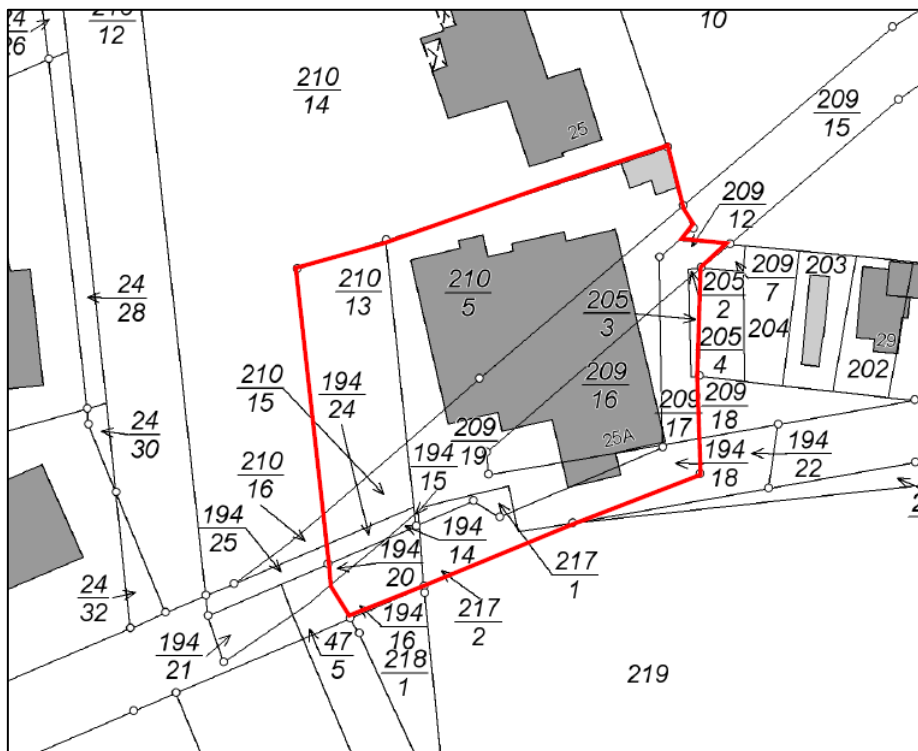




BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan Nr. 36 „Seehospiz“, 3. Änderung



Planverfasser: Stadt Norderney, Fachbereich III - Bauen und Umwelt, Am Kurplatz 3, 26548 Norderney

Planzeichnung: Dipl.-Ing. H. Möller

Verf.-Techn. Bearbeitung: J. Aiche, B.A.

Geprüft: Dipl.-Ing. F. Meemken, M. Thies

Gesehen: Bürgermeister F. Ulrichs

Inhaltsverzeichnis

1.0	Anlass und Ziel der Planung	3
1.1	Anlass der Planung	3
1.2	Ziel der Planung	3
2.0	Rahmenbedingungen	3
2.1	Kartenmaterial	3
2.2	Räumlicher Geltungsbereich	3
2.3	Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur	4
3.0	Verfahren und Verfahrensgrundlage	4
3.1	Verfahren	4
3.2	Rechtsgrundlagen	5
3.3	Verfahrensübersicht	5
3.3.1	Aufstellungsbeschluss	5
3.3.2	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit	5
3.3.3	Öffentliche Auslegung	5
3.3.4	Satzungsbeschluss	5
3.3.5	Inkrafttreten	5
4.0	Planerische Vorgaben	6
4.1	Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) 2012	6
4.2	Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	6
4.3	Flächennutzungsplan	6
4.4	Verbindliche Bauleitpläne	7
5.0	Sicherung der Bauleitplanung	8
5.1	Veränderungssperre	8
5.2	Zurückstellung von Baugesuchen	8
6.0	Inhalt des Bebauungsplanes	8
6.1	Festsetzungen (Baugrenze, Überbaubare Fläche)	8
6.2	Textliche Festsetzungen	8
6.3	Gestalterische Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften)	8
7.0	Öffentliche Belange (Natur und Landschaftspflege)	8
7.1	Belange von Natur und Landschaft	8
7.2	Belange des Denkmalschutzes	9
7.3	Altablagerungen	9
8.0	Verkehrliche und technische Infrastruktur	9
9.0	Planverfasser	10
10.0	Hinweise	10

1.0 Anlass und Ziel der Planung

1.1 Anlass der Planung

Seit dem 1. August 2013 gilt ein Rechtsanspruch auf frühkindliche Förderung in einer Tageseinrichtung oder in Kindertagespflege bereits ab dem vollendeten ersten Lebensjahr des Kindes. Der gesetzliche Anspruch wurde im § 24 des Achten Sozialgesetzbuchs - SGB VIII (Kinder- und Jugendhilfegesetz) verankert. Die Stadt Norderney hat auf Grundlage einer Bedarfsabfrage im ev.-luth. Kindergarten „Am Kap“ sowie den Anmeldungen für das Krippenjahr 2015 eine erhöhte Anfrage von Krippenplätzen festgestellt. Nach heutigem Stand und unter Annahme des demografischen Wandels geht man auch zukünftig von einem erhöhten Bedarf an Krippenplätzen aus. Aus diesem Grund arbeitet die Stadt Norderney in Zusammenarbeit mit dem ev.-luth. Kirchenkreisverband Ostfriesland-Nord verstärkt daran, das Krippenangebot um weitere 15 Krippenplätze zu erhöhen. Um die Geltendmachung von Rechtsansprüchen zu vermeiden und den Bedarf sachgerecht zu decken, möchte die Stadt Norderney eine kurzfristige Lösung bis zum Sommer 2015 entwickeln. Diese soll den bestehenden Bedarf übergangsweise decken und im Zusammenhang mit einer langfristigen Lösung stehen.

Die Stadt möchte auf der kürzlich erworbenen städtischen Fläche westlich des Bestandsgebäudes einen Anbau am Gebäude des Kindergartens entwickeln. In dem neu errichteten Anbau sollen Gruppenräume (inkl. Waschraum, Kreativbereich und Garderobe) – entsprechend der Betriebserlaubnis des Nds. Kultusministeriums – untergebracht werden.

1.2 Ziel der Planung

Die Stadt Norderney hat die Absicht, durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Erweiterung des ev.-luth. Kindergartens „Am Kap“ zu schaffen. Der rechtsgültige Bebauungsplan Nr. 36 „Seehospiz“ enthält u.a. eine überbaubare Fläche mit einer Baugrenze bezogen auf das heutige Bestandsgebäude des Kindergartens. Mit einer Vergrößerung der überbaubaren Fläche sowie der Erweiterung der Baugrenze nach Westen wird ein Anbau auf dem städtischen Grundstück zulässig.

2.0 Rahmenbedingungen

2.1 Kartenmaterial

Die Planzeichnung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 wurde unter Verwendung des vom Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Aurich, Katasteramt Norden zur Verfügung gestellten Kartenmaterials als amtliche Kartenunterlage im Maßstab 1:1000 erstellt.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 3. Änderung umfasst das Gelände der ev.-luth. Kindertagesstätte „Am Kap“ mit den Flurstücks-Nr. 210/5, 209/12, 217/2, 217/1, 194/16, 194/20, 209/19, 209/17, 194/18, 209/16 sowie das kürzlich von der Stadt Norderney erworbene Grundstück westlich vom o.g. Kindergartengelände mit den Flurstücks-Nr. 210/13, 210/15, 194/24, 194/15, 194/14.

Die Größe des Geltungsbereiches umfasst 2254 qm, die Grundflächenzahl beträgt 0,8. Somit beträgt die max. Grundfläche 1.803 qm. § 19 Abs. 4 BauNVO findet keine Anwendung.

2.3 Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur

In dem Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 36 „Seehospiz“ sind die Reha- und Kureinrichtung der Seeklinik Norderney gGmbH als Zentrum für Kinder- & Jugendrehabilitation, das AWO Kurzentrum Norderney sowie die ev.-luth. Kindergartenstätte „Am Kap“ angesiedelt. Das Plangebiet ist geprägt von einer sozialen Struktur mit den entsprechenden Gemeinbedarfsflächen. Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 36 wurde Anfang der 80er Jahre aufgestellt und hat bis heute von seiner Nutzungsstruktur und dem Gebietscharakter (Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke) nichts verloren.

Um den Vorgaben eines „Nordseeheilbades“ Rechnung zu tragen, hat die Stadt Norderney mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, entsprechende Bauten und Erweiterungen auf dem Gelände der Seeklinik sowie auf dem AWO-Gelände durchführen zu können. Des Weiteren hat man die Gemeinbedarfsfläche zur Vergrößerung des Kindergartens angepasst.

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36, einer rein textlichen Änderung des Bebauungsplanes, hat man innerhalb eines festgesetzten Sondergebietes „Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke“ auf dem Gelände der Seeklinik auch Wohngebäude allgemein zulässig gemacht.

Der in diesem Gebiet befindliche Kindergarten soll erweitert werden, um den erhöhten Bedarf an Krippenplätzen zu decken. Deshalb ist es notwendig, vorhandene bauliche Anlagen für eine weitere Krippengruppe umzubauen. Zudem wird eine Erweiterung des Bestandsgebäudes zur Unterbringung von zwei Gruppenräumen notwendig. Durch die Erweiterung des Kindergartens muss eine Vergrößerung des Bauteppichs innerhalb der Gemeinbedarfsfläche erfolgen. Durch die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksfläche im Sinne des § 23 BauNVO wird die planungsrechtliche Voraussetzung geschaffen, um Bauten mit entsprechender Zweckbestimmung errichten zu können.

3.0 Verfahren und Verfahrensgrundlage

3.1 Verfahren

Da die Änderung des Bebauungsplanes der Nachverdichtung bzw. sonstiger Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, wird die Änderung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 1 BauGB ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Durch die geplante Änderung wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Auch bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannte Schutzgüter. Von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB wird abgesehen.

Ein Bebauungsplan kann in einem beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 1 BauGB aufgestellt werden, wenn gem. die zulässige Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 qm (§ 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB) umfasst. Wie bereits im Abschnitt 2.2 beschrieben, umfasst die zulässige Grundfläche des Änderungsbereiches 2254 qm. Der Geltungsbereich liegt somit unter 20.000 qm. Die Durchführung der Planänderung im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB ist zulässig.

Ein Umweltbericht muss in einem Verfahren nach § 13a BauGB nicht erfolgen. Dieser Begründung wird aus diesem Grunde kein Umweltbericht beigelegt.

3.2 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.

3.3 Verfahrensübersicht

3.3.1 Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Norderney hat in seiner Sitzung am 17.06.2015 gem. § 2 Abs. 1 BauGB den Beschluss zur Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 „Seehospiz“ gefasst. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 24.06.2015 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt. Von der frühzeitigen Beteiligung, der Unterrichtung und Erörterung wird nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen. Eine Umweltprüfung findet nicht statt.

3.3.2 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgten vom 29.06.2015 bis 31.07.2015 Die Bekanntmachung zur Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte am 24.06.2015.

3.3.3 Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Norderney hat in seiner Sitzung am 17.06.2015 dem Entwurf zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 „Seehospiz“ zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden / Träger öffentlicher Belange laut § 4 BauGB beschlossen. Die Begründung hat vom 29.06.2015 bis 31.07.2015 zusammen mit der Planzeichnung öffentlich ausgelegt.

3.3.4 Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Norderney hat die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 "Seehospiz" nach Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Anregungen und Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Abwägung der privaten und öffentlichen Belange gegen- und untereinander gem. § 1 Abs. 7 BauGB in seiner Sitzung am gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde ebenfalls beschlossen und ist dem Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 8 BauGB beigefügt.

3.3.5 Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 „Seehospiz“ ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden. Die 3. Änderung

des Bebauungsplanes Nr. 36 „Seehospiz“ ist damit am rechtsverbindlich geworden.

4.0 Planerische Vorgaben

Die Raumordnung in der Bundesrepublik Deutschland ist im Raumordnungsgesetz (ROG) und den Landesplanungsgesetzen der Länder gesetzlich geregelt. Mit dem ROG vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) geändert worden ist, hat der Bund Leitvorstellungen der Raumordnung entwickelt. Gemäß § 1 Abs. 1 ROG ist die Raumordnung durch zusammenfassende, überörtliche und fachübergreifende Raumordnungspläne zu ordnen und zu sichern. Die Raumordnung wird mit dem Regelwerk „Leitbilder und Handlungsstrategien für die Raumentwicklung in Deutschland“ aus dem Jahre 2006, den einzelnen Landes-Raumordnungsprogrammen sowie den Regionalen Raumordnungsprogrammen gesichert. Die hierin formulierten Leitvorstellungen sind übergeordnet aus dem ROG entwickelt und müssen sich an die Grundsätze der Raumordnung halten.

Nach § 1 Abs. 4 f. BauGB sind Bauleitpläne den Zielen und Raumordnung der Raumordnung anzupassen.

4.1 Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) 2012

Das LROP Niedersachsen entwickelt sich entsprechend aus dem Raumordnungsgesetz bzw. den Leitbildern und Handlungsstrategien für die Raumentwicklung in Deutschland. Aus den Vorgaben der übergeordneten Planungen ist die kommunale Planung zu entwickeln. Im rechtsgültigen Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen aus dem Jahre 2012 ist die Stadt Norderney der ländlichen Region zuzuordnen. Grundsätzlich soll die Entwicklung dieser Region gefördert werden, um die Auswirkungen des demografischen 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.

4.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Das rechtswirksame Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Aurich hat am 20.07.2006 die Gültigkeit verloren. Daher sind die Vorgaben des Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) maßgebend.

Gemäß den Aussagen des im Entwurf vorliegenden RROP aus dem Jahre 2013 wird die Inselgemeinde Norderney als Grundzentrum zugewiesen. Unter anderem wird als Leitbild zum Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Aurich das Leitziel „Sicherung der Grundversorgung“ formuliert. Hierin wird u.a. auf eine „flexible und bedarfsorientierte Weiterentwicklung des Kindertagesstätten- und Kinderbetreuungsangebotes“ abgestellt.

4.3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan ist ein Planungsinstrument der Raumordnung, mit dem Ziel, die städtebauliche Entwicklung der Gemeinden zu steuern. Er bildet als vorbereitender Bauleitplan die Grundlage des Bebauungsplanes, d.h. der Bebauungsplan ist gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Die Ausweisungen des Flächennutzungsplanes für das Plangebiet sind aus dem nachstehenden Ausschnitt ersichtlich:



Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan aus dem Jahre 1975

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Norderney von 1975 ist der Bereich der geplanten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Krankenhaus Sanatorium“ dargestellt. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde im Bereich der Kindertagesstätte eine Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen. Aus der jeweiligen Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 wird auf diese Ausweisung hinsichtlich des Flächennutzungsplanes kein Bezug genommen. Die in dieser 1. Änderung dargestellte Gemeinbedarfsfläche wurde laut Begründung aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Im Zuge der 3. Änderung des Bebauungsplanes ist vorgesehen, die entsprechende Berichtigung des Flächennutzungsplanes zur Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche im Bereich des Kindergartens vornehmen.

Die Inhalte der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 „Seehospiz“ werden im Hinblick auf die weiterhin bestehende Festsetzung mit der Zweckbestimmung „Flächen für Gemeinbedarf, Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ nicht aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt. Im Rahmen des beschleunigten Verfahrens gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht; auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Voraussetzung ist, dass die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird. Dies ist hier der Fall. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

4.4 Verbindliche Bauleitpläne

Für das Plangebiet gelten derzeit die Bestimmungen des Ursprungplanes Nr. 36 „Seehospiz“. Mit Inkrafttreten der 1. und 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 werden die Planinhalte für die jeweiligen Geltungsbereiche teilweise geändert.

5.0 Sicherung der Bauleitplanung

5.1 Veränderungssperre

Eine Veränderungssperre gem. § 14 BauGB ist nicht erforderlich, um die Durchsetzung der Planungsziele während der Planaufstellung zu sichern.

5.2 Zurückstellung von Baugesuchen

Die Zurückstellung von Baugesuchen gem. § 15 BauGB ist nicht erforderlich, um die planerischen Absichten der Stadt Norderney zu sichern.

6.0 Inhalt des Bebauungsplanes

6.1 Festsetzungen (Baugrenze, Überbaubare Fläche)

Um die Ziele der Änderung des Bebauungsplanes planungsrechtlich umsetzen zu können, ist eine Erweiterung der Baugrenze nach Westen notwendig. In Folge dessen hat sich die überbaubare Grundfläche vergrößert. Die Stadt möchte langfristig eine Erweiterung in Form eines Anbaus am Bestandsgebäude des Kindergartens errichten. Mit der Vergrößerung der überbaubaren Fläche soll die Dichte der Überbaubarkeit gewährleistet werden.

Die Festsetzung „Fläche für Gemeinbedarf, Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“, die Grundflächenzahl (0,8), die Geschossigkeit (2 Vollgeschosse), offene Bauweise sowie die Geschossflächenzahl (1,4) bleiben gegenüber dem Ursprungsplan unverändert.

6.2 Textliche Festsetzungen

Die textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes bleiben unverändert bestehen.

6.3 Gestalterische Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften)

Die gestalterischen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes bleiben unverändert bestehen.

7.0 Öffentliche Belange (Natur und Landschaftspflege)

7.1 Belange von Natur und Landschaft

Bei der Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplanes sind die Belange des Umwelt- und Naturschutzes gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB zu berücksichtigen. Wie bereits in Abschnitt 3.1. Verfahren beschrieben, bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

Die 3. Änderung wird wie in Abschnitt 3.1. beschrieben, im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Für Bebauungspläne mit einer zulässigen Grundfläche ≤ 20.000 qm sind nach § 13a Abs. 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 Abs. 3 Satz 5 BauGB zu bewerten. Der Änderungsbereich des Bebauungsplanes besitzt eine zulässige Grundfläche von insgesamt 2254 qm. Die zulässige Grundfläche ist somit kleiner als

20.000 qm, so dass die Eingriffsregelung nach dem BNatschG gem. § 1a Abs. 3 keine Anwendung findet.

Die Vergrößerung der überbaubaren Fläche im Bereich des Kindergartens beinhaltet keine zusätzliche Beeinträchtigung von Natur und Landschaft. Als erhebliche Beeinträchtigung können nur Vorhaben bewertet werden, die nachhaltig Schutzgüter in ihrer Wertigkeit negativ beeinflussen. Dies ist bei einer geplanten Erweiterung des Kindergartens in dieser Lage nicht zu erwarten. Die Eingriffe im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB gelten gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt.

Es ist darauf hinzuweisen, dass der Leitfaden des Nds. Landesbetriebs für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN) „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ (1. Auflage, 2012) zu beachten ist.

7.2 Belange des Denkmalschutzes

Zur Berücksichtigung der Belange der Archäologischen Denkmalpflege wird in der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 36, 3. 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.“

7.3 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.

8.0 Verkehrliche und technische Infrastruktur

- **Verkehrerschließung**
Erschließungsmaßnahmen sind aufgrund der Änderung nicht erforderlich.
- **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.
- **Abwasserableitung**
Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch den Anschluss an das Ortskanalisationsnetz.
- **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.

9.0 Planverfasser

Die Ausarbeitung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 „Seehospiz“ wurde ausgearbeitet von der Stadt Norderney, FB III – Bauen und Umwelt, Am Kurplatz 3, 26548 Norderney.

10.0 Hinweise

Das Plangebiet liegt in der festgesetzten Schutzzone III der Wasserwerke Norderney. Die Wasserschutzgebietsverordnung Norderney vom 30.09.2014 sowie das DVGW Arbeitsblatt W 101 sind zu beachten.

Norderney, XX.XX.2015

Bürgermeister

.....
-Ulrichs-