

# STADT NORDERNEY

## Landkreis Aurich



---

# Bebauungsplan Nr. 30 „Am Kap“, 7. Änderung mit örtlichen Bauvorschriften

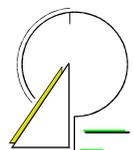
gem. § 13 a BauGB

## BEGRÜNDUNG

---

**Planungsbüro Diekmann & Mosebach**

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



# INHALTSÜBERSICHT

|            |   |           |
|------------|---|-----------|
| <b>1.0</b> | <b>ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG</b>  | <b>1</b>  |
| <b>2.0</b> | <b>RAHMENBEDINGUNGEN</b>  | <b>2</b>  |
| 2.1        | Kartenmaterial  | 2         |
| 2.2        | Räumlicher Geltungsbereich  | 2         |
| 2.3        | Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur   | 2         |
| <b>3.0</b> | <b>PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE</b>  | <b>3</b>  |
| 3.1        | Landesraumordnungsprogramm (LROP)   | 3         |
| 3.2        | Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)  | 3         |
| 3.3        | Vorbereitende Bauleitplanung  | 4         |
| 3.4        | Verbindliche Bauleitpläne   | 4         |
| 3.5        | Sonstige Satzungen  | 5         |
| <b>4.0</b> | <b>ÖFFENTLICHE BELANGE</b>  | <b>5</b>  |
| 4.1        | Belange von Natur und Landschaft  | 5         |
| 4.2        | Artenschutzrechtliche Belange   | 6         |
| 4.3        | Belange der Wasserwirtschaft  | 6         |
| 4.4        | Belange des Denkmalschutzes   | 6         |
| 4.5        | Altablagerungen und Altstandorte / <span style="color: red;">abfallrechtliche Belange</span>                                      | 7         |
| <b>5.0</b> | <b>INHALT DES BEBAUUNGSPLANES</b>   | <b>8</b>  |
| 5.1        | Art der baulichen Nutzung: Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Dauerwohnen und Gästebeherbergung“                               | 8         |
| 5.2        | Maß der baulichen Nutzung   | 9         |
| 5.2.1      | Grundflächenzahl (GRZ)  | 9         |
| 5.2.2      | Geschossflächenzahl (GFZ)   | 10        |
| 5.2.3      | Anzahl der Vollgeschosse  | 10        |
| 5.2.4      | Bauhöhen  | 10        |
| 5.3        | Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen  | 11        |
| 5.4        | Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Altenheim, Altenwohnungen“   | 12        |
| 5.5        | Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden  | 12        |
| 5.6        | Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Aussichtsdüne“  | 12        |
| 5.7        | Grünfläche (privat)   | 13        |
| 5.8        | Flächen für die Wasserwirtschaft: Trinkwasserschutzzone   | 13        |
| 5.9        | Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen   | 13        |
| 5.10       | Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts: gem. § 30 BNatSchG gesetzlich geschütztes Biotop | 13        |
| 5.11       | Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen  | 13        |
| <b>6.0</b> | <b>ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN</b>   | <b>14</b> |
| <b>7.0</b> | <b>VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR</b>  | <b>15</b> |

---

|            |  |           |
|------------|--|-----------|
| <b>8.0</b> | <b>VERFAHRENSGRUNDLAGEN-ÜBERSICHT-VERMERKE</b> | <b>16</b> |
| 8.1        | Rechtsgrundlagen                               | 16        |
| 8.2        | Verfahrensübersicht                            | 16        |
| 8.2.1      | Aufstellungsbeschluss                          | 16        |
| 8.2.2      | Öffentliche Auslegung                          | 16        |
| 8.2.3      | Satzungsbeschluss                              | 16        |
| 8.3        | Planverfasser                                  | 17        |

## 1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Stadt Norderney beabsichtigt, den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 30 „Am Kap“ angesichts aktueller Entwicklungstendenzen erneut zu modifizieren und stellt zu diesem Zweck die 7. Änderung dieses Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften auf. Da es sich bei der Planung um Maßnahmen zur Verdichtung der innerörtlichen Siedlungsstrukturen sowie um sonstige Maßnahmen der Innenentwicklung handelt, erfolgt dies im Rahmen eines beschleunigten Verfahrens gem. § 13a BauGB.

Der Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 „Am Kap“ hat insgesamt eine Größe von ca. 17.977 m<sup>2</sup>. Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Norderney wird der nördliche Teilbereich als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ und die Fläche des Altenheims als Fläche für den Gemeinbedarf mit entsprechender Zweckbestimmung dargestellt. Der südliche Teilbereich unmittelbar nördlich der Jann-Berghaus-Straße wird hierin als allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer durchschnittlichen GFZ von 1,0 ausgewiesen. Die vorliegende Bebauungsplanänderung ist daher nur teilweise aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 (2) BauGB entwickelt. Der Flächennutzungsplan wird gem. § 13a (2) Nr. 2 BauGB im Zuge der Berichtigung an die geänderten städtebaulichen Entwicklungsziele für den betreffenden Siedlungsbereich angepasst.

Im Rahmen dieser Bebauungsplanänderung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die möglicherweise notwendige Rekonstruktion des Kapdenkmals als eines der Wahrzeichen der Insel Norderney geschaffen sowie der Bereich nördlich der Jann-Berghaus-Straße neu beordnet werden. Dadurch soll ein wesentlicher Beitrag zu Gunsten der Wohn- und Aufenthaltsqualität der Stadt Norderney sowohl für die einheimische Bevölkerung als auch für Touristen geleistet werden. Die vorliegende Bebauungsplanänderung eröffnet zudem Möglichkeiten für eine behutsame Weiterentwicklung des Plangebietes. Zusätzlich sollen im Rahmen der Bebauungsplanänderung die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Erneuerung des Altenheims an der Mühlenstraße geschaffen werden.

Im Unterschied zu der im Plangebiet festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Aussichtsdüne“ und der nachrichtlichen Übernahme des dort befindlichen Kapdenkmals zeichnet sich der Siedlungsbereich nördlich der Jann-Berghaus-Straße mit dominierender Wohnfunktion auch durch seine Funktion für die Gästebeherbergung aus. Städtebauliches Planungsziel ist es hier, das bestehende Nebeneinander von Dauer- und Ferienwohnnutzung auch weiterhin verträglich zu ermöglichen, wobei das Dauerwohnen überwiegen soll. Hierdurch soll der fortschreitenden Umnutzung von Wohngebäuden für die einheimische Bevölkerung zu Ferienwohnungsanlagen und der damit verbundenen Gefahr der Umstrukturierung und Verödung der Wohngebiete in Ferien- und Zweitwohnungsgebiete entgegengewirkt werden. Zur nachhaltigen Sicherung der Nutzungsstrukturen an der Jann-Berghaus-Straße erfolgt hier die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes (SO) gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Dauerwohnen und Gästebeherbergung“. Entsprechend diesem Planungsziel werden über die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung in Verbindung mit Vorgaben zur maximal zulässigen Zahl der Wohnungen für das Sondergebiet (SO) Regelungen zur Zulässigkeit des Anteils an Zweitwohnungen für Feriengäste getroffen, um hier die überwiegende Dauerwohnnutzung für die einheimische Bevölkerung langfristig zu sichern. Das Maß der baulichen Nutzung wird über die maximal zulässige Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl sowie die Anzahl der Vollgeschosse definiert. Der besonderen städtebaulichen Eigenart der Wohngebäude an der Jann-Berghaus-Straße Rechnung tragend, werden für das Sondergebiet (SO) ferner

örtliche Bauvorschriften in Anlehnung an die bestehenden baulichen Strukturen definiert.

Für die Gemeinbedarfsfläche an der Mühlenstraße sieht die Bebauungsplanänderung lediglich eine Anpassung des Baufensters an die geänderten Entwicklungsvorstellungen vor. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden hier aus dem Ursprungsplan übernommen.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Entwicklung wird im nördlichen Teilbereich der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Aussichtsdüne“ festgesetzt. Es handelt sich hierbei zudem um **ein gesetzlich geschütztes Biotop gem. § 30 BNatSchG**.

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  $\leq 20.000 \text{ m}^2$ ) als Eingriffe 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 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 wurde unter Verwendung des vom Katasteramt Norden zur Verfügung gestellten Kartenmaterials im Maßstab 1 : 1.000 erstellt.

### **2.2 Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 „Am Kap“ besteht aus drei Teilbereichen im östlichen Siedlungsrandbereich der Stadt Norderney. Der nördliche Teilbereich befindet sich westlich der Bürgermeister-Willi-Lührs-Straße, der zweite Teilbereich grenzt östlich an die Mühlenstraße und der dritte Teilbereich umfasst zwei Grundstücke nördlich der Jann-Berghaus-Straße. Die Gesamtfläche beträgt ca. 17.977 m<sup>2</sup>. Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist der Planzeichnung zu entnehmen.

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

Der nördliche Teilbereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung befindet sich inmitten einer Dünenlandschaft, die sich weiter in nördliche und nordöstliche Richtung erstreckt. Weiter östlich liegt zudem das Ruppertsburger Wäldchen mit einem hohen Stellenwert für Freizeit- und Erholungsnutzung.

Das Areal östlich der Mühlenstraße zeichnet sich durch einen hohen Anteil an Altenwohnungen und Mehrfamilienhäusern (Geschosswohnungsbau) aus. Die Bereiche nördlich der Jann-Berghaus-Straße sind vorwiegend durch die Wohnnutzung seitens der einheimischen Bevölkerung, aber auch durch ihre besondere Funktion für die Gästebeherbergung gekennzeichnet, wobei die Wohnnutzung durch die einheimische Bevölkerung überwiegt.

Im Umfeld befinden sich Nahversorgungseinrichtungen sowie Einrichtungen für soziale und gesundheitliche Zwecke (z.B. Gäste- und Jugendhaus, Deutsches Rotes Kreuz), die freiwillige Feuerwehr, der Standort eines Busunternehmens sowie städtische Einrichtungen (z.B. Stadtwerke Norderney und Technische Dienste Norderney (Bauhof)). Im Westen und Südwesten grenzen zudem die dichteren Bebauungsstrukturen des Siedlungskernes der Stadt Norderney an. Die hier vorherrschenden Nutzungsstrukturen sind eher durch touristische Funktionen geprägt.

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

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

Nach § 1 (4) des BauGB unterliegen Bauleitpläne, in diesem Fall die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 „Am Kap“, 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 2008 (Fortschreibung im 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.

Planungsziele dieser Bauleitplanung sind die städtebauliche Sicherung der vorhandenen Siedlungsstrukturen im Plangebiet sowie die Stärkung der Erholungsfunktion insbesondere im Bereich des Kapdenkmals. Neben der langfristigen Sicherung des vorhandenen Wohnraums für die einheimische Bevölkerung soll hierbei der fortschreitenden Umwandlung bestehender Wohngebiete in Ferien- und Zweitwohnungsgebiete und der damit einhergehenden Überfremdung der Stadt entgegengewirkt werden. Die für den Bereich der Jann-Berghaus-Straße beabsichtigte Steuerung des Angebotes an Unterkünften zur Gästebeherbergung trägt gleichzeitig zur Belebung des Fremdenverkehrs als wichtigstem Wirtschaftssektor der Inselgemeinde bei. Zudem werden durch eine bedingte Festsetzung in Bezug auf die festgesetzte öffentliche Grünfläche die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die aus bautechnischen Gründen notwendige Rekonstruktion des Kapdenkmals geschaffen, um dessen Status als Wahrzeichen und touristischer Anziehungspunkt der Insel auch für zukünftige Generationen zu wahren. Den vorgenannten landesplanerischen Zielvorgaben wird somit entsprochen.

#### **3.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)**

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Aurich aus dem Jahr 1992 ist seit dem 20.07.2006 nicht mehr rechtsgültig und befindet sich derzeit in Neuauflage. Die Aussagen des RROP-Entwurfes aus dem Jahr 2015 sind demnach als in Aufstellung befindliche Grundsätze und Ziele der Raumordnung zu verstehen und sind dementsprechend als Planungsvorgabe der Raumordnung zu berücksichtigen.

In der vorliegenden Entwurfsfassung des RROP aus dem Jahr 2015 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 Gewerbebauland, welche über den Eigenbedarf hinausgehen, zu sichern und zu entwickeln.

Ferner 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 „Tourismus“ dargestellt. 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.

Zudem befindet sich das Plangebiet innerhalb eines Vorranggebietes für die Wassergewinnung. Das Plangebiet liegt innerhalb der Wasserschutzzone III des Wasserwerkes I „Ort“ der Stadt Norderney. Dies wird bei der Planung berücksichtigt.

Neben der mit der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 angestrebten Sicherung und Stärkung der Wohnfunktion im Plangebiet für die einheimische Bevölkerung besteht ein weiteres Planungsziel in der Sicherung und Ergänzung der vor Ort vorhandenen, erholungs- und freizeitbezogenen Einrichtungen und Angebote (u.a. Sicherung des Angebotes an Ferienwohnungen, notwendige Rekonstruktion des Kapdenkmals). Die an den umliegenden Nutzungsstrukturen orientierten Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der Erlass von örtlichen Bauvorschriften dienen der Wahrung eines ansprechenden Siedlungsbildes. Die Zielkonzeption des Bebauungsplanes Nr. 30 „Am Kap“. 7. Änderung steht somit in Einklang mit den angeführten regionalplanerischen Zielen.

### **3.3 Vorbereitende Bauleitplanung**

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Norderney aus dem Jahr 1975 wird der Bereich an der Jann-Berghaus-Straße entsprechend dem ursprünglichen Siedlungsgefüge als allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer durchschnittlichen GFZ von 1,0 ausgewiesen und das Altenheim als Fläche für den Gemeinbedarf dargestellt. Für den Bereich des Kapdenkmals gilt die Darstellung als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“. Nachrichtlich übernommen ist die Wasserschutzzone III des Wasserwerkes der Stadt Norderney.

Die Inhalte der vorliegenden Bebauungsplanänderung werden im Hinblick auf das geplante Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Dauerwohnen und Gästebeherbergung“ entlang der Jann-Berghaus-Straße nur teilweise aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 (2) BauGB entwickelt. Der Flächennutzungsplan wird gem. § 13a (2) Nr. 2 BauGB im Zuge der Berichtigung an die geänderten städtebaulichen Entwicklungsziele für den betreffenden Siedlungsbereich angepasst.

### **3.4 Verbindliche Bauleitpläne**

Für das Plangebiet gelten derzeit die Bestimmungen des Ursprungsplanes Nr. 30 „Am Kap“ (einschließlich der 6. Änderung). Entsprechend den Inhalten des Flächennutzungsplanes sieht dieser für den Bereich an der Jann-Berghaus-Straße die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) mit einer zulässigen GR  $\leq 200 \text{ m}^2$  i.V.m. einer offenen, zweigeschossigen Bauweise vor. Für den Bereich des Kapdenkmals ist im Ursprungsplan eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Dünenfläche“ ausgewiesen. Diese Dünenfläche besitzt zudem den Status eines Naturdenkmals. Das

Kapdenkmal ist mit einem „D“ für Denkmalschutz gekennzeichnet. Im Bereich des Altenheims ist eine Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung wird hier über die Festsetzung einer GRZ von 0,4 und der GFZ von 0,8 definiert. Es sind maximal zwei Vollgeschosse und eine abweichende Bauweise zulässig. Mit Inkrafttreten der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 „Am Kap“ treten die für das Plangebiet derzeit geltenden Festsetzungen entsprechend des Ursprungsplanes, einschließlich der 6. Änderung, außer Kraft.

### **3.5 Sonstige Satzungen**

Für den Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 „Am Kap“ gilt darüber hinaus die Satzung über die Erhaltung baulicher Anlagen Nr. 9 der Stadt Norderney vom 25.03.1985 sowie für den Bereich an der Jann-Berghaus-Straße die Satzung der Stadt Norderney zur Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktion vom 10.07.2006. Diese Satzungen dienen der Wahrung der besonderen Eigenart des Planungsraumes mit seinen ursprünglichen Bau-, Wohn-, Fremdenverkehrs- und Wirtschaftsstrukturen. Vor allem soll die im Satzungsgebiet vorherrschende Wohnnutzung durch die einheimische Bevölkerung mit der inseltypischen Privatvermietung (Kleinberherbergung) 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 dieser Bebauungsplanänderung wird die Umsetzung der mit den o. g. Satzungen verfolgten städtebaulichen Ziele unterstützt.

Des Weiteren gilt für den Geltungsbereich die „Satzung über bauliche Gestaltung in der Stadt Norderney“ (Gestaltungssatzung) vom 19.03.1993.

## **4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE**

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

In der Abwägung gemäß § 1 (7) BauGB sind in den Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen (vgl. § 1a BauGB). 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 Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz zu entscheiden (vgl. § 15 (2) BNatSchG). Es ist zu prüfen, ob durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Veränderungen durch die Gestaltung oder Nutzung von Grundflächen vorbereitet werden, welche die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes erheblich beeinträchtigen können. Der Verursacher des Eingriffs ist verpflichtet, die unvermeidbaren Beeinträchtigungen innerhalb einer bestimmten Frist durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen, soweit es zur Verwirklichung der Ziele des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes erforderlich ist .

Die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 „Am Kap“ wird aufgrund der geringfügigen Änderungen der Festsetzungen im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt. Für Bebauungspläne mit einer zulässigen Grundfläche ≤ 20.000 m<sup>2</sup> 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 Gesamtfläche von 17.977 m<sup>2</sup>. Somit ist die zulässige Grundfläche ohnehin kleiner als 20.000 m<sup>2</sup>, so dass

die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz gem. § 1a (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 sachkundige 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 der Wasserwirtschaft

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Wasserschutzzone III des Wasserwerkes I „Ort“ der Stadt Norderney, wobei das Areal des Bebauungsplanes in einem siedlungsstrukturell bereits deutlich vorgeprägten Bereich liegt, für den die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine behutsame Nachverdichtung vorbereitet werden. Es ist die Schutzgebietsverordnung aus dem Jahr 2014 zu beachten. Die erforderlichen Genehmigungsanträge werden rechtzeitig bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises gestellt. Im Unterschied zur vorherigen Fassung der Schutzgebietsverordnung werden die Schutzzonen enger gefasst und schärfer abgegrenzt.

Über die Festsetzung des Geltungsbereiches als Fläche für die Wasserwirtschaft mit der Zweckbestimmung Trinkwasserschutzgebiet, Wasserschutzzone III gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB wird das Wasserschutzgebiet in dieser Bebauungsplanänderung nachrichtlich übernommen (s. Kap. 5.7).

## 4.4 Belange des Denkmalschutzes

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gem. § 1 (6) Nr. 5 BauGB die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu berücksichtigen. Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich das Wahrzeichen der Insel, das Kap, ein gemäß dem Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz (NDSchG) geschütztes Baudenkmal. Beim Norderneyer Kap handelt es sich eine 13 m hohe Bake, die ursprünglich 1848 aus mit Pech versiegeltem Holz auf einer Düne errichtet wurde. Im Laufe der Geschichte wurde es mehrmals an gleicher Stelle ersetzt. Das derzeitige steinerne Bauwerk besteht aus einem sechseckigen Unterbau mit Holzdreieck. Aufgrund baulicher Mängel am Norderneyer

Wahrzeichen ist es erforderlich, das Bauwerk abzutragen und zu rekonstruieren. Damit erlischt jedoch auch der Denkmalschutzstatus dieses Bauwerkes. Mittlerweile bestätigen zwei Gutachten, dass sich das Kap in einem nicht sanierungsfähigen Zustand befindet und somit eine Erhaltung nicht Frage kommt. Ein entsprechender Abbruchantrag wurde seitens der Stadt bereits im März 2016 gestellt.

Ferner wird zur Berücksichtigung der Belange der Archäologischen Denkmalpflege in der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 30 „Am Kap“, 7. 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 **oder archäologische Kulturdenkmale (Boden- und Baudenkmale) festgestellt 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.“

#### 4.5 Altablagerungen und Altstandorte / **abfallrechtliche Belange**

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 bzw. Altstandorte vor. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altlasten, Altablagerungen, Bodenverunreinigungen etc. zutage treten oder Bodenverunreinigungen während der Bauphase (Leckagen beim Umgang mit Betriebsmitteln und Baustoffen) auftreten, so ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich zu benachrichtigen (s. Hinweise / nachrichtliche Übernahmen).

**Sofern es im Rahmen der Bautätigkeiten zu Kontaminationen des Bodens kommt, ist die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich unverzüglich zu informieren.**

**Die im Zuge von Baumaßnahmen verdichteten Bodenflächen, die nach Beendigung der Maßnahme nicht dauerhaft versiegelt werden, sind durch Bodenauflockerung (z.B. pflügen, eggen) in der Form wiederherzustellen, dass natürliche Bodenfunktionen wieder übernommen werden können.**

**Sofern im Rahmen von Baumaßnahmen Recyclingschotter als Bauersatzstoff eingesetzt werden soll, hat dieser hinsichtlich des Schadstoffgehalts die Zuordnungswerte Z 0 der LAGA-Mitteilung 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen - Technische Regeln“ (1997, 2003) zu erfüllen. Ein Einbau von Recyclingschotter mit einem Zuordnungswert von bis zu Z 2 der LAGA-Mitteilung 20 ist nur auf Antrag mit Genehmigung nach einer einzelfallbezogenen Prüfung durch die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde zulässig. Die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich behält sich vor, Nachweise anzufordern, aus denen hervorgeht, dass die Z 0-Werte der LAGA-Mitteilung 20 eingehalten werden.**

Die bei den Bauarbeiten anfallenden Abfälle (z. B. Baustellenabfälle) unterliegen den Anforderungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) und sind nach den Bestimmungen der Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Aurich in der jeweils gültigen Fassung einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

## 5.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

### 5.1 Art der baulichen Nutzung: Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Dauerwohnen und Gästebeherbergung“

Die Nutzung der Grundstücke Jann-Berghaus-Straße 38 und 39 ist durch eine vorwiegende Wohnnutzung durch die einheimische Bevölkerung geprägt. Im Gegensatz zu den nördlich und nordwestlich angrenzenden allgemeinen Wohngebieten (WA) ist dieser Bereich zudem durch die Kleinbeherbergung (Privatvermietung von Ferienwohnungen im eigenen Wohnhaus der ortsansässigen Bevölkerung) und somit durch seine Funktion für die Gästebeherbergung gekennzeichnet. Städtebauliches Planungsziel der Stadt Norderney ist es, für den Siedlungsbereich an der Jann-Berghaus-Straße den vorherrschenden Gebietscharakter mit einem derzeit noch ausgewogenen Verhältnis zwischen Dauerwohnen und Fremdenbeherbergung langfristig zu sichern. Dementsprechend sollen insbesondere vor dem Hintergrund des demografischen Wandels auch zukünftig genügend bezahlbarer Wohnraum für die einheimische Bevölkerung sowie ein ausreichendes Angebot an Einrichtungen zur Fremdenbeherbergung bereitgestellt werden, wobei das Dauerwohnen überwiegen soll. Diese Zielsetzung ist durch die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) wie im Ursprungsplan, einschließlich der 6. Änderung, nicht ausreichend zu steuern.

Entsprechend der planerischen Zielsetzung, wird daher für den Bereich an der Jann-Berghaus-Straße in Anlehnung an das Siedlungsgebiet an der Südstraße ein sonstiges Sondergebiet (SO) gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Dauerwohnen und Gästebeherbergung“ festgesetzt, das überwiegend der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen des Dauerwohnens sowie weiterhin untergeordnet der Fremdenbeherbergung dienen soll. Die Ausweisung von sonstigen Sondergebieten ist dann notwendig, wenn sich das Plangebiet von den Baugebieten gem. §§ 2-9 BauNVO wesentlich unterscheidet. Da im allgemeinen Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO Beherbergungsbetriebe nur ausnahmsweise zulässig sind und sich der Gebietscharakter vorwiegend durch Wohnnutzung auszeichnen muss, ist für das Plangebiet die Festsetzung als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Dauerwohnen und Gästebeherbergung“ notwendig. Darüber hinaus handelt es sich hier bei den untergeordneten Ferienwohnungen innerhalb der Wohngebäude nicht um Betriebe des Beherbergungsgewerbes, da diese eine gewisse Größe aufweisen müssen. Der bestehende Gebietscharakter und die Siedlungsstruktur des Baugebietes können nur durch die Festsetzung als sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO erhalten bleiben.

Um die vorhandenen städtebaulichen Strukturen zu sichern und dennoch die Möglichkeit einer behutsamen und bedarfsgerechten städtebaulichen Entwicklung zu schaffen, sind innerhalb des festgesetzten sonstigen Sondergebietes (SO) mit der Zweckbestimmung „Dauerwohnen und Gästebeherbergung“ folgende Nutzungen zulässig:

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

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Läden zur Versorgung des täglichen Bedarfs mit einer Größe bis zu 400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche,
- Schank- und Speisewirtschaften ohne besondere Betriebseigentümlichkeiten mit einer Größe des Gastraumes bis zu 150 m<sup>2</sup>,
- nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für Verwaltung sowie
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Mit dieser Regelung zur Art der baulichen Nutzung für die Grundstücke an der Jann-Berghaus-Straße in Verbindung mit den Festsetzungen dieser Bebauungsplanänderung zur zulässigen Zahl der Wohnungen zum Dauerwohnen sowie der Ferienwohnungen wird der anhaltenden Ausweitung des Angebotes an Zweit- und Ferienwohnungen, die langfristig zur Aufweichung der vorhandenen sozialen und städtebaulichen Strukturen innerhalb des Siedlungsbereiches führen würde, gezielt entgegengewirkt (s. Kap. 5.4).

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 dauerhaften 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 weitere Räumlichkeiten ausweisenden Hauses, die überwiegend und auf Dauer einem ständig wechselnden Personenkreis zu Erholungs- und Freizeit Zwecken dient und an diesen Personenkreis vermietet wird.

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

## **5.2 Maß der baulichen Nutzung**

### **5.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)**

Das Maß der baulichen Nutzung wird innerhalb des festgesetzten sonstigen Sondergebietes (SO) mit der Zweckbestimmung „Dauerwohnen und Gästebeherbergung“ über die Angabe der Grundflächenzahl gem. § 16 (2) Nr.1 BauNVO mit einer maximal zulässigen GRZ von 0,4 definiert. Dies erfolgt in Anlehnung an die Vorgaben der Ursprungsplanung, die für das städtebauliche Umfeld weitestgehend eine GRZ von 0,4 vorsieht sowie vor dem Hintergrund, dass in der derzeit rechtsgültigen 6. Änderung

des Bebauungsplanes Nr. 30 lediglich eine GR von 200 m<sup>2</sup> festgesetzt wurde, womit jedoch der Bestand an baulichen Anlagen nicht ausreichend berücksichtigt wird. Aufgrund der hier bereits realisierten Grundstücksausnutzungen ist es städtebaulich nicht notwendig, zukünftig eine derart starke Einschränkung in Bezug auf die Bebaubarkeit der Grundstücke vorzunehmen. Im Rahmen dieser Änderung wird daher die GRZ ebenfalls auf 0,4 festgelegt. Darüber hinaus wird festgesetzt, dass die GRZ gem. § 19 (4) Satz 3 BauNVO um 25 vom Hundert durch Grundflächen der in § 19 (4) Satz 1 bezeichneten Anlagen überschritten werden darf. Dies entspricht einer GRZ von 0,5.

Der Ursprungsplan sieht im Bereich der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Altenheim, Altenwohnungen“ eine GRZ von 0,4 vor. Diese entspricht den aktuellen Entwicklungsvorstellungen und wird daher im Rahmen der 7. Änderung unverändert übernommen.

Mit der örtlichen Bauvorschrift Nr. 8 wurden Regelungen zur Gestaltung der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten, nicht überbaubaren Grundstücksflächen getroffen. Diese sind als Vorgärten anzulegen, unversiegelt zu belassen und zu bepflanzen. Um jedoch die notwendigen Zuwegungen und beispielsweise auch Terrassen auf den Grundstücksflächen zu ermöglichen, wird die maximal zulässige GRZ auf 0,5 begrenzt. Dadurch werden geringfügige Entwicklungsmöglichkeiten geschaffen, eine wesentliche Ausweitung der vorhandenen Bebauungsdichte ist allerdings nicht beabsichtigt.

Insgesamt wird dem Ziel der Sicherung der vorhandenen Strukturen sowie dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen.

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird ferner über die Festsetzung der Geschossflächenzahlen (GFZ) gem. § 16 (2) Nr.2 BauNVO geregelt.

Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes (SO) wird für das Baugebiet mit einer zweigeschossigen Bauweise die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) mit einer GFZ von 0,8 festgesetzt. Damit liegt die festgelegte GFZ gem. § 17 (1) BauNVO im Sondergebiet unter dem hier definierten Höchstmaß von 2,4. Folglich wird über die vorgenannten Regelungen ein bedarfsgerechter Entwicklungsspielraum für die geplanten Nutzungen geschaffen und zugleich dem Planungsziel einer verträglichen Weiterentwicklung des Siedlungsgefüges entsprochen.

Für die Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Altenheim, Altenwohnungen“ wird die GFZ von 0,8 aus dem Ursprungsplan übernommen.

### **5.2.3 Anzahl der Vollgeschosse**

Das Maß der baulichen Nutzung innerhalb des festgesetzten Sondergebietes sowie innerhalb der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Altenheim, Altenwohnungen“ 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 eine zweigeschossige Bauweise festgesetzt. Diese Festsetzung wurde aus dem Ursprungsplan übernommen.

### **5.2.4 Bauhöhen**

Um im Plangebiet gestalterische Fehlentwicklungen im Hinblick auf die Höhen der Gebäude nachhaltig zu vermeiden, werden ferner die nachstehenden Höhenfestsetzun-

gen gem. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO für bauliche Anlagen getroffen. Um die ablesbare Bebauungsstruktur an der Jann-Berghaus-Straße langfristig zu sichern und in Anlehnung an die Bebauungsstruktur an der Südstraße, wird für das festgesetzte Sondergebiet (SO) eine maximal zulässige Traufhöhe (TH) von 3,50 m und eine maximal zulässige Firsthöhe (FH) von 9,50 m festgesetzt. Diesem Planungsziel dient hier auch die Festsetzung der maximal zulässigen Traufhöhe (TH) von 2,50 m sowie Firsthöhe (FH) von maximal 3,50 m für Garagen, überdachte Stellplatzanlagen und für Nebenanlagen in Form von Gebäuden.

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 der Mitte der nächsten Erschließungsstraße heranzuziehen.

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

Für das festgesetzte Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Dauerwohnen und Gästebeherbergung“ wird im Rahmen dieser Bebauungsplanänderung eine offene Bauweise (o) gem. § 22 (2) BauNVO entsprechend der Ursprungsplanung festgesetzt. Demzufolge können die Gebäude hier als Einzel-, Doppelhäuser oder Hausgruppen bis zu einer Länge von maximal 50,00 m errichtet werden.

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden in der Bebauungsplanänderung durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 (1) BauNVO definiert. Diese dürfen durch unterirdische Bauteile nicht überschritten werden.

Vorrangiges Planungsziel für das in der Bebauungsplanänderung festgesetzte Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Dauerwohnen und Gästebeherbergung“ ist es, dessen Gebietscharakter aufgrund seiner besonderen städtebaulichen Eigenart zu bewahren. Hierzu gehört u.a. auch, den hier zunehmenden Anteil an Zweit- und Ferienwohnungen einzudämmen, der langfristig zur Aufweichung der bestehenden städtebaulichen und sozialen Strukturen mit derzeit noch überwiegender Dauerwohnnutzung durch die einheimische Bevölkerung führen würde. Die Baugrenzen innerhalb des festgesetzten Sondergebietes werden daher im Sinne des baulichen Bestandsschutzes enger gefasst als in der 6. Änderung, zumal eine Festsetzung als allgemeines Wohngebiet aufgrund des vorherrschenden Gebietscharakters nicht in Frage kommt. Vielmehr möchte die Stadt Norderney insbesondere die Bereitstellung von Wohnraum zum dauernden Aufenthalt für Personen mit Lebensmittelpunkt auf Norderney sowie die Kombination aus diesem und Unterkünften für den Fremdenverkehr ermöglichen.

Für das Altenheim wird entsprechend den Inhalten des Ursprungsplans eine abweichende Bauweise gem. § 22 (4) BauNVO festgesetzt. Folglich sind hier Gebäude mit einer Gebäudelänge von mehr als 50,00 m zulässig. Die Grenzabstände regeln sich nach der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO). Die baulichen Anlagen, in denen das Alten- und Pflegeheim derzeit untergebracht ist, stammen aus den 1930-er Jahren und sind in einem sehr schlechten baulichen Zustand. Die Überprüfung der Baulichkeit hat ergeben, dass sich das Gebäude unter Umständen nicht eignet, darin ein modernes Alten- und Pflegeheim, welches den heutigen Standards entspricht, zu organisieren. Daher sollen im Rahmen der 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 30 die planungsrechtlichen Grundlagen für die Errichtung eines Ersatzbaus, der die volle Funktion des Altenheims übernehmen kann, geschaffen werden. Hierfür ist die Erweiterung des Baufensters erforderlich. Die Baugrenzen werden zukünftig so festgesetzt, dass eine möglichst große Flexibilität in Bezug auf die Baumöglichkeiten auf dem Grund-

stück entsteht. Eine aktuelle Überlegung besteht darin, einen Ersatzbau parallel zur Straße zu errichten.

#### **5.4 Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Altenheim, Altenwohnungen“**

Wie bereits erläutert, sollen im Rahmen der 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 30 die planungsrechtlichen Grundlagen für eine bedarfsgerechte Erneuerung des vorhandenen Alten- und Pflegeheims an der Mühlenstraße geschaffen werden. Daher werden die Flurstücke 7/27 und 7/99 in den Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung aufgenommen und als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Altenheim, Altenwohnungen“ festgesetzt.

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

Über die Festsetzung des Bereiches an der Jann-Berghaus-Straße als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Dauerwohnen und Gästebeherbergung“ (SO) wird der besonderen Funktion dieses Siedlungsbereiches für den Fremdenverkehr aufgrund des hohen Anteils an Kleinbeherbergung Rechnung getragen. Das Entwicklungsziel für dieses Gebiet besteht in der Sicherung eines weiterhin verträglichen Nebeneinanders an Wohnnutzung für die einheimische Bevölkerung und Fremdenbeherbergung, wobei das Dauerwohnen überwiegen soll. Zur konkreten Umsetzung dieser Zielsetzung besteht für das Sondergebiet (SO) in Verbindung mit den Festlegungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung sowie den überbaubaren Grundstücksflächen weiterer Regelungsbedarf hinsichtlich der Zahl der Wohnungen je Wohngebäude sowie in Bezug auf die überbaubare Fläche gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB. Folgende zusätzlichen Regelungen werden daher getroffen:

- 1) Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes (SO) wird die Anzahl der Wohnungen auf maximal 4 Wohnungen je Wohngebäude begrenzt. Bei entsprechender Doppelhausbebauung gilt diese Regelung je Doppelhaushälfte.
- 2) Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes (SO) sind je Wohngebäude mindestens eine Wohnung zum dauernden Aufenthalt und mindestens eine Ferienwohnung, höchstens jedoch 2 Ferienwohnungen vorzusehen. Ferienwohnungen müssen gegenüber den Wohnungen zum Dauerwohnen untergeordnet sein. Bei entsprechender Doppelhausbebauung gilt diese Regelung je Doppelhaushälfte.

#### **5.6 Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Aussichtsdüne“**

Bei der im Ursprungsplan Nr. 30 „Am Kap“ westlich der Bürgermeister-Willi-Lührs-Straße festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Dünenfläche“ handelt es sich um eine Grünfläche, innerhalb derer sich eine Aussichtsplattform mit dem Kapdenkmal, befindet. Dieser Standort soll auch zukünftig als Aussichtspunkt der Insel Norderney fungieren. Um diese Funktion langfristig zu sichern, wird im Rahmen der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 „Am Kap“ gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Aussichtsdüne“ festgesetzt. Zudem wird durch eine bedingte Festsetzung gem. § 9 (2) Nr. 2 BauGB geregelt, dass innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Aussichtsdüne", eine Rekonstruktion des Kaps zulässig ist, sobald eine entsprechende Abbruchgenehmigung für das Baudenkmal von der Unteren Denkmalschutzbehörde erteilt wurde.

## 5.7 Grünfläche (privat)

In Abgrenzung zur südlich angrenzenden Jann-Berghaus-Straße wird in Übereinstimmung mit den Vorgaben gemäß § 8 der Gestaltungssatzung der Stadt Norderney eine 1,00 m breite private Grünfläche festgesetzt. Zur Begrünung dieses Vorgartenbereiches wird geregelt, dass hier eine Hecke aus heimischen, standortgerechten Gehölzen anzulegen ist (vgl. Kap. 5.8). Die Regelung entspricht bereits z. T. dem vorhandenen Bestand und wird aus dem Ursprungsplan übernommen.

## 5.8 Flächen für die Wasserwirtschaft: Trinkwasserschutzzone

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Wasserschutzzone III des Wasserwerkes I „Ort“ der Stadt Norderney. Das Schutzgebiet wird über die Festsetzung des Geltungsbereiches als Fläche für die Wasserwirtschaft (WSZ III) gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB nachrichtlich übernommen. Es ist die Schutzgebietsverordnung aus dem Jahr 2014 zu beachten. Im Unterschied zur vorherigen Fassung der Schutzgebietsverordnung werden die Schutzzonen enger gefasst und schärfer abgegrenzt.

## 5.9 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

In Übereinstimmung mit den Vorgaben gemäß § 8 der Gestaltungssatzung der Stadt Norderney wird eine 1,00 m breite Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen in Abgrenzung zur angrenzenden Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Als Anpflanzmaßnahme ist hier eine Hecke aus heimischen, standortgerechten Gehölzen mit einer Breite von mindestens 1,00 m sowie einer Höhe von mindestens 1,20 m anzulegen. Je Baugrundstück darf die Hecke für Zufahrten in einer Breite von maximal 6,00 m durchbrochen werden. Diese Festsetzung entspricht weitestgehend bereits dem vorhandenen Bestand und ist aus der derzeit für diesen Bereich geltenden 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 „Am Kap“ übernommen.

Die für das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Dauerwohnen und Gästebeherbergung“ vorgesehene Heckenanpflanzung ist jeweils im Falle einer Neubebauung der Grundstücksflächen vorzunehmen.

## 5.10 Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts: gem. § 30 BNatSchG gesetzlich geschütztes Biotop

Westlich der Bürgermeister-Willi-Lührs-Straße befindet sich ein nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geschütztes Biotop, welches überlagernd als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Aussichtsdüne“ gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB festgesetzt wird. In der Planzeichnung wird die besonders schutzwürdige Düne gem. § 30 BNatSchG nachrichtlich übernommen und als Schutzobjekt im Sinne des Naturschutzrechtes gekennzeichnet.

## 5.11 Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich ein nach dem Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz (NDSchG) geschütztes Baudenkmal, das gem. § 9 (6) BauGB nachrichtlich übernommen wird. Es handelt sich dabei um das Kapdenkmal. Sämtliche Baumaßnahmen in der Umgebung der Denkmäler bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung gem. § 8 i.V.m. § 10 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) (vgl. Kap. 4.4)

## 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 Raumgefüge nachhaltig stören. Aufgrund dessen ist es notwendig, das vorhandene Ausdruckspotenzial zu erkennen, zu sichern und weiterzuentwickeln. Planerisches Ziel ist es, über örtliche Bauvorschriften bezüglich der Gestaltung den ablesbaren Ortsbildcharakter im Rahmen der Aufstellung der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 zu berücksichtigen und so städtebauliche Fehlentwicklungen zu vermeiden.

Aufgrund der hohen Qualität des Siedlungsbildes im Wohngebiet an der Südstraße, in unmittelbarer räumlicher Nähe zur Jann-Berghaus-Straße und der hohen Bedeutung des Bereiches für den Fremdenverkehr der Insel Norderney ist es notwendig, die bauliche Gestaltung dahingehend zu steuern, dass sich bauliche Anlagen verträglich in den vorhandenen Siedlungskontext einfügen und Bauvorhaben vermieden werden, die zu Beeinträchtigungen des vorherrschenden Siedlungs- und Landschaftsbildes führen. Folgende Gestaltungsvorgaben sind daher für das festgesetzte Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Dauerwohnen und Gästebeherbergung“ zu beachten:

### Dachgestaltung

Es sind nur Gebäude mit Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächern und einer Dachneigung von 40-55° zulässig. Die Dächer sind symmetrisch zum Hauptbaukörper anzuordnen. Abweichend von § 4 der Gestaltungssatzung der Stadt Norderney sind untergeordnete Vor- und Anbauten (maximal 20 % der Grundflächen des Hauptgebäudes) sowie Nebenanlagen und Garagen von dieser Vorschrift ausgenommen. Für die Dacheindeckung sind ausschließlich nicht glänzende Dachziegel oder Dachsteine in roten bis rotbraunen und braunen Farben sowie in Anthrazittönen zu verwenden. Abweichend von § 4 der Gestaltungssatzung der Stadt Norderney sind Ausnahmen hiervon zulässig, wenn es sich um untergeordnete, transparente Vor-, An- oder Aufbauten handelt, die maximal 20 % der Grundflächen des Hauptgebäudes einnehmen. Als "rot" bis "rotbraun" und "braun" gelten folgende RAL-Farben (lt. Farbbregister RAL 840 HR): 2001, 2002, 3000, 3013, 3016, 8002, 8004, 8011, 8012 und 8028. Als "anthrazit" gelten die RAL-Farben (lt. Farbbregister RAL 840 HR): 7011, 7015 und 7016. In den Sondergebieten (SO) mit einer zulässigen Doppelhausbebauung sind die Vorschriften so anzuwenden, dass sich für die Doppelhaushälften ähnliche Strukturen in der Dachgestaltung ergeben.

### Außenwände

Das sichtbare Außenmauerwerk ist aus Verblendmauerwerk und/oder Putzmauerwerk herzustellen. Für das Verblendmauerwerk sind wahlweise nicht glänzende, rote bis rotbraune Mauerziegel gem. DIN 105 in den RAL-Farbtönen Nr. 2001, 2002, 3000, 3002 oder 3016 zu verwenden. Für das Putzmauerwerk ist die Farbe weiß zu verwenden. Als "weiß" gelten die folgenden RAL-Farben (lt. Farbbregister RAL 840 HR): 9001, 9002, 9010 und 9016. Garagen gem. § 12 BauNVO dürfen auch in anderer massiver Bauweise errichtet werden. Die Farbgebung der Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO in Form von Gebäuden ist der des Hauptgebäudes anzupassen. In den Sondergebieten (SO) mit einer zulässigen Doppelhausbebauung sind die Vorschriften so anzuwenden, dass sich für die Doppelhaushälften ähnliche Strukturen in der Fassadengestaltung ergeben.

Zur Vermeidung einer sogenannten, das gesamte Erscheinungsbild des Wohngebietes erheblich beeinträchtigenden „Rolladsiedlung“ sind Vorbaurolläden an den Fenstern zur Erschließungsstraße nicht zulässig.

Außentreppen sind nur auf den der Erschließungsstraße abgewandten Gebäudeseiten zulässig.

Zudem werden die nachstehenden örtlichen Bauvorschriften zur Nutzung von Solar-energie getroffen, welche auch für die festgesetzte Gemeinbedarfsfläche östlich der Mühlenstraße gelten:

Hiernach dürfen auf geneigten und flachen Dächern Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie (Photovoltaik, Wasser- und Luftkollektoren etc.) eingesetzt werden. Abweichend von § 5 der Gestaltungssatzung der Stadt Norderney dürfen Solarenergieanlagen auf geneigten und flachen Dächern nur dann errichtet werden, wenn sie von den Erschließungsstraßen nicht einsehbar sind.

Des Weiteren können abweichend von § 5 der Gestaltungssatzung der Stadt Norderney Anlagen zur Nutzung von Solarenergie ausnahmsweise 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).

Im Übrigen gilt für das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Dauerwohnen und Gästebeherbergung“ die „Satzung über bauliche Gestaltung in der Stadt Norderney“ (Gestaltungssatzung) vom 19.03.1993.

## 7.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

### • **Verkehrerschließung**

Die verkehrliche Erschließung des festgesetzten Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Dauerwohnen und Gästebeherbergung“ erfolgt über die Jann-Berghaus-Straße. Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kapdüne“) ist im Osten über die Bürgermeister-Willi-Lührs-Straße an das örtliche Verkehrsnetz angebunden. Die Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Altenheim, Altenwohnungen“ wird über die Mühlenstraße erschlossen.

### • **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.

## 8.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN/-ÜBERSICHT/-VERMERKE

### 8.1 Rechtsgrundlagen

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

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

### 8.2 Verfahrensübersicht

#### 8.2.1 Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Norderney hat in seiner Sitzung am ..... gem. § 2 (4) BauGB den Beschluss zur Aufstellung der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 „Am Kap“ mit örtlichen Bauvorschriften gefasst.

#### 8.2.2 Öffentliche Auslegung

Der Entwurf der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 „Am Kap“ mit örtlichen Bauvorschriften hat mit der Begründung gem. § 3 (2) BauGB vom ..... bis zum ..... öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

#### 8.2.3 Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Norderney hat die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 „Am Kap“ mit örtlichen Bauvorschriften nach Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Anregungen in seiner Sitzung am ..... gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde ebenfalls beschlossen und ist dem Bebauungsplan gem. § 9 (8) BauGB beigefügt.

Norderney, .....

.....  
Der Bürgermeister

### 8.3 Planverfasser

Die Ausarbeitung der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 „Am Kap“ mit örtlichen Bauvorschriften erfolgte im Auftrag der Stadt Norderney durch das Planungsbüro:

