine ungewollte Veränderung der Block-Innenbereiche erschwert. Hierdurch soll sichergestellt werden, dass bauliche Anlagen nur in untergeordneter Anzahl und Größe errichtet werden und die Zweckbestimmung des Gartenbereichs gewahrt bleibt. Für vorhandene bauliche Anlagen, die die zulässige Anzahl und Größe überschreiten, greift der Bestandsschutz.

In der textlichen Festsetzung Nr. 1.8 Abs. 3 ist festgelegt, dass die privaten Grünflächen mit Ausnahme der Anlagen nach Abs. 1 (Nebenanlagen) sowie notwendigen Wegen unversiegelt anzulegen und mit Anpflanzungen gärtnerisch zu gestalten sind. Diese Festsetzung zielt vorrangig darauf ab, dass mit Ausnahme der o.g. Ausnahmen (Nebenanlagen und Wege) keine zusätzliche Versiegelung erfolgt. Das Gebot der gärtnerischen Gestaltung mit Anpflanzungen ist ohne Pflanz- und Artenvorgaben und ermöglicht eine flexible Auslegung dieser Festsetzung. Der Umfang der Anpflanzungsmaßnahmen und die Art der gärtnerischen Gestaltung sind nicht festgelegt. Die bereits vorhandenen Gehölze können als Anpflanzung im Sinne dieser Festsetzung mit einbezogen werden.



Zur näheren Bestimmung der Privaten Grünflächen gelten die Inhalte der textlichen Festsetzungen Nr. 1.8

1.8. Private Grünfläche – Zweckbestimmung „Garten“ (gemäß § 9 (1) Nr. 15 u. 20 BauGB)

- (1) In der privaten Grünfläche – Zweckbestimmung „Garten“ ist je Baugrundstück eine Nebenanlage mit einer Grundfläche bis zu 12 m² zulässig. Die Summe der Nebenanlagen auf dem gesamten Baugrundstück darf eine Grundfläche von insgesamt 21 m² nicht überschreiten.
- (2) In der privaten Grünfläche sind Garagen oder Einstellplätze im Sinne des § 12 BauNVO nicht zulässig.
- (3) Die privaten Grünflächen sind mit Ausnahme der Anlagen nach (1) sowie notwendigen Wegen unversiegelt anzulegen und mit Anpflanzungen gärtnerisch zu gestalten.

¹¹ vergl. Kommentar zum BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 15 RN 125 – Ernst/Zinkahn/Bielenberg, Stand 01.09.2011

4.5 Öffentliche Verkehrsflächen

Im Bebauungsplan werden öffentliche Verkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB für die vorhandenen Erschließungsstraßen ausgewiesen. Dieses entspricht den Festsetzungen des Ursprungsplanes.

5. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

1. Allgemeines

Die Gestaltung baulicher Anlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 25 C wird im Wesentlichen durch die sog. Gestaltungssatzung und die gestalterischen Festsetzungen des Bebauungsplanes geregelt:

Die **Satzung über die bauliche Gestaltung in der Stadt Norderney** vom 29.09.1993 (Gestaltungssatzung) erfasst nahezu den gesamten besiedelten Bereich der Insel Norderney und gibt Gestaltungsvorgaben für Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Ausnahmen für untergeordnete und besondere Bauteile, für die Gestaltung von Solarenergieanlagen, für Werbeanlagen, für auskragende Bauteile und Erker, für Vorgärten, Einstellplätze, Garagen und Nebenanlagen, für Einfriedungen und für Abfallbehälterstandplätze. Die Gestaltungssatzung ist aufgrund der größeren Gebäudevielfalt allgemeiner gefasst als es für einen abgegrenzten Siedlungsbereich wie für die Nordhelmsiedlung möglich ist. Im Rahmen der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 B wurden für die Nordhelmsiedlung aufgrund der besonderen Ausprägung die Gestaltungsvorschriften aus der Satzung von 1993 konkretisiert und ergänzt, um insbesondere das Erscheinungsbild entlang der Erschließungsstraßen zu wahren. Zur Sicherung eines einheitlichen Siedlungsbildes in der Nordhelmsiedlung werden die gestalterischen Festsetzungen im Grundsatz aus der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 B auch für die 2. Änderung des Bebauungsplan Nr. 25 C übernommen.

Folgende Regelungsvorschläge werden neu formuliert:

- ⇒ Rollläden: Um die unliebsame Erscheinung von sog. "Rollladensiedlungen" abzuschwächen, sollen Vorbaurolläden zu Erschließungsstraßen nicht mehr zulässig sein.
- ⇒ Solarenergieanlagen: Insbesondere in der dörflich anmutenden Siedlung wirken die oftmals nachträglich montierten, die ganze Dachfläche einnehmenden Anlagen eher ortsbildstörend und fremd. Die Festsetzung soll den ungehemmten Einsatz derlei Anlagen im Sinne der konsequenten Umsetzung der Gestaltungssatzung der Stadt Norderney steuern: Solaranlagen sollen zukünftig von den Erschließungsstraßen aus nicht einsehbar zulässig sein. Über Ausnahmeregelungen sind gestalterisch anspruchsvolle oder besondere verträgliche Lösungen nach wie vor zulässig. Dem Hauseigentümer bleiben unabhängig von dieser Regelung zahlreiche Möglichkeiten zur Energieeinsparung oder zum Einsatz erneuerbarer Energien.
- ⇒ Vorgärten: Die Regelung zur gärtnerischen Anlage der Vorgärten ist die Präzisierung der Regelungen aus der Gestaltungssatzung. Gerade in der eher dörflichen Struktur der Siedlung ist dies zur Erhaltung des Ortsbildes essentiell. Die Regelungen zu Zufahrten und Zugewegungen sollen die Versiegelung der Grundstücke bremsen.
- ⇒ Kellerlichtschächte und -niedergänge: Im Zusammenhang mit dem ebenfalls neu aufgenommenen Verbot von Abgrabungen soll der übermäßigen Ausnutzung von Grundstücken durch Aufenthaltsräume im Kellergeschoss Einhalt geboten werden.

Den gestalterischen Festsetzungen liegt eine ausführliche Bestandsanalyse der Gebäudequartiere in der Nordhelmsiedlung zugrunde. Diese liegt der Stadt Norderney vor und kann bei Bedarf eingesehen werden.

2. Gestalterische Festsetzungen gemäß § 84 der NBauO

2.1. Dachgestaltung

- (1) Es sind nur Gebäude mit Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächern und einer Dachneigung von 40 - 55 Grad zulässig. Die Dächer sind symmetrisch zum Hauptbaukörper anzuordnen. Untergeordnete Vor- und Anbauten (maximal 20 % der Grundflächen des Hauptgebäudes) sowie Nebenanlagen und Garagen sind von dieser Vorschrift ausgenommen.
- (2) Für die Dacheindeckung sind folgende Materialien zulässig:

- unglasierte Dachziegel oder Dachsteine in Rot- bis Rotbrauntönen
- unglasierte Dachziegel oder Dachsteine in Anthrazittönen.

Ausnahmen von der Dacheindeckung sind zulässig, wenn es sich um untergeordnete, transparente Vor-, An- oder Aufbauten handelt (maximal 20 % der Grundflächen des Hauptgebäudes).

- (3) Als "rot" bis "rotbraun" gelten folgende RAL-Farben (lt. Farbbregister RAL 840 HR): RAL 2001, 2002, 3000, 3002, 3003, 3013, 3016, 8004 und 8012. Als "anthrazit" gelten die RAL-Farben (lt. Farbbregister RAL 840 HR): RAL 7011, 7015 und 7016.
- (4) Für die Hauptgebäude (in der Planzeichnung mit V= Vorderhaus und A=Anbau gekennzeichnet) gelten die in der Planzeichnung festgesetzten Firstrichtungen. Ausnahmsweise sind Abweichungen für untergeordnete Gebäudeteile und untergeordnete Anbauten zulässig.
- (5) Dächer sind mit Dachüberständen auszubilden. Die traufseitigen Dachüberstände müssen mindestens 30cm betragen.
- (6) Dachaufstockungen sind nur zulässig, wenn die Vorschriften (1) bis (5) beim gesamten Baukörper eingehalten werden.

Begründung

Die Bauvorschriften zur Dachgestaltung ergeben sich daraus, dass das städtebauliche Erscheinungsbild in der Nordhelmsiedlung durch eine überwiegend einheitliche Dachlandschaft mit geneigten Dächern geprägt ist. Die Quartiere in der Nordhelmsiedlung sind durch geneigte Dachformen wie Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer gekennzeichnet. Das Satteldach besteht aus zwei entgegengesetzt geneigten Dachflächen, die an der höchsten waagerechten Kante, dem Dachfirst, zusammentreffen.

Kennzeichnend ist hier i.d.R. ein mittig verlaufender First am Hauptgebäude. Die Satteldächer sind in der Regel symmetrisch zum Baukörper ausgeführt. Um das Erscheinungsbild der vorhandenen geneigten Dachformen mit symmetrischer Anordnung zum Hauptbaukörper zu erhalten und auch bei Gebäudemodernisierungen, Neubauten und Ersatzbauten zu sichern, wird die Gestaltungsvorschrift **Nr. 2.1 Absatz (1)** aufgestellt. Da untergeordnete Vor- und Anbauten sowie Nebenanlagen und Garagen das Erscheinungsbild nicht entscheidend prägen, werden diese Anlagen von der Vorschrift ausgenommen. Für die Vor- und Anbauten wird ein Anteil von bis zu 20 % als untergeordnet festgelegt, darüber hinausgehende Anteile können wiederum Auswirkungen auf das Erscheinungsbild haben und würden dann unter diese Vorschrift fallen.

Die Dacheindeckung in der Nordhelmsiedlung ist gekennzeichnet durch eine Farbauswahl in Rot- bis Rotbrauntönen und Anthrazittönen, überwiegend mit unglasierten Dachziegeln. Um dieses die Nordhelmsiedlung prägende Erscheinungsbild zu wahren, gilt die Gestaltungsvorschrift **Nr. 2.1 Absatz (2)**. Insbesondere soll auch sichergestellt werden, dass bei Modernisierungsmaßnahmen keine untypischen Materialien wie glasierte Dachziegel verwendet werden und bei Neu- und Ersatzbauten keine untypische und ortbildstörende Farbgebung wie z.B. Blau- oder Grüntöne bei der Dachgestaltung angewandt wird.

In der Gestaltungsvorschrift **Nr. 2.1 Absatz (3)** werden Farbvorgaben für Rot- bis Rotbrauntöne und Anthrazittöne gegeben. Dies dient einerseits der Orientierung für den Bauherrn und andererseits als Prüfvorlage auf der Ebene der Baugenehmigung.

Die Quartiere in der Nordhelmsiedlung sind in der Mehrzahl durch eine einheitliche Firststrichtung entlang der Straßenzüge geprägt. Da gerade die Stellung der baulichen Anlagen zu einer einheitlichen und harmonischen Ausprägung des Straßenbildes beiträgt, sollen die Hauptfirststrichtungen gesichert werden. Daher gilt die Gestaltungsvorschrift **Nr. 2.1 Absatz (4)**. Untergeordnete Bauteile sind aufgrund der nicht prägenden Wirkung von dieser Vorschrift ausgenommen.

Entsprechend der Bestandssituation im Plangebiet wird in der Gestaltungsvorschrift **Nr. 2.1 Absatz (5)** festgesetzt, dass Dächer mit Dachüberständen auszubilden sind.

Durch die Festsetzung der Gestaltungsvorschrift **Nr. 2.1 Absatz (6)** zur Dachaufstockung soll sichergestellt werden, dass bei den Gebäuden, die jetzt schon von den typischen Siedlungsformen abweichen, durch Anbaumaßnahmen keine zusätzliche Überformung entsteht.

Die Gestaltungsvorschrift **Nr. 2.1 Absatz (7)** regelt den Umgang mit dem Bestand.

Die Vorschriften der Gestaltungssatzung der Stadt Norderney vom 19.03.1993 bleiben unberührt. Die dort in § 4 Abs. 1 genannten Ausnahmen für Dachformen und Dacheindeckungen betreffen den Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung nicht.

2.2 Außenwände

- (1) Mit Ausnahme von Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind Gebäudeaußenwände mit unglasierten rot- bis rotbraunen Mauerziegeln in den RAL-Farbtönen Nr. 2001, 2002, 3000, 3002 oder 3016 zu verblenden.
- (2) Garagen gem. § 12 BauNVO dürfen auch in anderer massiver Bauweise errichtet werden, wobei die Außenflächen entsprechend den vorstehenden RAL-Farbtönen zu streichen sind.

Begründung

Das einheitliche Erscheinungsbild in der Nordhelmsiedlung wird neben der Dachlandschaft auch durch die Fassadengestaltung geprägt, die quartiersweise relativ einheitlich in Ziegelmauerwerk mit Rot- und Rotbrauntönen gehalten ist. Um dieses Erscheinungsbild zu wahren, gilt hier die Gestaltungsvorschrift **Nr. 2.2 Absatz (1)**. Untergeordnete Bauteile wie Nebenanlagen sind aufgrund der nicht prägenden Wirkung von dieser Vorschrift ausgenommen. Bei Garagen werden auch andere Materialien zugelassen, um eine größere Vielfalt in der Bauausführung – auch in wirtschaftlicher Hinsicht – zu ermöglichen. Allerdings soll hier die Farbgestaltung der Fassaden übernommen werden, um Störungen des einheitlichen Erscheinungsbildes in den Quartieren zu vermeiden (Gestaltungsvorschrift **Nr. 2.2 Absatz (2)**).

Die Vorschriften der Gestaltungssatzung der Stadt Norderney vom 19.03.1993 bleiben unberührt; Vorgaben zu diesem Regelungsinhalt sind in der genannten Satzung nicht enthalten.

2.3 Fenster, Türen, Rollläden

- (1) In Außenwänden müssen Fenster und Fenstertüren ein stehendes Rechteckformat haben bzw. Fensterbänder sind so zu gliedern, dass die einzelnen Fensterteile ein stehendes Rechteckformat haben und symmetrisch aufgeteilt sind. Das stehende Rechteckformat wird durch ein Seitenverhältnis von mind. 1 : 1,2 definiert; maßgeblich sind die Glasflächen der Öffnungen.

- (2) Für die Fensterrahmen und -sprossen muss ein weißes Material oder weißer Anstrich verwendet werden. Als "weiß" gelten die RAL-Farben (lt. Farbregister RAL 840 HR): RAL 1013, 9001, 9003, 9010 und 9016.
- (3) An Fenstern zu den Erschließungsstraßen, sind Vorbaurollläden nicht zulässig.

Begründung

Die Fassadengestaltung in der Nordhelmsiedlung ist durch eine symmetrische Aufteilung der Fassadenöffnungen gekennzeichnet. Dies sichert in den jeweiligen Straßenzügen ein harmonisches Erscheinungsbild. Die einzelnen Fensterteile oder die Öffnungen weisen i.d.R. ein stehendes Rechteckformat auf. In den neueren Baugebieten sind auch Überformungen der Fensteröffnungen vorhanden. Um weitere Überformungen zu vermeiden und einheitliche harmonische Erscheinungsbilder zu sichern, werden in der Gestaltungsvorschrift **Nr. 2.3 Absatz (1)** stehende Fensterformate vorgeschrieben.

Da in der Nordhelmsiedlung weiße Fenster prägend sind und bei neueren Gebäuden eine Abweichung von dieser Farbgebung bzw. eine beginnende Überformung zu beobachten ist, wird durch die Gestaltungsvorschrift **Nr. 2.3 Absatz (2)** eine weiße Farbgebung vorgeschrieben.

Die Gestaltungsvorschrift **Nr. 2.3 Absatz (3)** schließt Vorbaurollläden an der Straße aus, um straßenseitig das ortstypische Erscheinungsbild zu wahren. Vorbaurollläden sind nicht ortstypisch und führen zu einer Überformung der Fassaden. Daher werden diese an der den Erschließungsstraßen zugewandten Seite ausgeschlossen. Für die Verdunklung von den straßenseitig gelegenen Räumen gibt es ausreichend Alternativen – so auch durch innenliegende Rollläden. Für vorhandene straßenseitige Vorbaurollläden greift der Bestandsschutz.

Die Vorschriften der Gestaltungssatzung der Stadt Norderney vom 19.03.1993 bleiben unberührt; Vorgaben zu diesem Regelungsinhalt sind in der genannten Satzung nicht enthalten.

2.4 Außentreppen, Balkone und Dachterrassen

- (1) Außentreppen sind nur auf den den Erschließungsstraßen abgewandten Gebäudeseiten zulässig.
- (2) Balkone und Dachterrassen sowie Dacheinschnitte zu den Erschließungsstraßenseiten sind nicht zulässig.

Begründung

Die Anordnung von Außentreppen wird dahingehend eingeschränkt, dass diese nur auf den, den Erschließungsstraßen abgewandten Seiten zulässig sind. Hierdurch soll sichergestellt werden, dass das ortstypische Element eines Vorgartens (Garten- oder Rasenfläche) nicht durch bauliche Anlagen beeinträchtigt wird. Durch die Regelung, die Außentreppen nur auf den straßenabgewandten Seiten zulässt, sollen derlei Anlagen zukünftig aus dem direkten Sichtfeld des öffentlichen Straßenraumes genommen werden. Zu den straßenabgewandten Seiten gehören nur die rückwärtigen Gebäudeseiten und nicht die seitlichen Gebäudeseiten. Durch die Gestaltungsvorschrift **Nr. 2.4 Absatz (1)** soll sichergestellt werden, dass das ortstypische Element eines Vorgartens (Garten- oder Rasenfläche) nicht durch bauliche Anlagen beeinträchtigt wird.

Die Gestaltungsvorschrift **Nr. 2.4 Absatz (2)** soll dazu beitragen, die prägenden und historisch typischen Strukturen in der Nordhelmsiedlung zu erhalten. Balkone und Dachterrassen sowie Dacheinschnitte sind für die Nordhelmsiedlung nicht typisch und werden daher, um das typische Erscheinungsbild zu wahren, auf der "öffentlich" erlebbaren Straßenseite nicht zugelassen.

Die Vorschriften der Gestaltungssatzung der Stadt Norderney vom 19.03.1993 bleiben unberührt; Vorgaben zu diesem Regelungsinhalt sind in der genannten Satzung nicht enthalten.

2.5 Solarenergieanlagen

- (1) 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.
- (2) 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.)

Begründung

In den noch dörflich anmutenden Bereichen der Nordhelmsiedlung wirken die oftmals nachträglich montierten, die ganze Dachfläche einnehmenden Anlagen eher ortsbildstörend und fremd. Die Gestaltungsvorschrift **Nr. 2.5 Absatz (1)** soll den ungehemmten Einsatz von derlei Anlagen im Sinne der konsequenten Umsetzung der Gestaltungssatzung der Stadt Norderney steuern: Solaranlagen sollen daher zukünftig von den Erschließungsstraßen aus nicht einsehbar zulässig sein. Über Ausnahmeregelungen sind jedoch gestalterisch anspruchsvolle oder besondere verträgliche Lösungen nach wie vor zulässig (Gestaltungsvorschrift **Nr. 2.5 Absatz (2)**).

Die Vorschriften der Gestaltungssatzung der Stadt Norderney vom 19.03.1993 bleiben unberührt. Die Vorschriften zu Abs. 1 und Abs. 2 beziehen sich nur auf die Seiten, die zu den Erschließungsstraßen ausgerichtet sind. Die Bauvorschrift 2.5 stellt somit eine Konkretisierung der Vorgaben aus der Gestaltungssatzung dar.

2.6 Antennenanlagen und sonstige technische Anlagen

- (1) An Hausfassaden, die den öffentlichen Straßen 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.
- (2) 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.

Begründung:

Die Vorschriften zu Abs. 1 und Abs. 2 beziehen sich nur auf die Seiten, die zu den Erschließungsstraßen ausgerichtet sind. Die Gestaltungssatzung bleibt unberührt. Die Bauvorschrift 2.6 stellt somit eine Konkretisierung dar. Antennen und Parabolantennen (Sat-Schüsseln) sowie andere technische Anlagen haben in den dörflich anmutenden Bereichen der Nordhelmsiedlung eine ähnliche fremde und ortsbildstörende Wirkung wie die o.g. Solaranlagen.

Daher werden diese durch die Gestaltungsvorschrift **Nr. 2.6 Absatz (1) und (2)** entlang der Erschließungsstraßen ausgeschlossen. Um unzumutbare Härten zu vermeiden, sind Ausnahmen für den Fernseh- und Radioempfang zulässig.

Die Vorschriften der Gestaltungssatzung der Stadt Norderney vom 19.03.1993 bleiben unberührt; Vorgaben zu diesem Regelungsinhalt sind in der genannten Satzung nicht enthalten.

2.7 Vorgärten, Einfriedungen, Zufahrten und Einstellplätze

- (1) Vorgärten, d.h. die Räume zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und den Baufluchten, sind unversiegelt anzulegen und mit Anpflanzungen gärtnerisch zu gestalten. Zugänge sowie Zufahrten für die Anlagen des privaten ruhenden Verkehrs sind hiervon ausgenommen.
- (2) Einfriedungen zu den Erschließungsstraßen dürfen eine max. Höhe von 0,90 m über der Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche nicht überschreiten.
- (3) Werden auf privaten Grundstücken nicht überdachte Stellplätze angelegt, sind die Oberflächen der Standplätze als Pflasterung mit mindestens 50% Durchgrünung auszubilden. (Die Vorgaben des Grundwasserschutzes sind zu beachten.)
- (4) Je Wohngebäude sind jeweils nur 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 öffentliche Verkehrsfläche zulässig.

Begründung

Die Regelung zur gärtnerischen Anlage der Vorgärten ist die Präzisierung der Regelungen aus der Gestaltungssatzung. Gerade in der eher dörflichen Struktur der Siedlung ist dies zur Erhaltung des Ortsbildes essentiell. Ein typisches Erscheinungsbild in den Quartieren der Nordhelmsiedlung ist ein Vorgarten mit Rasen oder gärtnerischer Gestaltung. Die Gestaltungsvorschrift **Nr. 2.7 Absatz (1)** soll daher die Erhaltung der dörflichen Strukturen der Siedlung durch Sicherung von Gartenbereichen, die durch eine Begrünung und gärtnerische Gestaltung gekennzeichnet sind, sicherstellen. Erforderliche Zufahrten und Zugänge sind zur Erschließung des Grundstücks notwendig und werden daher von der Vorschrift ausgenommen.

Die Vorgärten in der Nordhelmsiedlung sind in der Regel einsehbar und gehören zum straßenseitigen Erscheinungsbild der Nordhelmsiedlung. Daher sollen durch die Gestaltungsvorschrift **Nr. 2.7 Absatz (2)** zu hohe Einfriedungen vermieden werden.

Großflächig versiegelte Pflasterflächen passen nicht in das dörfliche Siedlungsbild. Die Regelung zu Zufahrten und Zuwegungen soll daher die Versiegelung der Grundstücke bremsen. Daher sollen durch die Verwendung von großfugigem Pflaster oder Rasengittersteinen ausreichend Grünanteile auf dem Baugrundstück gesichert werden (Gestaltungsvorschrift **Nr. 2.7 Absatz (3)**).

Um klar ablesbare Grundstücksränder zu sichern und zu große versiegelte Zufahrts- und Zugangsbereiche zu vermeiden, werden durch die Gestaltungsvorschrift **Nr. 2.7 Absatz (4)** die Breiten den vorgenannten Anlagen reglementiert.

Die Vorschriften der Gestaltungssatzung der Stadt Norderney vom 19.03.1993 bleiben in Bezug auf die Vorgartengestaltung weitestgehend unberührt und werden in Bezug auf die Einfriedungen konkretisiert. In § 8 der Gestaltungssatzung ist festgelegt, dass die nicht bebauten Grundstücksteile zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und den Gebäuden als Vorgarten anzulegen ist. Die Gestaltungsvorschrift **Nr. 2.7 (1)** mit der Vorgabe, den Vorgarten nicht zu versiegeln und gärtnerisch zu gestalten, stellt eine Konkretisierung der Vorgaben aus der Gestaltungssatzung dar.

Weiterhin ist in der Gestaltungssatzung der Stadt Norderney vom 19.03.1993 festgelegt, dass im Fall zulässiger baulicher Anlagen im Vorgartenbereich ein Vorgarten in einer Breite von 1 m erhalten bleiben muss. Diese Maßgabe kommt nur bei der Überschreitung von Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile und Wintergärten zum Tragen (siehe textliche Festsetzung Nr. 1.6); Garagen und Nebenanlagen sind laut textlicher Festsetzung Nr. 1.4 im Vorgartenbereich nicht zulässig. Die Gestaltungsvorschrift Nr. 2.7 steht in Bezug auf die Vorgartengestaltung mit der Satzung 1993 in Einklang.

Die Höhe der Einfriedungen wird zu den Erschließungsstraßen enger geregelt als in der Gestaltungssatzung der Stadt Norderney vom 19.03.1993. Hier ist zur öffentlichen Verkehrsfläche in der Gestaltungsvorschrift **Nr. 2.7 (2)** eine Höhe von 0,90 m statt wie in der Satzung 1993 eine Höhe von 1,20 zulässig. Diese Reduzierung der Höhe gilt nur für die den öffentlichen Erschließungsstraßen zugeordneten Seiten und trägt dem vorherrschenden Erscheinungsbild in der Nordhelmsiedlung Rechnung. Die Reduzierung der Einfriedung sichert, dass die (ortsbildprägenden) Gebäude und Vorgärten nicht durch zu hohe Zäune und Hecken vom öffentlichen Straßenraum abgeschottet werden.

2.8 Werbeanlagen

- (1) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
- (2) Werbeanlagen als freistehende Schaukästen sind nur bis zu einer Größe von maximal 1,0 m² zulässig.
- (3) Leuchtwerbungen sind unzulässig. Ausnahmen für Betriebe des Einzelhandels, der Gastronomie oder des Handwerks können bis zu einer Gesamtgröße von 4m² zugelassen werden.

Begründung

Durch die Gestaltungsvorschriften **Nr. 2.8 Absatz (1)** sollen Anlagen der Fremdwerbung vermieden werden. Die Begrenzung auf die Zulässigkeit von Werbeanlagen an der Stätte der Leistung stellt sicher, dass nur an den hier untergeordnet zulässigen gewerblichen Nutzungen solche Anlagen angebracht werden können und sichern das Erscheinungsbild der überwiegend durch Dauerwohnen und Gästebeherbergung geprägten Nordhelmsiedlung. Die Gestaltungsvorschriften **Nr. 2.8 Absatz (2) und (3)** sollen ortsbildstörende Werbeanlagen ausschließen.

Die Vorschriften der Gestaltungssatzung der Stadt Norderney vom 19.03.1993, wonach Werbeanlagen auf und über Dachflächen und Traufen nicht zulässig sind, bleiben unberührt. Die Gestaltungsvorschrift Nr. 2.8 stellt somit eine Konkretisierung dar.

2.9 Kellerlichtschächte, Kellerniedergänge

- (1) Kellerlichtschächte sind bis zu einer Tiefe von maximal 0,60 m im Lichten zulässig. Die Gesamtbreite der Kellerlichtschächte darf die Hälfte der Länge der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschreiten.
- (2) Das Eintrittspodest bei Kellerniedergängen darf eine Größe von 1,5 m² nicht überschreiten. Je Wohngebäude ist nur ein Kellerniedergang zulässig.

Begründung

Durch die Gestaltungsvorschriften **Nr. 2.9 Absatz (1) und (2)** soll im Zusammenhang mit dem Verbot von Abgrabungen der Ausnutzung von Grundstücken durch Aufenthaltsräume im Kellergeschoss Einhaltung geboten werden.

Die Vorschriften der Gestaltungssatzung der Stadt Norderney vom 19.03.1993 bleiben unberührt; Vorgaben zu diesem Regelungsinhalt sind in der genannten Satzung nicht enthalten.

6. HINWEISE

Die Hinweise enthalten redaktionelle Übernahmen und Verweise auf unabhängig für den Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 25 C, 2. Änderung bestehende und geltende Satzungen und Regelungen, die für die Zulässigkeit von Vorhaben relevant sind. Dies sind u.a. Gestaltungssatzung, Wintergartensatzung etc. Die Hinweise sind auf der Planzeichnung vermerkt.

7. ERGÄNZENDE ANGABEN

7.1 Städtebauliche Übersichtsdaten

Gesamtfläche	90.500 m²
Sondergebiet SO 1 "Dauerwohnen und Gästebeherbergung"	53.100 m²
Sondergebiet SO 2 "Reitanlage"	12.355 m²
Sondergebiet SO 3 "Meierei"	3.185 m²
Öffentliche Verkehrsflächen	10.531 m²
Private Grünflächen „Garten“	12.055 m²
Fläche für die Versorgung, Zweckbestimmung "Elektrizität"	224m²

7.2 Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung ist durch den Anschluss an das städtische Wasserwerk sichergestellt.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch den Anschluss an die zentrale Abwasserbeseitigung der Stadt Norderney.

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die Stadtwerke Norderney GmbH (SWN). Im Bebauungsplangebiet wird eine Versorgungsanlage gesichert.

Die Abfallbeseitigung ist durch den Landkreis Aurich geregelt.

8. DATEN ZUM VERFAHRENSABLAUF

Aufstellungsbeschluss durch den Verwaltungsausschuss		23.07.2008
Beschluss über den Entwurf und die Öffentlichkeitsbeteiligung durch den Verwaltungsausschuss		13.08.2014
Ortsübliche Bekanntmachung (Norderneyer Badezeitung)		
Ortsübliche Bekanntmachung (Aushang Rathaus)		
Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB an der Planung:		08.09.2014 bis 10.10.2014
Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 4 Abs. BauGB an der Planung:		04.09.2014 bis 10.10.2014
Satzungsbeschluss durch den Rat		
Bekanntmachung der Rechtskraft im Amtsblatt		

Ausarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 25 C, 2. Änderung:
NWP Planungsgesellschaft mbH, Escherweg 1, 26121 Oldenburg

Oldenburg, den

.....

(Unterschrift)

Die Begründung ist dem Bebauungsplan Nr. 25 C, 2. Änderung als Anlage beigefügt.

Norderney, den

.....

Bürgermeister

Anhang: Allgemeine Vorprüfung nach UVPG

Da der zulässige Schwellenwert von 20.000 m² gemäß § 13 a BauGB überschritten wird, ist anhand der in Anlage 2 NUVPG aufgeführten Kriterien zu prüfen, ob mit der Bebauungsplanänderung erhebliche Umwelteinwirkungen einhergehen, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären.

Anhang: Kriterien für die Vorprüfung des Einzelfalls gem. Anlage 2

1.	Merkmale der Vorhaben Die Merkmale eines Vorhabens sind insbesondere hinsichtlich folgender Punkte zu beurteilen:	
1 a	Größe des Vorhabens	Das Bebauungsplangebiet hat eine Größe von 90.500 m ² . Davon sind 53.100 m ² als Sondergebiet "Dauerwohnen und Gästetebeherbergung", 12.355 m ² als Sondergebiet "Reitanlage" und 3.185 m ² als Sondergebiet "Meierei" ausgewiesen. 10.531 m ² sind als öffentliche Verkehrsflächen, 12.055 m ² private Grünflächen und 224 m ² als Fläche für die Versorgung, Zweckbestimmung "Elektrizität" festgesetzt.
1 b	Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft	Im rechtskräftigen Bebauungsplan aus dem Jahre 2000 sind allgemeine Wohngebiete mit Grundflächenzahlen von 0,3 und Sondergebiete für die Reitanlagen mit Grundflächenzahlen von 0,8 ausgewiesen. In der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 C bleibt die Grundflächenzahl der Sondergebiete für die Reitanlagen unverändert. Bei den bisherigen allgemeinen Wohngebieten und jetzigen Sondergebieten für das Dauerwohnen und die Gästetebeherbergung wird die Grundflächenzahl zwar von 0,3 auf 0,4 erhöht, durch die Festsetzung der privaten Grünflächen reduziert sich jedoch die Bezugsgröße und damit der Versiegelungsgrad. Im jetzigen Sondergebiet für die Meierei ist wie bisher keine Grundflächenzahl festgesetzt. Auf die Festsetzung von Erhaltungsgeboten für Einzelbäume wird verzichtet, da einerseits mehrere der bisher festgesetzten Bäume nicht mehr vorhanden und andererseits keine besonders markanten Baumstandorte im Plangebiet festzustellen sind. Die Versiegelung der öffentlichen Verkehrsflächen wird durch diese Bebauungsplanänderung nicht verändert.
1 c	Abfallerzeugung	Durch die Bebauungsplanänderung wird dieses Kriterium nicht berührt.
1 d	Umweltverschmutzung und Belästigungen	Durch die Bebauungsplanänderung wird dieses Kriterium nicht berührt.
1 e	Unfallrisiko, insbesondere mit Blick auf verwendete Stoffe und Technologien.	Durch die Bebauungsplanänderung wird dieses Kriterium nicht berührt.
2.	Standort der Vorhaben Die ökologische Empfindlichkeit eines Gebiets, das durch ein Vorhaben möglicherweise beeinträchtigt wird, ist insbesondere hinsichtlich folgender Nutzungs- und Schutzkriterien sowie unter Berücksichtigung der Kumulierung mit anderen Vorhaben in ihrem gemeinsamen Einwirkungsbereich zu beurteilen:	

2 a	Bestehende Nutzung des Gebietes, insbesondere als Fläche für Siedlung und Erholung, für land-, forst-, und fischereiwirtschaftliche Nutzungen, für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung (Nutzungskriterien)	Bei den Flächen im Plangebiet handelt es sich um einen erschlossenen Siedlungsbereich, nahezu alle Grundstücke sind einer Bebauung zugeführt. In den Block-Innenbereichen sind unbebaute Freiflächen vorhanden.
2 b	Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit von Wasser, Boden, Natur und Landschaft des Gebietes (Qualitätskriterien)	Es handelt sich um einen durch Bebauung und Verkehrsflächen vorbelasteten Bereich, der im rechtsverbindlichen Bebauungsplan 25 C Verkehrsflächen und Baugebiete ausweist. Auf einigen Grundstücken sind Bäume zur Erhaltung festgesetzt. Es liegen keine besonderen Qualitätskriterien im Plangebiet vor.
2 c	Belastbarkeit der Schutzgüter unter besonderer Berücksichtigung folgender Gebiete und Objekte sowie von Art und Umfang des ihnen jeweils zugewiesenen Schutzes (Schutzkriterien):	
-	Natura 2000-Gebiete (§ 7 Abs. 1 Nr. 8 BNatSchG)	nicht betroffen
-	Naturschutzgebiete (§ 23 Abs. 1 BNatSchG)	nicht betroffen
-	Nationalparke (§ 24 Abs. 1 BNatSchG)	nicht betroffen
-	Nationale Naturmonumente (§ 24 Abs. 4 BNatSchG)	nicht betroffen
-	Biosphärenreservate, (§ 25 Abs. 1 BNatSchG)	nicht betroffen
-	Landschaftsschutzgebiete (§ 26 Abs. 1 BNatSchG)	nicht betroffen
-	Naturdenkmale (§ 28 BNatSchG)	nicht betroffen
-	Geschützte Landschaftsbestandteile (§ 29 Abs. 1 BNatSchG), auch soweit Wallhecken sowie Ödland und sonstige naturnahe Flächen nach § 22 Abs. 3 und 4 NAGBNatSchG) dazu gehören,	nicht betroffen
-	Gesetzlich geschützte Biotope (§ 30 Abs. 1 BNatSchG, § 24 Abs. 2 NAGBNatSchG),	nicht betroffen
-	Wasserschutzgebiete (§ 51 Abs. 1 WHG),	nicht betroffen
-	Heilquellenschutzgebiete (§ 53 Abs. 4 WHG),	nicht betroffen
-	Risikogebiete (§ 73 Abs. 1 WHG)	nicht betroffen
-	Überschwemmungsgebiete (§ 76 WHG)	nicht betroffen

-	Gebiete, für die durch Gemeinschaftsvorschriften bestimmte Umweltqualitätsnormen festgelegt sind und in denen diese Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind,	nicht betroffen
-	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte (§ 2 Abs. 2 Nr. 2 Satz 4 des Raumordnungsgesetzes)	nicht betroffen
-	Baudenkmale und Bodendenkmale, die gemäß § 4 Abs. 1 Satz 1 NDG in das Verzeichnis der Kulturdenkmale aufgenommen sind, und Grabungsschutzgebiete	Bei der Meierei handelt es sich um ein denkmalgeschütztes Ensemble, diese Festsetzung wird in den B-Plan übernommen.
3.	Merkmale der möglichen Auswirkungen Die möglichen erheblichen Auswirkungen eines Vorhabens sind anhand der unter den Nummern 1 und 2 aufgeführten Kriterien zu beurteilen; insbesondere ist Folgendem Rechnung zu tragen:	
3 a	dem Ausmaß der Auswirkungen (geografisches Gebiet und betroffene Bevölkerung)	Es erfolgt kein Eingriff in Natur und Landschaft, daher keine Auswirkungen. Die quartiersinternen Freiflächen werden durch Ausweisung privater Grünflächen gesichert.
3 b	dem etwaigen grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen	nicht betroffen
3 c	der Schwere und der Komplexität der Auswirkungen	Gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan und der bestehenden Bebauung sind keine zusätzlichen Auswirkungen zu erwarten. Bei Abriss von Gebäuden sind artenschutzrechtliche Belange zu beachten.
3 d	der Wahrscheinlichkeit von Auswirkungen	Aufgrund der Vorbelastung sind auswirkungsrelevante Beeinträchtigungen nicht zu erwarten.
3 e	der Dauer, Häufigkeit und Reversibilität der Auswirkungen	Da mit der Bebauungsplanänderung – mit Ausnahme der privaten Grünflächen in den Block-Innenbereichen – keine grundsätzlich relevante Nutzungsänderung erfolgt und wie bisher eine Wohnbebauung mit Gästebeherbergung sowie die Bestandssicherung der Reitanlagen und der Nutzungen in der Meierei vorgesehen ist, sind die Beeinträchtigungen mit denen des derzeitigen Rechtszustands vergleichbar. So sind die versiegelungsbedingten Auswirkungen durch eine Bebauung und Anlage von Verkehrs- und Parkplatzflächen nach wie vor dauerhaft. Eine Reversibilität der Auswirkungen ist schwer möglich.

Fazit:

Im Rahmen der Vorprüfung werden die Auswirkungen der Planung als nicht erheblich i. S. des UVPG beurteilt. Durch die für das Vorhaben anzuwendenden Fachgesetze (Baugesetzbuch, Bundesnaturschutzgesetz, Bundesimmissionsschutzgesetz, Wasserhaushaltsgesetz) ist eine hinreichende Berücksichtigung der relevanten Belange gewährleistet.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung lässt keinen zusätzlichen Erkenntnisgewinn erwarten und ist daher nicht erforderlich.