

STADT NORDERNEY

Landkreis Aurich



6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Am Weststrand“ mit örtlichen Bauvorschriften

gem. § 13a BauGB

BEGRÜNDUNG

Entwurf

27.04.2020

Diekmann • Mosebach & Partner

Regionalplanung • Stadt- und Landschaftsplanung • Entwicklungs- und Projektmanagement

Oldenburger Straße 86

26180 Rastede

Tel. (04402) 91 16 30

Fax 91 16 40



INHALTSÜBERSICHT

1.0	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	1
2.0	RAHMENBEDINGUNGEN	2
2.1	Kartenmaterial	2
2.2	Räumlicher Geltungsbereich	2
2.3	Nutzungsstrukturen und städtebauliche Situation	2
3.0	PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE	2
3.1	Landesraumordnungsprogramm (LROP)	2
3.2	Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	3
3.3	Vorbereitende Bauleitplanung	3
3.4	Verbindliche Bauleitplanung	3
3.5	Sonstige Satzungen	4
4.0	ÖFFENTLICHE BELANGE	4
4.1	Belange von Natur und Landschaft / Besonderer Artenschutz	4
4.3	Belange des Denkmalschutzes	5
4.4	Belange des Bodenschutzes	5
4.5	Altablagerungen / Kampfmittel	5
5.0	INHALT DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG	6
5.1	Art der baulichen Nutzung	6
5.2	Maß der baulichen Nutzung	8
5.2.1	Grundflächenzahl (GRZ)	8
5.2.2	Anzahl der Vollgeschosse	8
5.2.3	Bauhöhen	8
5.2.4	Abgrabungen	8
5.3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	9
5.4	Anordnung der Wohngebäude	9
5.5	Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	9
5.6	Mindestgrößen von Baugrundstücken	10
5.7	Fläche für Wald	10
6.0	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	10
7.0	VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	13
8.0	VERFAHRENSGRUNDLAGEN/ -VERMERKE	14
8.1	Rechtsgrundlagen	14
8.2	Planverfasser	14

1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Stadt Norderney beabsichtigt die städtebauliche Beordnung einer südöstlich des Argonner Wäldchen gelegenen Fläche und stellt hierfür die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Am Weststrand“ auf. Da es sich bei der Planung um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, erfolgt dies im Rahmen eines beschleunigten Verfahrens gem. § 13a BauGB.

Das ca. 2.400 m² umfassende Plangebiet befindet sich im westlichen Teil der Insel Norderney, nordwestlich der Straße „Südwesthörn“. Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich derzeit Gehölzstrukturen und ein Wohngebäude mit Garten. Die angrenzenden Flächen sind überwiegend durch Grünstrukturen und eine kleinteilige Bebauung, die Wohn- und Beherbergungszwecken dient, geprägt.

Im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 28 aus dem Jahr 1983 ist das Plangebiet als sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Kur-, Heil- und Erholungszwecke“ ausgewiesen. Zulässig sind hier Anlagen für gesundheitliche, sportliche und kulturelle Zwecke, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal, Schank- und Speisewirtschaften und Beherbergungsbetriebe. Zudem wurden Regelungen zum Maß der baulichen Nutzungen getroffen. Die festgesetzten Baugrenzen ergeben sich aus dem vorhandenen Gebäudebestand.

Die getroffenen Festsetzungen entsprechen allerdings nicht mehr den aktuellen städtebaulichen Zielen der Stadt Norderney. So sollen innerhalb des Geltungsbereiches die planungsrechtlichen Grundlagen für den Bau von dringend benötigten Wohnungen für die einheimische Bevölkerung geschaffen werden. Darüber hinaus ist es planerisches Ziel der Stadt Norderney, dass sich zukünftige Neubauvorhaben in diesem Bereich durch eine kleinteiligere Bebauung besser in die angrenzenden Strukturen einfügen. Die Fläche wurde daher in den Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 aufgenommen. In dieser wurde, im Bereich der Flurstücke 8/42 und 8/43, ein sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Dauerwohnen und Gästebeherbergung“ ausgewiesen. Zusätzlich wurden Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung getroffen, die sich an den Inhalten des Ursprungsbebauungsplanes orientieren. Dem Ziel eine kleinteiligere Bebauung, die sich an den baulichen Strukturen im Umfeld orientiert, festzuschreiben, wurde über die Ausweisung von drei Bauteppichen mit einer Größe von jeweils 150 m² (10 m x 15 m) entsprochen. Zudem wurden für das Plangebiet maximal zulässige Trauf- und Firsthöhen sowie örtliche Bauvorschriften formuliert.

In seinem Urteil vom 11. Juni 2019 erklärte das Niedersächsische Oberverwaltungsgericht die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 hinsichtlich der festgesetzten Baugrenzen, im Bereich der Flurstücke 8/42 und 8/43, sowie der enthaltenen örtlichen Bauvorschriften für unwirksam. Zur Urteilsbegründung führt der Senat aus, dass der Grundstückseigentümer durch die Festsetzung von lediglich 3 Baufenstern unverhältnismäßig benachteiligt wird. Die Ausweisung von 4 Baufenstern sei auf den Grundstücken problemlos möglich, ohne dass es zu einer übermäßigen Verdichtung kommt, die mit den angrenzenden Strukturen nicht vereinbar wäre. Zudem fehle es, aus Sicht des Senats, an einer stichhaltigen Begründung für den Ausschluss von Vorbaurolläden über die örtlichen Bauvorschriften.

In der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 werden die im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 für das Plangebiet erarbeiteten Festsetzungen überwiegend übernommen und hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksflächen und der Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften, entsprechend den Inhalten des Ur-

teils des Niedersächsischen Oberverwaltungsgerichtes, angepasst beziehungsweise ergänzt.

Die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Am Weststrand“ wird aufgrund des innerörtlichen Standortes im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt, weshalb von einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB abgesehen wird. Für Bebauungspläne mit einer zulässigen Grundfläche $\leq 20.000 \text{ m}^2$ sind ferner 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. Da die zulässige Grundfläche kleiner als 20.000 m^2 ist, findet die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz gem. § 1 a (3) BauGB keine Anwendung.

2.0 RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Kartenmaterial

Die Planzeichnung der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 wurde unter Verwendung des vom Katasteramt Norden zur Verfügung gestellten Kartenmaterials im Maßstab 1 : 500 erstellt.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Am Weststrand“ befindet sich im westlichen Teil der Insel Norderney, nordwestlich der Straße „Südwesthörn“ und umfasst eine Gesamtfläche von ca. 2.400 m^2 . Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist der Planzeichnung zu entnehmen.

2.3 Nutzungsstrukturen und städtebauliche Situation

Innerhalb des Plangebietes befinden sich derzeit Gehölzbestände und ein etwa 50 m langes Wohngebäude, welches in den 30er Jahren errichtet wurde.

Nördlich und östlich schließen Waldflächen an, während sich westlich des Plangebietes zwei Gebäude befinden, die für Wohn- und Beherbergungszwecke genutzt werden. Südlich des Plangebietes befindet sich eine öffentliche Grünfläche, die als Hundewiese genutzt wird.

3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE

3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP)

Nach § 1 (4) des BauGB unterliegen Bauleitpläne, in diesem Fall die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 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 2017 ist die Stadt Norderney der ländlichen Region zuzuordnen. Grundsätzlich soll die Entwicklung dieser Regionen gefördert werden, um die Auswirkungen des demographischen Wandels für die Gemeinden und Städte abzuschwächen und sie als Orte mit großer Lebensqualität zu erhalten.

Planungsziel dieser Bauleitplanung ist die städtebauliche Beordnung des südlich des Stadtkerns von Norderney gelegenen Plangebietes zur Steuerung der hier zulässigen Nutzungen sowie zur Sicherung der prägenden städtebaulichen Strukturen. Den landesplanerischen Zielvorgaben wird somit entsprochen.

3.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

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

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

Neben der mit der Aufstellung der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 angestrebten Sicherung und Stärkung der Wohnfunktion im Plangebiet für die einheimische Bevölkerung, besteht ein weiteres Planungsziel in der Sicherung der vor Ort vorhandenen, erholungs- und freizeitbezogenen Einrichtungen und Angebote (u.a. Sicherung des Angebotes an Ferienwohnungen). Die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der Erlass von örtlichen Bauvorschriften dienen der Wahrung eines ansprechenden Siedlungsbildes. Die Zielkonzeption der Aufstellung der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 steht somit im Einklang mit den angeführten regionalplanerischen Zielen.

3.3 Vorbereitende Bauleitplanung

Im aktuell gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Norderney aus dem Jahr 1975 wird das Plangebiet als Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Kur-, Heil- und Erholungszwecke“ mit einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 dargestellt. Aufgrund geänderter Nutzungsansprüche und einer abweichenden Flächenentwicklung werden die Inhalte der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 nicht aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 (2) BauGB entwickelt. Im Rahmen des beschleunigten Verfahrens gem. § 13a (2) Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

3.4 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Plangebiet gelten derzeit die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 28 „Am Weststrand“. Der Ursprungsplan stammt aus dem Jahr 1983 und deckt neben dem Geltungsbereich der vorliegenden 6. Änderung noch weitere Bereiche im Norden, inklusive der Weststrandstraße sowie weitere Flächen entlang der Hafenstraße/Bülowallee ab. Hierin werden neben verschiedenen Sondergebieten auch unterschiedlichste Gemeinbedarfsflächen, Verkehrsflächen, Parkplatzflächen und Grünflächen dargestellt.

Innerhalb des Geltungsbereiches der 6. Änderung ist ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Kur-, Heil- und Erholungszwecke“ gem. § 11 BauNVO ausge-

wiesen. Darüber hinaus werden Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung, zu den überbaubaren Grundstücksflächen und zur Bauweise getroffen.

3.5 Sonstige Satzungen

Für das Plangebiet gelten des Weiteren die Erhaltungssatzung Nr. 5 der Stadt Norderney sowie die Satzung der Stadt Norderney zur Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktion. Diese Satzungen dienen der Wahrung der besonderen Eigenart des Planungsraumes mit seinen ursprünglichen Bau-, Wohn-, Fremdenverkehrs- und Wirtschaftsstrukturen. Vor allem soll die in den Satzungsgebieten vorherrschende Wohnnutzung durch die einheimische Bevölkerung mit der inseltypischen Privatvermietung (Kleinbeherbergung) nachhaltig gesichert und der zunehmende Anteil an Zweitwohnungen eingedämmt werden, der langfristig zur Aufweichung der vorhandenen städtebaulichen und sozialen Strukturen führen würde. Über die Inhalte der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 28 wird die Umsetzung der mit den o.g. Satzungen verfolgten städtebaulichen Ziele unterstützt. Weiterhin gelten für den Geltungsbereich die „Satzung über bauliche Gestaltung in der Stadt Norderney“ (Gestaltungssatzung) und die „Satzung zur Änderung von Bebauungsplänen (Windfänge, Wintergärten)“.

4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE

4.1 Belange von Natur und Landschaft / Besonderer Artenschutz

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

Die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Am Weststrand“ wird aufgrund des innerörtlichen Standortes im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt, weshalb von einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB abgesehen wird. Für Bebauungspläne mit einer zulässigen Grundfläche $\leq 20.000 \text{ m}^2$ sind ferner 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 Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Am Weststrand“ hat eine Größe von ca. 2.400 m^2 . Die zulässige Grundfläche ist damit kleiner als 20.000 m^2 , so dass die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz gem. § 1 a (3) BauGB keine Anwendung findet.

4.2 Artenschutzrechtliche Belange

§ 44 BNatSchG begründet ein strenges Schutzsystem für bestimmte Tier- und Pflanzenarten. Zwar ist die planende Stadt nicht unmittelbar Adressat dieser Verbote, da mit dem Bebauungsplan in der Regel nicht selbst die verbotenen Handlungen durchgeführt beziehungsweise genehmigt werden. Allerdings ist es geboten, den besonderen Artenschutz bereits in der Bauleitplanung angemessen zu berücksichtigen, da ein Bebauungsplan, der wegen dauerhaft entgegenstehender rechtlicher Hinderungsgründe (hier entgegenstehende Verbote des besonderen Artenschutzes bei der Umsetzung) nicht verwirklicht werden kann, vollzugsunfähig ist.

Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen und Vermeidungsgrundsätze des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind bei der Realisierung der Planung zu beachten. Um die Verletzung und Tötung von Individuen auszuschließen, sind Bau-, Abriss- und Rodungsarbeiten nur außerhalb der Brutphase der Vögel und außerhalb der Sommerlebensphase der Fledermäuse durchzuführen (d. h. nicht vom 1. März bis 30. September). Sollten Bäume gefällt werden, so sind diese vorab durch eine sach-

kundige Person auf die Bedeutung für höhlenbewohnende Vogelarten sowie auf das Fledermausquartierpotenzial zu überprüfen. Gebäude sind bei Sanierungsmaßnahmen oder Abrissarbeiten auf Fledermausvorkommen sowie auf Vogelniststätten zu überprüfen. Werden Individuen/ Quartiere festgestellt, sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit dem Landkreis Aurich abzustimmen.

Unter Berücksichtigung der o. g. Vermeidungsmaßnahmen sind die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG nicht einschlägig.

4.3 Belange des Denkmalschutzes

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gem. § 1 (6) Nr. 5 BauGB die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu berücksichtigen. Zur Berücksichtigung der Belange der Archäologischen Denkmalpflege wird in der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 28, 6. 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.“

4.4 Belange des Bodenschutzes

Bei geplanten Baumaßnahmen oder Erdarbeiten sind die Vorschriften des vorsorgenden Bodenschutzes zu beachten, d.h. jeder, der auf den Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Grundstückseigentümer bzw. Nutzer sind verpflichtet, Maßnahmen zur Abwehr der von ihrem Grundstück drohenden schädlichen Bodenveränderungen zu ergreifen (Grundpflichten gem. § 4 BBodSchG). Das bei geplanten Baumaßnahmen anfallende Bodenaushubmaterial, für das auf den Grundstücken keine Verwertungsmöglichkeit besteht, wird als Abfall im Sinne des Kreislaufwirtschaftsgesetzes eingestuft, welcher vorrangig einer ordnungsgemäßen und schadlosen Verwertung zuzuführen ist.

4.5 Altablagerungen / Kampfmittel

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.

Hinweise auf das Vorkommen von Kampfmitteln liegen derzeit für das Plangebiet nicht vor. Sollten bei den Bau- und Erdarbeiten jedoch Kampfmittel (Bombenblindgänger, Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, sind diese umgehend dem

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln-Hannover - Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) zu melden.

5.0 INHALT DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

5.1 Art der baulichen Nutzung

Der Gebäudebestand innerhalb des Geltungsbereiches der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 wird derzeit ausschließlich für Wohnzwecke genutzt. Die im direkten Umfeld des Plangebietes vorhandenen Bebauungsstrukturen sind allerdings durch ein Nebeneinander von Wohnen und Gästebeherbergung geprägt. Städtebauliche Zielsetzung ist es, diese typische Nutzungsmischung aufgrund ihrer hohen Qualität langfristig zu sichern und Fehlentwicklungen einzudämmen und zu verhindern.

In der Vergangenheit ist eine tlw. negative Entwicklung weg von der Wohnnutzung, hin zu einer überwiegenden Nutzung als Zweitwohnungen, Ferienwohnungen oder Beherbergungen zu beobachten. Durch Regelungen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung soll sichergestellt werden, dass der Wohnbedarf der einheimischen Bevölkerung, insbesondere der jüngeren Generation, mit bezahlbaren Miet- und Eigentumswohnungen auch in Zukunft gedeckt werden kann. Das Fortschreiten der Umnutzung von Gebäuden mit Dauerwohnen zu Ferienwohnungsanlagen und die damit verbundene Gefahr der Umstrukturierung und der Verödung des Baugebietes mit seinen historisch gewachsenen, solidarischen, nachbarschaftlichen Wohnstrukturen in ein Ferien- und Zweitwohnungsgebiet mit zumeist über das Jahr hinweg leerstehenden Ferien- und Zweitwohnungen mit heruntergezogenen Rollläden soll verhindert werden. Das Ziel ist es, die vorhandene Wohnbevölkerung vor einer Verdrängung zu schützen.

Diese Zielsetzungen sind durch die Ausweisung von allgemeinen Wohngebieten (WA) nicht ausreichend zu steuern. Aus diesen Gründen erfolgte im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 für die Flächen entlang der Straße „Südwesthörn“ die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes (SO 1) mit der Zweckbestimmung „Dauerwohnen und Gästebeherbergung“ gem. § 11 BauNVO. Dies wird in der hier vorliegenden 6. Änderung des Bebauungsplanes übernommen.

Die Ausweisung von sonstigen Sondergebieten ist dann notwendig, wenn sich das Plangebiet von den Baugebieten gem. §§ 2-9 BauNVO wesentlich unterscheidet. Da in allgemeinen Wohngebieten (WA) gem. § 4 BauNVO Betriebe des Beherbergungsgewerbes nur ausnahmsweise zulässig sind und sich der Gebietscharakter vorwiegend durch Wohnnutzung auszeichnen muss, ist für das Plangebiet die Festsetzung als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Dauerwohnen und Gästebeherbergung“ notwendig. Darüber hinaus handelt es sich bei den untergeordneten Ferienwohnungen innerhalb der Wohngebäude zumeist nicht um Betriebe des Beherbergungsgewerbes, da diese eine gewisse Größe aufweisen müssen.

In diesem Zusammenhang ist das Urteil des OVG Lüneburg vom 18.09.2014 heranzuziehen: „In einem Sondergebiet Kurgebiet / Gebiet für Fremdenbeherbergung gemäß § 11 Abs. 2 Satz 2 BauNVO kann die Gemeinde Ferienwohnungen und Dauerwohnungen als Regelnutzungen nebeneinander zulassen. § 10 BauNVO steht dem nicht entgegen (Abgrenzung zu BVerwG, Urt. v. 11.7.2013 - 4 CN 7.12 -, juris Rn. 12 = BVerwGE 147, 138 = BauR 2013, 1992). Die Gemeinden sind bei dem Vorliegen städtebaulicher Gründe befugt, die in einem Sondergebiet zulässige Wohnnutzung auf eine Dauerwohnnutzung durch Personen, die ihren Lebensmittelpunkt in der Gemeinde haben, zu beschränken. Ein so formulierter Ausschluss von Zweitwohnungen ist hinreichend bestimmt (OVG Lüneburg 1. Senat, Urteil vom 18.09.2014, 1 KN 123/12).“

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

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

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

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

Von einer Vermietung als Vermögensverwaltung ist auszugehen, wenn im eigenen Haus lediglich eine einzige Ferienwohnung angeboten wird und keine zusätzlichen, einem Beherbergungsbetrieb vergleichbaren Leistungen, erbracht werden. Die wirtschaftliche Betätigung und das Gewinnstreben weisen in diesen Fällen eine geringe Intensität auf. Es entsteht kein Verwaltungsaufwand, der nach Art und Umfang einer gewerblichen Vermietungstätigkeit entspricht.

Eine Vermietung von Ferienwohnungen als Gewerbebetrieb liegt dann vor, wenn die Tätigkeit einen über das bei herkömmlicher Wohnungsvermietung übliche Maß hinausgehenden Einsatz von Kapital, Arbeitskraft und Organisation erfordert. Kennzeichnend für eine gewerbliche Einrichtung sind eine erhebliche Anzahl an Wohnungen und Betten (i. d. R. Gewerbeanmeldung ab 8 Betten) und die Übertragung der Leitung des Betriebs auf einen Dritten. Eine gewerbliche Vermietung von Ferienwohnungen zeichnet sich zudem häufig durch eine Mehrzahl an Zusatzleistungen und Dienstleistungen aus, die von Angestellten erbracht werden (z.B. Reinigungs-, Wäsche-, oder Handtuchservice, Telefon- oder Schwimmbadnutzung). Zusätzlich erfolgt in vielen Fällen die werbemäßige Darstellung der angebotenen Wohnungen unter einer einheitlichen Bezeichnung. Für eine gewerbliche Vermietung von Ferienwohnungen spricht auch, dass die Einrichtungen nicht saisonal betrieben werden.

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

Der Gebietscharakter innerhalb des Plangebietes soll sich zukünftig durch ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Dauerwohnraumnutzung und untergeordnet Fremdenbeherbergung auszeichnen. Dies kann nur durch eine Festsetzung als sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO erreicht werden. Durch die genaue Festlegung der zulässigen Nutzungen wird dem vorgenannten städtebaulichen Ziel Rechnung getragen.

Entsprechend dem erläuterten Planungsziel, sind innerhalb des sonstigen Sondergebietes (SO 1) gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Dauerwohnen und Gästebeherbergung“ folgende Nutzungen zulässig:

- Wohngebäude mit Wohnungen zum Dauerwohnen für Personen mit Lebensmittelpunkt auf Norderney,
- in Wohngebäuden zum Dauerwohnen für Personen mit Lebensmittelpunkt auf Norderney räumlich untergeordnete Ferienwohnungen gem. § 13a BauNVO sowie
- Räume für freie Berufe.

Untergeordnet zulässig sind:

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

In Verbindung mit der Festlegung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird mit der o. g. konkretisierenden Festlegung der zulässigen Nutzungsarten u. a. beabsichtigt, der anhaltenden Ausweitung des Angebotes an Zweitwohnungen entgegenzuwirken, die langfristig zur Aufweichung der vorhandenen sozialen und städtebaulichen Strukturen führen würde.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

5.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Das Maß der baulichen Nutzung wird innerhalb des Plangebietes über die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 16 (2) Nr. 1 BauNVO von 0,3 entsprechend der vorhandenen Verdichtung sowie der im Ursprungsplan getroffenen Festsetzungen definiert.

5.2.2 Anzahl der Vollgeschosse

Das Maß der baulichen Nutzung wird des Weiteren über die zulässige Zahl der Vollgeschosse gem. § 16 (2) Nr. 3 BauNVO bestimmt. Im Plangebiet soll zukünftig, entsprechend der örtlichen Gegebenheiten, ein Vollgeschoss zulässig sein.

5.2.3 Bauhöhen

Innerhalb des Plangebietes werden in Anlehnung an die vorhandenen baulichen Strukturen Trauf- und Firsthöhen festgesetzt. Die Traufhöhe (TH) wird auf 3,50 m und die Firsthöhe (FH) auf 9,50 m begrenzt. Durch diese Höhen wird sichergestellt, dass es nicht zu unerwünschten Fehlentwicklungen kommt.

Für die Ermittlung der konkreten Bauhöhe sind die in den textlichen Festsetzungen definierten Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO) maßgebend. Als oberer Bezugspunkt für die Traufhöhe (TH) zählt die Schnittkante zwischen der Außenfläche des aufgehenden Mauerwerks und der oberen Dachhaut. Die obere Firstkante dient als Bezugspunkt für die Firsthöhe (FH). Als unterer Bezugspunkt ist die Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der Straße Südwesthörn, gemessen senkrecht zur Mitte der zu erschließenden Straße zugewandten Gebäudeseite heranzuziehen.

5.2.4 Abgrabungen

Das Gelände im Bereich des vorhandenen Gebäudebestandes ist derzeit um ca. 1,50 m erhöht. Um bei einem künftig möglichen Abriss des Gebäudebestands zu gewährleisten, dass die an dieser Stelle möglichen neuen Gebäude sich in die anliegenden städtebaulichen Strukturen einfügen, ist die Angleichung des Geländeniveaus auf das Niveau der angrenzenden Straße „Südwesthörn“ zulässig. Die Zulässigkeit von

Abgrabungen beschränkt sich dabei auf einen Grundstücksstreifen von maximal 20,00 m Tiefe ab der vorderen Grundstücksgrenze. Die genannte Tiefe entspricht in etwa der hinteren Gebäudekante des vorhandenen Gebäudes. Durch die Begrenzung der Abgrabung soll eine Beeinträchtigung der Gehölzbestände vermieden werden. Anderweitige Abgrabungen, Vertiefungen und Aufschüttungen sind nicht zulässig.

Durch die getroffene Regelung soll zeitgleich der Entstehung von Kellerlichtschächten und Kellerniedergängen, welche das Siedlungsbild beeinträchtigen, in den vorderen Teilen des Grundstücks entgegengewirkt und eine übermäßige Ausnutzung von Grundstücken durch Aufenthaltsräume im Untergeschoss verhindert werden.

5.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Das innerhalb des Plangebietes vorhandene maßstabssprengende Gebäude aus den 30er Jahren wird aller Voraussicht nach in den nächsten Jahren entfernt und durch eine Neuplanung ersetzt. Damit sich diese Neuplanung in den vorhandenen Siedlungskontext einfügt, werden hier anstatt eines großen, vier kleine Baufenster festgesetzt, die sich an der Nachbarbebauung orientieren. Die überbaubare Fläche wird dabei gegenüber der Ursprungsplanung nicht grundlegend verkleinert, sondern nur so verlagert, dass eine städtebaulich harmonische Situation entwickelt werden kann.

Um zukünftig eine kleinteilige Bebauungsstruktur innerhalb des Plangebietes sicherzustellen, sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Garagen und Stellplätze gem. § 12 BauNVO mit einer maximal zulässigen Grundfläche von 21 m² und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO mit einer maximal zulässigen Grundfläche von 15 m² zulässig. Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der südöstlichen Geltungsbereichsgrenze und der vorderen Baugrenze, sind zum Erhalt und zur Steuerung eines einheitlichen Siedlungsbildes, Garagen und Einstellplätzen gem. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO nicht zulässig.

5.4 Anordnung der Wohngebäude

Innerhalb des Plangebietes sind insgesamt vier Baukörper vorgesehen, die in einem engen räumlichen Zusammenhang errichtet werden. Im Falle einer Neubebauung soll über die Festsetzung der Firstlinien der Hauptdachflächen von Gebäuden gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB sichergestellt werden, dass ein harmonisches Straßenbild entsteht. Ausnahmsweise sind hier Abweichungen für untergeordnete Gebäudeteile und Anbauten zulässig.

5.5 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

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

Dementsprechend wird in der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 festgesetzt, dass innerhalb des festgesetzten sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Dauerwohnen und Gästebeherbergung“ je Wohngebäude maximal zwei Wohnungen zulässig sind. Dabei ist mindestens eine Wohnung zum dauernden Aufenthalt für Personen mit Lebensmittelpunkt auf Norderney vorzusehen. Die zulässige Ferienwohnung

muss der Dauerwohnnutzung flächenmäßig untergeordnet sein. Dies ist der Fall, wenn der Flächenanteil der Wohnfläche des Dauerwohnens gegenüber dem Flächenanteil der Wohnfläche des Ferienwohnens überwiegt. Die zur Wohnfläche gehörenden Grundflächen sind § 2 der Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV) zu entnehmen.

Die genannte Festsetzung weicht dabei von der im Rahmen der 4. Änderung getroffene Regelung ab, in der vorgegeben wurde, dass jeweils eine Ferienwohnung und eine Dauerwohnung je Gebäude zulässig sind. Um die Entstehung von Dauerwohnraum nicht einzuschränken, hat man sich dazu entschieden die Vorgaben zur maximal zulässigen Anzahl der Wohnungen im Rahmen der 6. Änderung flexibler zu gestalten.

5.6 Mindestgrößen von Baugrundstücken

Um in dem vorgeprägten Siedlungsbereich die vorhandenen Strukturen zu sichern, werden im Rahmen der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Am Weststrand“ Mindestgrößen von Baugrundstücken gem. § 9 (1) Nr. 3 BauGB festgesetzt. Diese werden für Baugrundstücke mit Einzelhausbebauung auf mindestens 450 m² festgesetzt. Diese Mindestgrößen sind auch bei einer nachträglichen Teilung von Baugrundstücken einzuhalten. Bei Baugrundstücken, die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 die festgesetzte Mindestgröße unterschreiten, entspricht die vorhandene Größe der Mindestgröße. Es wird zudem festgesetzt, dass alle Baugrundstücke an eine öffentliche Verkehrsfläche angeschlossen sein müssen.

5.7 Fläche für Wald

Nördlich des Geltungsbereiches befinden sich Waldflächen, die diesen Teil des Norderneyer Stadtgebietes prägen. Der Wald zieht sich bis in den Geltungsbereich der 6. Änderung weiter, so dass das dort derzeit vorhandene Gebäude von den Bäumen eingefasst ist.

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

6.0 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Das unverwechselbare, eigenständige Ortsbild bebauter Räume wird über vielfältige Gestaltungselemente geprägt. Neben der Gestaltung von Straßen, Wegen und Plätzen prägt die Architektur einzelner Gebäude und Gebäudeelemente zu einem hohen Maß das physische Erscheinungsbild des Ortes. Auswüchse bzw. Fehlentwicklungen können dieses sensible Gebilde nachhaltig stören. Aufgrund dessen ist es notwendig das vorhandene Ausdruckspotenzial zu erkennen, zu sichern und weiterzuentwickeln. Planerisches Ziel ist es, über örtliche Bauvorschriften bezüglich der Gestaltung, den ablesbaren Ortsbildcharakter im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen und so städtebauliche Fehlentwicklungen zu vermeiden.

Aufgrund der hohen Qualität des Siedlungsbildes im Bereich des Plangebietes und der Bedeutung des Bereiches für den Fremdenverkehr der Insel Norderney ist es notwendig, die bauliche Gestaltung innerhalb dieses Bereiches dahingehend zu steuern, dass sich bauliche Anlagen verträglich in den vorhandenen Siedlungskontext einfügen und Bauvorhaben vermieden werden, die zu Irritationen des vorherrschenden Siedlungs- und Landschaftsbildes führen.

Die örtlichen Bauvorschriften decken sich überwiegend mit den in den angrenzenden Bereichen geltenden örtlichen Bauvorschriften, die im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 erarbeitet wurden.

Dachgestaltung

Die Dachlandschaft im Umfeld des Plangebietes ist überwiegend durch geneigte Dächer geprägt. Um zukünftig sicherzustellen, dass sich Neubauvorhaben in die vorhandenen Strukturen einfügen, wird daher geregelt, dass nur Gebäude mit Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdach und einer Dachneigung von 30-55° zulässig sind. Dabei sind die Dächer symmetrisch zum Hauptkörper anzuordnen. Untergeordnete Vor- und Anbauten (maximal 20% der Grundfläche des Hauptgebäudes) sowie Nebenanlagen und Garagen sind von dieser Vorschrift ausgenommen, da diese das Gesamterscheinungsbild des Baukörpers nicht wesentlich prägen.

In der Vergangenheit wurden Gauben zunehmend zur Vergrößerung der Zimmer im Dachraum verwendet, was dazu führte, dass vermehrt Dachaufbauten entstanden, die sich aufgrund ihrer Größe und Form nicht mehr in die Hauptdachflächen einfügen. Daher wird in den örtlichen Bauvorschriften zur 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 geregelt, dass Gauben oder sonstige Dacheinschnitte insgesamt nur auf bis zu ½ der Breite der Dachfläche zulässig sind. Die Vorgabe ermöglicht eine angemessene Ausnutzung des Dachgeschosses und stellt zudem sicher, dass sich die Dachaufbauten auch zukünftig unterordnen.

Planerisches Ziel der Stadt Norderney ist es, die Verwendung von untypischen Materialien wie zum Beispiel glasierten Ziegeln in Blau- oder Grüntönen bei Neubauvorhaben oder Modernisierungsmaßnahmen zu verhindern. Dementsprechend wird in Anlehnung an die im direkten Umfeld vorhandenen Baustrukturen in den örtlichen Bauvorschriften geregelt, dass für die Dacheindeckung nicht glänzende Dachziegel oder Dachsteine in schwarzen und anthrazitfarbenen Farben zu verwenden sind. Als schwarz und anthrazit gelten dabei die RAL-Farben (lt. Farbbregister RAL 840 HR): RAL 7011, 7015 und 7016. Wie auch bei den Vorgaben zur Dachneigung, sind untergeordnete, transparente Vor-, An- oder Aufbauten (max. 20% der Grundfläche des Hauptgebäudes) von den Regelungen zur Dacheindeckung ausgenommen.

Zusätzlich gelten für die Hauptgebäude die in der Planzeichnung festgesetzten Firstrichtungen. Innerhalb des Plangebietes sind insgesamt vier Baukörper vorgesehen, die in einem engen räumlichen Zusammenhang errichtet werden. Durch die getroffene Regelung soll sichergestellt werden, dass im Falle einer Neubebauung ein harmonisches Straßenbild entsteht. Abweichungen für Eingangsüberdachungen gem. § 5 (3) Nr. 2 NBauO und Anbauten sind auch hier ausnahmsweise zulässig.

Außenwände

Die örtlichen Bauvorschriften enthalten zudem Vorgaben zur Fassadengestaltung. So ist das sichtbare Außenmauerwerk aus Verblendmauerwerk herzustellen. Für das Verblendmauerwerk sind nicht glänzende, rote bis rotbraune Mauerziegel gem. DIN 105 in den RAL-Farbtönen (lt. Farbbregister RAL 840 HR) Nr. 2001, 2002, 3000, 3002 oder 3016 zu verwenden. Hierdurch soll ein harmonischer und ortstypischer Gesamteindruck der Bebauung geschaffen werden. Die getroffene Regelung orientiert sich an den im unmittelbaren Umfeld vorhandenen Gebäuden. Garagen gem. § 13 BauNVO dürfen auch in anderer massiver Bauweise errichtet werden. Die Farbgebung der Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO in Form von Gebäuden ist der des Hauptgebäudes anzupassen.

Solaranlagen, technische Aufbauten, Rollläden

Planerisches Ziel der Stadt Norderney ist es, die Nutzung von regenerativen Energien zu ermöglichen, ohne dass es dabei zu einer Beeinträchtigung des Ortsbildes kommt. Dementsprechend dürfen auf geneigten und flachen Dächern Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie (Photovoltaik, Wasser- und Luftkollektoren, etc.) eingesetzt werden. Solarenergieanlagen dürfen jedoch nur dann errichtet werden, wenn sie von den jeweiligen Erschließungsstraßen nicht einsehbar sind. Ausnahmsweise können Anlagen zur Nutzung von Solarenergie zugelassen werden, wenn sich die Anlage hinsichtlich der Anordnung, Ausführungsart und Farbgestaltung in die Gebäudehülle einfügt. (Die jeweils aktuellen, besonderen gesetzlichen Vorgaben zur Energieeinsparung von Gebäuden sind zu beachten.)

Antennen, Parabolantennen und sonstige technische Anlagen wie zum Beispiel Wärmetauscher, Kühl- und Klimaanlage und Stromaggregate können das Erscheinungsbild der Fassade und damit auch des Straßenbildes beeinträchtigen. Daher dürfen an Hausfassaden, die der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandt sind, Antennen und Parabolantennen (Sat-Schüsseln) nicht angebracht werden. Auf Dächern sind Antennen und Parabolantennen nur zulässig, wenn sie von den Erschließungsstraßen aus nicht einsehbar sind. Ausnahmsweise können Parabolantennen von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichtbar angebracht werden, wenn der Empfang nachweislich auf andere Weise nicht erreicht werden kann. In diesen Fällen sind Parabolantennen farblich an die Fassade oder Dachfläche der Gebäude anzupassen. Je Gebäude darf nur eine Antennenanlage angebracht werden. Sonstige technische Anlagen dürfen an Hausfassaden, die den öffentlichen Straßen zugewandt sind, nicht angebracht werden. Auf Dächern ist diese Art von Anlagen nur zulässig, wenn sie von den öffentlichen Verkehrsflächen aus nicht sichtbar sind.

Vorbaurollläden sind nicht ortstypisch und führen zu einer Überformung der Fassade, die sich ebenfalls negativ auf das Straßenbild auswirkt. Um zukünftig ein attraktives Erscheinungsbild sicherzustellen, sollen Vorbaurollläden an den Fenstern zu den öffentlichen Verkehrsflächen zukünftig nicht zulässig sein. Eine unverhältnismäßige Einschränkung der Bauherren entsteht durch diese Regelung nicht, da ausreichend Alternativen für die Verdunkelung der straßenseitig gelegenen Räume bestehen.

Untergeordnete Bauteile

Außentreppen, Balkone und Dachterrassen können sich ebenfalls negativ auf das Erscheinungsbild der Fassade und des Straßenraums auswirken. Außentreppen sollen daher zukünftig nur auf den, den Erschließungsstraßen abgewandten Seiten zulässig sein. Balkone und Dachterrassen sind lediglich auf den, den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten Gebäudeseiten nicht zulässig.

Werbeanlagen

Im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften wird zudem geregelt, dass Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig sind. Hierdurch sollen Anlagen der Fremdwerbung ausgeschlossen werden. Zusätzlich sind Werbeanlagen als freistehende Schaukästen nur bis zu einer Größe von maximal 1,00 m² zulässig und Leuchtwerbungen ausgeschlossen. Ausnahmen für Betriebe des Handwerks können bis zu einer Gesamtgröße von 4,00 m² zugelassen werden. Eine Beeinträchtigung des Straßenbildes durch überdimensionierte Werbeanlagen, in dem hier vorliegenden überwiegend durch Gästebeherbergung und Wohnnutzung geprägten Bereich, soll durch die getroffenen Regelungen ausgeschlossen werden.

Vorgarten, Stellplätze, Zufahrten

Neben dem Gebäude selbst trägt auch der halböffentliche Raum vor dem Haus, der Vorgarten, dazu bei, ein harmonisches Gesamtbild entstehen zu lassen. Als Übergangsbereich zwischen Gebäude und öffentlichem Raum sollten Vorgärten möglichst offen und natürlich wirken, zugleich aber den zusammenhängenden Charakter des Straßenbildes betonen. Folglich sind die Bereiche zwischen der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche und den Gebäuden unversiegelt anzulegen und mit Anpflanzungen oder Rasenflächen gärtnerisch zu gestalten. Dem oben genannten Ziel entsprechend wird zudem geregelt, dass Einfriedungen eine maximale Höhe von 0,90 m über der Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche nicht überschreiten dürfen. Technische Anlagen wie Wärmetauscher, Kühl- und Klimaanlage oder Stromaggregate im Vorgarten können sich ebenfalls negativ auf das Straßenbild auswirken. Diese werden dementsprechend ebenfalls ausgeschlossen.

Um eine übermäßige Versiegelung der Grundstücke zu vermeiden, wird darüber hinaus geregelt, dass die Oberflächen von nicht überdachten Stellplätzen als Pflasterung mit mindestens 50% Durchgrünung auszubilden sind. Dabei sind die Vorgaben des Grundwasserschutzes zu beachten. Je Wohngebäude sind zudem eine Zufahrt mit einer maximalen Breite von 3,00 m sowie eine Zuwegung mit einer maximalen Breite von 1,50 m als Anschluss an die Verkehrsfläche zulässig.

Durch die in der vorliegenden Planung getroffenen Vorgaben wird den Eigentümern und Bauherren weiterhin genug Gestaltungsspielraum gegeben und keine übermäßigen Einschränkungen getroffen. Durch die Festsetzung der örtlichen Bauvorschriften soll ein einheitliches Erscheinungsbild geschaffen und gestalterischen Fehlentwicklungen vorgebeugt bzw. die Rückentwicklung negativ wirkender Bauwerke ermöglicht werden. Hierdurch wird für den gesamten Bereich eine Aufwertung vorgenommen. Dies trägt nicht nur zu einer hohen touristischen Attraktivität bei, sondern kommt auch den Anwohnern selbst zugute, da hierdurch eine höhere Wohnqualität erzielt wird.

7.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

- **Verkehrerschließung**

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Straße „Südwesthörn“.

- **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**

Das anfallende, nicht schädlich verunreinigte Oberflächenwasser wird in das vorhandene Entwässerungssystem abgeleitet.

- **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.

8.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN/ -VERMERKE

8.1 Rechtsgrundlagen

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

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

8.2 Planverfasser

Die Ausarbeitung der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Am Weststrand“ mit örtlichen Bauvorschriften erfolgte im Auftrag der Stadt Norderney durch das Planungsbüro:

**Diekmann •
Mosebach
& Partner** 

Regionalplanung
Stadt- und Landschaftsplanung
Entwicklungs- und Projektmanagement

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