

Stadt Norden



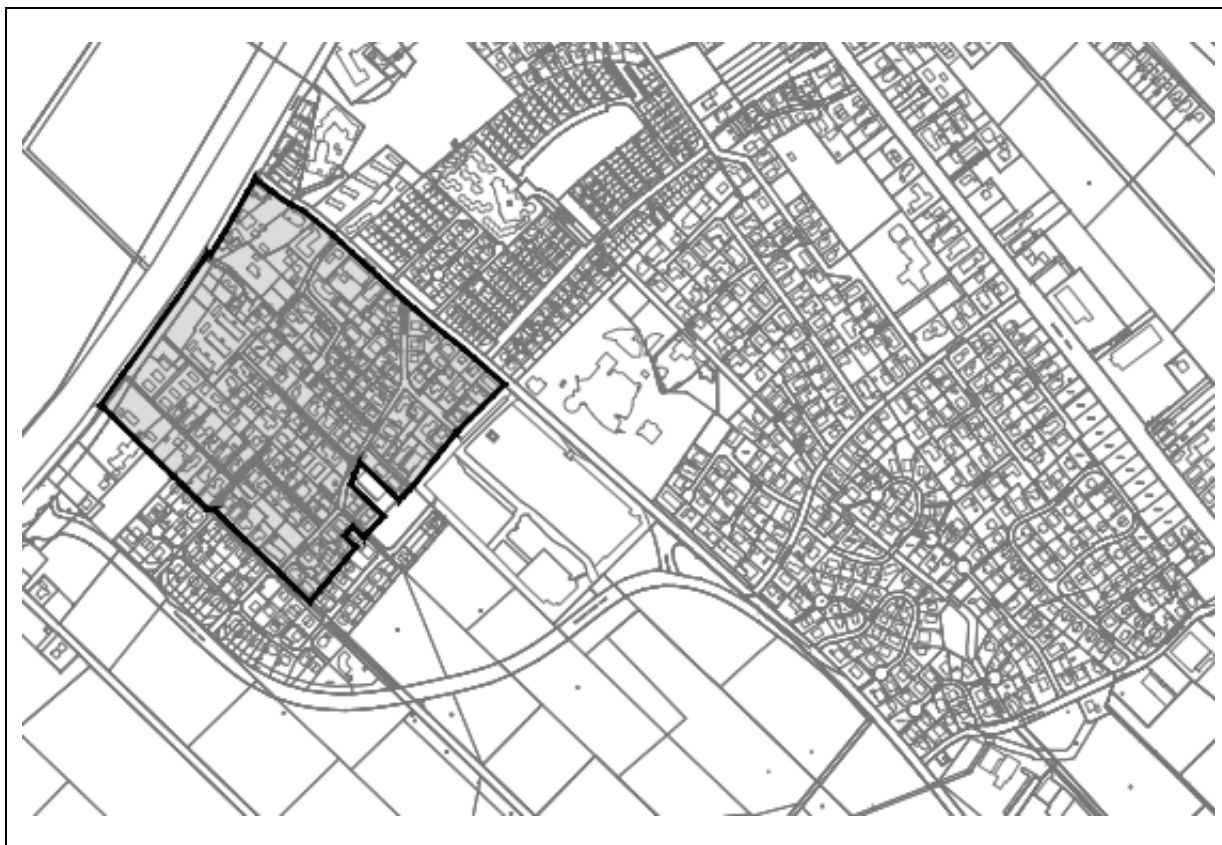
Landkreis Aurich

Bebauungsplan Nr. 1 Wsmll

3. Änderung

„Koper Sand / Muschelweg / Fischerweg“

mit örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 NBauO



Übersichtsplan

01.September 2015

Entwurf

Begründung

Escherweg 1
26121 Oldenburg
Postfach 3867
26028 Oldenburg

Telefon 0441 97174-0
Telefax 0441 97174-73
Email info@nwp-ol.de
Internet www.nwp-ol.de

Gesellschaft für räumliche
Planung und Forschung



INHALTSVERZEICHNIS

TEIL I:	ZIELE, ZWECKE, INHALTE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	4
1.	EINLEITUNG.....	4
1.1.	Planungsanlass	4
1.2	Rechtsgrundlagen	4
1.3	Planungsrahmenbedingungen.....	4
2.	BESTANDSANALYSE	7
3.	ANLASS UND ZWECKE DER PLANUNG	8
4.	SACH- UND RECHTSLAGE / BEGRIFFLICHKEITEN.....	10
5.	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG: GRUNDLAGEN UND ERGEBNISSE DER ABWÄGUNG.....	11
5.1	Ergebnisse der Beteiligungsverfahren	11
5.1.1	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB	11
5.1.2	Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB	12
5.1.3	Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB.....	14
5.2	Abwägung der betroffenen Belange	14
5.2.1	Belange der Raumordnung	14
5.2.2	Verkehrliche Belange	14
5.2.3	Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.....	15
5.2.4	Belange von Natur und Landschaft, Artenschutz.....	15
5.2.5	Belange der Wasserwirtschaft.....	16
5.2.6	Belange des Küstenschutzes	16
5.2.7	Belange der Ver- und Entsorgung	17
6.	INHALTE DER BEBAUUNGSPLANES.....	17
6.1	Art der baulichen Nutzung	17
6.2	Maß der baulichen Nutzung.....	21
6.3	Bauweise, überbaubare Flächen	22
6.4	Erschließung / Verkehrsflächen.....	22
6.5	Grundstückszufahrten	22
6.6	Grünflächen.....	22
6.7	Temporäre Festsetzung gemäß § 9 (2) BauGB.....	23
6.8	Städtebauliche Daten	23
7.	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG.....	23

TEIL II DER BEGRÜNDUNG: UMWELTBERICHT.....	30
1. EINLEITUNG.....	30
1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplanes	30
1.2 Ziele des Umweltschutzes und Berücksichtigung in der Planung	31
1.2.1 Allgemeine Ziele des Umweltschutzes.....	31
1.2.2 Artenschutz	32
2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN	33
2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes.....	33
2.1.1 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	33
2.1.2 Boden, Wasser, Klima, Luft	34
2.1.3 Landschaft/Ortsbild	34
2.1.4 Mensch.....	34
2.1.5 Kultur- und sonstige Sachgüter	35
2.2 Wechselwirkungen	35
2.3 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	35
2.4 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung, Umweltauswirkungen	35
2.5 Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	36
2.6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten	37
3. ZUSÄTZLICHE ANGABEN	37
3.1 Verfahren und Schwierigkeiten.....	37
3.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen	37
3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	37

ANLAGEN

Bestandsanalyse - Nutzungen
Bestandsanalyse – Planungsrecht und Ausnutzung
Gesamtkonzept Norddeich

TEIL I: ZIELE, ZWECKE, INHALTE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

1. EINLEITUNG

1.1. Planungsanlass

Die Stadt Norden hat die Absicht, in dem durch Einrichtungen für den Fremdenverkehr geprägten Gebiet in Norddeich zur Sicherung des Dauerwohnens und des Ferienwohnens sowie zur Sicherung der touristischen Infrastruktur den Ursprungsplan zu überarbeiten. Zur Sicherung einer ortsbildgerechten Bebauung sollen zudem örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung aufgenommen werden.

1.2 Rechtsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen des Bebauungsplanes Nr. 1 WsmII, 3. Änderung sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Inhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV), das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG), das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPg), jeweils in der zur Zeit geltenden Fassung.

1.3 Planungsrahmenbedingungen

➤ Größe und Lage des Plangebietes

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 WsmII hat eine Größe von ca. 14,4 ha und liegt östlich des Nordseedeiches und südlich des Dörper Wegs im Nordseeheilbad Norddeich. In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich ein Hallenbad und eine Seehundaufzuchtstation sowie ein Großparkplatz. Das Plangebiet erfasst überwiegend bebauete Grundstücke an den Straßen Dörper Weg, Muschelweg, Am Koper Sand, Fischerweg, Fledderweg, Mehmerthalje und Kakteenweg.

➤ Raumordnung

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Aurich ist nach dem 20.07.2006 nicht mehr gültig. Mit Wegfall des RROP gilt das Landesraumordnungsprogramm LROP (2008 und Fortschreibung 2012) für den Landkreis Aurich und damit für die Stadt Norden. Das LROP enthält keine der Planung entgegenstehenden Darstellungen. Das RROP 2015 liegt zwischenzeitlich im Entwurf vor; dem Standort Norddeich ist die besondere Aufgabe Tourismus zugeordnet.

➤ Stadtentwicklungskonzept

In der Fortschreibung des Stadtentwicklungskonzeptes (1997) aus dem Jahre 2008/2009 wird die Zielsetzung formuliert, Norden/Norddeich als touristisches Zentrum stärker zu profilieren. Unter anderem soll die Beherbergungsstruktur weiter entwickeln und nachfragegerecht ergänzt werden. Hierzu gehören eine Verbesserung der Qualität und des Angebotes sowie eine optimierte Zielgruppenorientierung. Zur Berücksichtigung des Ortsbildes soll die Aufenthaltsqualität verbessert und der regionale Charakter betont werden.

Die Stadt soll als Wohnstandort für alle potentiellen Nachfragegruppen attraktiv sein. Daher sollen die Rahmenbedingungen zur Entwicklung möglichst unterschiedlicher Wohnangebotsformen geschaffen werden.

Bei der Weiterentwicklung des Wohnangebotes soll der Nutzung vorhandener Flächenpotentiale im Rahmen der Innenentwicklung Vorrang vor der Neuinanspruchnahme von Siedlungsflächen eingeräumt werden. In Norddeich stellen die Frisia-Flächen ein erhebliches Potential für die Innenentwicklung des Ortsteiles dar.

➤ **Konzepte zur Touristischen Entwicklung**

Über die Niedersächsische Wattenmeerstiftung wurde im Jahre 2003 für Norden-Norddeich ein Tourismusleitbild erstellt. Im Hinblick auf das Themenfeld „Unterkunft und Gastronomie“ ist eine Ausrichtung der Gastronomie auf die touristischen Zielgruppen und einer Verbesserung eines zielgruppenorientierten Beherbergungsangebotes und eine bessere Auslastung des vorhandenen Angebotes formuliert.

Im Jahre 2011 hat die Stadt Norden im Rahmen einer Standortprofilanalyse die Stärken und Schwächen des Tourismus herausgearbeitet. Potentiale werden dabei im Gesundheit und Wellnessbereich sowie im Naturtourismus gesehen.

Für den Standort Norden-Norddeich wurde im Auftrag der Wirtschaftsbetriebe der Stadt Norden im Jahre 2013 die Tourismusstrategie 2030¹ erstellt, die dem Rat der Stadt Norden zur Kenntnis gegeben wurde und aktuell keiner verbindlichen Beschlusslage durch den Rat der Stadt Norden unterliegt. Zielsetzung im Tourismusmarketing ist unter anderem eine Festigung der Position von Norden-Norddeich im Küstentourismus.

Darüber hinaus wurde im Auftrag der Wirtschaftsbetriebe der Stadt Norden eine Untersuchung² im Hinblick auf mögliche Hotelstandorte für den gesamten Ortsteil Norddeich durchgeführt und festgestellt, dass ein neues Hotel in Norddeich zur Stärkung des touristischen Profils und der vorhandenen Infrastruktur beitragen kann. Das Plangebiet ist durch die Untersuchung nicht direkt betroffen.

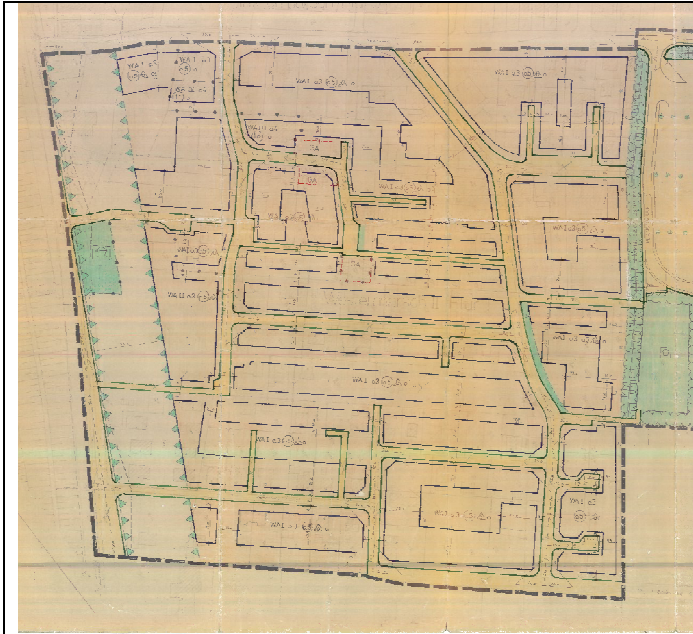
Die mit dieser Planung beabsichtigte planungsrechtliche Absicherung der Gästebeherbergung und die Sicherung der touristischen Infrastruktur entsprechen dem Ziel der Festigung der Position von Norden-Norddeich im Küstentourismus.

➤ **rechtskräftige Bauleitplanung**

Für das Plangebiet gilt größtenteils der Bebauungsplan Nr. 1 Wsmll in seiner Urfassung. Als Art der baulichen Nutzung sind überwiegend allgemeine Wohngebiete mit einer Grundflächenzahl von 0,3, einer Geschossflächenzahl von 0,5 in eingeschossiger offener Bauweise ausgewiesen. In Teilbereichen an der Deichlinie und am Dörper Weg ist eine höhere Verdichtung mit zwei Vollgeschossen sowie drei bis vier Vollgeschossen und höherer Geschossflächenzahl zulässig. Im Ursprungsplan gilt eine Regelung, wonach bei Umbau, Erweiterung oder Neubau nicht mehr als 25 Fremdenbetten zulässig sind. Ausnahmen gibt es bei Grundstücken über 1.200 qm, wenn die Erschließung gesichert ist. Die überbaubaren Flächen sind straßenseitig orientiert. Durch die 2. Änderung des B-Planes wurde am Dörper Weg die Möglichkeit der Einrichtung von Außengastronomie und Warenaufstellflächen geschaffen.

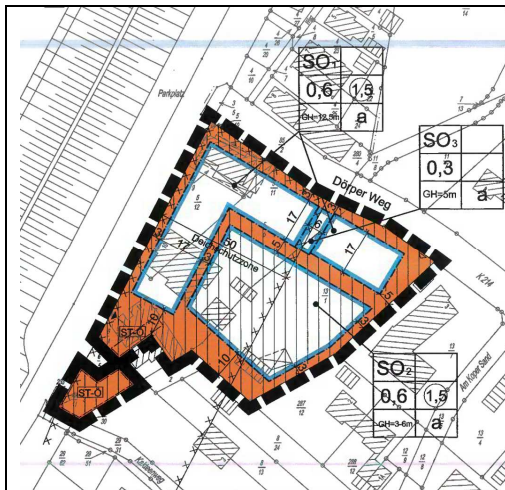
¹ BTE Tourismus und Regionalberatung, Stiftstraße 12, 30159 Hannover

² Quick Check Kommunal Hotelstandorte in Norden Norddeich, Volz & Partner



Auszug aus Bebauungsplan Nr. 1 Wsmll von 1979

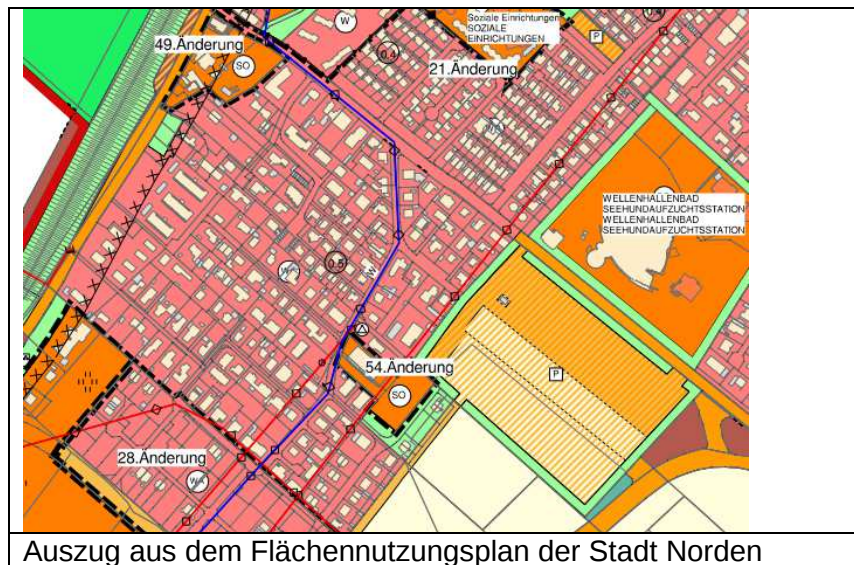
Im Nordosten wurde die 1. Änderung des B-Planes durchgeführt und ein Sonstiges Sondergebiet für Ferienwohnungen und touristische Versorgungseinrichtungen wie einer Erlebnisastronomie und einer Einkaufspassage festgesetzt. Die Erlebnisastronomie im inneren Sondergebiet wurde bisher nicht umgesetzt.



Auszug aus der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 Wsmll von 2002

In der 2. Änderung des B-Planes im Jahre 2011 wurde eine textliche Festsetzung aufgenommen, die die Zulässigkeit von nicht überdachten gewerblich betriebenen Terrassen oder Ausstellungsflächen auf den nicht überbaubaren Flächen am Dörper Weg regelt und eine Überschreitung der Grund- und Geschossflächenzahl für die o.g. Anlagen ermöglicht. Der Nachweis des nachbarlichen Lärmschutzes ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Im Flächennutzungsplan sind Allgemeine Wohngebiete mit einer Geschossflächenzahl von 0,5 dargestellt. Im Nordosten gilt die 49. Änderung des Flächennutzungsplanes mit einem Sondergebiet.



➤ geplante Bauleitplanung

Zur Umsetzung der in Kapitel 2 angestrebten Planungsziele wird der Flächennutzungsplan geändert. Die Änderung erfolgt im Parallelverfahren zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 Wsmll, der in einem zweistufigen Verfahren gemäß § 3 Abs. 1 und 2 BauGB sowie § 4 Abs. 1 und 2 BauGB aufgestellt wird.

2. BESTANDSANALYSE³

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen nahezu vollständig erschlossenen und bebauten Bereich, der sich in Art und Maß der baulichen Nutzung wie folgt darstellt:

➤ Nutzungen

In der Karte sind die Anteile der Grundstücke mit **Ferienwohnungen⁴** dargestellt. Daten für **Dauerwohnungen** und Nebenwohnungen liegen derzeit nur für den Bereich am Dörper Weg vor. Die Daten wurden aus statistischen Daten der Stadt Norden übernommen. Trotz nicht vollständiger Daten ist ablesbar, dass eine Durchmischung der Hauptwohnungen mit einem hohen Anteil an Ferienwohnungen vorhanden ist. Dabei sind punktuell höhere Verdichtungsansätze mit überdurchschnittlich vielen Ferienwohnungen in einem Gebäude vorhanden. In den Bereichen parallel zur Deichlinie sind Quartiere vorhanden, die ausschließlich zum Ferienwohnen genutzt werden.

Die Nutzungen am Dörper Weg sind durch Wohnungen und touristische Versorgungseinheiten wie Geschäfte, Läden, Dienstleistungen, touristisches Gewerbe und Gastronomie geprägt. Zudem sind dort auch Gebäude mit freien Berufen vorhanden.

³ siehe Anlagen zur Begründung

⁴ In diesen Begriff werden zur Vereinfachung auch Ferienappartements mit einbezogen

➤ **Ausnutzung**

Die Karte zeigt die vorhandenen Grundstücke mit der Ausnutzung durch die Hauptgebäude und die Anzahl der Vollgeschosse. Überwiegend ist eine eingeschossige Bebauung vorhanden. Entsprechend dem vorhandenen Planungsrecht wurden bereichsweise auch zweigeschossige sowie drei- bis ein viergeschossige Gebäude errichtet. Quartiersweise ist eine hohe Ausnutzung der Grundstücke vorhanden, insbesondere im inneren Bereich des Plangebietes, am Möwenweg und am Muschelweg. In Richtung Deichlinie sowie im Innern des Plangebietes sind noch einige Grundstücke mit sehr geringer Verdichtung vorhanden. Am Muschelweg und am Koper Sand befindet sich jeweils noch ein freies Grundstück.

3. ANLASS UND ZWECKE DER PLANUNG

In der Fortschreibung des LROP 2008 im Jahre 2012 wurde unter 1.4 „integrierte Entwicklung der Küste, der Inseln und des Meeres“ folgendes festgelegt:

- ***Touristische Nutzungen in der Küstenzone sind zu sichern und nachhaltig zu entwickeln.***
- ***In der niedersächsischen Küstenzone sind durch eine ganzheitliche räumliche Steuerung frühzeitig Nutzungskonflikte zu vermeiden und bestehende Nutzungskonflikte zu minimieren.***

Entsprechend dieser Vorgaben hat die Stadt Norden die bestehenden Bebauungsplangebiete und Plangebiete mit Aufstellungsbeschlüssen im Ortsteil Norddeich untersucht. Hierbei wurden in einer umfassenden Bestandsanalyse die Nutzungen und die Ausnutzungen auf den jeweiligen Grundstücken aufgenommen und mit dem Planungsrecht- soweit bereits vorhanden – abgeglichen. Als Ergebnis der Untersuchung ergibt sich ein Handlungsbedarf zur bestandsorientierten Sicherung der Nutzungsstrukturen und durch Differenzierung und Rücknahme von Bau-rechten. Die Ziele für Norddeich sind in einem Gesamtkonzept für Norddeich⁵ mit unterschiedlichen Ausprägungen der Wohnnutzung und Gästebeherbergung sowie touristischer Infrastruktur dargestellt. Die Planung dient neben der Sicherung von Einrichtungen für den Fremdenverkehr zur touristischen Versorgung sowie der Sicherung des Dauerwohnens für Personen mit Lebensmittelpunkt in Norddeich.

Die städtebaulichen Zielsetzungen – betreffend den gesamten Ortsteil Norddeich - sind mit entsprechenden Planungsinstrumenten zu sichern. Dabei werden folgende Planungsgrundsätze festgelegt:

- In den überwiegend durch Dauerwohnen geprägten Gebieten sollen Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO festgesetzt werden.
- In den überwiegend mit Ferienwohnen geprägten Gebieten sollen Sondergebiete für die Erholung gemäß § 10 BauNVO festgesetzt werden.
- In den Gebieten mit einer Durchmischung von Wohnen und Ferienwohnen sollen Sonstige Sondergebiete gemäß § 11 BauNVO festgesetzt und diese Nutzungen als Regelnutzung nebeneinander zugelassen werden.

⁵ siehe Gesamtkonzept im Anhang

Hinweis: Das Gesamtkonzept wird noch fortgeschrieben. Bereiche, wo derzeit kein bauleitplanerischer Handlungsbedarf bezogen auf die Thematik des Wohnens gesehen wird, wurden in der Untersuchung außen vor gelassen.

- In den Gebieten mit einer Mischung aus touristischer Infrastruktur und Ferienwohnen/Dauerwohnen sollen ebenfalls Sonstige Sondergebiete gemäß § 11 BauNVO festgesetzt werden. Neben der Regelnutzung Dauerwohnen und Ferienwohnen soll hier die touristische Infrastruktur gesichert werden.

Im Plangebiet der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 WsmII besteht eine starke Ausprägung durch touristische Einrichtungen und Einrichtungen der Gästebeherbergung, der Gebietscharakter eines Allgemeinen Wohngebietes ist nicht mehr vorhanden. Daher sollen im überwiegenden Bereich des Plangebiets durch die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes das Dauerwohnen und das Ferienwohnen als Regelnutzung nebeneinander planungsrechtlich werden. Hierdurch sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Ferienwohnungen geschaffen und eine stärkere Durchmischung mit Dauerwohnungen erzielt werden. Die Wohnanteile für die „ortsansässige Bevölkerung“ sollen erhalten und gestärkt werden. In einem Teilbereich parallel zum Deich sind ausschließlich Ferienwohnungen vorhanden, so dass ein zusätzliches Wohnen nicht mehr verträglich ist. Entsprechend erfolgt hier die Festsetzung als Sondergebiet für die Erholung. In dem Bereich entlang des Dörper Wegs wird als Regelnutzung die touristische Versorgung, die Gästebeherbergung und das Dauerwohnen durch die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes gesichert.

Durch die Festsetzung von Sondergebieten wird eine Rechtsgrundlage für die Ferienwohnungen im Plangebiet geschaffen.

Für die 3. Änderung des Bebauungsplangebietes Nr. 1 WsmII „Westermarsch II“ ergeben sich im Einzelnen folgende Planungsziele:

➤ **Sicherstellung der touristischen Infrastruktur und Gästebeherbergung**

Dieses betrifft den im Plangebiet gelegenen Abschnitt der Grundstücke am Dörper Weg und die Grundstücke am nördlichen Abschnitt der Deichstraße. Hier besteht eine Mischung aus Wohngebäuden, Ferienwohnungen und gewerblichen Einheiten. Die gewerblichen Grundstücke sind in den Erdgeschossen durch Innen- und Außengastronomie, durch Einzelhandelsgeschäfte und Läden sowie durch Dienstleistungen und kleine touristische Gewerbebetriebe geprägt. Zielsetzung für diesen Bereich ist eine Sicherstellung und Stärkung der touristischen Infrastruktur mit Gästebeherbergung sowie der Wohnnutzung.

➤ **Sicherstellung von Ferienwohnen in Erholungsgebieten**

In einigen Bereichen, insbesondere in Deichnähe, haben sich Erholungsschwerpunkte entwickelt, die fast ausschließlich durch Ferienwohnungen und Ferienhäuser geprägt sind und wo das Dauerwohnen kaum noch existent ist. Hier soll der Erholungscharakter gestärkt werden und das Wohnen auf Ausnahmen beschränkt werden.

➤ **Sicherstellung von Dauerwohnen mit Anteilen an Ferienwohnen**

In den übrigen Bereichen des Plangebietes soll die Durchmischung von Dauerwohnen mit Gästebeherbergung planungsrechtlich gesteuert werden. Die klassische Form des Ferienwohnens ist die Privatvermietung von Fremdenzimmern oder Ferienwohnungen in durch den Eigentümer selbst genutzten Wohnhäusern. In den touristisch geprägten Wohngebieten von Norddeich verstärkt sich jedoch der Trend, dass bei Umnutzung und Nachnutzung von Wohngrundstücken (i. d. R. beim Eintreten des Erbfalles und bei Eigentümerwechsel) eine höhere Verdichtung mit mehreren Wohneinheiten erfolgt und daraus eine Verdrängung des Dauerwohnens zugunsten von Zweitwohnungen und Ferienwohnungen resultiert.

Negative städtebauliche Folgen sind unter anderem eine Zunahme des fließenden Verkehrs durch häufigen Bettenwechsel, eine Zunahme des ruhenden Verkehrs durch verstärkten Stellplatzbedarf und sogenannte „Rollladensiedlungen“ durch vorübergehende Leerstände der Gebäude. Dieses kann letztendlich eine Veränderung des ursprünglichen Gebietscharakters, der bisher durch eine erkennbare Wohnnutzung geprägt war, zur Folge haben. Neben den sozialen Folgen wie fehlender Nachbarschaften und mangelnder Identifikation der Bewohner mit der Wohnquartieren führt die vorgenannte Entwicklung auch dazu, dass im Ortskern Norddeich weniger Wohnraum für die örtliche Bevölkerung zur Verfügung steht. Die hieraus resultierende Konsequenz, den erforderlichen Wohnraum an neuen Standorten außerhalb der Ortslage zu schaffen, steht den Zielen des am 11.06.2013 in Kraft getretenen Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung entgegen. Hiernach soll gemäß § 1 Absatz 5 BauGB die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. Die Stadt Norden hat daher die Absicht, durch die Instrumente des Planungsrechts entsprechende Anteile des Dauerwohnraums in der Ortslage von Norddeich zu sichern. Hierbei ergeben sich je nach Gebietscharakter und der örtlichen Lage im Zielkonzept unterschiedliche Anteile zwischen Dauerwohnen und Ferienwohnen. Im Plangebiet soll entsprechend der Bestandssituation und der Nähe zu touristischer Infrastruktur ein verträglicher Anteil an Ferienwohnungen zugelassen werden. Zielsetzung ist dabei, dass auf den jeweiligen Grundstücken bei Neubauvorhaben mindestens eine Dauerwohnung gesichert wird und zusätzlich eine begrenzte Anzahl an Ferienwohnungen vermietet werden können.

➤ **Rücknahme und Differenzierung von Baurechten**

In den Quartieren sollen die überbaubaren Flächen soweit zurückgenommen werden, dass der Bestand gesichert wird und nur noch geringe Erweiterungsmöglichkeiten verbleiben. Zudem soll die Bauweise dahingehend differenziert werden, dass die Baukörper in ihren Ausmaßen begrenzt werden. Die zulässige Anzahl der Wohneinheiten soll entsprechend ebenfalls eingeschränkt werden.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Norden wird im Parallelverfahren geändert. Durch die 88. FNP-Änderung erfolgt eine Umwandlung der Wohnbauflächen in Sonderbauflächen.

4. SACH- UND RECHTSLAGE / BEGRIFFLICHKEITEN

Nach Auswertung der aktuellen Rechtsprechung⁶ ergibt die für die Wohnnutzung und die Gästebeherbergung folgende Situation:

- Eine **Wohnnutzung** ist durch eine Dauerhaftigkeit des Aufenthalts und die Eigengestaltung der Haushaltsführung gekennzeichnet und wird durch den Inhaber der Wohnung (Eigentümer, Mieter oder sonstige Nutzungsberechtigte) als vorwiegend benutzte Wohnung genutzt, in der der Schwerpunkt der Lebensbeziehungen vorgehalten wird.

⁶ OVG Lüneburg, Beschluss v. 18.07.2008 - 1 LA 203/07
 OVG Oldenburg, 14.02.2013 Az: 4 A 3211/09
 OVG Lüneburg, Beschluss v. 22.11.2013 - 1 LA 49/13
 OVG Lüneburg, Beschluss v. 12.12.2013 - 1 LA 123/13
 VG Schwerin, Beschluss v. 20.12.2012 - 2 A 621/11
 OVG Mecklenburg-Vorpommern, Beschluss vom 28.12.2007 – 3M 190/07
 OVG Mecklenburg-Vorpommern, Beschluss vom 19.11.2008 – 3K 2/07

- In **Beherbergungsbetrieben** werden Räume einem ständig wechselnden Gästekreis zur Verfügung gestellt werden, ohne dass diese ihren häuslichen Wirkungskreis unabhängig gestalten können. Zu den Beherbergungsbetrieben gehören i.d.R. Hotels, Pensionen, Gästehäuser und Gebäude mit Fremdenzimmern.
- Die **Vermietung von Ferienwohnungen und Ferienappartements** dient zur Nutzung von einem wechselnden Personenkreis für einen zeitlich befristeten Aufenthalt. Ferienwohnungen und Ferienhäuser, die nach ihrer Ausstattung auf eine ausnahmslose Selbstversorgung ausgerichtet sind, gehören nach mehreren Rechtsprechungen nicht zu den Beherbergungsbetrieben und auch nicht zu sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben. In der Rechtsprechung wird aber teilweise auch nicht ganz ausgeschlossen, dass Ferienwohnungen zu den kleinen Beherbergungsbetrieben gehören können.
- **Zweitwohnungen** unterscheiden sich von Ferienwohnungen dadurch, dass der Eigentümer bzw. Mieter seinen dort häuslichen Wirkungskreis – wenn auch nur vorübergehend- unabhängig gestaltet und die Wohnungen nicht zum Zweck der Erzielung von Einkünften an wechselnde Feriengäste vermietet werden.
- Gegenüber der allgemeinen Wohnnutzung ist eine **Ferienwohnnutzung** nach derzeitiger Rechtsprechung eine **eigenständig typisierte Nutzungsart**, die in allen Wohngebieten und im Mischgebiet nicht zulässig ist. Dieses dürfte im Grundsatz auch für die anderen Baugebiete gemäß § 2 bis 9 BauNVO gelten.
- Nach Auswertung der derzeitigen Rechtslage empfiehlt sich für die Sicherstellung der Ferienwohnanteile im Zusammenhang mit einer Dauerwohnnutzung die Ausweisung von **Sonstigen Sondergebieten** gemäß § 11 BauNVO.
- **Sondergebiete für die Erholung** gemäß § 10 BauNVO kommen dann in Frage, wenn Schwerpunkt die Erholungsnutzung ist und die Wohnnutzung deutlich untergeordnet ist. Zulässig sind nur Betreiberwohnungen und keine eigenständige Wohnnutzung.

5. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG: GRUNDLAGEN UND ERGEBNISSE DER ABWÄGUNG

5.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

5.1.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB

Die Stadt Norden hat die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung, unterrichtet. Hierzu wurde eine Bürgerversammlung am 05.03.2015 im Rathaus der Stadt Norden durchgeführt. Von den Bürgern wurde in erster Linie zu den Festsetzungen des Dauerwohnens Bezug genommen. Aufgrund der vorhandenen Nutzungsstruktur wurde die zwingende Vorgabe des Dauerwohnens grundsätzlich in Frage gestellt. Zudem wurde die Mindestgröße der Dauerwohnungen angesprochen und ein höherer Anteil angeregt. Die Anregungen werden nicht berücksichtigt, es verbleibt bei der bisherigen Festsetzung eines Sondergebietes mit der Regelnutzung Dauerwohnen und Ferienwohnen. Die Überprüfung der Einwohnerzahlen hat ergeben, dass im Plangebiet ca. 200 Bewohner mit 1. Wohnsitz und ca. 80 Bewohner mit 2. Wohnsitz vorhanden sind. Die Mindestgröße der Dauerwohnungen bleibt bestehen, höhere Anteile sind hierdurch nicht ausgeschlossen. Des Weiteren wurden der Bestandsschutz und die Entwässerung angesprochen. Zur Entwässerungsthematik wurde die Begründung ergänzt.

5.1.2 Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB

Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden, über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung frühzeitig unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert.

Die in der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Anregungen und Hinweise der Stellungnahmen werden wie folgt abgewogen:

Deichacht Norden

Die Deichacht hat auf die Verschlechterung der Oberflächenentwässerung hingewiesen- insbesondere bei Starkregenereignissen - und Rückhaltemaßnahmen im Plangebiet angeregt. Die Hinweise werden beachtet. Hierzu wurde ein Kapitel in die Abwägung aufgenommen. Es ergibt sich aber keine Anforderung nach Maßnahmen, da keine zusätzliche Versiegelung erfolgt. Ein Entwässerungskonzept ist nicht erforderlich. Die Entwässerungsgräben bleiben erhalten.

Deutsche Telekom, Kabel Deutschland, EWE Netz, OOWV, Wirtschaftsbetriebe der Stadt Norden GmbH

Seitens der Versorgungsträger wurden Hinweise auf Versorgungsanlagen ihres Unternehmens im Plangebiet vorgebracht. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Das Plangebiet ist vollständig erschlossen. Die vorhandenen Leitungen des OOWV sowie das 20 KV-Kabel der EWE-Netz wurden nachrichtlich übernommen.

Ev.-luth. Kirchengemeinde Norddeich

Die Ev.-luth. Kirchengemeinde Norddeich hat angeregt, zum Erhalt und zur Förderung des gemeindlichen Lebens bezahlbaren Wohnraum für die heimische Bevölkerung zu erhalten. In diesem Zusammenhang wurde um ein Gesamtkonzept für Norddeich gebeten. Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Hierzu wurde die Begründung ergänzt. In der Bürgerinformationsveranstaltung wurden die Grundzüge des Gesamtkonzeptes vorgestellt. Das Gesamtkonzept für den Ortsteil Norddeich wird der Entwurfsfassung beigelegt. Aus der Abbildung zum Gesamtkonzept wird deutlich, dass nach wie vor umfangreiche Gebiete mit hohen Anteilen an Dauerwohnen erhalten bleiben und Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung bieten. Auch in den Gebieten, die mit Ferienwohnungen durchmischt werden können, wird durch die Festsetzung des Dauerwohnens bei Neubauten und größeren Umbauten zusätzlicher Wohnraum geschaffen. Das Gesamtkonzept bezieht sich jedoch vorrangig auf die städtebaulichen Belange und Fragestellungen, um eine Rechtsgrundlage für die vorhandenen und gewollten Nutzungen im Plangebiet abzuleiten und daraus Bebauungspläne zu entwickeln. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass ein Bebauungsplan kein Sozialplanungsinstrument ist.

LGLN- Regionaldirektion Aurich

Von der LGLN- Regionaldirektion Aurich wurde um die Übernahme redaktioneller Änderungen in der Planunterlage gebeten. Die Planunterlagen wurden um die genannten Hinweise zur Plangrundlage ergänzt.

LGLN-Regionaldirektion Hameln-Hannover Kampfmittelbeseitigungsdienst

Von der LGLN-Regionaldirektion Hameln-Hannover wurde darauf hingewiesen, dass nicht unterstellt werden kann, dass keine Kampfmittelbelastung im Plangebiet vorliegt und eine Luftbildauswertung angeboten. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Das Plangebiet ist bereits vollständig erschlossen und wird mit Ausnahme geringer Teilflächen auch nahezu komplett baulich genutzt. Eine Prüfung der Kampfmittelbelastung wird aufgrund der vorhandenen Siedlungsentwicklung nicht für erforderlich gehalten.

Landkreis Aurich

Der Landkreis hat auf die erforderliche Ergänzung für den Entwurf durch eine Begründung zur FNP-Änderung und die Umweltberichte für die Bauleitplanung hingewiesen. Die Hinweise werden beachtet, die Planunterlagen wurden für die Entwurfsfassung ergänzt.

Der Landkreis hat auf die erforderliche Ergänzung für den Entwurf durch eine Prüfung des Artenschutzes hingewiesen. Die Hinweise werden beachtet, die Planunterlagen wurden für die Entwurfsfassung ergänzt. Im Rahmen des Umweltberichtes erfolgt eine artenschutzrechtliche Beurteilung.

Der Hinweis zum Erhalt der Entwässerungsgräben wird beachtet. Die im Plangebiet vorhandenen Schaugräben zur Sicherung der Oberflächenentwässerung werden als Fläche zur Regelung des Wasserabflusses festgesetzt.

Die Hinweise zur Unzulässigkeit von Bauvorhaben in der 50 m breiten Deichschutzzone und der Möglichkeit einer Ausnahmegenehmigung werden beachtet. Die Deichschutzzone ist in der Planzeichnung bereits gekennzeichnet. Zur Regelung der Bauvorhaben in der Deichschutzzone wurde eine temporäre Festsetzung aufgenommen.

Die Hinweise zum möglichen Vorkommen sulfatsaurer Böden und deren Folgen bei Bodenaushub sowie die Vorgaben für eine Bodenuntersuchung werden zur Kenntnis genommen. Da die Bebauungsplanänderung im Wesentlichen die planungsrechtliche Absicherung des Bestandes vor dem Hintergrund der veränderten touristischen Wohn- und Nutzungsstruktur verfolgt, werden im Grundsatz keine weiteren Baufelder und Flächenausweisungen zugelassen. Daher ergibt sich diesbezüglich kein Handlungsbedarf. Der Hinweis des Landkreises, dass in Bezug auf die schutzwürdige natürliche Bodenfruchtbarkeit aufgrund der bestehenden Bebauung und den bereits erfolgten Eingriffen keine Bedenken gegen die Bauleitplanung bestehen, werden zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise zur Vorgehensweise beim Auftreten von Abfällen bei Aushub- und Tiefbauarbeiten und zur Verwendung von Bauschutt bei Bauvorhaben werden zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise zu den Vorgaben der Abfallentsorgung und der Erreichbarkeit der Abfallstandorte werden beachtet. Das Plangebiet ist bereits erschlossen. Die Festsetzung der Verkehrsflächen wurde überwiegend aus dem Ursprungsplan übernommen. Eine geordnete Abfallentsorgung ist gewährleistet.

Der Hinweis zur Verwendung wasserdurchlässiger Materialien zur Vermeidung einer Verschlechterung der Bodenqualität wird zur Kenntnis genommen. Durch die Bauvorschrift zur Vorgartengestaltung wird die Versiegelung minimiert.

NLWKN

Der Hinweis, dass aufgrund nicht zu erwartenden wesentlicher Auswirkungen auf den Wasserhaushalt keine Bedenken bestehen, wird zur Kenntnis genommen.

Ostfriesische Landschaft, Arch. Forschungsstelle

Die Hinweise zum Umgang mit Bodenfunden (Boden- und Baudenkmale) wurden in die Planunterlagen aufgenommen.

5.1.3 Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB

Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgt mit den vorliegenden Unterlagen eine öffentliche Auslegung der Pläne mit den wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen. Gemäß § 4 Abs. 2 BauGB werden parallel die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingeholt. Hierzu wird im weiteren Verfahren ausgeführt.

5.2 Abwägung der betroffenen Belange

5.2.1 Belange der Raumordnung

Die Planung mit Festsetzungen zur Sicherung der touristischen Infrastruktur und Einrichtungen zur Gästebeherbergung entspricht den Zielen der Raumordnung, wonach Norddeich die besondere Aufgabe Tourismus zugeordnet ist und touristische Nutzungen in der Küstenzone zu sichern und nachhaltig zu entwickeln sind. Die Steuerung der Anteile von Dauerwohnen und Ferienwohnen sowie deren bauliche Ausnutzung durch das Planungsrecht reduziert und vermeidet Nutzungskonflikte für bestehende und künftige Nutzungen.

5.2.2 Verkehrliche Belange

Die Einbindung des Plangebietes in das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz ist über den Dörper Weg und die Itzendorfer Straße K 214 gesichert. Diese Straßen ermöglichen eine Verbindung zur Ortsdurchfahrt Norddeicher Straße und zur Ortsumfahrung B 72neu.

Die verkehrliche Erschließung der Grundstücke im Plangebiet ist durch die vorhandenen ausgebauten Stadtstraßen gesichert. Die Straßen sind in unterschiedlicher Ausprägung vorhanden. Eine durchgängige Erschließungsstraße stellt der Muschelweg mit Anbindung an den Dörper Weg und den Fledderweg dar. Diese Anbindung sichert gleichzeitig die Erschließung des angrenzenden Bebauungsplangebietes Nr. 99 und eine Verbindung zur Itzendorfer Straße K 214. Bei den übrigen Verkehrsflächen des Plangebietes handelt es sich größtenteils um Stichstraßen und Wohnwege sowie Fußwege. Insgesamt weist der Planbereich eine gute Durchlässigkeit auf. Parallel zum Hauptdeich ist eine breitere Verkehrsfläche entlang des Hauptdeiches vorhanden.

Die vorhandenen Verkehrsflächen im Plangebiet werden durch diese Planänderung nicht berührt und bleiben unverändert.

5.2.3 Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

➤ Schutzansprüche

Durch die Umwandlung der Allgemeinen Wohngebiete in Sonstige Sondergebiete gemäß § 11 und Sondergebiete gemäß § 10 BauNVO ist die Schutzwürdigkeit gegenüber Verkehrs- und Gewerbelärm zu prüfen. Entsprechend der innerhalb der Sondergebiete zulässigen Wohnanteile werden für die Gebiete folgende Schutzansprüche festgelegt.

<i>Gebietsausweisung</i>	<i>Schutzanspruch gemäß DIN 18005</i>
Sonstige Sondergebiete mit touristischer Infrastruktur und Gästebeherbergung	Mischgebiet 60/45-50* dB(A) tag/nachts
Sonstige Sondergebiete mit Dauerwohnen und Gästebeherbergung	Allgemeines Wohngebiet 55/40-45* dB(A) tag/nachts
Sondergebiete für die Erholung /Ferienhausgebiet	Ferienhausgebiet 50/35-40* dB(A) tag/nachts
* Der niedrige Wert gilt für Gewerbelärm	

➤ Verordnung der Stadt Norden zur Bekämpfung des Lärms (NorLVO)

Mit Bekanntmachung vom 03.04.2014 gilt eine Lärmschutzverordnung für die Stadt Norden und damit auch für Norddeich. Die Verordnung gilt ganzjährig für den Kurbereich und dient der Vorbeugung und dem Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche, die durch die Errichtung und den Betrieb von Anlagen, sowie durch das Verhalten Einzelner hervorgerufen werden können. Grundregel für das Nordseeheilbad Norden-Norddeich als Kur-, Erholungs- und Ferienort ist, dass aufgrund der daraus erwachsenen Aufgaben zur Förderung der Gesundheit und der Gewährleistung der Erholung sich jeder so zu verhalten hat, dass kein anderer mehr als nach den Umständen unvermeidbar durch Lärm beeinträchtigt wird. Somit ist definiert, dass es sich um vermeidbare Geräusche handelt, die hier entsprechend geregelt und beordnet werden sollen. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes ergeben sich keine Auswirkungen auf die Belange der Lärmschutzverordnung, da durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes keine den Kurbetrieb störenden Nutzungen zugelassen werden.

5.2.4 Belange von Natur und Landschaft, Artenschutz

Dem gesamten Plangebiet liegt ein rechtskräftiger Bebauungsplan zugrunde, der in Teilflächen schon geändert wurde. Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Westermarsch II“ wird im Wesentlichen die planungsrechtliche Absicherung des Bestandes vor dem Hintergrund der veränderten touristischen Wohn- und Nutzungsstruktur verfolgt. Dementsprechend werden die Baufelder eng an die Gebäude angelegt und die vorhandenen Verkehrsflächen überwiegend übernommen, so dass keine weiteren Baufelder und Flächenausweisungen festgesetzt werden.

Der Ursprungsplan lässt aufgrund der Anwendung der BauNVO 1977 eine Versiegelung bis 100 % zu. Diese wird durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes mit Anwendung der BauNVO 1990 auf eine Versiegelung = GRZ + 65 v. Hundert reduziert. Im Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes 1Wsmll im Nordwesten war bisher eine Versiegelung bis zu 80 % zulässig, diese wird ebenfalls reduziert. Im Plangebiet ergeben sich folgende Versiegelungsraten:

GRZ 0,2 = 33 % Versiegelung

GRZ 0,3 = 50 % Versiegelung

GRZ 0,4 = 66 % Versiegelung

Da keine Neuversiegelungen gegenüber dem Planungsrecht vorbereitet werden, liegt **kein Eingriff** vor, eine Ausgleichsverpflichtung besteht nicht.

Unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen auf der Ausführungsebene (Erhalt der Gehölze, ggf. Prüfung von Quartieren bei Abriss oder Gebäudeumbauten) sind **artenschutzrechtliche** Verbotstatbestände nicht zu erwarten.

5.2.5 Belange der Wasserwirtschaft

Es erfolgt keine Erhöhung der zulässigen Versiegelung, da bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan vorliegt. Da infolge der bestandsorientierten Festsetzung keine Erhöhung der zulässigen Flächenausnutzbarkeit gegeben ist, ist auch keine Erhöhung des anfallenden Oberflächenwassers zu erwarten und ein Nachweis der Oberflächentwässerung in der Bauleitplanung nicht erforderlich. Seitens des NLWKN (Nds. Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- u. Naturschutz) Betriebsstelle Aurich, werden wesentliche Auswirkungen auf den Wasserhaushalt ebenfalls nicht erwartet. Festsetzungen zur Regelung der Oberflächentwässerung sind damit entbehrlich. Die Entwässerungsgräben im Plangebiet werden durch Festsetzungen gesichert.

5.2.6 Belange des Küstenschutzes

Durch die planungsrechtliche Absicherung von Bauflächen im Deichbereich sind die Belange des Küstenschutzes betroffen. Im Westen verläuft der Hauptdeich zur Nordsee. Die Deichunterhaltung bzw. der Deichausbau muss gewährleistet sein. Die 50,0 m Schutzzone wurde in der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich übernommen. Bezugsgrenze ist die Außenseite der Böschungskante des östlich der Deichstraße gelegenen Grabens.

Das **Niedersächsische Deichgesetz (NDG)** ist zu beachten.

- Gem. § 14 (Benutzung) Abs. 1 NDG ist jede Benutzung des Deiches, außer zum Zweck der Deicherhaltung grundsätzlich verboten. Die Deichbehörde kann gem. § 14 Abs. 2 vom Verbot des Absatzes 1 Ausnahmen genehmigen. Die Errichtung oder Erweiterung von Gebäuden darf Sie nur in besonderen Fällen öffentlicher oder allgemein wirtschaftlicher Belange zulassen, wenn die Sicherheit des Deiches gewährleistet bleibt.
- Gem. § 16 (Anlagen landseitig vom Deich) Abs. 1 NDG dürfen Anlagen jeder Art in einer Entfernung bis zu 50 m von der landseitigen Grenze des Deiches nicht errichtet oder wesentlich geändert werden. Gem. § 16 Abs. 2 NDG kann die Deichbehörde Ausnahmen genehmigen, wenn das Verbot im Einzelfall zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und die Ausnahme mit den Belangen der Deichsicherheit vereinbar ist.

In der 50,0 m breiten Deichschutzzone sind somit im Grundsatz jegliche Bauvorhaben, auch Veränderungen an bestehenden Bauten verboten.

Die Untere Deichbehörde kann zur Befreiung vom Verbot des § 16 Abs. 1 NDG Ausnahmen genehmigen, wenn das Verbot im Einzelfall zu einer nicht beabsichtigten Härte führen würde und die Ausnahme mit den Belangen der Deichsicherheit vereinbar ist. Dabei müssen die in § 16 Abs. 2 NDG genannten Bedingungen erfüllt sein, um eine solche Ausnahmegenehmigung erteilen zu können. Die Ausnahmegenehmigung ist widerruflich. I. d. R. wird dabei zur Vermeidung von Entschädigungsansprüchen zu Gunsten der Deichacht im Grundbuch eine „beschränkt persönliche Dienstbarkeit“ eingetragen. Die Eintragung muss zum Inhalt haben, dass sich der betreffende Eigentümer und seine möglichen Rechtsnachfolger gegenüber dem Träger der Deicherhaltung verpflichten, bei Widerruf der deichbehördlichen Ausnahmegenehmigung für die in der Deichschutzzone errichteten Anlagen auf eine Entschädigung zu verzichten.

Im Bebauungsplan Nr. 1 Wsmll wurden die bestehenden Gebäude durch überbaubare Flächen gesichert, dabei wurden auch in geringem Maße Erweiterungsmöglichkeiten eingeplant. Zur Berücksichtigung der deichrechtlichen Belange wird die Umsetzung der Bebaubarkeit in der Deichschutzzone durch eine **temporäre Festsetzung gemäß § 9 (2) BauGB** geregelt.

- Die vorhandene Bebauung in der Deichschutzzone ist nur in dem Zeitraum zulässig, solange eine Ausnahmeregelung gemäß § 16 Abs. 2 NDG durch die Deichbehörde gilt.

5.2.7 Belange der Ver- und Entsorgung

Die Versorgungsleitungen des OOWV liegen überwiegend in den öffentlichen Verkehrsflächen, einige liegen auch auf privaten Flächen. Die Leitungen werden nachrichtlich in die Planzeichnung aufgenommen. Ebenfalls übernommen werden die 20 KV-Leitungen der EWE Netz.

6. INHALTE DER BEBAUUNGSPLANES

6.1 Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet werden - mit Ausnahme der ausschließlich für die Erholung genutzten Bereiche an der Deichlinie - Sonstige Sondergebiete gemäß § 11 BauNVO ausgewiesen. Die Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes gemäß § 11 BauNVO ist dann erforderlich, wenn sich das Plangebiet von den Baugebieten gemäß § 2 bis 9 BauNVO wesentlich unterscheidet.

Das Erfordernis nach einer Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes ergibt sich insbesondere durch die Sicherstellung der Anteile an privatvermieteten Ferienwohnungen, die zur Erhaltung der touristischen Gästebeherbergung in einem angemessenen Umfang erforderlich sind. Diese Nutzungsmischung lässt sich aus den Baugebieten gemäß § 2 bis 9 BauNVO nicht entwickeln.

In einem Sondergebiet für die Erholung gemäß § 10 BauNVO sind Ferienwohnungen zwar als Hauptnutzung zulässig, weitere Nutzungen zur touristischen Versorgung und zum Dauerwohnen sind jedoch nicht in dem Maße zulässig, wie es die prägende Gebietsstruktur vorgibt und das Zielkonzept vorsieht. Daher sollen die im Plangebiet prägenden Gebietsstrukturen überwiegend durch Sonstige Sondergebiete gemäß § 11 BauNVO gesichert werden. Diese Ausweisung ermöglicht zudem differenziertere Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung als in den Baugebieten gemäß § 2 bis 9 BauNVO.

Die ausschließlich für die Erholung genutzten Bereiche an der Deichlinie werden als Sondergebiet für die Erholung gemäß § 10 BauNVO ausgewiesen.

Begründung zur textlichen Festsetzung Nr. 1 - Sonstiges Sondergebiet SO 1

Für den Bereich am Dörper Weg und im nördlichen Abschnitt der Deichstraße sind gemäß dem Gesamtkonzept als Zielsetzung die Sicherstellung der touristischen Infrastruktur und die Gästebeherbergung in Ferienwohnungen, Hotels, Pensionen sowie das allgemeine Wohnen festgelegt. Hier werden ein Sonstiges Sondergebiet **SO 1 „Westermarsch II, Touristische Infrastruktur und Gästebeherbergung“** ausgewiesen. Das Sonstige Sondergebiet SO 1 dient überwiegend der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen zur touristischen Versorgung und der Gästebeherbergung sowie Anlagen und Einrichtungen des Wohnens.

Es werden die **zulässigen Nutzungen** festgesetzt, die den Gebietscharakter prägen und die Quartiersversorgung sicherstellen. Dieses sind im Einzelnen bestimmte

- Anlagen und Einrichtungen zur touristischen Versorgung
- Anlagen und Einrichtungen zur Gästebeherbergung,
- Gebäude mit Wohnungen für Personen mit Lebensmittelpunkt in Norddeich,
- Gebäude und Räume für freie Berufe,
- Soziale Nutzungen wie Kindergärten, Kinderkrippen, Einrichtungen zur Altenpflege.

Die Verkaufsfläche für Einzelhandelsgeschäfte und Läden mit Ausstellungsflächen wird auf 400 m² begrenzt, da nach geltender Rechtsprechung Einzelhandelsbetriebe mit dieser Nutzfläche als "Nachbarschaftsladen" oder "Convenience-Store" zulässig sind.

Der Begriff der Wohnung und der Gästebeherbergung werden zur Anwendung dieser Festsetzung klargestellt. Eine Wohnung im Sinne dieser Festsetzung ist die Wohnung, die durch Dauerhaftigkeit des Aufenthalts und die Eigengestaltung der Haushaltsführung gekennzeichnet ist. Anlagen und Einrichtungen zur Gästebeherbergung im Sinne dieser Festsetzung sind Unterkünfte (als Sammelbegriff für die in der Festsetzung aufgelisteten Anlagen) für einen ständig wechselnden Personenkreis zum zeitlich befristeten Aufenthalt mit Ausrichtung zur Selbstversorgung.

Prägend und touristisch erforderlich ist eine Nutzung der straßenseitigen Außenbereiche für nicht überdachte, gewerbliche betriebene Terrassen (Café, Speisewirtschaft etc.) oder Ausstellungsflächen für Waren. Daher sind diese hier - bis zu einer maximalen Größe der Grundfläche des genehmigten Betriebes an der Stätte der Leistung - auch außerhalb der straßenseitigen überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Diese Regelung entspricht den Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes. Für die vorgenannten baulichen Anlagen darf die zulässige Grundflächenzahl gemäß § 19 (1) BauNVO um 10 % erhöht werden. Die Lärmverträglichkeit für die gewerblich betriebenen Terrassen ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Räume für freie Berufe werden zugelassen, um wie bisher die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, zuzulassen. Diese Festsetzung zielt in erster Linie darauf ab, die Wohnnutzung mit der freiberuflichen Nutzung in einem Gebäude zu verknüpfen. Diese Nutzungen haben i.d.R. keinen besonderen Störgrad und sind mit den übrigen Hauptnutzungen des Sondergebietes verträglich.

Soziale Nutzungen wie Kindergärten, Kinderkrippen, Einrichtungen zur Altenpflege werden zugelassen, da im Plangebiet das Dauerwohnen gefördert werden sollen und sich hieraus ein Bedarf für die o.g. Nutzungen ergeben kann.

Begründung zur textlichen Festsetzung Nr. 2 - Sonstiges Sondergebiet SO 2/SO 2A

Im südlichen Abschnitt sollen das Dauerwohnen und die Gästebeherbergung in privaten Ferienwohnungen und in Hotels, Pensionen und ähnl. sichergestellt werden. Hier wird ein Sonstiges Sondergebiet **SO 2/SO 2A – „Westermarsch II, Dauerwohnen und Gästebeherbergung“** festgesetzt. Das Sonstige Sondergebiet SO 2 dient überwiegend der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen des Dauerwohnens und der Gästebeherbergung sowie Betrieben des Beherbergungsgewerbes.

In **Absatz A** werden die **zulässigen Nutzungen** festgesetzt, die den Gebietscharakter prägen und nachhaltig sichern sollen. Zudem werden Nutzungen zugelassen, die das Quartier in geringem Umfang versorgen und beleben sollen.

Dabei werden Festsetzungen getroffen, die die klassische Form der Gästebeherbergung als Privatvermietung von Fremdenzimmern oder Ferienwohnungen in durch den Eigentümer genutzten Wohnhäusern sicherstellen sollen. Zudem soll hierdurch die Schaffung von Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung gefördert werden, da der Neubau oder die Umnutzung von Wohngebäuden künftig nur unter der Voraussetzung der Schaffung einer Dauerwohnung möglich ist.

Als Hauptnutzung zulässig sind:

- Gebäude mit Wohnungen für Personen mit Lebensmittelpunkt in Norddeich,
- Unterkünfte zur Gästebeherbergung wie Ferienwohnungen und/oder Ferienappartements sowie Fremdenzimmer im räumlichen Zusammenhang mit einer dauerhaften Wohnnutzung in den o. g. Gebäuden,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes (Hotels, Pensionen, Gästehäuser).

Der Begriff der Dauerwohnung und der Gästebeherbergung werden zur Anwendung dieser Festsetzung klargestellt.

Als ergänzende Nutzung zur Quartiersversorgung zulässig sind:

- Gebäude und Räume für freie Berufe,
- kleine Läden bis zu 100 m² Verkaufsfläche (lässt sich in der Erdgeschossgrundfläche eines standardmäßigen Wohnhauses realisieren),
- Schank- und Speisewirtschaften mit einer Größe des Gastraumes bis zu 50 m² (Grundfläche entspricht dem Platzbedarf für ca. 40 bis 50 Gäste).
- Anlagen für die Verwaltung/Vermittlung von Gästeunterkünften,
- Soziale Nutzungen wie Kindergärten, Kinderkrippen, Einrichtungen zur Altenpflege.

Die Verkaufsfläche für kleine Läden wird auf 100 m² begrenzt, da diese Größenordnung zur Quartiersversorgung als ausreichend erachtet wird. Zudem kann diese Grundfläche in der Erdgeschossfläche eines üblichen Einfamilienhauses untergebracht und damit in die vorhandene Bebauungsstruktur integriert werden.

Zu den Räumen für freie Berufe und den soziale Nutzungen siehe Begründung zur textlichen Festsetzung 1.

In **Absatz B** werden für das Sonstige Sondergebiet **SO 2** differenzierte Festsetzungen zur Regelung der Verdichtung, durch Verteilung der Anteile an Dauerwohnungen und Ferienwohnungen sowie zur Größe der Dauerwohnungen getroffen, um das Planungsziel der prägenden Durchmischung von Dauerwohnungen und Ferienwohnungen zu stützen. Insbesondere soll diese Festsetzung sicherstellen, dass in den jeweiligen Wohngebäuden und auch in den Wohn- und Geschäftsgebäuden ein Mindestanteil an Dauerwohnraum geschaffen wird. Diese Festsetzung gilt für die Grundstücke mit der Zulässigkeit von einem Vollgeschoss. Für einen Teilbereich (SO 2 A) östlich der Straße Am Koper Sand, wo bereits eine höhere Verdichtung mit drei Vollgeschossen vorhanden und auch nach dem Ursprungsplan zulässig ist, gilt diese Festsetzung nicht.

Für die betreffenden Sondergebiete **SO 2** wird zulässige Anzahl der Wohnungen auf die Größe des Baugrundstücks bezogen. Zur Sicherung der Versorgung mit Gästeunterkünften und zur Vermeidung einer zu hohen Verdichtung wird festgesetzt, dass pro 150 m² Grundstücksfläche eine Wohnung (Dauerwohnung oder Ferienwohnung) zulässig sind. Bei größeren Grundstücken sind somit entsprechend mehr Ferienwohnungen oder Dauerwohnungen zulässig.

Bei Umnutzungen und Neubauten sowie Umbauten, die einem Neubau gleichkommen, ist davon mindestens eine Wohnung zum dauernden Aufenthalt (Dauerwohnung) mit einer Wohnungsgröße von mindestens 70 m² herzustellen. Hierdurch soll Dauerwohnraum für die örtliche Bevölkerung und eine Belebung des Quartiers auch außerhalb der Saison sichergestellt werden.

Durch die Festsetzung einer Mindestgröße soll darauf hingewirkt werden, dass tatsächlich eine Dauerwohnung entsteht. Die Mindestgröße soll dazu beitragen, die Attraktivität für eine nur turnusmäßig genutzte Zweitwohnung zu mindern. Ebenso sollen kleine Alibi-Wohnungen vermieden werden, die keine Wohn- und Aufenthaltsqualität bieten. Die Mindestgröße wird abgeleitet aus einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von 2 Personen und den Wohnflächengrößen aus der Richtlinie über die soziale Wohnraumförderung in Niedersachsen (Fundstelle Nds. MBl.2000 Nr. 27, S 580). Hier wird bei Mietwohnungen bei zwei Haushaltsmitgliedern eine Mindestgröße von 60 qm festgelegt, bei Eigentumswohnungen beträgt die Mindestgröße 90 qm. Als Mindestgröße für die Dauerwohnungen in den Sondergebieten wird daher ein mittlerer Wert von 70 qm festgelegt. Der Anteil der Dauerwohnfläche ist nach der Verordnung der Berechnung der Wohnflächen (Wohnflächenverordnung - WoFIV) vom 02.11.2003 zu berechnen. Der Nachweis soll auf Grundlage dieser Verordnung erfolgen, da hierdurch eine nachvollziehbare und nachprüfbare Anwendung der Festsetzung im Baugenehmigungsverfahren möglich ist.

Durch die relativ geringen Mindestgrößen für den Dauerwohnanteil soll auch die künftige Entwicklung der Altersstruktur Berücksichtigung finden, da aus der steigenden Anzahl der hohen Altersgruppen künftig ein vermehrter Bedarf nach Wohnungen mit geringeren Größen zu erwarten ist. Dieses kann insbesondere auch der Fall sein, wenn ein vorhandenes ausschließlich zum Dauerwohnen genutztes Gebäude für eine Mischung aus Dauerwohnen und Ferienwohnungen umgenutzt wird. Die Mindestgröße ist somit auch aus der örtlichen Situation heraus begründet.

In der Festsetzung wird abschließend klargestellt, dass die Festsetzung nicht für bestehende genehmigte Gebäude, die diese Ausnutzung bereits überschritten haben, gilt.

Begründung zur textlichen Festsetzung Nr. 3 - Sondergebiet für die Erholung SO 3

Das Sondergebiet dient zu Zwecken der Erholung dem Ferienwohnen und ergänzenden Einrichtungen zur Versorgung des Gebietes.

Allgemein zulässig sind:

- Ferienhäuser, Ferienwohnungen,
- Anlagen für Verwaltung der Ferienhäuser.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Wohnungen für Betreiber der Wohnungen.

Durch diese Festsetzung soll die Erholungsnutzung der Ferienhausgebiete an der Deichlinie planungsrechtlich gesichert und von störenden Nutzungen frei gehalten werden. Diesen Bereichen wird ein höherer Schutzanspruch zugeordnet als den Wohngebieten, die mit Ferienhäusern durchmischt sind.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Im **Sondergebiet SO 1** wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Überwiegend sind zwei Vollgeschosse und eine Geschossflächenzahl von 0,8 zulässig, bereichsweise auch drei bis vier Vollgeschosse mit einer Geschossflächenzahl von 1,0 bis 1,2. Hierdurch wird der vorhandenen Bebauung, die aus den Festsetzungen des Ursprungsplanes bzw. der 1. Änderung entwickelt wurde, Rechnung getragen. Die Höhenfestsetzungen sind an die unterschiedlichen Geschosszahlen angepasst.

Im **Sondergebiet SO 2** ist entsprechend der Ausprägung im Bestand ein Vollgeschoss mit einer maximalen Höhe von 9 m zulässig. Die Grundflächenzahlen mit 0,3/0,4 und die Geschossflächenzahlen mit 0,4/0,5 ermöglichen im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan keine wesentliche Nachverdichtung.

Für den Teilbereich **SO 2 A** mit der schon vorhandenen dreigeschossigen Bebauung wird eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 1,0 sowie eine maximale Gebäudehöhe von 12 m festgesetzt. Zulässig sind drei Vollgeschosse.

Im **Sondergebiet SO 3** werden aufgrund der Ausprägung der nördlichen Bebauung zwei Vollgeschosse mit einer Gebäudehöhe bis zu 11 m zugelassen. Die Grund- und Geschossflächenzahlen sind mit 0,2/0,3 geringer als in den Sondergebieten SO 2.

Gemäß § 19 (4) Satz 3 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen (im Sinne von § 12 BauNVO) mit ihren Zufahrten und durch die Grundflächen von Nebenanlagen (im Sinne von § 14 BauNVO) um 65 von Hundert überschritten werden. Hierdurch sollen die für die touristische Infrastruktur erforderlichen Einstellplätze und Zufahrten gesichert werden. Im Sondergebiet SO 1 ist durch die zulässige Überschreitung eine Versiegelung bis zu ca. 66 %, im Sondergebiet SO 2 eine Versiegelung bis zu ca. 50 % und im Sondergebiet SO 3 eine Versiegelung bis zu ca. 33 % möglich.

Grundlage für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die in der Planzeichnung festgesetzte Grundflächenzahl. Die gemäß der textlichen Festsetzung 1 (6) zulässige Überschreitung der GRZ um 10 % darf für diesen Nachweis nicht mit angerechnet werden.

Gemäß § 20 (3) Satz 2 BauNVO wird festgesetzt, dass bei der Ermittlung der Geschossfläche die Fläche von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen sind. Diese Festsetzung ist erforderlich, um eine Gleichstellung gegenüber den alten Bebauungsplänen zu sichern.

6.3 Bauweise, überbaubare Flächen

In den **Sondergebieten SO 1 und SO 3** gilt die offene Bauweise, damit sind Gebäude mit bis zu 50 m Länge zulässig.

Im **Sondergebiet SO 2/SO 2A** sind Gebäude zulässig mit Grenzabstand wie in der offenen Bauweise. Um überdimensionierte Gebäude zu vermeiden, werden die Gebäudelängen wie folgt zu allen Seiten begrenzt:

- maximal 20 m für ein Einzelhaus und 10 m für eine Doppelhaushälfte.

Ein Doppelhaus besteht aus 2 Gebäuden an einer gemeinsamen Grenze. Die Längenbegrenzung gilt für die Gebäudelängen zu den straßenseitigen, rückwärtigen und zu den seitlichen Grundstücksgrenzen. Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen als Gebäude gemäß § 14 BauNVO sind auf die Gebäudelängen nicht anzurechnen.

Die überbaubaren Flächen in den Sondergebieten sind straßenseitig und bestandsorientiert festgesetzt und gegenüber den bisher festgesetzten Flächen reduziert. Eine zusätzliche Verdichtung ist nicht beabsichtigt. Die überbaubaren Flächen lassen nur noch geringe Spielräume für Erweiterungen.

Garagen und Einstellplätze im Sinne des § 12 BauNVO und Nebenanlagen als Gebäude im Sinne des § 14 BauNVO sind zwischen den straßenseitigen Baugrenzen und Straßenbegrenzungslinien nicht zulässig. Hierdurch sollen die Straßenrandbereiche von Hochbauten und ruhendem Verkehr freigehalten werden.

6.4 Erschließung / Verkehrsflächen

Die vorhandenen öffentlichen Straßen zur Erschließung des Plangebietes werden gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB als öffentliche Verkehrsflächen ausgewiesen. Private Wohnwege werden mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gesichert. Ein Fuß- und Radweg wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Fuß- und Radweg festgesetzt.

6.5 Grundstückszufahrten

Pro Baugrundstück ist in den Sonstigen Sondergebieten SO 2, SO 2A und SO 3 gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB nur eine Zufahrt mit einer Breite von maximal 4,0 m zulässig. Durch diese Festsetzung wird einer zu hohen Versiegelung durch Pflasterungen und ähnlichem entgegengewirkt und der Straßenrandbereich als Abstands- und Grünfläche erhalten. Die Versiegelung von Flächen durch Zu/Abfahrten stellt einen Eingriff in den Naturhaushalt dar, denn eine kontinuierliche Versickerung der Niederschläge in das Grundwasser ist behindert. Dieser Eingriff lässt sich durch die Festsetzung minimieren.

6.6 Grünflächen

Die Grünfläche an der Deichstraße wird gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB als öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ ausgewiesen.

6.7 Temporäre Festsetzung gemäß § 9 (2) BauGB

Gemäß § 9 (2) BauGB wird bestimmt, dass die vorhandene Bebauung nur in dem Zeitraum zulässig ist, solange eine Ausnahmeregelung gemäß § 16 Abs. 2 NDG durch die Deichbehörde gilt.

Diese Festsetzung dient der Regelung von Bauvorhaben in der Deichschutzzone.

6.8 Städtebauliche Daten

Geltungsbereich	144.019 m²
Sonstiges Sondergebiet SO 1	17.276 m ²
Sonstiges Sondergebiet SO 2	91.786 m ²
Sonstiges Sondergebiet SO 2A	1.086 m ²
Sondergebiet Erholung SO 3	14.134 m ²
Davon	
Flächen für Stellplätze/Gemeinschaftsgaragen	4.222 m ²
Gräben zur Regelung des Wasserabflusses	473 lfd. m
Öffentliche Verkehrsfläche	16.467 m ²
Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung F+R/W	1.654 m ²
Öffentliche Grünfläche	1.219 m ²

7. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG

Die örtlichen Bauvorschriften gelten nur für Neubauten oder Umbauten, die einem Neubau gleichkommen.

1. Dachform

- (1) Im gesamten Plangebiet sind nur geneigte, symmetrische Dächer, mit Ausnahme der Dächer von Dachaufbauten, Nebenanlagen als Gebäude gem. § 14 BauNVO und Garagen gem. § 12 BauNVO, mit einer Dachneigung von mind. 30° und höchstens 60° zulässig. Mansarddächer sind nicht zulässig.
- (2) Nebenanlagen als Gebäude gem. § 14 BauNVO und Garagen gem. § 12 BauNVO sind auch mit einem Flachdach oder geneigten Dach bis 10° Dachneigung zulässig.
- (3) Ausnahmsweise kann von den festgesetzten Dachneigungen abgewichen werden, wenn es sich um Gebäudeteile wie Eingangsüberdachungen, Windfänge, Hauseingangstreppeüberdachungen, Kellerlichtschachtüberdachungen, Gesimse, Dachvorsprünge, Erker, Blumenfenster sowie Wintergärten handelt, die mit ihrer Grundfläche insgesamt unter 30% der Grundfläche des übrigen Gebäudeteils liegen, das den festgesetzten Anforderungen entsprechen muss.

Begründung

Das Dach des einzelnen Gebäudes und die Dachlandschaft des Siedlungsbereiches stellen den wichtigsten Faktor der Gestaltungselemente dar. Sowohl die geneigte, symmetrische Dachform als auch die Bandbreite der Dachneigung entspricht der ortstypischen Bebauung.

Das Satteldach, bestehend aus zwei symmetrisch gegeneinander ansteigenden Dachflächen, wobei senkrechte dreieckige Giebel entstehen, ist die weitverbreitetste Dachform in dieser Region überhaupt. Der Festlegung der Gradzahlen liegt die charakteristische Erscheinungsform ortstypischer Gebäude zugrunde. Um ein intaktes Ortsbild in seiner Gesamterscheinung zu gewährleisten, sind untypische Dachformen für die Hauptgebäude unzulässig.

Für Garagen und Nebenanlagen als Gebäude sowie für untergeordnete Gebäudeteile wie Erker oder Wintergärten sind vom Flachdach bis zum geneigten Dach alle Dachformen zulässig, da sich diese Gebäude sowohl in deren Größe als auch in der Funktion dem Hauptgebäude unterordnen.

2. Dacheindeckung

- (1) Die Dacheindeckung der geneigten Dachflächen über 30° Dachneigung sind mit orangefarbenen, roten, braunen, schwarzblauen, graublauen oder grauen unglasierten bzw. nicht glänzenden Dachziegeln (DIN EN 1304:2013 „Dach- und Formziegel – Begriffe und Produktspezifikationen“) (keine Edलगoben) vorzunehmen. Alternativ können nicht glänzende Betondachsteine (DIN EN 490:2011 „Dach- und Formsteine aus Beton für Dächer und Wandbekleidungen – Produktanforderungen“) verwendet werden, wobei hier ebenfalls die orangefarbene, rote, braune, schwarzblaue, graublaue oder graue Eindeckung zulässig ist. Es ist eine einheitliche Farbgebung vorzunehmen. Weiterhin zulässig ist die Eindeckung mit Reet.

Als orangefarben gelten die Farben entsprechend dem Farbregister RAL 2000 bis 2011 mit Ausnahme von 2005 und 2007; als rot gelten die Farben entsprechend dem Farbregister RAL 3000 bis 3013 mit Ausnahme von 3007 und 3012; als braun gelten die Farben entsprechend dem Farbregister 8002 bis 8007, 8012 und 8015; als schwarzblau und graublau gelten die Farben entsprechend dem Farbregister RAL 5004 und 5008; als grau gelten die Farben entsprechend dem Farbregister RAL 7015 bis 7026 mit Ausnahme von 7023.

- (2) Ausnahmsweise kann von der festgesetzten Dacheindeckung abgewichen werden, wenn es sich um Gebäudeteile wie Eingangsüberdachungen, Windfänge, Hauseingangstreppenüberdachungen, Kellerlichtschachtüberdachungen, Gesimse, Dachvorsprünge, Erker, Blumenfenster sowie Wintergärten handelt, die mit ihrer Grundfläche insgesamt unter 30% der Grundfläche des Gebäudes liegen, das den gestalterischen Anforderungen entsprechen muss
- wenn zur Energiegewinnung neue Technologien eingesetzt werden sollen, die weniger als die Hälfte der Dachflächen eines Gebäudes in Anspruch nehmen (Sonnenkollektoren, Absorberanlagen). Die Ausnahme beschränkt sich auf eine Dachseite. Die Größe darf 50% dieser Fläche nicht überschreiten oder
 - wenn es sich um Garagen gem. § 12 BauNVO oder Nebenanlagen als Gebäude gem. § 14 BauNVO bis zu einer Grundfläche von jeweils max. 30,00 qm handelt.

Begründung

Für das Erscheinungsbild der Dachlandschaft ist die Farbe der Dächer ausschlaggebender als die Form. Aufgrund der Rohstoffvorkommen sind im ostfriesischen Raum seit jeher Dächer mit gebrannten Tonziegeln eingedeckt worden, die entsprechend der hier vorkommenden Tonart eine rote Farbe haben. Diese vom gebrannten Ton herrührende unverwechselbare Farbe mit all den Schattierungen durch unterschiedlichen Brand, durch Feuchtigkeitswechsel und altersbedingte Beläge (Patina) waren charakteristisch für die so schon von Ferne erkennbaren Siedlungsbereiche in Ostfriesland.

Aber auch hier haben die Architektur und die Baustoffindustrie ihre Einflüsse geltend gemacht, wobei andere Baustoffe und auch andere Farben mancherorts überwiegen. Es sollen daher entsprechend der näheren Umgebung auch gewellte Betondachsteine (ähnlich „Doppel S“) in roten bis rotbraunen Farben entsprechend der angegebenen Farbpalette zulässig sein. Ebenso soll eine Dacheindeckung aus grauen oder grauschwarzen Dachziegeln sowie Reet ermöglicht werden. Ein „historisches“ Erscheinungsbild ließe sich aufgrund vielfältiger Einbrüche nicht verwirklichen. Unglasierte bzw. nicht glänzende Dachziegel oder Betondachsteine sind für die hiesige Dachlandschaft die typische Erscheinungsform. Daher werden glasierte bzw. glänzende Dachziegel oder Betondachsteine ausgeschlossen. Bei entsprechender Sonneneinstrahlung ist der Farbton nicht mehr erkennbar, da das Dach nur noch als reflektierende z. T. blendende Fläche wahrzunehmen ist.

Für untergeordnete Gebäudeteile kann von der Regelung abgewichen werden, weil diese für das Gesamterscheinungsbild des Baugebietes weniger von Bedeutung sind. Aufgrund zunehmender Beachtung hinsichtlich des Umweltschutzes und der Diskussion über herkömmliche Energieträger treten vermehrt förderungswürdige, alternative und umweltfreundliche Energiegewinnungsmöglichkeiten in den Vordergrund.

Hier ist u.a. die Nutzung der Sonnenenergie zu nennen. Einbauten in der Dachfläche zur Nutzung der Sonnenenergie sollen im Plangebiet ausnahmsweise zulässig sein. Die Festsetzung, dass nur eine Dachseite des Gebäudes mit derartigen Einbauten zulässig ist, gewährleistet in diesem speziellen Ausnahmefall die größtmögliche Beibehaltung der ortstypischen Dacheindeckungen und berücksichtigt eventuell zukunftsweisende Energiequellen im Wohnungsbau. Auch Garagen oder Nebenanlagen von unter 30 qm sind von der Regelung ausgenommen, da deren Erscheinungsbild bzgl. der Dachlandschaft im Baugebiet nicht entscheidend ist.

3. Außenwände

- (1) Die Außenwände der Gebäude sind mit nach außen sichtbaren Vormauerziegeln (DIN EN 771-1:2011 „Festlegungen für Mauersteine – Teil 1: Mauerziegel“) und DIN 105-100:2012-01 „Mauerziegel – Teil 100: Mauerziegel mit besonderen Eigenschaften“ zu verblenden. Es dürfen nur unglasierte Ziegel entsprechend den rötlichen RAL - Farben 2001 (Rotorange), 2002 (Blutorange), 2003 (Pastellorange), 2004 (Reinorange), 2008 (Hellorange), 2009 (Verkehrsorange), 2010 (Signalorange), 3000 (Feuerrot), 3002 Karminrot, 3005 (Weinrot), 3009 (Oxid rot), 3011 (Braunrot), 3013 (Tomatenrot) und 3016 (Korallenrot) verwendet werden. Es ist eine einheitliche Farbgebung vorzunehmen.
- (2) Von den festgesetzten Kriterien der Außenwände kann abgewichen werden,
 - wenn aus gestalterischen Gründen für weniger als 50% der Außenwandflächen je Außenwandfläche als Material Holz, Putz o. ä. verwendet werden soll. Dachgauben sind von dieser Vorschrift ausgenommen.
oder
 - wenn es sich um Um- und Erweiterungsbaumaßnahmen an bestehenden Gebäuden handelt,
oder
 - wenn es sich um Gebäudeteile wie Windfänge, Hauseingangstreppen, Kellerlichtschächte, Gesimse, Dachvorsprünge, Erker, Blumenfenster sowie Wintergärten handelt, die mit ihrer Grundfläche insgesamt unter 30% der Grundfläche des übrigen Gebäudeteils liegen, das den gestalterischen Anforderungen entsprechen muss
oder
 - wenn es sich um Garagen gem. § 12 BauNVO oder Nebenanlagen als Gebäude gem. § 14 BauNVO bis zu einer Grundfläche von jeweils max. 30,00 qm handelt.

Materialien und Konstruktionen, die eine andere vortäuschen, sind unzulässig.

Begründung

Die Festsetzung der Außenwandflächen der Gebäude im Ziegelsichtmauerwerk soll die großflächige Verwendung ortsuntypischer Materialien wie gelbes oder weißes Verblendmauerwerk, weiß geschlämmter Kalksandstein verhindern. Aus gestalterischen Gründen soll die aufgeführte Ausnahme (1. Teilstrich Außenwände) zugelassen werden. Sie soll z.B. die Verkleidung von Außenwandgiebel mit Holz ermöglichen. Ebenfalls sollen, um eine ausreichende Gestaltungsfreiheit zu gewährleisten, weiße oder farbig getünchte Putzflächen an den Fassaden der Gebäude zugelassen werden. Ausnahmsweise kann deshalb als Material Holz, Putz o. ä. zugelassen werden, wenn weniger als 50% der Ansichtsflächen davon eingenommen wird. Zudem sollen gläserne Wintergärten ermöglicht werden.

Bei vielfältigen Bauanträgen wurden oft Bauzeichnungen mit eingereicht, die die Einrichtung von kleinen Nebenanlagen zur Unterstellung von Gartengeräten und seitlich offenen Garagen, den sogenannten Carports, beinhalten. Bei diesen Gebäuden handelt es sich fast ausschließlich um seriengefertigte Produkte, die in „do it yourself-Manier“ selbst aufgebaut werden können. Aufgrund der niedrigen Baukosten im Vergleich zu massiven Gebäuden werden diese bevorzugt errichtet. Bis zu einer gewissen Größenordnung ordnen sich solche Nebenanlagen noch den Wohngebäuden (Hauptanlagen) unter und wirken sich von daher nur unwesentlich auf das Erscheinungsbild einer Siedlung aus. Sie können deshalb auch aus unterschiedlichen Materialien zulässig sein. Materialien und Konstruktionen, die eine andere vortäuschen, sind unzulässig, um den Gesamteindruck der gewünschten Gestaltung nicht zu gefährden.

4. Markisen, Zelte

- Markisen dürfen eine Länge von 5 m nicht überschreiten.
- Aufgeständerte Markisen und Zelte sind nicht zulässig.

Begründung

Mit dieser Bauvorschrift soll sichergestellt werden, dass das Ortsbild durch die Baukörper mit ortstypischen Materialien und Farben geprägt werden und Markisen zurückhaltend und an die Fassadenstruktur angepasst angebracht werden. Aufgeständerte Markisen und Zelte verdecken die Fassadenstruktur und werden daher nicht zugelassen.

5. Werbeanlagen, Hinweisschilder und Antennen

- Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
- Als Baugrundstück gilt § 2 Abs.12 NBauO ohne Baulast.
- Als Ansichtsfläche der Werbeanlage gilt bei unregelmäßiger Form der Werbeanlage das kleinste Rechteck, das die Ansichtsfläche umschließt.

5.1 Sonstiges Sondergebiet SO 1 „Westermarsch II, Touristische Infrastruktur und Gästebeherbergung“

Die Regelungen gelten für Werbeanlagen in einem Abstand von 15 m zur Straßenbegrenzungslinie im straßenzugewandten Bereich auf den jeweiligen Baugrundstücken. Als straßenzugewandter Bereich gelten die straßenseitige Fassade und die seitlich davon abgehenden Fassaden.

Die Regelungen (3) und (4) gelten für Werbeanlagen auf dem gesamten Baugrundstück.

- (1) Werbeanlagen auf Freiflächen sind nicht zulässig.

(2) Werbeanlagen an Fassaden

(a) Flachwerbung:

- Werbeanlagen an Fassaden dürfen eine Ansichtsfläche von 1,0 qm je Werbeanlage nicht überschreiten. Werbeanlagen an und in Fenstern sind nicht zulässig.
- Der Abstand zwischen Werbeanlagen untereinander darf bei einer vertikalen Anordnung 1,0 m nicht unterschreiten.
- Der Abstand zwischen Werbeanlagen untereinander darf bei einer horizontalen Anordnung 2,0 m nicht unterschreiten.
- Der Abstand der Werbeanlagen zu den äußeren Gebäudekanten darf 0,5 m nicht unterschreiten.

(b) Von der Fassade abgewinkelte Werbeanlagen:

- Pro Gebäude ist eine von der Fassade abgewinkelte Werbeanlage mit einer Ansichtsfläche von maximal 1,0 qm zulässig.

(3) Werbeanlagen auf und an Dachflächen sind nicht zulässig.

(4) Werbeanlagen an Gebäuden dürfen nicht höher als 3,50 m über der Oberkante des Gehwegs der angrenzenden Erschließungsstraße (nächstliegender Punkt zum Gebäude) angebracht werden.

(5) Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht, Werbeanlagen mit bewegten Bild- und Motivdarstellungen und Werbeanlagen mit ähnlicher Bauart oder Wirkung sind nicht zulässig. Hierzu zählen Gegenlichtanlagen, Wechsellichtanlagen, Leitlichtanlagen, Digitalbildanlagen, Bild- und Filmprojektionen, Wechselbildanlagen, angestrahlte Werbeanlagen, deren Lichtfarbe oder Lichtintensität wechselt.

(6) Preisaushangstafeln dürfen eine Ansichtsfläche von 0,5 qm nicht überschreiten.

5.2 Sonstiges Sondergebiet SO 2/ISO 2A – „Westermarsch II, Dauermohnen und Gästebeherbergung“ und Sondergebiet SO 3 „Ferienhausgebiet“

(1) Pro Betriebsstätte ist nur eine Werbeanlage zulässig.

- Eine rechtwinklig zur Fassade angeordnete Werbeanlage ist nur zulässig, wenn seine Außenkante nicht mehr als 1,00 m von der Fassade absteht, die max. Höhe 1,00 m und die max. Tiefe 0,25 m beträgt.
- Eine waagrecht zur Fassade des Gebäudes angeordnete Werbeanlage (Flachwerbung) ist nur zulässig, wenn sie nicht länger als 1/4 der Fassadenbreite ist und eine Länge von 2,0 m, eine Höhe 0,50 m und eine Tiefe 0,15 m nicht überschreitet.
- Werbeanlagen auf und an Dachflächen sind nicht zulässig.
- Werbeanlagen an Gebäuden dürfen nicht höher als 3,50 m über der Oberkante des Gehwegs der angrenzenden Erschließungsstraße (nächstliegender Punkt zum Gebäude) angebracht werden.

(2) Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht, Werbeanlagen mit bewegten Bild- und Motivdarstellungen und Werbeanlagen mit ähnlicher Bauart oder Wirkung. Hierzu zählen Gegenlichtanlagen, Wechsellichtanlagen, Leitlichtanlagen, Digitalbildanlagen, Bild- und Filmprojektionen, Wechselbildanlagen, angestrahlte Werbeanlagen, deren Lichtfarbe oder Lichtintensität wechselt, sind nicht zulässig.

(3) Hinweisschilder für Betriebsstätten im Plangebiet sind nur zusammengefasst auf einer Sammeltafel zulässig.

Begründung

Das Ortsbild Norddeichs wird in vielen Bereichen durch eine Vielzahl von zum Teil großflächigen, überdimensionierten Werbeanlagen gestört.

Um eine verträgliche Gestaltung der Fassaden im Plangebiet zu gewährleisten, ist es erforderlich, die Werbeanlagen auf das Maß zu reduzieren, dass die Werbung für eine bestimmte Leistungsstätte zulässt, sich jedoch der Fassade des Gebäudes unterwirft. Die Einschränkung von Werbeanlagen und der Ausschluss von bestimmten Werbeanlagen im Plangebiet soll das Ortsbild positiv beeinflussen. Ohne diese Festsetzung wären Beeinträchtigungen durch Werbeanlagen nicht auszuschließen (Häufung von Werbeanlagen, großflächige Werbeanlagen).

Insbesondere in den Sondergebieten SO 1 mit einer Vielzahl von Betriebsstätten durch touristische Infrastruktur ist der Straßenrandbereich bereits durch eine Anhäufung von Werbeanlagen gekennzeichnet. Bei künftigen Bauvorhaben kann sich diese Wirkung noch verstärken. Daher ist in diesen Sondergebieten eine differenzierte Regelung der Werbeanlagen als in den Sondergebieten SO 2/SO 2A (Dauerwohnen und Gästebeherbergung) und in den Sondergebieten SO 3 (Erholung) vorgesehen. In den Sondergebieten SO 1 werden in einem auf 15 m festgelegten Bereich parallel zur Straßenbegrenzungslinie des Dörper Wegs Werbeanlagen auf Freiflächen ausgeschlossen und Werbeanlagen an Fassaden in der Größe und in der Anzahl begrenzt. Zudem erfolgt zur Sicherung einer ortsbildverträglichen Fassadengestaltung eine Regelung zu den Abständen der Werbeanlagen untereinander und zu den äußeren Gebäudekanten. Aus dem gleichen Grunde werden Werbeanlagen in und an Fenstern nicht zugelassen und Preisaushangtafel in der Größe beschränkt.

In den Sondergebieten SO 2/SO 2A für Dauerwohnen und Gästebeherbergung sowie in den Sondergebieten SO 3 für die Erholung, wo deutlich weniger Betriebsstätten zu erwarten sind, werden die Vorschriften aus dem Baulandmanagement übernommen.

Für das gesamte Plangebiet erfolgt aufgrund der Raumwirksamkeit ein Ausschluss von Werbeanlagen an und auf Dächern sowie die Festsetzung einer maximalen Höhe von Werbeanlagen.

Durch den Ausschluss von Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht etc. sollen negative Auswirkungen auf das Ortsbild und Auswirkungen auf den fließenden Verkehr vermieden werden. Werbeanlagen mit wechselndem Licht u. ähnl. können eine Reizüberflutung darstellen, die unter Umständen bis hin zur Gefährdung von Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs führt. Auch können solche Lichtwerbungen in gehäufter Anzahl häufig zu einer „unseriösen“ Wirkung und zu einem Imageverlust führen. Durch Ausschluss von wechselndem und bewegtem Licht soll verhindert werden, dass der öffentliche (Straßen-)Raum innerhalb des Plangebietes – und darüber hinaus (Fernwirkung) – durch diese Werbeträger dominiert wird und dadurch das bauliche Erscheinungsbild in den Hintergrund tritt. Die Festsetzung schließt werbetechnische Extremfälle aus, die durch ihre Auffälligkeit das Straßenbild empfindlich beeinträchtigen.

6. Gestaltung der Vorgartenbereiche

- (1) Vorgartenbereiche im Sinne dieser örtlichen Bauvorschrift sind die Räume zwischen den Straßenbegrenzungslinien der öffentlichen Verkehrsflächen und straßenzugewandten Baugrenzen.
- (2) Die Vorgartenbereiche sind unversiegelt anzulegen und mit Anpflanzungen oder Rasenflächen gärtnerisch zu gestalten. Die Verwendung von Gesteins- oder Mineralkörnern (z.B. Kies) ist nicht zulässig. Beeteinfassungen sind zulässig. Zugänge sowie Zufahrten für die Anlagen des privaten ruhenden Verkehrs sind von dieser örtlichen Bauvorschrift ausgenommen.

Begründung

Der Begriff in der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild sollen so wenig wie möglich beeinträchtigt werden. Die o. a. Festsetzung soll zur Minimierung der durch die Baumaßnahmen zu erwartenden Beeinträchtigungen dienen.

7. Einfriedung der Baugrundstücke

Die Einfriedung der Baugrundstücke entlang der öffentlichen Verkehrsflächen ist nur durch lebende Hecken zulässig. Die verbleibenden Grundstücksgrenzen sollen möglichst mit lebenden Hecken eingefriedet werden, dürfen jedoch auf einer Gesamtlänge von 50% auch nach eigener Wahl im Rahmen der bauordnungsrechtlichen und nachbarrechtlichen Vorschriften eingefriedet werden.

Grenzbebauungen wie z.B. Garagen werden in die Berechnung einbezogen. Notwendige begleitende Absperrungen dürfen nur mit Drahtgeflechtzäunen innerhalb der oder hinter den Hecken an der zur Straße abgewandten Seite errichtet werden.

Begründung

Die Regelung zur gärtnerischen Anlage der Vorgärten soll die ortsbildtypischen Straßenrandstrukturen sichern. Ein typisches Erscheinungsbild ist ein Vorgarten mit Rasen oder gärtnerischer Gestaltung. Großflächig versiegelte Pflasterflächen oder Kiesflächen passen nicht in das Siedlungsbild. Die Gestaltungsvorschrift soll einen zu hohen Anteil gepflasterter Flächen und ortsuntypische Gestaltungsmaterialien zwischen den Baufluchten und den Straßenbegrenzungslinien vermeiden.

8. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung zuwiderhandelt (§ 80 Abs. 3 NBauO). Die Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden.

Begründung

Diese Vorschrift sichert die Umsetzung der örtlichen Bauvorschriften.

TEIL II DER BEGRÜNDUNG: UMWELTBERICHT

1. EINLEITUNG

Gemäß § 2 [4] BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen, im Rahmen einer Umweltprüfung zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

Im vorliegenden Umweltbericht sind die Belange der Umweltschutzgüter nach den Maßgaben gemäß der Anlage zum BauGB als gesonderter Teil der Begründung zum Bebauungsplan dargestellt.

1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplanes

Die Stadt Norden beabsichtigt mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Westermarsch II“, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die bestandsorientierte Neuordnung des bestehenden Wohngebietes mit Ferienwohnungen, Dauerwohnen und touristischer Infrastruktur umzusetzen. Das Plangebiet hat insgesamt eine Größe von 144.019 m².

Der Ursprungsbebauungsplan Nr. 1 WsmII umfasst für den abgegrenzten Bereich Allgemeine Wohngebiete, Verkehrsflächen und eine Grünfläche. In der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 WsmII ist eine nordwestliche Teilfläche als Sonstiges Sondergebiet festgesetzt.

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. WsmII sollen Sonstige Sondergebiete gemäß § 11 BauNVO und Sondergebiete für die Erholung gemäß § 10 BauNVO festgesetzt werden. Die Sondergebiete erhalten folgende Zweckbestimmungen:

SO 1 „Touristische Infrastruktur mit Gästebeherbergung“	17.276 m ²
Sonstiges Sondergebiet SO 2 „Dauerwohnen und Gästebeherbergung“	91.786 m ²
Sonstiges Sondergebiet SO 2° „Dauerwohnen und Gästebeherbergung“	1.086 m ²
Sondergebiet Erholung SO 3 „Ferienhausgebiet“	14.134 m ²

Für die Sondergebiete wird eine bestandsorientierten Ausweisung von Bauflächen mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 bis 0,4 vorgesehen. Die Verkehrsflächen werden im Wesentlichen aus dem Ursprungsplan übernommen.

Öffentliche Verkehrsfläche	16.467 m ²
Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung F+R / W	1.654 m ²

Die öffentliche Grünfläche „Spielplatz“ im Westen wird ebenfalls übernommen. Die im Plangebiet vorhandenen Schaugraben mit Entwässerungsfunktion werden als Fläche zur Regelung des Wasserabflusses festgesetzt.

Öffentliche Grünfläche	1.219 m ²
Flächen zur Regelung des Wasserabflusses	

1.2 Ziele des Umweltschutzes und Berücksichtigung in der Planung

1.2.1 Allgemeine Ziele des Umweltschutzes

Relevante Ziele des Umweltschutzes	Berücksichtigung in der Planung
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundes-Naturschutzgesetz (NAGBNatSchG)	
§ 1 Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege (1) Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass 1. die biologische Vielfalt, 2. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie 3. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft (allgemeiner Grundsatz).	Die Planung berücksichtigt diese Ziele insofern, dass es sich um ein nahezu vollständig bebautes Gebiet im Siedlungszusammenhang von Norddeich handelt. Mit der Planung werden keine zusätzlichen Bauflächen geschaffen, so dass Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vermieden werden.
Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)	
Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen (Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen; Bestandteil des Naturhaushalts, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen, als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen aufgrund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte, so weit wie möglich vermieden werden.	Den Zielen wird insofern entsprochen, als dass von dem Vorhaben keine besonderen Bodenfunktionen betroffen sind und zudem keine zusätzlichen Bauflächen mit Bodenversiegelungen vorbereitet werden.
Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und Niedersächsisches Wassergesetz (NWG)	
Verunreinigungen des Wassers oder sonstige nachteilige Veränderungen seiner Eigenschaften sind zu verhindern. Die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts ist zu erhalten. Eine Vergrößerung und eine Beschleunigung des Wasserabflusses sind zu vermeiden.	Mit der bestandsorientierten Festsetzung von Sondergebieten ist keine Beeinträchtigung des Oberflächenwassers oder eine Belastung des Grundwassers zu erwarten. Die Oberflächenentwässerung wird mit der Bestandsübernahme nicht über das bisherige Maß hinaus verstärkt. Die Gräben im Plangebiet bleiben erhalten.

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)	
Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter sollen vor schädlichen Umwelteinwirkungen geschützt werden.	Relevante Beeinträchtigungen werden nicht erwartet.
Schutzgebiete und geschützte Objekte	
Im Plangebiet ist am Muschelweg eine Esche als Geschützter Landschaftsbestandteil (GLB AUR 17) ausgewiesen. Weitere geschützte Bereiche oder Elemente sind nicht vorhanden. Mit den Vordeichsflächen ist neben der Fortführung des EU-Vogelschutzgebietes auch die Ausweisung des FFH-Gebietes und des Nationalparks Niedersächsisches Wattenmeer verbunden. Beeinträchtigungen des Nationalparks sind vor dem Hintergrund der bestehenden Erholungsnutzungen und Bebauung sowie der fehlenden ökologischen Wechselbeziehung zwischen Plangebiet und Nationalpark nicht zu erwarten.	
Landschaftsrahmenplan⁷	
Im Plangebiet liegen – bis auf die Esche als Geschützter Landschaftsbestandteil - keine aus kreisweiter Sicht für Natur und Landschaft wichtigen Bereiche vor.	Aufgrund der Bestandssituation werden keine Maßnahmen erforderlich

1.2.2 Artenschutz

Die Anforderungen zum speziellen Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG gelten unabhängig von einer Bauleitplanung und werden bei der Umsetzung des Bebauungsplanes relevant. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird jedoch bereits geprüft, ob artenschutzrechtliche Belange der Realisierung der Planung entgegenstehen können und ob Vermeidungs- oder (vorgezogene) Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen sind.

Hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Verbote ist zunächst zu prüfen, ob im Plangebiet bzw. im funktionalen Zusammenhang mit dem Plangebiet streng oder besonders geschützte Tier- oder Pflanzenarten vorkommen (können).⁸

Informationen zu Tierarten liegen nicht vor. Aufgrund der Biotopausstattung und der Lage innerhalb des bebauten Siedlungszusammenhanges sind Vorkommen von siedlungstoleranten Brutvögeln und ggf. von Fledermäusen zu erwarten.

Vorkommen von artenschutzrechtlich relevanten Arten aus der Gruppe der Amphibien, Reptilien, Libellen, Schmetterlinge, Käfer, Netzflügler, Springschrecken, Spinnen, Krebse, Weichtiere und Stachelhäuter können im Plangebiet ausgeschlossen werden, da sie zum größten Teil nicht in Niedersachsen oder der Region vorkommen oder die betreffenden Arten sind durch sehr spezielle Habitatansprüche gekennzeichnet, die in den bebauten Flächen des Plangebietes nicht erfüllt werden.

Fledermäuse (alle Arten streng geschützt): Altgehölze im Plangebiet wie auch alte Gebäudeteile, Keller etc. mit Spalten und Hohlräumen, können Bedeutung als Quartiere (Wochenstube, Winterquartiere) erlangen. Zudem befinden sich entlang von Gehölzen oft Jagdrouten.

⁷ Landkreis Aurich, 1996

⁸ Welche Arten zu den besonders geschützten Arten bzw. den streng geschützten Arten zu rechnen sind, ist in § 7 Abs. 2 Nrn. 13 und 14 BNatSchG geregelt.

Europäische Vogelarten (alle Arten besonders geschützt): Die Gehölze, Gärten und Grünflächen im Plangebiet können Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von ubiquitären, unempfindlichen Brutvögeln des Siedlungsbereiches sein und erlangen somit eine Bedeutung als Bruthabitat.

Die artenschutzrechtlichen Verbote gemäß § 44 (1) BNatSchG, die durch die Inanspruchnahme der innerörtlichen Fläche berührt werden, bzw. deren Berücksichtigung bei der Planung, umfassen:

1.) Verbot der Verletzung oder Tötung von Tieren

Da bei der Planung keine Bauflächen neu ausgewiesen werden und somit auch keine weiteren Vogel-Brutplätze oder Fledermausquartiere betroffen sind, ist eine Verletzung oder Tötung von Tieren weitgehend auszuschließen. Bei der Beseitigung von Gehölzen oder bei Maßnahmen an Gebäuden ist sicherzustellen, dass keine Vögel oder Fledermäuse getötet werden. Dies kann durch Berücksichtigung der Brutvogelzeiten bzw. der Quartierszeiten der Fledermäuse oder durch eine ökologische Baubetreuung sichergestellt werden.

2.) Verbot der erheblichen Störung von Tieren

Im artenschutzrechtlichen Sinne erheblich sind Störungen dann, wenn hierdurch die Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Population zu befürchten steht. So geartete Störungen sind bei Umsetzung der Planung nicht zu erwarten, da zum einen keine Neufestsetzungen getroffen werden und zum anderen handelt es sich um einen zentralen Bereich im Siedlungszusammenhang von Norddeich, so dass Störwirkung durch Nutzungen (insbesondere Beunruhigung von Tieren durch die Anwesenheit von Menschen) nicht signifikant verändert werden. Störepfindliche Tierarten sind im bebauten Bereich weder zu erwarten noch betroffen.

3.) Verbot der Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten

Da im Plangebiet nur eine bestandsorientierte Übernahme bestehender Gebäude und Bauflächen erfolgt und auch die Grünflächen erhalten werden, ist nicht mit einer Zerstörung von potentiellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu rechnen. Bei kleineren Bauverschiebungen oder Anpassungen ist davon auszugehen, dass die ökologische Funktion der betroffenen Lebensstätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird (§ 44 Abs. 5 BNatSchG).

Fazit: Unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen auf der Ausführungsebene (Erhalt der Gehölze, ggf. Prüfung von Quartieren bei Abriss oder Gebäudeumbauten) sind artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nicht zu erwarten.

2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

Die Bestandsaufnahme erfolgt auf der Grundlage der Auswertung übergeordneter Planungen, vorliegender Fachdaten und der Erfassung der Realnutzungen (Stand 2015).

2.1.1 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Stellvertretend für die vorkommenden Tiere, Pflanzen und für die biologische Vielfalt wurden die Nutzungen und Biotoptypen kartiert.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein vollständig bebautes Wohngebiet mit Ferienwohnungen, Reihenhäusern und auch freistehenden Häusern sowie kompakten, mehrgeschossigen Gebäudekomplexen. Die umgebenden Freiflächen sind individuell gärtnerisch gestaltet, es überwiegen Scherrasenflächen. Zur Grundstückeinfriedung überwiegen Schnitthecken, die auch vielfach das Straßenbild prägen.

Im Landschaftsrahmenplan wird der Bereich nicht als wichtiger Bereich für Arten- und Lebensgemeinschaften hervorgehoben, jedoch umfasst die angrenzende Marsch einen für Gastvögel wertvollen Bereich.

2.1.2 Boden, Wasser, Klima, Luft

Grundlage der Bodenbildung⁹ sind marine, kalkhaltige Schluffe und Tone, aus denen die Kalkmarsch hervorgegangen ist. Für den Bereich liegt insgesamt ein sehr hohes ackerbauliches Ertragspotential vor, zurückzuführen auf die hohe natürliche Bodenfruchtbarkeit dieses Bodentyps, aufgrund dessen diese als `Suchraum für schutzwürdige Böden` herausgestellt. Aufgrund der Bodenzusammensetzung ist das Vorkommen sulfatreicher Böden möglich. Jedoch ist aufgrund der Bestandssituation dieser Aspekt hier nicht relevant, sondern nur bei Bauvorhaben mit Abschieben des Oberbodens.

Nach Hinweisen des Landkreises sind von den Flächen im Plangebiet nach dem Stand des vorhandenen Kartenmaterials sulfatsaure bzw. potentiell sulfatsaure Böden erfasst. Da infolge der bestandsorientierten Festsetzung keine zusätzliche Flächenausnutzbarkeit gegeben ist, wird eine Bodenuntersuchung im Zuge dieser Bebauungsplanänderung nicht für erforderlich gehalten.

Das Grundwasser steht oberflächennah an und die Grundwasserneubildungsrate ist mit etwa 170 mm im Jahr im mittleren Bereich. Der untere Teil des Grundwasserleiters ist versalzt, eine Einschränkung der Trinkwassergewinnung ist möglich. Es liegt ein mittleres Schutzzpotential der Grundwasserüberdeckenden Bodenschichten vor.

Innerhalb der sich aus der unmittelbaren Nähe zur Nordsee ergebenden großklimatischen Verhältnisse sind für das Kleinklima die vorhandenen Gehölze und die Gebäude als windbrechende Elemente sowie der Anteil an Versiegelungen von Bedeutung.

2.1.3 Landschaft/Ortsbild

Das Ortsbild ist geprägt durch die Lage im vollständig bebauten Ortsteil von Norddeich. Es überwiegen Einzel- und Doppelhäuser sowie kleinere Hausgruppen neben kompakten Wohn- und Geschäftsgebäuden. Die umgebenden Freiflächen werden überwiegend als Scherrasen gepflegt, darüber hinaus werden die Grundstückseinfriedungen überwiegend aus Hecken bestimmt. Blickbegrenzend wirkt der Seedeich entlang der Deichstraße, mit den parallel des Deiches offenen Stellplatzbereichen und dem Spielplatz.

2.1.4 Mensch

Für die Betrachtung des Schutzgutes Mensch sind zum einen gesundheitliche Aspekte, in der Bauleitplanung vorwiegend Lärm und andere Immissionen, zum anderen regenerative Aspekte wie Erholungs-, Freizeitfunktionen und Wohnqualität von Bedeutung.¹⁰

⁹ Geodatenzentrum Hannover, LBEG Kartenserver

¹⁰ Schrödter; W; Habermann-Nieße, K; Lehmberg, Frank: Umweltbericht in der Bauleitplanung, Arbeitshilfe zu den Auswirkungen des EAG Bau 2004 auf die Aufstellung von Bauleitplänen, Niedersächsischer Städtetag (Hrsg.), Bonn, 2004

Als schutzwürdige Nutzungen sind Dauerwohnungen und Ferienwohnungen vorhanden. Die mit touristischer Bebauung durchmischte Wohnbebauung hat einen geringeren Schutzanspruch. Einem höheren Schutzanspruch zuzuordnen sind die Bereiche, die ausschließlich zum Ferienwohnen genutzt werden. Eine relevante Vorbelastung durch Verkehrs- und/oder Gewerbelärm und/oder durch Geruchsemissionen ist nicht vorhanden.

Die Bedeutung des Plangebietes für Erholung und Freizeit resultiert aus den bestehenden Gastronomie- und Gästebeherbergungsbetrieben und der Ferienhausvermietung.

2.1.5 Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet sind keine Kulturdenkmale oder andere denkmalrechtlich relevanten Aspekte bekannt. Bodenfunde sind der Unteren Denkmalbehörde zu melden.

An Sachgütern materieller Bedeutung sind umfangreiche Gebäudekomplexe mit Wohn-, Beherbergungs- und Gastronomiebereichen vorhanden.

2.2 Wechselwirkungen

Aus der vorstehenden Bestandsaufnahme sind die allgemeinen zu erwartenden Wechselbeziehungen zwischen Boden, Wasser und Klima/Luft als Lebensgrundlage für Tiere und Pflanzen abzuleiten.

In Bezug auf die Erholungseignung ist neben der naturraumtypischen Vielfalt, Eigenart und Schönheit dieses Küstenbereiches am Deich mit der unmittelbaren Nähe zur Nordsee und den offenen Marschflächen auch die vorhandene touristische Infrastruktur ausschlaggebend.

2.3 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist davon auszugehen, dass die Flächen sich weiterhin in ihrer derzeitigen Nutzung und Gestalt darstellen.

2.4 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung, Umwelt- auswirkungen

Die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung wird auf der Grundlage der vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplanes prognostiziert.

Bei dem Plangebiet handelt es sich bereits im Bestand um einen nahezu vollständig bebauten Bereich mit Einzelhandel und Gastronomiebetrieben sowie Ferien- und Dauerwohnen. An den bestehenden Hauptgebäuden orientiert sich auch die aktuelle Abgrenzung der Bauflächen der Sondergebiete, die Verkehrsflächen werden überwiegend bestandsorientiert übernommen, ebenso der Spielplatz als öffentliche Grünfläche. Die im Plangebiet vorhandenen Schaugräben mit Entwässerungsfunktion werden als Fläche zur Regelung des Wasserabflusses festgesetzt.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes von allgemeinen Wohngebieten in Sonstige Sondergebiete bzw. Sondergebiete werden keine Bauflächen neu geschaffen und Umnutzungen mit Versiegelung von Grundflächen sind nur im Rahmen der zulässigen Ausweisungen möglich. Da sich die Bauflächen am Bestand orientieren, lassen sich keine zusätzlichen Eingriffe in den Naturhaushalt (Boden- und Grundwasserhaushalt, Arten und Lebensgemeinschaften sowie Klima/Luft) und auch in das Landschaftsbild ableiten.

2.5 Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Die Planung folgt den Grundsätzen der Vermeidung und Minimierung von Eingriffen, da eine bereits bebaute und genutzte Fläche beansprucht wird und sich die Bauflächen im Wesentlichen an dem Bestand orientieren.

Grundsätzlich sind die Bestimmungen der Baumschutzsatzung einzuhalten. Die öffentliche Grünfläche und die Schaugräben sind im Bestand zu erhalten und dauerhaft zu sichern.

Eingriffsregelung

Dem gesamten Plangebiet liegt ein rechtskräftiger Bebauungsplan zugrunde, der in Teilflächen schon geändert wurde. So erfolgt die Eingriffsregelung auf Grundlage des bestehenden Planungsrechts – einschließlich der rechtskräftigen Änderungen. Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Westermarsch II“ wird im Wesentlichen die planungsrechtliche Absicherung des Bestandes vor dem Hintergrund der veränderten touristischen Wohn- und Nutzungsstruktur verfolgt.

Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 1 sind folgende Festsetzungen vorgesehen, die in Bezug auf die Änderungen gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan, einschließlich der Änderungsverfahren, auf zusätzliche Flächeninanspruchnahmen oder wesentliche Änderungen geprüft werden, die als erhebliche Beeinträchtigungen und somit als Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaft zu berücksichtigen sind:

Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 1 WSM, einschl. 1. Änderung	Neufestsetzung Bebauungsplan Nr. 1 Wsm II, 3. Änderung	Eingriffsbeurteilung
Allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer GRZ von 0,3, zzgl. zulässiger Überschreitung	Sonstiges Sondergebiet (SO 1 – SO 3) mit der GRZ von 0,2 bis 0,4 zzgl. zulässiger Überschreitung .	Änderung der Art der baulichen Nutzung gemäß Bestandsentwicklung; – Keine Neuausweisung von Bauflächen, – Bestandsorientierte Reduzierung der Baufelder => kein Eingriff
Sonstiges Sondergebiet (1. Änderung des B-Planes) Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche Stellplätze für die Öffentlichkeit	Sonstiges Sondergebiet Nicht überbaubare Flächen	Übernahme der Festsetzung, jedoch Reduzierung des Baufeldes => kein Eingriff => kein Eingriff
Öffentliche Verkehrsflächen	Öffentliche Verkehrsflächen, einschl. Rad- und Fußwegeverbindungen .	Übernahme der Festsetzung mit bestandsorientierten Anpassungen => kein Eingriff
Öffentliche Grünfläche Spielplatz	Öffentliche Grünfläche Spielplatz	Übernahme der Festsetzung und Erweiterung => Vermeidung und Ausgleich
	Festsetzung der Entwässerungsgräben zur Regelung des Wasserabflusses	=> Vermeidung

Wie die Gegenüberstellung zeigt, sind mit der Neufestsetzung des Sondergebietes auf bisher planungsrechtlich als Allgemeines Wohngebiet vorgesehenen Flächen keine erheblichen Veränderungen verbunden, die als Eingriff zu werten sind.

2.6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Änderung des bestehenden Bebauungsplanes erfolgt auf Grundlage der Realnutzung mit Gästebeherbergung, Ferienwohnen und Dauerwohnen. Die Bestandssituation und Lage des Plangebietes innerhalb des Siedlungszusammenhanges lässt eine anderweitige Standortdiskussion nicht zu.

3. ZUSÄTZLICHE ANGABEN

3.1 Verfahren und Schwierigkeiten

Als Grundlagen wurden der Landschaftsrahmenplan sowie gängiges Kartenmaterial ausgewertet. Die Bestandsaufnahme erfolgte im Mai 2015.

Besondere Schwierigkeiten bestanden nicht.

Hinweis: Auf Grundlage der durchgeführten Erfassungen sind nicht alle zukünftigen Auswirkungen der Planung auf Arten und natürliche Lebensräume im Sinne des § 19 Abs. 2 und 3 BNatSchG sicher prognostizierbar. Es können nachteilige Auswirkungen auf die Erreichung oder Beibehaltung des günstigen Erhaltungszustandes der genannten Arten oder Lebensräume verursacht werden, deren Vorkommen im Einwirkungsbereich der Planung bisher nicht bekannt ist oder die sich künftig im Einwirkungsbereich der Planung ansiedeln bzw. entwickeln. Eine vollständige Freistellung nachteiliger Auswirkungen gemäß § 19 Abs. 1 BNatSchG kann deshalb planerisch und gutachterlich nicht gewährleistet werden.

3.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen der Planung frühzeitig zu ermitteln, überwachen die Kommunen gemäß § 4c BauGB die Umweltauswirkungen ihrer Planung.

3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Stadt Norden beabsichtigt mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Wsmll die Umsetzung der Ziele des LROP 2008 (inkl. Fortschreibung 2012) auch in dem bestehenden Bebauungsplan Nr. 1 Wsmll anzuwenden und somit die Sicherstellung der touristischen Infrastruktur und Gästebeherbergung sowie Dauerwohnen mit bestandsorientierter Rücknahme und Differenzierungen von Baurechten umzusetzen.

Das Plangebiet stellt sich derzeit als überwiegend bebautes Gebiet im Siedlungszusammenhang von Norddeich dar. Neben Einzel- und Doppelhäusern sowie kleineren Hausgruppen sind auch kompakte Gebäude mit Wohnungen und Geschäften vorhanden. Die Freiflächen unterliegen Scherrasen- oder individueller Gartennutzung, es überwiegen Hecken als Einfriedungen.

Die Straßen werden im Wesentlichen im Bestand übernommen und auch die öffentliche Grünfläche wird in der 3. Änderung des Bebauungsplanes aufgenommen.

Darüber hinaus werden die Allgemeinen Wohngebiete des Ursprungsbebauungsplanes als zweckgebunden Sonstige Sondergebiete und Sondergebiete für die Erholung festgesetzt.

Mit der 3. Änderung erfolgen keine eingriffsrelevanten Änderungen gegenüber der Bestandssituation bzw. dem bestehenden Baurecht. Ein Ausgleich wird nicht erforderlich. Dennoch sind bei Änderungen, Um- bzw. Neubauten artenschutzrechtliche Hinweise zu beachten.

Für den Menschen bzw. für bestehende Wohnnutzungen werden keine Beeinträchtigungen erwartet.

Kultur und Sachgüter sind nach dem Kenntnisstand nicht betroffen, so dass für die Umweltschutzgüter keine weiteren Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen erforderlich sind.