

# STADT NORDERNEY

## Landkreis Aurich



---

# Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 12 „Am Fischerhafen / Deichstraße“ mit örtlichen Bauvorschriften

mit Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 12

## **BEGRÜNDUNG** (Teil I)

Entwurf

06.01.2020

---

**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

<b>TEIL I: BEGRÜNDUNG</b>	<b>1</b>
<b>1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG</b>	<b>1</b>
<b>2.0 RAHMENBEDINGUNGEN</b>	<b>1</b>
2.1 Kartenmaterial	1
2.2 Räumlicher Geltungsbereich	1
2.3 Nutzungsstrukturen und städtebauliche Situation	2
<b>3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE</b>	<b>2</b>
3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP)	2
3.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	2
3.3 Vorbereitende Bauleitplanung	3
3.4 Verbindliche Bauleitplanung	3
3.5 Sonstige Satzungen	3
<b>4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE</b>	<b>4</b>
4.1 Belange von Natur und Landschaft	4
4.2 Belange des Denkmalschutzes	4
4.3 Belange des Bodenschutzes / Baugrund	4
4.4 Altablagerungen / Kampfmittel	5
4.5 Belange des Deichrechts	5
4.6 Entschädigung	6
<b>5.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANS</b>	<b>6</b>
5.1 Art der baulichen Nutzung	6
5.2 Maß der baulichen Nutzung	9
5.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)	9
5.2.2 Bauhöhen	9
5.2.3 Abgrabungen	9
5.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	9
5.4 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	10
5.5 Mindestgrößen von Baugrundstücken	11
5.6 Verkehrsflächen	11
5.6.1 Straßenverkehrsflächen	11
5.6.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	11
5.7 Öffentliche Grünflächen	11
5.8 Private Grünflächen	11
5.9 Erweiterter Bestandsschutz	12
<b>6.0 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN</b>	<b>12</b>
<b>7.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR</b>	<b>15</b>
<b>8.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN/ -VERMERKE</b>	<b>16</b>
8.1 Rechtsgrundlagen	16
8.2 Planverfasser	16

**Anhang:** Liste der Bauscheinnummern mit Stand vom 24.07.2019

## **TEIL I: BEGRÜNDUNG**

### **1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG**

Die Stadt Norderney beabsichtigt, die Anpassung der Inhalte des Bebauungsplans Nr. 12 an die geänderten Entwicklungsabsichten und die städtebauliche Beordnung einer nördlich der Deichstraße gelegenen Fläche und stellt hierfür den Bebauungsplan Nr. 12 mit erweitertem Geltungsbereich neu auf.

Das etwa 2,06 ha große Plangebiet befindet sich nördlich und südlich der Deichstraße im östlichen Teil des Stadtgebietes. Der Geltungsbereich umfasst zwei Teilgebiete. Der westliche Teilbereich befindet sich östlich der Straße Lüttje Legde und nördlich der Deichstraße. Die Fläche ist dem unbeplanten Innenbereich gem. § 34 BauGB zuzuordnen. Das östliche Teilgebiet umfasst die Bebauung entlang der Straße Am Fischerhafen, die in den 1970er Jahren auf Grundlage des Bebauungsplans Nr. 12 entstand.

Die Nutzungsstruktur innerhalb des Plangebietes ist geprägt durch das inseltypische Nebeneinander von Dauerwohnen und kleinteiliger Gästebeherbergung. Planungsziel der Stadt Norderney ist es, diese Mischung aus Dauerwohnen und Gästebeherbergung langfristig zu sichern, wobei ein besonderes Augenmerk darauf zu legen ist, dass auch zukünftig ein ausreichendes Angebot an Wohnraum für die einheimische Bevölkerung zur Verfügung steht. Die Steuerung der Nutzung erfolgt über die Ausweisung eines sonstigen Sondergebietes gem. § 11 BauNVO. Zudem soll über die Aufnahme von Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung und zu den überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Ausweisung von Grünflächen langfristig eine hohe städtebauliche Qualität sichergestellt werden. Diesem Ziel wird zudem über die Definition von örtlichen Bauvorschriften entsprochen. Die Festsetzungen werden dabei bestandsorientiert getroffen.

Der aktuell gültige Flächennutzungsplan der Stadt Norderney weist innerhalb des Plangebietes allgemeine Wohngebiete aus. Da dies nicht den aktuellen Entwicklungszielen entspricht, wird die Darstellung für das Plangebiet im Rahmen der 11. Flächennutzungsplanänderung entsprechend angepasst und eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Dauerwohnen und Gästebeherbergung“ ausgewiesen.

In der Abwägung gem. § 1 (7) BauGB sind die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB i.V.m. § 1a BauGB zu berücksichtigen. Diese werden im Umweltbericht als Teil II der vorliegenden Begründung zu dieser Bauleitplanung gem. § 2a BauGB umfassend dokumentiert.

### **2.0 RAHMENBEDINGUNGEN**

#### **2.1 Kartenmaterial**

Die Planzeichnung des Bebauungsplans Nr. 12 wurde unter Verwendung des vom Katasteramt Norden zur Verfügung gestellten Kartenmaterials im Maßstab 1 : 1 000 erstellt.

#### **2.2 Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 12 „Am Fischerhafen / Deichstraße“ befindet sich im östlichen Teil des Stadtgebietes, nördlich und südlich der Deichstraße und umfasst eine Gesamtfläche von ca. 2,06 ha. Der Geltungsbereich besteht aus zwei Teilgebieten. Der westliche Teilbereich wird im Süden durch die Deichstraße und im Westen durch die Straße Lüttje Legde begrenzt. Das östliche Teilgebiet umfasst die

Bebauung entlang der Straße Am Fischerhafen. Die östliche Grenze bildet der Birkenweg. Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist der Planzeichnung zu entnehmen.

### **2.3 Nutzungsstrukturen und städtebauliche Situation**

Die Nutzungsstruktur innerhalb des Plangebietes zeichnet sich durch die inseltypische Mischung aus Dauerwohnen und kleinteiliger Gästebeherbergung in Form von Ferienwohnungen aus.

Die Bebauungsstruktur entlang der Straße Am Fischerhafen ist dabei durch eine überwiegend giebelständige, aufgelockerte Bebauung gekennzeichnet. Die Bebauung nördlich der Deichstraße im westlichen Teil des Plangebietes zeichnet sich hingegen durch eine vorwiegend traufständige Bebauung aus. Die äußere Gestalt der Gebäude wird größtenteils von roten Klinkerfassaden und roten oder anthrazitfarbenen Dächern geprägt. Die Gebäude sind überwiegend 1- bis 2-geschossig, wobei ein großer Teil der Gebäude über ein Kellergeschoss verfügt. Durch Geländeversprünge können diese zum Teil für Wohnzwecke genutzt werden.

Südlich des Plangebietes befindet sich der gewidmete Hafendeich der Insel Norderney. Nördlich grenzt eine Kleingartenanlage an. Östlich des Plangebietes ist das Gewerbegebiet der Stadt Norderney gelegen.

## **3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE**

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

Nach § 1 (4) des BauGB unterliegen Bauleitpläne, in diesem Fall die Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 12 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.

Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung erfolgt eine Anpassung der Inhalte des Bebauungsplans Nr. 12 an die geänderten Entwicklungsvorstellungen und die städtebauliche Beordnung einer bisher im unbepflanzten Innenbereich gelegenen Fläche. Planerisches Ziel ist die Steuerung der zulässigen Nutzung und die Sicherung der prägenden städtebaulichen Strukturen, um auch zukünftig sicherzustellen, dass ausreichend Wohnraum für die einheimische Bevölkerung zur Verfügung steht und die Wohn- und Erholungsqualität sowohl für die einheimische Bevölkerung als auch für Touristen erhalten wird. 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 Gewerbebauland, 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 Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 12 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 Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 12 steht somit im Einklang mit den angeführten regionalplanerischen Zielen.

### **3.3 Vorbereitende Bauleitplanung**

Im aktuell gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Norderney aus dem Jahr 1975 werden innerhalb des Plangebietes überwiegend allgemeine Wohngebiete und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,5 dargestellt. Lediglich im westlichen Randbereich sind Parkplatzflächen und Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ ausgewiesen.

Derzeit erfolgt die 11. Flächennutzungsplanänderung, die im Wesentlichen die städtebauliche Beordnung des Ruppertsburger Wäldchens und der Kapgärten zum Ziel hat. In diesem Rahmen werden auch die Inhalte des Flächennutzungsplans für das vorliegende Plangebiet an die geänderten Entwicklungsvorstellungen angepasst. Dementsprechend erfolgt die Ausweisung einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Dauerwohnen und Gästebeherbergung“.

### **3.4 Verbindliche Bauleitplanung**

Für den überwiegenden Teil des östlichen Teilgebietes gilt aktuell der Bebauungsplan Nr. 12 aus dem Jahr 1969. In diesem ist ein Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Der Bebauungsplan enthält zudem Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zu den überbaubaren und nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sowie der Bauweise. Darüber hinaus sind Vorgaben zur Gebäudestellung enthalten. Der Ursprungsbebauungsplan Nr. 12 aus dem Jahr 1969 wird im Rahmen der Neuaufstellung aufgehoben.

Für den westlichen Teilgeltungsbereich und das Flurstück 631/2 liegt aktuell keine verbindliche Bauleitplanung vor.

### **3.5 Sonstige Satzungen**

Für das Plangebiet gelten des Weiteren die Erhaltungssatzung Nr. 8 der Stadt Norderney sowie für Teilbereiche 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 im Satzungsgebiet 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

des Bebauungsplans Nr. 12 wird die Umsetzung der mit den o. g. Satzungen verfolgten städtebaulichen Ziele unterstützt.

Weiterhin gilt für den Geltungsbereich die „Satzung über bauliche Gestaltung in der Stadt Norderney“ (Gestaltungssatzung).

## **4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE**

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

In der Abwägung gem. § 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 (3) BauGB). Sind auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in die Natur und Landschaft gemäß § 18 (1) BNatSchG zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (§ 1 a (3) BauGB) zu entscheiden (vgl. § 21 (1) BNatSchG).

Die durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12 verursachten Umweltauswirkungen und der mit dem Planvorhaben verbundene Eingriffsumfang werden im Rahmen eines Umweltberichts ermittelt. Der Umweltbericht ist als verbindlicher Teil II der Begründung den Planunterlagen beigelegt.

### **4.2 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 12 auf die Meldepflicht von ur- und frühgeschichtlichen Bodenfunden im Zuge von Bauausführungen folgendermaßen nachrichtlich hingewiesen: „Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Aurich oder dem Archäologischen Dienst der Ostfriesischen Landschaft, Hafenstraße 11, 26603 Aurich, Tel. 04941/1799-32 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.“

### **4.3 Belange des Bodenschutzes / Baugrund**

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.

Die Böden im Plangebiet sind schutzwürdige Böden. Sie sind den seltenen Böden zuzuordnen und daher aus bodenschutzfachlicher Sicht als besonders wertvoll einzustufen.

fen. Für die fachgerechte und genehmigungsrelevante Umsetzung der Belange des vorsorgenden Bodenschutzes sollten zukünftige Bauprojekte durch eine entsprechend qualifizierte Fachperson begleitet werden. Mit Hilfe dieser bodenkundlichen Baubegleitung können standortspezifisch bodenschonende Arbeitsverfahren fachgerecht umgesetzt und mögliche nachhaltige Bodenschädigungen und Beeinträchtigungen vermieden oder zumindest minimiert werden.

In Teilen des Plangebiets steht setzungsempfindlicher Baugrund an. Es handelt sich hierbei um anthropogene Auffüllungen mit geringer bis großer Setzungsempfindlichkeit und geringen bis großen Setzungsdifferenzen aufgrund wechselnder Steifigkeiten. Bei Bauvorhaben sind die gründungstechnischen Erfordernisse im Rahmen der Baugrunderkundung zu prüfen und festzulegen. Hierbei sind die Vorgaben der DIN EN 1997-1:2014-03 mit den ergänzenden Regelungen der DIN 1054:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-1/NA:2010-12 zu beachten.

#### **4.4 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 innerhalb des Plangebietes keine Altablagerungen vor.

Unmittelbar angrenzend an den westlichen Bereich des Plangebietes (Lüttje Legde / Deichstraße) befindet sich allerdings der Altstandort „Ehemaliges Gaswerk Norderney“. Teile dieses Standortes wurden 2005 durch Bodenaustausch umfänglich saniert, lediglich bereits mit Häusern überbaute Bereiche wurden von der Sanierung ausgeklammert. Nach Abschluss der Sanierungsmaßnahme wurde im Umfeld des Sanierungsgebietes ein Grundwassermessnetz installiert. Die Grundwasserqualität wird über ein Monitoringprogramm regelmäßig überwacht. Messstellen, die sich im Planungsgebiet befinden, sind funktionstüchtig zu erhalten, der Zugang ist zu gewährleisten. Da in einigen Brunnen noch keine Schadstofffreiheit gegeben ist, ist die Verwendung von Grundwasser zum Zwecke der Gartenbewässerung oder einer sonstigen Nutzung nicht zulässig. Da die Ausdehnung des ehemaligen Gaswerkgeländes nach Osten nicht abschließend eingegrenzt wurde, es sich aber augenscheinlich weiter unter den Straßenzug „Lüttje Legde“ erstreckt, kann nicht ausgeschlossen werden, dass im Plangebiet schädliche Bodenveränderungen durch den damaligen Gaswerksbetrieb auftreten. Bei Hinweisen auf Verunreinigungen ist die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich unverzüglich zu informieren.

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

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.

#### **4.5 Belange des Deichrechts**

Teile des Geltungsbereiches befinden sich innerhalb der 50,00 m Deichschutzzone gem. § 16 NDG. Innerhalb der Deichschutzzone, d.h. in 50,00 m Entfernung von der landesseitigen Grenze des Deiches, dürfen keine Anlagen errichtet oder wesentlich geändert werden (§ 16 (1) NDG). Bauliche Veränderungen und/ oder die Errichtung

von Anlagen jeglicher Art bedürfen einer vorherigen deichrechtlichen Ausnahmege-  
nehmigung (§ 16 (3) NDG).

#### **4.6 Entschädigung**

Entschädigungsregelungen, die sich auf die Änderung oder Aufhebung einer zulässigen Nutzung beziehen, ergeben sich aus § 42 BauGB. Demnach kann der Eigentümer eine angemessene Entschädigung in Geld verlangen, wenn die zulässige Nutzung eines Grundstückes geändert oder aufgehoben wird und dadurch eine nicht nur unwesentliche Wertminderung des Grundstückes eintritt. Dabei unterscheidet das Gesetz zwischen Eigentumseingriffen, die innerhalb eines Zeitraums von sieben Jahren ab erstmaliger Zulässigkeit der beeinträchtigten oder unterbundenen baulichen Nutzbarkeit erfolgen, und Änderungen oder Aufhebungen, die einen längeren Zeitraum betreffen.

Wird die zulässige Nutzung eines Grundstückes innerhalb einer Frist von sieben Jahren ab Zulässigkeit aufgehoben oder geändert, bemisst sich die Entschädigung nach dem Unterschied zwischen dem Wert des Grundstückes auf Grund der zulässigen Nutzung und seinem Wert, der sich infolge der Aufhebung oder Änderung ergibt. Wird die zulässige Nutzung eines Grundstückes nach Ablauf der genannten Frist aufgehoben oder geändert, kann der Eigentümer nur eine Entschädigung für Eingriffe in die ausgeübte Nutzung verlangen. Die 7-Jahres-Frist beginnt dabei mit dem Eintritt der erstmaligen Zulässigkeit der Nutzung. Sofern ein Bebauungsplan vorliegt, ist dies der Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplans. Im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB belegt eine Genehmigung für eine spezifische Nutzung, dass zum Zeitpunkt der Genehmigungserteilung die in Rede stehende Nutzung zulässig gewesen sein müsste. Entschädigungsansprüche entstehen allerdings nur dann, wenn es zu einer nicht unwesentlichen Wertminderung kommt. Auch sind Entschädigungsansprüche ausgeschlossen, wenn die Nutzung aus bauordnungsrechtlicher Sicht ohnehin nicht mehr zulässig wäre.

Der innerhalb des östlichen Teils des Plangebietes geltende Bebauungsplan stammt aus dem Jahr 1969. Die 7-Jahres-Frist ist in diesem Bereich somit abgelaufen. Für den westlichen Teilgeltungsbereich erfolgte im Rahmen des Bauleitplanverfahrens eine Analyse der Genehmigungsvorgänge der letzten Jahre, die mit den Inhalten des Bebauungsplans abgeglichen wurden. Die Untersuchung kam zu dem Ergebnis, dass sich die Zulässigkeit der Vorhaben, die in den letzten Jahren errichtet wurden und nicht den Inhalten des Bebauungsplans entsprechen, durch ältere Vorhaben im Umfeld ergeben hat. Womit dargelegt werden konnte, dass durch die in den letzten 10 Jahren ausgesprochenen Baugenehmigungen kein neuer bauplanerischer Rahmen geschaffen wurde.

### **5.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANS**

#### **5.1 Art der baulichen Nutzung**

Die Nutzungsstruktur innerhalb des Plangebietes ist durch ein Nebeneinander von Gästebeherbergung und Wohnen geprägt. Städtebauliche Zielsetzung ist es, diese typische Nutzungsmischung aufgrund ihrer hohen Qualität langfristig zu sichern und Fehlentwicklungen einzudämmen und zu verhindern. Allerdings entspricht keines der in den Paragraphen 2 bis 9 BauNVO genannten Baugebiete dem vorhandenen Gebietscharakter.

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 die Festsetzungen im Bebauungsplan soll in Zukunft

der Wohnbedarf der einheimischen Bevölkerung, insbesondere der jüngeren Generation, mit bezahlbaren Miet- und Eigentumswohnungen gedeckt werden. 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 Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 12 innerhalb des Plangebietes die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes (SO) mit der Zweckbestimmung „Dauerwohnen und Gästebeherbergung“ gem. § 11 BauNVO.

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 weitere 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 und die Siedlungsstruktur der Bebauung innerhalb des Plangebietes, die durch eine Mischung aus Dauerwohnraumnutzung und kleinteiliger Fremdenbeherbergung geprägt sind, können nur durch eine Festsetzung als sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO erhalten bleiben. Durch die genaue Festlegung der zulässigen Nutzungen wird dem vorgenannten städtebaulichen Ziel Rechnung getragen.

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

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

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Schank- und Speisewirtschaften ohne besondere Betriebseigentümlichkeiten mit einer Größe des Gastraumes bis zu 150 m<sup>2</sup>,
- der Versorgung des Gebietes dienende Einzelhandelsbetriebe mit einer Größe bis zu 150 m<sup>2</sup>,
- 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 im Ursprungsplan getroffenen Festsetzungen definiert. Diese Festsetzung deckt sich mit dem planerischen Ziel der Sicherung einer kleinteiligen und aufgelockerten Bebauungsstruktur innerhalb des Plangebietes.

### **5.2.2 Bauhöhen**

Um im Plangebiet gestalterische Fehlentwicklungen im Hinblick auf die Höhen der Gebäude nachhaltig zu vermeiden, werden ferner die nachstehenden Höhenfestsetzungen gem. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO für bauliche Anlagen getroffen.

In Anlehnung an die vorhandenen baulichen Strukturen wird eine maximal zulässige Traufhöhe (TH) von 3,50 m und eine maximal zulässige Firsthöhe (FH) von 8,50 m festgesetzt. Dem Planungsziel dient hier auch die Festsetzung der maximal zulässigen Traufhöhe (TH) von 2,50 m sowie Firsthöhe (FH) von maximal 3,50 m 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 (Fahrbahnmitte) der Erschließungsstraße, gemessen senkrecht zur Mitte der zu erschließenden Straße zugewandten Gebäudeseite heranzuziehen.

### **5.2.3 Abgrabungen**

Um der Entstehung von das Siedlungsbild beeinträchtigenden Kellerlichtschächten und Kellerniedergängen entgegenzuwirken, wird geregelt, dass innerhalb des Plangebietes die Höhenlage des vorhandenen Geländes auf den Grundstücken zu erhalten ist. Abgrabungen, Vertiefungen und Aufschüttungen sind folglich nicht zulässig. Hierüber soll zudem eine übermäßige Ausnutzung von Grundstücken durch Aufenthaltsräume im Untergeschoss verhindert werden.

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

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 12 wird in Anlehnung an die vorherrschende Bebauungsstruktur und entsprechend dem Planungsziel der Sicherung einer kleinteiligen, aufgelockerten Bebauung eine offene Bauweise (o) gem. § 22 (2) BauNVO festgesetzt.

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden im Bebauungsplan durch die Festsetzung von Baugrenzen und Baulinien gem. § 23 (1) BauNVO definiert. Dem planerischen Ziel der Sicherung einer kleinteiligen, aufgelockerten Bebauung entsprechend, werden im Bebauungsplan Baufenster in einer Größe von 12 x

16 m, 10 x 16 m bzw. 13 x 14 m ausgewiesen. Die Größe der Baufenster ergibt sich dabei aus den Grundstückszuschnitten. So überwiegen entlang der Straße Am Fischerhafen schmale, längliche Grundstücke, während die Grundstücke entlang des Birkenwegs etwas breiter aber weniger tief geschnitten sind. Die Lage der Baufenster auf dem Grundstück ergibt sich größtenteils aus den einzuhaltenden Grenzabständen oder orientiert sich am vorhandenen Gebäudebestand. Um die in Teilen des Plangebietes noch vorhandene Bauflucht zu erhalten, werden straßenseitig Baulinien festgesetzt.

Für den Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplans gelten die Inhalte der Wintergartensatzung der Stadt Norderney aus dem Jahr 2010. Die Regelungen zur Zulässigkeit von Überschreitungen der überbaubaren Grundstücksflächen durch Wintergärten und Windfänge, sollen auch zukünftig gelten, daher werden diese entsprechend als textliche Festsetzungen in den neu aufgestellten Bebauungsplan übernommen. Dabei wird allerdings geregelt, dass ausschließlich die Baugrenzen überschritten werden dürfen. Die Zulässigkeit von Windfängen und Wintergärten auf den straßenseitigen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist nicht mit dem Planungsziel der Sicherung einer Bauflucht vereinbar.

Eine Überschreitung der Baugrenzen bzw. der Baulinien durch unterirdische Gebäudeteile soll nicht zulässig sein, um eine übermäßige Ausnutzung der Grundstücke zu vermeiden.

Zur Gewährleistung eines einheitlichen Siedlungsbildes sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie der Verkehrsflächen und den Baulinien Garagen oder Einstellplätze im Sinne des § 12 BauNVO oder Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht zulässig.

Im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 12 soll außerdem der zunehmenden Versiegelung durch Nebenanlagen auf den Grundstücken Einhalt geboten werden. Dementsprechend wird nutzungsgerecht geregelt, dass je Baugrundstück auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Garagen und Stellplätze gem. § 12 BauNVO mit einer maximal zulässigen Grundfläche von 21 m<sup>2</sup> und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO mit einer maximal zulässigen Grundfläche von 21 m<sup>2</sup> zulässig sind. Die Anzahl der maximal je Baugrundstück zulässigen Stellplätze wird auf zwei begrenzt.

#### **5.4 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) weiterer Regelungsbedarf hinsichtlich der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB.

Dementsprechend wird im Bebauungsplan Nr. 12 festgesetzt, dass innerhalb des festgesetzten sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Dauerwohnen und Gästebeherbergung“ je Wohngebäude maximal vier Wohneinheiten zulässig sind. Um sicherzustellen, dass auch zukünftig ein ausreichendes Angebot an Wohnungen für die einheimische Bevölkerung zur Verfügung steht, wird dabei zudem festgesetzt, dass die zulässige Ferienwohnungsnutzung der Dauerwohnnutzung flächenmäßig untergeordnet sein muss. Dies ist der Fall, wenn der Flächenanteil der Wohnfläche des Dauer-

wohnens 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.

## **5.5 Mindestgrößen von Baugrundstücken**

Um in dem vorgeprägten Siedlungsbereich die vorhandenen Strukturen zu sichern, werden im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 12 Mindestgrößen von Baugrundstücken gem. § 9 (1) Nr. 3 BauGB festgesetzt. Diese werden für Baugrundstücke mit Einzelhausbebauung auf mindestens 600 m<sup>2</sup> festgesetzt. Diese Mindestgrößen sind auch bei einer nachträglichen Teilung von Baugrundstücken einzuhalten. Bei Baugrundstücken, die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplans Nr. 12 die festgesetzte Mindestgröße unterschreiten, entspricht die vorhandene Größe der Mindestgröße. Es wird zudem festgesetzt, dass alle Baugrundstücke an eine öffentliche Verkehrsfläche angeschlossen sein müssen.

## **5.6 Verkehrsflächen**

### **5.6.1 Straßenverkehrsflächen**

Die innerhalb des Plangebietes verlaufende Straße Am Fischerhafen wird in ihrem Bestand gesichert und als Straßenverkehrsfläche gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzt.

### **5.6.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**

Im östlichen Teil des Plangebietes befinden sich ein Fuß- und Radweg sowie eine etwa 125 m<sup>2</sup> umfassende Parkplatzfläche. Diese werden über die Ausweisung von Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB in ihrem Bestand planungsrechtlich gesichert.

## **5.7 Öffentliche Grünflächen**

Im westlichen Teil des Geltungsbereiches befindet sich oberhalb eines ehemaligen Bunkers eine Grünfläche mit Gehölzstrukturen. Die Fläche trägt zur inneren Durchgrünung des Plangebietes bei und soll daher durch die Ausweisung einer öffentlichen Grünfläche gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB in ihrem Bestand gesichert werden.

## **5.8 Private Grünflächen**

Wohnungsnaher Erholungsräume, wie Terrassen und Gärten tragen erheblich zu einer hohen Wohn- und Aufenthaltsqualität bei. Von dieser profitieren sowohl die einheimische Bevölkerung als auch Feriengäste. Die rückwertigen Grundstücksteile werden im überwiegenden Teil des Plangebietes derzeit als Hausgärten genutzt. Aufgrund der beschriebenen Bedeutung von Grünflächen für die Wohn- und Beherbergungsnutzung und um der zunehmenden Versiegelung Einhalt zu gebieten, sollen diese über die Ausweisung von privaten Grünflächen gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB planungsrechtlich gesichert werden. Bei der Ausweisung der Grünflächen wird darauf geachtet, dass es nicht zu übermäßigen Einschränkungen bei der Ausnutzbarkeit der Grundstücke kommt. Dementsprechend werden die Grünflächen überwiegend in einem Abstand von 8 m zu den hinteren Baugrenzen festgesetzt. Zusätzlich wird im Bereich des Grundstücks Deichstraße 4 eine Grünfläche an der östlichen Grundstücksgrenze, die zeitgleich die Geltungsbereichsgrenze bildet, in einem Abstand von 4 m zur seitlichen Baugrenze festgesetzt. Hierdurch soll die Eingrünung des Plangebietes sichergestellt werden. Darüber hinaus wird das Flurstück 631/2 entsprechend der heutigen Nutzung als private Grünfläche ausgewiesen. Der in diesem Bereich vorhandene Hausgarten

trägt ebenfalls wesentlich zu Eingrünung der Bebauung bei und soll daher auch zukünftig erhalten bleiben.

Nebenanlagen sowie Terrassen und Wege sind typische Bestandteile eines Hausgartens. Daher wird im Bebauungsplan geregelt, dass innerhalb der privaten Grünflächen je Baugrundstück maximal 12 m<sup>2</sup> für derartige Anlagen versiegelt werden dürfen. Garagen oder Einstellplätze im Sinne des § 12 BauNVO sind nicht zulässig. Die übrigen Flächen sind unversiegelt anzulegen und gärtnerisch zu gestalten.

## 5.9 Erweiterter Bestandsschutz

In den letzten Jahrzehnten haben sich innerhalb des Plangebietes aufgrund von Renovierung oder Neubau einige bauliche „Ausreißer“ entwickelt, die die maßstabsgebenden Gebäude in Höhe oder Dimensionierung unangemessen überschreiten und das wertvolle städtebauliche Gefüge nachhaltig negativ beeinflussen. Um dieser Fehlentwicklung für die Zukunft entgegenzusteuern, schränken die getroffenen Festsetzungen die Entwicklungsmöglichkeiten einiger Grundstücke so weit ein, dass eine Bebauung, wie sie heute vorhanden ist, künftig nicht mehr möglich sein wird. Dennoch soll gewährleistet werden, dass ein wirtschaftlicher Betrieb dieser Gebäude auch weiterhin gewährleistet werden kann. Dementsprechend wird innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 12 ein erweiterter Bestandsschutz festgesetzt.

Für bestehende Gebäude und Gebäudeteile außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen gelten die Festsetzungen der Baugrenzen nur dann, wenn sie durch einen Neubau ersetzt werden oder wenn erhebliche Umbauten durchgeführt werden, die einem Neubau gleichkommen; sonstige Umbauten sowie Nutzungsänderungen, die den textlichen Festsetzungen Nr. 1-3 entsprechen, können als Ausnahme zugelassen werden (§ 31 (1) BauGB, § 23 (3) BauNVO) sofern deichrechtliche Belange nicht entgegenstehen.

Darüber hinaus gelten die Festsetzungen der Höhen für bestehende Gebäude und Gebäudeteile, die die festgesetzten Höhen überschreiten, nur dann, wenn sie durch einen Neubau ersetzt werden oder wenn erhebliche Umbauten durchgeführt werden, die einem Neubau gleichkommen. Sonstige Umbauten sowie Nutzungsänderungen, die den textlichen Festsetzungen Nr. 1 -3 entsprechen, können auch in diesen Fällen als Ausnahme zugelassen werden (§ 31 (1) BauGB, § 16 (6) BauNVO).

Als bestehende Gebäude gilt der genehmigte Bestand (siehe Liste der Bauscheinnummern mit Stand vom 24.07.2019).

## 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 Neuaufstellung 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.

### **Dachgestaltung**

Die Dachlandschaft innerhalb 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 40-55° 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 zum Bebauungsplan Nr. 12 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 Anthrazit-, Rot- oder Rotbrauntönen zu verwenden sind. Als "anthrazit" gelten die RAL-Farben (lt. Farbbregister RAL 840 HR): RAL 7011, 7015 und 7016. Als "rot" bis "rotbraun" gelten in Anlehnung an das Farbbregister RAL folgende Farbtöne: RAL 2001, 2002, 3000, 3002, 3003, 3013, 3016, 8004 und 8012. 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. 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 zu verwenden. Als "rot" bis "rotbraun" gelten in Anlehnung an das Farbbregister RAL folgende Farbtöne: Nr. 2001, 2002, 2003, 2004, 2008, 2009, 2010, 3000, 3002, 3005, 3009, 3011, 3013 oder 3016. Hierdurch soll ein harmonischer und ortstypischer Gesamteindruck der Bebauung geschaffen werden. Die getroffene Regelung orientiert sich an den örtlichen Gegebenheiten. 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.

Vorbaurolläden 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 Vorbaurolläden 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 m<sup>2</sup> zulässig und Leuchtwerbungen ausgeschlossen. 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 Deichstraße, den Birkenweg sowie über die Straßen Lüttje Legde und Am Fischerhafen.
- **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 Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 12 „Am Fischerhafen / Deichstraße“ 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