

STADT NORDERNEY

Landkreis Aurich



Bebauungsplan Nr. 47 B „Hinterer Hafenbereich“, 1. Änderung

gem. § 13 a BauGB

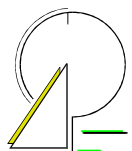
BEGRÜNDUNG

Entwurf

24. November 2014

Planungsbüro Diekmann & Mosebach

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



INHALTSÜBERSICHT

| | | |
|------------|---|----------|
| 1.0 | ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG | 1 |
| 2.0 | RAHMENBEDINGUNGEN | 2 |
| 2.1 | Kartenmaterial | 2 |
| 2.2 | Räumlicher Geltungsbereich | 2 |
| 2.3 | Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur | 2 |
| 3.0 | PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE | 2 |
| 3.1 | Landesraumordnungsprogramm (LROP) | 2 |
| 3.2 | Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) | 2 |
| 3.3 | Vorbereitende Bauleitplanung | 3 |
| 3.4 | Verbindliche Bauleitpläne | 3 |
| 4.0 | ÖFFENTLICHE BELANGE | 3 |
| 4.1 | Belange von Natur und Landschaft | 3 |
| 4.2 | Belange des Denkmalschutzes | 4 |
| 4.3 | Altablagerungen | 4 |
| 5.0 | INHALT DES BEBAUUNGSPLANES | 5 |
| 5.1 | Art der baulichen Nutzung | 5 |
| 5.1.1 | Sondergebiet Sport- und Freizeitanlagen mit der Zweckbestimmung „Zentrum für Wassersport“ | 5 |
| 5.2 | Maß der baulichen Nutzung | 5 |
| 5.2.1 | Grundflächenzahl (GRZ) | 5 |
| 5.2.2 | Anzahl der Vollgeschosse | 5 |
| 5.2.3 | Bauhöhen | 5 |
| 5.3 | Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen | 6 |
| 5.4 | Grünflächen (privat) | 6 |
| 6.0 | VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR | 6 |
| 7.0 | VERFAHRENSGRUNDLAGEN/-ÜBERSICHT/-VERMERKE | 7 |
| 7.1 | Rechtsgrundlagen | 7 |
| 7.2 | Verfahrensübersicht | 7 |
| 7.2.1 | Aufstellungsbeschluss | 7 |
| 7.2.2 | Öffentliche Auslegung | 7 |
| 7.2.3 | Satzungsbeschluss | 7 |
| 7.3 | Planverfasser | 8 |

1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Stadt Norderney beabsichtigt, den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 47 B „Hinterer Hafenbereich“ zur Sicherung der vorhandenen städtebaulichen Strukturen sowie der Gewährleistung behutsamer Weiterentwicklungsmöglichkeiten und zur Stärkung des touristischen und gastronomischen Angebots zu modifizieren und stellt zu diesem Zweck die 1. Änderung dieses Bebauungsplanes auf. Da es sich bei der Planung um sonstige Maßnahmen der Innenentwicklung handelt, erfolgt dies im Rahmen eines beschleunigten Verfahrens gem. § 13a BauGB.

Im Zuge der Neuverpachtung des im Bootshaus befindlichen Hafenrestaurants sollen mit der 1. Änderung die Voraussetzungen für die Erweiterung der gewerblich nutzbaren Terrasse und die Möglichkeit zur Errichtung einer Schirmbar geschaffen werden. Somit erfährt das derzeitige Angebot eine sinnvolle und wichtige Ergänzung, welches zudem positiven Einfluss auf den Fremdenverkehr nimmt. Zugleich kann somit das vorhandene touristische Angebotspotenzial gesichert und an zukünftige Anforderungen wie beispielsweise der Nutzbarkeit in den Übergangszeiten, angepasst werden.

Zur Sicherung des gastronomischen Angebots und der für den Tourismus so bedeutenden Einrichtungen beabsichtigt die Stadt Norderney, die Baugrenzen im Westen auf 6 m Abstand vom Bestand und im Süden auf 15 m vom Bestand zu verschieben, um die Angebotsstruktur sowohl für die einheimische Bevölkerung als auch für Touristen zu stärken und zu optimieren.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 47 B „Hinterer Hafenbereich“ hat eine Größe von ca. 3.730 m². Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Norderney wird der gesamte Hafenbereich als sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Hafen“ dargestellt. Das im Plangebiet befindliche Bootshaus beheimatet derzeit u.a. großzügig eingerichtete Sanitäreinrichtungen, Wasch- und Trockenautomaten sowie einen gastronomischen Betrieb. Vor allem aber stellt der Planbereich das Zentrum für Wassersport auf der Insel Norderney dar.

Zur planungsrechtlichen Absicherung des geplanten Vorhabens wird im Bebauungsplan Nr. 47 B „Hinterer Hafenbereich“ ein sonstiges Sondergebiet mit der Bezeichnung Sport- und Freizeitanlagen gem. § 11 BauNVO und mit der Zweckbestimmung „Zentrum für Wassersport“ festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung wird über die maximal zulässige Grundflächenzahl sowie die Anzahl der Vollgeschosse und eine entsprechende Gebäudehöhe definiert.

Eine Umweltprüfung gem. § 2 (4) bzw. ein Umweltbericht gem. § 2a BauGB ist aufgrund der Aufstellung der Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB nicht notwendig. Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten gemäß § 13a (2) Satz 1 Nr. 4 BauGB bei Vorhaben in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 (zulässige Grundfläche ≤ 20.000 m²) Eingriffe als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, so dass eine Kompensation hier nicht erforderlich ist.

2.0 RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Kartenmaterial

Die Planzeichnung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 B „Hinterer Hafenbereich“ wurde unter Verwendung des vom Katasteramt Norden zur Verfügung gestellten Kartenmaterials im Maßstab 1 : 500 erstellt.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 B „Hinterer Hafenbereich“ befindet sich an der südwestlichen Spitze der Insel Norderney, östlich des Hafengeländes und umfasst eine Gesamtfläche von ca. 3730 m². Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist der Planzeichnung zu entnehmen.

2.3 Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur

Das Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 B „Hinterer Hafenbereich“ liegt im östlichen Bereich des Norderneyer Hafenareals. Derzeit befindet sich das sog. Bootshaus mit diversen Angeboten, auch infrastruktureller Art, für die Bereiche Freizeit, Wassersport und Fremdenverkehr. Das unmittelbare Umfeld des Plangebietes wird bestimmt durch die vorherrschende Hafennutzung. Nordwestlich schließen großzügige, eher gewerblich genutzte Hafenflächen an. Dieser Bereich ist vor allem durch Gewerbehallen geprägt. Im Westen, angrenzend an das Plangebiet, ist das Hafenbecken mit Yachthafen gelegen.

3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE

3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP)

Nach § 1 (4) des BauGB unterliegen Bauleitpläne, in diesem Fall die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 B „Hinterer Hafenbereich“ einer Anpassung an die Ziele der Raumordnung. Aus den Vorgaben der übergeordneten Planungen ist die kommunale Planung zu entwickeln. Im rechtsgültigen Landesraumordnungsprogramm (LROP) des Landes Niedersachsen aus dem Jahr 2012 ist die Stadt Norderney der ländlichen Region zuzuordnen. Grundsätzlich soll die Entwicklung dieser Regionen gefördert werden, um die Auswirkungen des demographischen Wandels für die Dörfer abzuschwächen und sie als Orte mit großer Lebensqualität zu erhalten. Ferner ist die Sicherung und Stärkung des wirtschaftlichen Potentials der ländlichen Regionen ein wesentliches Ziel nachhaltiger Regionalentwicklung. Deshalb sind die touristischen Schwerpunkträume auf den Ostfriesischen Inseln zu sichern und zu entwickeln.

Planungsziel dieser Bauleitplanung ist die städtebauliche Sicherung der vorhandenen Struktur sowie die Erweiterung der Baufläche um das bestehende Bootshaus zur Umsetzung konkreter Erweiterungswünsche. Die hierbei u.a. angestrebte Sicherung und Entwicklung des touristischen Angebots trägt zur Belebung des Fremdenverkehrs als wichtigsten Wirtschaftssektor der Inselgemeinde bei. Den vorgenannten landesplanerischen Zielvorgaben wird somit entsprochen.

3.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

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

Neuaufstellung. Aktuell gelten daher die Zielaussagen des Landesraumordnungsprogrammes des Landes Niedersachsen (vgl. Kap. 3.1).

In der vorliegenden Entwurfsfassung des RROP aus dem Jahr 2004 wird die Stadt Norderney, wie alle anderen Gemeinden im Landkreis Aurich, als Standort mit besonderer Entwicklungsaufgabe Erholung und darüber hinaus als Standort mit besonderer Entwicklungsaufgabe Fremdenverkehr dargestellt. Laut Aussage des RROP ist an den Standorten mit besonderer Entwicklungsaufgabe Fremdenverkehr der Tourismus in besonderem Maße als Wirtschaftszweig zu sichern und zu entwickeln. Zudem ist auf den Inseln der Tourismus besonders in qualitativer Hinsicht weiterzuentwickeln. Die Tourismuseinrichtungen sind stetig zu verbessern und den wachsenden Ansprüchen der Gäste anzupassen. Die Zielkonzeption des Bebauungsplanes Nr. 47 B „Hinterer Hafenbereich“ bezüglich der Erweiterung der gewerblich nutzbaren Terrasse des Hafenrestaurants zur Ergänzung und Sicherung der Angebotsstruktur insbesondere für den Fremdenverkehr steht somit im Einklang mit den angeführten regionalplanerischen Zielen.

3.3 Vorbereitende Bauleitplanung

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Norderney aus dem Jahr 1975 wird das Plangebiet als Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Hafen“ gem. § 11 BauNVO dargestellt.

Der südliche Bereich des Norderneyer Hafens, in dem sich auch das Plangebiet befindet, ist durch das Bootshaus als Zentrum für Wassersport in unmittelbarer Nähe zum Bootshafen einerseits und die räumliche Nähe zum Nationalpark Wattenmeer andererseits schon heute stark durch eine touristische Hafennutzung geprägt. Die Vergrößerung des Außenterrassenbereiches fügt sich sinnvoll in diese touristischen Strukturen am Hafen ein. Gleichzeitig wird am Hafen durch die Nähe zu den sensiblen Naturräumen der Nationalpark Wattenmeer zum unmittelbaren Erlebnis. Dennoch werden durch die bauliche Vorprägung des Hafenareals für die Umweltbildung keine sensiblen Flächen innerhalb des Nationalparks überplant.

3.4 Verbindliche Bauleitpläne

Für das Plangebiet gelten derzeit die Bestimmungen des Ursprungsplanes Nr. 47 B „Hinterer Hafenbereich“. Entsprechend den Inhalten des Flächennutzungsplanes sieht dieser die Entwicklung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Zentrum für Wassersport“ mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,7 und Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 in Verbindung mit einer abweichenden, eingeschossigen Bebauung vor. Die mittleren Bereiche, nördlich und südlich des Sondergebietes, werden im Bebauungsplan Nr. 47 B „Hinterer Hafenbereich“ als private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Düne/Wege“ dargestellt. Mit Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 B „Hinterer Hafenbereich“ treten die für das Plangebiet derzeit geltenden Festsetzungen entsprechend dem Ursprungsplan außer Kraft.

4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE

4.1 Belange von Natur und Landschaft

Bei der Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplanes sind die Belange des Umwelt- und Naturschutzes gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen. Sind auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen, Eingriffe in die Natur und Landschaft gemäß § 14(1) BNatSchG zu erwarten, ist über die Vermei-

dung, den Ausgleich und den Ersatz zu entscheiden (vgl. § 15 (2) BNatSchG). Es ist zu prüfen, ob durch die Änderung des Bebauungsplanes Veränderungen durch die Gestaltung oder Nutzung von Grundflächen vorbereitet werden, welche die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes erheblich beeinträchtigen können.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 B „Hinterer Hafenbereich“ wird aufgrund der geringfügigen Änderungen der Festsetzungen im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt. Für Bebauungspläne mit einer zulässigen Grundfläche $\leq 20.000 \text{ m}^2$ sind nach § 13a (2) Satz 1 Nr. 4 BauGB Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB zu bewerten. Der Änderungsbereich des Bebauungsplanes besitzt eine zulässige Grundfläche von insgesamt $2809,80 \text{ m}^2$. Die zulässige Grundfläche ist somit kleiner als 20.000 m^2 , so dass die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz gem. § 1a (3) BauGB keine Anwendung findet. Zudem kann an dieser Stelle auf den Umweltbericht des Bebauungsplanes Nr. 47 A „NEZ“ Bezug genommen werden. Auf Grund der räumlichen Nähe des Plangebietes zum Bebauungsplan Nr. 47 A „NEZ“, sind für den Änderungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 B „Hinterer Hafenbereich“ ähnliche Ergebnisse zu erwarten. Dieser besagt, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

4.2 Belange des Denkmalschutzes

Zur Berücksichtigung der Belange der Archäologischen Denkmalpflege wird in der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 47 B „Hinterer Hafenbereich“, 1. Änderung auf die Meldepflicht von ur- und frühgeschichtlichen Bodenfunden im Zuge von Bauausführungen folgendermaßen nachrichtlich hingewiesen: „Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Aurich oder dem Archäologischen Dienst der Ostfriesischen Landschaft, Hafenstraße 11, 26603 Aurich, Tel. 04941/1799-32 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.“

4.3 Altablagerungen

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

5.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

5.1 Art der baulichen Nutzung

5.1.1 Sondergebiet Sport- und Freizeitanlagen mit der Zweckbestimmung „Zentrum für Wassersport“

Als Art der baulichen Nutzung wird entsprechend der Ursprungsplanung in der 1. Änderung des Bebauungsplanes 47 B „Hinterer Hafenbereich“ ein sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Bezeichnung Sport- und Freizeitanlagen gem. § 11 BauNVO und mit der Zweckbestimmung „Zentrum für Wassersport“ festgesetzt, um den vorhandenen Bestand zu sichern und dennoch die Möglichkeit einer behutsamen, städtebaulichen Entwicklung zu schaffen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

5.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Das Maß der baulichen Nutzung wird innerhalb des festgesetzten Sondergebietes (SO₂) über die Angabe der Grundflächenzahl gem. § 16 (2) Nr.1 mit einer maximal zulässigen GRZ von 0,7 definiert. Dies erfolgt in Übereinstimmung mit den Vorgaben des Ursprungsplanes. Eine Ausweitung der vorhandenen Bebauungsdichte ist nicht vorgesehen. Dadurch wird dem Ziel der Sicherung der vorhandenen Strukturen Rechnung getragen.

Zur Gewährleistung des Gebietscharakters, sind Garagen und Stellplätze gem. § 12 BauNVO unzulässig.

5.2.2 Anzahl der Vollgeschosse

Das Maß der baulichen Nutzung wird weiterhin über die zulässige Zahl der Vollgeschosse gem. § 16 (2) Nr. 3 BauNVO bestimmt. Planungsziel ist die behutsame, städtebauliche Weiterentwicklung des Planungsraumes. Eine mögliche bauliche Weiterentwicklung soll hier in Anlehnung an den baulichen Bestand erfolgen. Folglich wird die zulässige Zahl der Vollgeschosse entsprechend der im Plangebiet vorhandenen eingeschossigen Bauweise festgesetzt. Auch diese Festsetzung wurde vom Ursprungsplan übernommen.

5.2.3 Bauhöhen

Um im Plangebiet gestalterische Fehlentwicklungen im Hinblick auf die Höhenentwicklung der Gebäude nachhaltig zu vermeiden, wird die nachstehende Höhenfestsetzung gem. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO für bauliche Anlagen getroffen. Die entspricht der Festsetzung des Ursprungsplanes.

Durch die Lage des Plangebietes im östlichen Hafenareal von Norderney ist eine Anpassung der geplanten Gebäudehöhe an die umliegenden Strukturen besonders wichtig. Unter dieser Prämisse wird die maximal zulässige Gebäudehöhe gem. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO auf $GH \leq 8,00$ m festgesetzt.

Für die Ermittlung der konkreten Bauhöhe sind die in den textlichen Festsetzungen definierten Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO) maßgebend. Als oberer Bezugspunkt für die Gebäudehöhe (GH) zählt die obere Gebäudekante. Als unterer Bezugspunkt sind 5,20 m über N.N. heranzuziehen.

5.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 47 B „Hinterer Hafenbereich“ wird eine abweichende Bauweise (a) gem. § 22 (4) BauNVO entsprechend der Ursprungsplanung festgesetzt. Hierin sind Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch ohne Längenbegrenzung.

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden im Bebauungsplan durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 (1) BauNVO definiert. Diese resultiert aus dem Planungsziel, den Bestand zu sichern und mögliche Entwicklungen so genau wie möglich zu steuern, so dass es zu keinen Fehlplanungen kommt. Zur Sicherung des gastronomischen Angebots und der für den Tourismus so bedeutenden Einrichtungen werden die Baugrenzen im Westen auf 6 m Abstand vom Bestand und im Süden auf 15 m vom Bestand festgesetzt. Damit soll auch die Angebotsstruktur sowohl für die einheimische Bevölkerung als auch für Touristen gestärkt und optimiert werden. Die nördliche und östliche Baugrenze wird aus dem Ursprungsplan übernommen. Somit beträgt der Abstand zwischen Bestand und Baugrenzen in diesen Bereichen 3 m.

5.4 Grünflächen (privat)

Die Grünstreifen, am nördlichen und südlichen Rand des Geltungsbereiches, werden gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Düne / Wege“ festgesetzt. Die Darstellungen und Festsetzungen werden hierzu weitestgehend aus dem Ursprungsplan übernommen. Allerdings ist im südlichen Bereich eine Anpassung der privaten Grünfläche aufgrund der veränderten Baugrenzen erforderlich.

6.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

- **Verkehrerschließung**

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über einen privaten Weg, der an die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Hafenverkehr“ angeschlossen ist.

- **Gas-, Wasser- und Stromversorgung**

Die Gas-, Wasser- und Stromversorgung erfolgt über den Anschluss an die Versorgungsnetze der Stadtwerke Norderney GmbH.

- **Schmutz- und Abwasserentsorgung**

Die Schmutz- und Abwasserentsorgung innerhalb des Plangebietes erfolgt über Anschluss an die vorhandene Kanalisation.

- **Abfallbeseitigung**

Die Abfallentsorgung erfolgt im Trennsystem durch den Landkreis Aurich.

- **Oberflächenentwässerung**

Die Ableitung des anfallenden, nicht schädlich verunreinigten Oberflächenwassers erfolgt über Versickerung auf den Grundstücken.

- **Fernmeldetechnische Versorgung**

Die fernmeldetechnische Versorgung des Bebauungsplangebietes erfolgt über die verschiedenen Telekommunikationsanbieter.

- **Sonderabfälle**

Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

- **Brandschutz**

Die Löschwasserversorgung des Plangebietes wird entsprechend den jeweiligen Anforderungen sichergestellt. Eine Abstimmung mit der Feuerwehr erfolgt vor der Ausführungsplanung.

7.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN/-ÜBERSICHT/-VERMERKE

7.1 Rechtsgrundlagen

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

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

7.2 Verfahrensübersicht

7.2.1 Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Norderney hat in seiner Sitzung am 16.10.2014 gem. § 2 (4) BauGB den Beschluss zur Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 B „Hinterer Hafenbereich“ gefasst.

7.2.2 Öffentliche Auslegung

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

7.2.3 Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Norderney hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 B „Hinterer Hafenbereich“ nach Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Anregungen in seiner Sitzung am gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde ebenfalls beschlossen und ist dem Bebauungsplan gem. § 9 (8) BauGB beigelegt.

Norderney,

.....
Der Bürgermeister

7.3 Planverfasser

Die Ausarbeitung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 B „Hinterer Hafenbereich“ erfolgte im Auftrag der Stadt Norderney durch das Planungsbüro:

**Diekmann &
Mosebach** 

Regionalplanung
Stadt- und Landschaftsplanung
Entwicklungs- und Projektmanagement

*Oldenburger Straße 86 · 26180 Rastede
Telefon (0 44 02) 91 16-30
Telefax (0 44 02) 91 16-40*

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