

Stadt Norden

97. Änderung des Flächennutzungsplanes

Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB und der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß nach § 3 (2) BauGB im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung vom 12.08.2019 bis 27.09.2019

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlußempfehlung
1	Agentur für Arbeit	Fehlanzeige	
2	Arbeitskreis Umweltschutz Norden Ostfriesland	Fehlanzeige	
3	Biol. Schutzgemeinschaft Hunte-Weser-Ems e.V. (BSH)	Fehlanzeige	
4	Bund f. Umwelt- u. Naturschutz Regionalstelle Ostfriesland	Fehlanzeige	
5	Bund f. Umwelt- u. Naturschutz	Fehlanzeige	
6	Chemisches Untersuchungsamt Emden	Fehlanzeige	
7	Entwässerungsverband Norden 12.08.2019	Grundsätzliche Bedenken gibt es nach wie vor nicht. Die mit Schreiben vom 2.6.15 vorgetragene Kritik ist schon im Oktober 2015 berücksichtigt worden. Die Bestimmungen der Verbandsatzung sind aber nicht nur im Plangebiet selbst, sondern auch auf den externen Kompensationsflächen einzuhalten. Zur Regenrückhaltung gehen wir davon aus, dass unsere Stellungnahme vom 7.12.15 (Zweitschrift liegt an) befolgt wird. Ergänzend ist zu beachten, dass das Drosselbauwerk so hergestellt werden muss, dass es von schwerem Räumgerät (sowohl Bagger als auch bedarfsweise Schlepper mit Dumper) überfahren werden kann: Es muss also nicht nur schwerlasttauglich sein, sondern auch eine „Fahrbahnbreite“ von mindestens 3,50m haben.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Auf den Kompensationsflächen sind Maßnahmen an den umliegenden Entwässerungsgräben nicht vorgesehen. Die Stellungnahme wird beachtet. Der Hinweis wird in der Erschließungsplanung beachtet.



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> <i>Abwägung/Beschlußempfehlung</i>
	Fortsetzung Entwässerungsverband Norden	Von der im Schnitt B-B dargestellten Böschungssicherung im Graben 7 ist nicht nur unter ökologischen, sondern auch unter statischen Aspekten abzuraten. Vielmehr sollte die Bestands-Böschung nicht verändert werden. <u>Schreiben vom 07.12.2015</u> Grundsätzliche Bedenken gibt es nicht, allerdings erachte ich die Regenrückhaltung als optimierungsfähig, indem das DN600-Überlauf-Rohr etwa 25cm höher gelegt wird. Meine Empfehlung für die Höhenlagen der jeweiligen Rohrsohle lautet: ➤ DN150 auf NN-1,00m (=Winter-Wasserstand) und ➤ DN600 auf NN-0,30m So bliebe die rechnerisch notwendige Aufstau-Höhe von 45cm auch gewahrt, wenn a) der Itzendorfer Zugschloot (Graben Nr. 8) Sommer-Wasserstand (NN-0,70m) hat und b) die Sohle von Graben Nr. 7 im Laufe der Zeit auflandet. Die Antragsunterlagen erhalten Sie anliegend zurück.	Im Entwässerungskonzept wurde der grundsätzliche Nachweis der schadlosen Oberflächenentwässerung erbracht. Die detaillierte Planung erfolgt in der Erschließungsplanung, wo auch der Ausgestaltung des Grabens abschließend geregelt wird. Die Hinweise werden in der Erschließungsplanung beachtet.



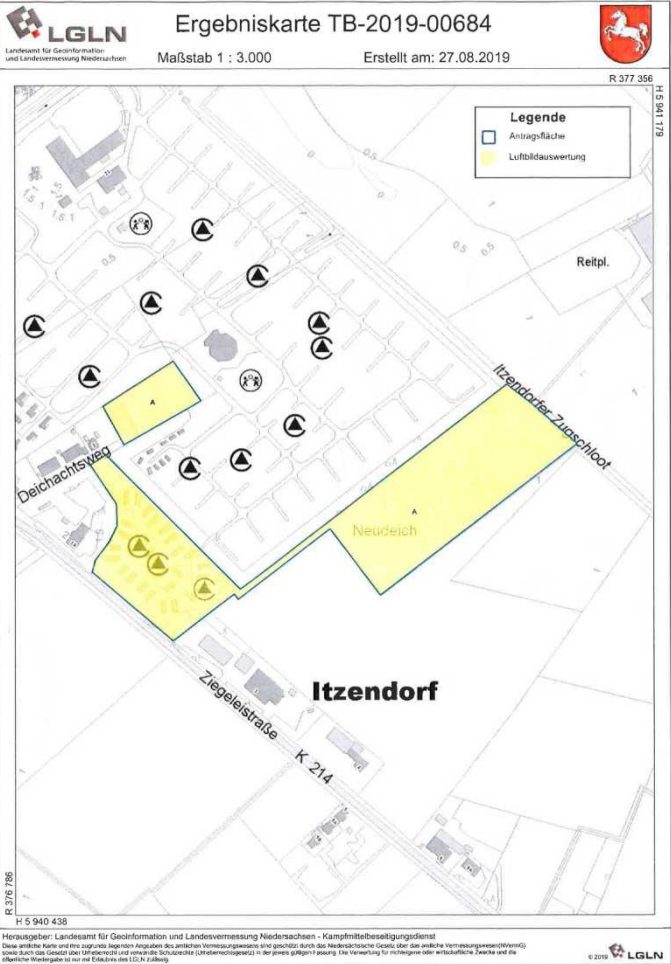
Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlußempfehlung
8	Deutsche Telekom Technik GmbH - Technik Niederlassung Nord – Planauskunft Nord 12.09.2019	die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Wir haben keine weiteren Bedenken oder Anregungen zu den o.a. Planungen. Die Bauausführenden müssen sich vor Beginn der Arbeit über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. (Internet: https://trassenauskunft-kabel.telekom.de oder mailto:Planauskunft.Nord@telekom.de) Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten. Bitte beachten Sie bei Ihren weiteren Planungen, dass die Telekom ggf. nicht verpflichtet ist, die Ferienhäuser an ihr öffentliches Telekommunikationsnetz anzuschließen. Die Betreiber des Campingplatzes können sich bei der Bauherrenhotline, Tel.: 0800 3301 903 beraten lassen.	Die Hinweise werden in der Erschließungsplanung beachtet.
9	Vodafone Kabel Deutschland GmbH 19.09.2019	Keine Anregungen oder Bedenken.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
10	Einzelhandelsverband Ostfriesland e.V. 13.08.2019	Keine Anregungen oder Bedenken.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
11	Ev. luth. Kirchenamt in Aurich	Fehlanzeige	
12	Ev. ref. Kirche in Nordwestdeutschland	Fehlanzeige	
13	EWE Netz GmbH 19.08.2019	Keine Anregungen oder Bedenken.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlußempfehlung
14	Landesamt für Geoinformation und, Landesvermessung Niedersachsen -Regionaldirektion Aurich - Katasteramt Norden – 12.08.2019	Keine Anregungen oder Bedenken.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
15	Amt für regionale Landesentwicklung Weser-Ems, Geschäftsstelle Aurich	Fehlanzeige	
16	Amt für regionale Landesentwicklung, Weser-Ems - Domänenamt -	Fehlanzeige	
17	Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen -Regionaldirektion Hannover - Kampfmittelbeseitigungsdienst 27.08.2019	Sie haben das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln - Hannover (Dezernat 5 - Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD)) als Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Baugesetzbuch (BauGB) beteiligt. Meine Ausführungen hierzu entnehmen Sie bitte der zweiten Seite; diese Stellungnahme ergeht kostenfrei. Sofern in meinen anliegenden Ausführungen eine weitere Gefahrenerforschung empfohlen wird, mache ich darauf aufmerksam, dass die Gemeinden als Behörden der Gefahrenabwehr auch für die Maßnahmen der Gefahrenerforschung zuständig sind. Eine Maßnahme der Gefahrenerforschung kann eine historische Erkundung sein, bei der alliierte Kriegsluftbilder für die Ermittlung von Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunition ausgewertet werden (Luftbildauswertung). Der KBD hat nicht die Aufgabe, alliierte Luftbilder zu Zwecken der Bauleitplanung oder des Bauordnungsrechts kostenfrei auszuwerten. Die Luftbildauswertung ist vielmehr gem. § 6 Niedersächsisches Umweltinformationsgesetz (NUIG) in Verbindung mit § 2 Abs. 3 Niedersächsisches Verwaltungskostengesetz (NVwKostG) auch für Behörden kostenpflichtig. Die Bearbeitungszeit für Luftbildauswertungen beträgt derzeit beim KBD ca. 20 Wochen ab Antragstellung. Da diese Zeitspanne zwischen Erteilung einer Baugenehmigung und dem Baubeginn erfahrungsgemäß nicht verfügbar ist, empfehlen wir den Kommunen eine rechtzeitige Antragstellung.	Die Hinweise zur Gefahrenerforschung werden zur Kenntnis genommen.



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> <i>Abwägung/Beschlußempfehlung</i>
	Fortsetzung Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen - Regionaldirektion Hannover - Kampfmittelbeseitigungsdienst	Sofern eine solche kostenpflichtige Luftbildauswertung durchgeführt werden soll, bitte ich um entsprechende schriftliche Auftragserteilung unter Verwendung des Antragsformulars und der Rahmenbedingungen, die Sie über folgenden Link abrufen können: http://www.lgln.niedersachsen.de/starlseite/kampfmittelbeseitigung/luftbildauswertung/kampfmittelbeseitigungsdienst-niedersachsen-163427.html Für die Planfläche liegen dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Niedersachsen die folgenden Erkenntnisse vor (siehe beigefügte Kartenunterlage): <u>Empfehlung: Luftbildauswertung</u> Fläche A <i>Luftbilder:</i> Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden nicht vollständig ausgewertet. <i>Luftbildauswertung:</i> Es wurde keine Luftbildauswertung durchgeführt. <i>Sondierung:</i> Es wurde keine Sondierung durchgeführt. <i>Räumung:</i> Die Fläche wurde nicht geräumt. <i>Belastung:</i> Es besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel. In der vorstehenden Empfehlung sind die Erkenntnisse aus der Zeit vor der Einführung des Kampfmittelinformationssystems Niedersachsen (KISNi), dem 11.06.2018, nicht eingeflossen, da sie nicht dem Qualitätsstand von KISNi entsprechen. Sie können natürlich trotzdem von den Kommunen in eigener Zuständigkeit berücksichtigt werden. Bitte senden Sie uns, nach Übernahme unserer Stellungnahme, zur Arbeitserleichterung keine weiteren Schreiben in dieser Angelegenheit zu.	Der Hinweis wird beachtet. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Auf eine Luftbildauswertung wird verzichtet, da bereits eine Siedlungsentwicklung im Anschluss an das Plangebiet vorhanden ist und keine Hinweise auf Kampfmittel vorliegen. Zum Umgang mit Kampfmitteln wird ein Hinweis in die Planzeichnung aufgenommen. Der Hinweis wird beachtet. Der Hinweis wird beachtet.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlußempfehlung
	Fortsetzung Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen - Regionaldirektion Hannover - Kampfmittelbeseitigungsdienst		Die Anlage wird zur Kenntnis genommen.
18	Handwerkskammer für Ostfriesland	Fehlanzeige	



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlußempfehlung
19	Industrie- und Handelskammer für Ostfriesland und Papenburg 26.09.2019	Keine Anregungen oder Bedenken.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
20	Jägerschaft Norden Herrn Dr. Gerhard Klüver	Fehlanzeige	
21	Katholische Kirchengemeinde	Fehlanzeige	
22	Kreishandwerkerschaft Norden	Fehlanzeige	
23	Landesamt für Bergbau Energie und Geologie Stilleweg 2 30655 Hannover 30.09.2019	Aus Sicht des Fachbereiches Landwirtsch./Bodenschutz wird zu o.g. Vorhaben wie folgt Stellung genommen: Die Berücksichtigung unserer Auswertungskarten und Veröffentlichungen zu sulfatsauren Böden wird begrüßt. Aus bodenschutzfachlicher Sicht ergänzen wir einige Hinweise zu den Maßnahmen der Vermeidung und Verminderung negativer Bodenbeeinträchtigungen. Vorhandener Oberboden ist vor Baubeginn abzuschieben und einer ordnungsgemäßen Verwertung zuzuführen. Im Rahmen der Bautätigkeiten sollten einige DIN-Normen aktiv Anwendung finden (u.a. DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial, DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben). Arbeitsflächen sollten sich auf das notwendige Maß beschränken und angrenzende Flächen sollten nicht befahren oder anderweitig benutzt werden. Boden sollte im Allgemeinen schichtgetreu ab- und aufgetragen werden. Die Lagerung von Boden sollte ortsnahe, schichtgetreu, in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung und Wassereinstau geschützt vorgenommen werden (u.a. gemäß DIN 19731). Außerdem sollte das Vermischen von Böden verschiedener Herkunft oder mit unterschiedlichen Eigenschaften vermieden werden. Auf verdichtungsempfindlichen Flächen sollten Stahlplatten oder Baggermatten zum Schutz vor mechanischen Belastungen ausgelegt werden. Besonders bei diesen Böden sollte auf die Witterung und den Feuchtegehalt im Boden geachtet werden, um Strukturschäden zu vermeiden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise zum Bodenschutz werden in die Begründung aufgenommen.



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> Abwägung/Beschlußempfehlung
	Fortsetzung Landesamt für Bergbau Energie und Geologie	Aus Sicht des Fachbereiches Bauwirtschaft wird zu o.g. Vorhaben wie folgt Stellung genommen: Im Untergrund des Planungsgebietes liegen wasserlösliche Gesteine in so großer Tiefe (> 500m), dass bisher kein Schadensfall bekannt geworden ist, der auf Verkarstung in dieser Tiefe zurückzuführen ist. Es besteht praktisch keine Erdfallgefahr (Gefährdungskategorie 1 gemäß Erlass des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.02.1987, AZ. 305.4 - 24 110/2 -). Auf konstruktive Sicherungsmaßnahmen bezüglich Erdfallgefährdung kann daher bei Bauvorhaben im Planungsbereich verzichtet werden. Nach den uns vorliegenden Unterlagen (Kartenserver des LBEG) steht im Bereich der Planungsfläche setzungsempfindlicher Baugrund an. Es handelt sich hierbei um Lockergesteine mittlerer bis großer Setzungsempfindlichkeit aufgrund sehr geringer Steifigkeit (fluviatile, brackische, marine Sedimente wie z. B. Klei). Bei Bauvorhaben sind die gründungstechnischen Erfordernisse im Rahmen der Baugrunderkundung zu prüfen und festzulegen. Für die geotechnische Erkundung des Baugrundes sind die allgemeinen Vorgaben der DIN EN 1997-1:2014-03 mit den ergänzenden Regelungen der DIN 1054:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-1/NA:2010-12 zu beachten. Der Umfang der geotechnischen Erkundung ist nach DIN EN 1997-2:2010-10 mit ergänzenden Regelungen DIN 4020:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-2/NA:2010-12 vorgegeben. Vorabinformationen zum Baugrund können dem Niedersächsischen Bodeninformationssystem NIBIS (https://nibis.lbeg.de/cardomap3/) entnommen werden. Diese Stellungnahme ersetzt keine geotechnische Erkundung des Baugrundes. Weitere Anregungen oder Bedenken aus Sicht unseres Hauses bestehen unter Bezugnahme auf unsere Belange nicht.	Die Hinweise zur Bodenbeschaffenheit werden in die Begründung aufgenommen. Der Hinweis wird beachtet. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlußempfehlung
24	Landesfischereiverband Weser-Ems	Fehlanzeige	
25	Landesjägerschaft Niedersachsen e.V., z. H. Herrn Dr. Gerhard Klüver	Fehlanzeige	
26	Landkreis Aurich Amt für Bauordnung, Planung und Naturschutz Fischteichweg 7-13 26603 Aurich 26.09.2019	Mit Schreiben vom 01.08.2019 teilten Sie mir mit, dass die Stadt Norden den Flächennutzungsplan ändern möchte. Gleichzeitig gaben Sie mir die Gelegenheit bis zum 27.09.2019 eine Stellungnahme abzugeben. Zu der Bauleitplanung nehme ich wie folgt Stellung: <u>Straßenrechtliche Belange:</u> Nach Durchsicht der Unterlagen ist aus straßenrechtlicher Sicht im Zuge der Bauleitplanung auf folgendes hinzuweisen: Die Erschließung des Plangebietes hat über die vorhandene Erschließungsstruktur des Campingplatzes zu erfolgen. Die in den Planunterlagen als Notzufahrt gekennzeichnete Zufahrt zur Kreisstraße Nr. 214 ist lediglich im Notfall und für Rettungsdienste zu benutzen. Eine regelmäßige Befahrung dieser Zufahrt ist durch eine Schrankenanlage oder ähnliche geeignete Maßnahmen zu verhindern. Mein Landkreis plant an der Ostseite der K 214 den Bau eines Radweges. Hierfür ist es erforderlich die Bepflanzung in dem betroffenen Bereich zurückzusetzen. <u>Bodenschutzrechtliche Belange:</u> Nach dem mir vorliegendem Kartenmaterial befindet sich das geplante Gebiet in einem Bereich in dem potenziell sulfatsaure Böden vorliegen können. Dem Baugrundgutachten des Ingenieurbüros Baugrund Ammerland GmbH ist allerdings zu entnehmen, dass durch Beprobungen des Chemischen Untersuchungsamtes Emden festgestellt wurde, dass die Böden als nicht potenziell sulfatsauer einzustufen sind.	Der Hinweis wird beachtet. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das Plangebiet grenzt jedoch nicht unmittelbar an die K 114. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> Abwägung/Beschlußempfehlung
	Fortsetzung Landkreis Aurich	Außerdem grenzen an das geplante Gebiet Böden mit hoher natürlicher Bodenfruchtbarkeit, Sie sind aus bodenschutzfachlicher Sicht als besonders wertvoll einzustufen. Die landwirtschaftliche Nutzung im Sinne der „guten fachlichen Praxis“ (§ 17 BBodSchG) stellt keine Beeinträchtigung der natürlichen Bodenfunktionen (§ 2 BBodSchG) dar. Die Böden, die an das Plangebiet angrenzen, sind außerdem in Bezug auf die Verdichtungsempfindlichkeit gefährdet. Eine Verdichtung zum Schutz und zur Minderung der Beeinträchtigungen des Bodens ist durch geeignete Maßnahmen zu vermeiden. In verdichtungsempfindlichen Abschnitten ist nur bei geeigneten Bodenwasserverhältnissen zu arbeiten. Es wird empfohlen, im Vorfeld die Begrifflichkeit „keine Tragfähigkeit“ zu definieren, im Überschreitungsfall entsprechende Maßnahmen vorzusehen und Weisungsbefugnisse auszusprechen. Baggermatten sollten vorgehalten werden. Ferner sollten folgende Nebenbestimmungen in den Bebauungsplan Nr. 199b V und in die 97. Änderung des Flächennutzungsplanes aufgenommen werden: 1. Die bei den Bauarbeiten anfallenden Abfälle (z. B. Baustellenabfälle) unterliegen den Anforderungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) und sind nach den Bestimmungen der Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Aurich in der jeweils gültigen Fassung einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Hierunter fällt auch der bei den Bauarbeiten anfallende Bodenaushub, welcher von den Grundstücken abtransportiert wird. 2. Die im Zuge von Baumaßnahmen verdichteten Bodenflächen, die nach Beendigung der Maßnahme nicht dauerhaft versiegelt werden, sind durch Bodenauflockerung (z.B. pflügen, eggen) in der Form wiederherzustellen, dass natürliche Bodenfunktionen wieder übernommen werden können. 3. Sofern es im Rahmen der Bautätigkeiten zu Kontaminationen des Bodens kommt ist die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich unverzüglich zu informieren.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird beachtet. Entsprechende Regelungen werden in den Durchführungsvertrag aufgenommen. Die Nebenbestimmungen werden in die Begründung aufgenommen.



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> Abwägung/Beschlußempfehlung
	Fortsetzung Landkreis Aurich	Der Hinweis Nr. 3.3.5 „Altlasten“ der Begründung des Flächennutzungsplanes, bzw. Hinweis Nr. 3.3.4 in der Begründung des Bebauungsplanes, sollte durch den folgenden Hinweis ersetzt werden: 4. Bei Hinweisen, die auf bisher unbekannte Altablagerungen auf dem Baugrundstück schließen lassen, ist die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich unverzüglich in Kenntnis zu setzen. <u>Raumordnerische Belange:</u> In der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung wird ausgesagt, dass das Plangebiet sich in einem „Vorranggebiet für Erholung mit starker Inanspruchnahme durch die Bevölkerung“ befindet. Dies sollte korrigiert werden. Das Regionale Raumordnungsprogramm meines Landkreises (RROP 2018) befindet sich in Aufstellung, Es wurde am 19.12.2018 in der 12. Sitzung des Kreistages als Satzung beschlossen. Derzeit liegt es zur Prüfung auf Genehmigung beim Amt für regionale Landesentwicklung Weser-Ems vor. In diesem befindet sich das Plangebiet in einem „Vorranggebiet infrastrukturbezogene Erholung“. Weiterhin wird noch ausgeführt, dass die in Aufstellung befindlichen Ziele der Raumordnung nach Beschluss des Kreistages verbindlich berücksichtigt werden. Dieser Beschluss würde jedoch noch nicht vorliegen. Die in Aufstellung befindlichen Ziele der Raumordnung gelten vor Inkrafttreten des RROPs als sonstige Erfordernisse der Raumordnung und sind somit bereits jetzt zu berücksichtigen. <u>Hinweise:</u> Vorsorglich weise ich darauf hin, dass • Die Präklusionsregelung des § 47 Abs. 2a VwGO mit Wirkung vom 02.06.2017 ersatzlos aufgehoben wurde. Aus diesem Grund ist auch die bisher in § 3 Abs. 2 BauGB enthaltene Hinweispflicht auf den § 47 Abs. 2a VwGO entfallen. Des Weiteren ist der § 3 BauGB durch einen neuen Abs. 3 ergänzt worden, der eine Hinweispflicht auf die Präklusion nach § 7 Abs. 3 UmwRG beinhaltet.	Die Anregung wird berücksichtigt, der Hinweis wird ausgetauscht. Die Hinweise werden beachtet, die Begründung wird angepasst. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> Abwägung/Beschlußempfehlung
	Fortsetzung Landkreis Aurich	• Gem. § 4 Abs. 4 BauGB sind der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung (gem. § 3 Abs. 2, Satz 2 BauGB) und die auszulegenden Unterlagen (gem. § 3 Abs. 2, Satz 1 BauGB) zusätzlich in das Internet einzustellen und über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich zu machen (https://uvp.niedersachsen.de/portal/). • Ein unspezifischer, nicht weiter erläuterter Hinweis auf die vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen zu den in §1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgütern in der Auslegungsbekanntmachung, ist dem völligen Fehlen der Angaben i. S. des §3 Abs. 2, Satz 2 BauGB zu den verfügbaren umweltbezogenen Informationen gleichzustellen und kann deshalb ein nach §214 Absatz 1 Satz 1 Nr.2 beachtlicher Verfahrensfehler sein. In diesem Zusammenhang weise ich auf das BVerwG-Urteil vom 18.7.2013 hin, wonach „die Gemeinden verpflichtet sind, die in den vorhandenen Stellungnahmen und Unterlagen behandelten Umweltthemen nach Themenblöcken zusammenzufassen und diese in der Auslegungsbekanntmachung schlagwortartig zu charakterisieren. Das Bekanntmachungserfordernis erstreckt sich auch auf solche Arten verfügbarer Umweltinformationen, die in Stellungnahmen enthalten sind, die die Gemeinde für unwesentlich hält und deshalb nicht auszulegen beabsichtigt.“ (BVerwG 4 CN 3.12) • Die Genehmigungsfähigkeit der Änderung des Flächennutzungsplanes wird erst nach Vorlage des Antrages geprüft und kann nicht aus dieser Stellungnahme abgeleitet werden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
27	Landwirtschaftskammer Niedersachsen - Bezirksstelle Ostfriesland 02.09.2019	Keine Anregungen oder Bedenken.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlußempfehlung</i>
28	Landwirtschaftlicher Hauptverein für Ostfriesland e.V. 28.08.2019	Folgende Anmerkungen zum B-Plan Nr. 199b V (Nordsee-Camp - Chalets / Woodlodges) und zur 97. Änderung des F-Plans im Parallelverfahren der Stadt Norden möchten wir zu bedenken geben: - Grundsätzlich halten wir Planungen außerhalb des innerstädtischen Bereichs immer für kritisch. Der Verlust landw. Produktionsfläche führt immer zu Einschränkungen der örtlichen Landwirte. Eine Entwicklung der umliegenden Betriebe wird auch durch diese Planung eingeschränkt; der Flächeneigentümer ist zwar mit der Bebauung einverstanden, jedoch steht diese Fläche auch für benachbarte, zukunftsfähige, sich entwickelnde Betriebe nicht mehr zur Verfügung.	Der Hinweis wird beachtet. Nach § 1a Abs. 2 S. 1 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden (Bodenschutzklausel). § 1a Abs. 2 S. 2 BauGB bestimmt, dass landwirtschaftlich, als Wald und für Wohnzwecke genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden sollen (Umwidmungssperrklausel). Nach § 1a Abs. 2 S. 3 BauGB sind die Bodenschutzklausel und die Umwidmungssperrklausel in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Damit handelt es sich bei beiden Zielsetzungen nicht um Planungsleitsätze, sondern um abwägungsrelevante Regeln. Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes kommt ihnen kein Vorrang vor anderen Belangen zu, sie sind aber in der Abwägung zu berücksichtigen, wobei ein Zurückstellen der in § 1 a Abs. 2 S. 1, 2 BauGB genannten Belange einer besonderen Rechtfertigung bedarf. Faktisch ist der Belang der Reduzierung des Freiflächenverbrauchs damit in den Rang einer Abwägungsdirektive gehoben worden. § 1 a Abs. 2 S. 1,2 BauGB enthält kein Verbot der Bauleitplanung auf Freiflächen. § 1 a Abs. 2 S. 1,2 BauGB verpflichtet die Gemeinde, die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlicher Flächen zu begründen. Dabei sollen Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden. Für die Erweiterung des Nordsee-Camps werden ca. 1,8 ha der Landwirtschaft entzogen. Die Erweiterung am jetzigen Standort nutzt vorhandene Infrastruktur und vermeidet die Inanspruchnahme isolierter Freiflächen. Es ist Ziel der Stadt und des Tourismuskonzept Norden-Norddeich 2020, die Orte Norden und Norddeich zukünftig moderner zu präsentieren, um im Tourismus konkurrenzfähig zu bleiben. Mit einem vielfältigen Angebot an Übernachtungsmöglichkeiten soll die touristische Position gestärkt werden. 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. Die Anlage eines touristisch attraktiven Mobilheimparks erfordert aus dem Nutzungszweck heraus einen Standort in naturnaher Lage. Insofern kommt ein Standort durch Maßnahmen der Innenentwicklung nicht in Frage und erfordert die Inanspruchnahme von bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen. Die Stadt nimmt die Umwandlung der landwirtschaftlichen Flächen in Bauland zugunsten der touristischen Entwicklung daher in Kauf.



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> Abwägung/Beschlußempfehlung
	Fortsetzung Landwirtschaftlicher Hauptverein	- Eine Entwässerung in diesem Gebiet darf die anliegenden landwirtschaftlichen Flächen nicht belasten. Eine weitere Vernässung muss zwingend ausgeschlossen werden, um die landwirtschaftliche Nutzung weiterhin zu ermöglichen. Hier möchten wir auf potentielle Probleme der anliegenden Landwirte trotz der vorgesehenen Entwässerung hinweisen. Anliegenden Flächen entwässern derzeit vermutlich in den „Itzendorfer Zugschloot“ und den „Graben 7“, sollten sich durch diese Nutzungsänderung Verschiebungen der Entwässerungsmöglichkeiten nicht bebauter Flächen ergeben, so muss jederzeit sichergestellt sein, dass diese weiterhin in „Graben 7 oder den „Itzendorfer Zugschloot“ entwässern können. - Die geplante Regenrückhaltung für das Plangebiet halten wir für sinnvoll. Einhergehen sollte dieses aber auch mit einer regelmäßigen Unterhaltung des „Grabens 7, sodass für die anliegenden Flächenbewirtschafter keine zusätzlichen Kosten für die Gewässerunterhaltung entstehen werden. Hier ist uns nicht bekannt, dass sich die Anlieger in der Ferienanlage an den Unterhaltungskosten beteiligen, sondern diese nur auf Kosten der anliegenden Landwirte erfolgt. Wir möchten darauf hinweisen, dass die Räumung der Gräben wechselseitig erfolgen muss, d.h. es muss eine Räumung in Richtung der privaten Grundstücke grundsätzlich möglich sein, aber auch erfolgen; Ersatzzahlungen sind keine Alternative. Daher sehen wir es positiv, dass ein Räumstreifen vorgesehen ist. - Aufgrund des zu erwartenden höheren Wasseraufkommens aus dem beplanten Bereich stellt dieses u.E. eine zusätzliche Belastung, welche über die Sozialpflichtigkeit des Eigentums und der gesetzlichen Verpflichtung zur Gewährung der s.g. Vorflut hinausgeht, dar.	Zum Nachweis der schadlosen Oberflächenentwässerung wurde ein Entwässerungskonzept erstellt, dass sicherstellt, dass die umgebenden Nutzungen nicht durch zusätzliche Wassermengen belastet werden. Gemäß dem Entwässerungskonzept kann durch einen entsprechenden Einstau in die begleitenden Gräben ein ausreichend großes Rückstauvolumen bereitgestellt werden, sodass der Abfluss der beplanten Flächen auf den ursprünglichen Meliorationsabfluss gedrosselt wird. Auswirkungen sind daher nicht zu erwarten. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Durch die Festsetzung des Räumstreifens ist die Gewässerunterhaltung sichergestellt. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> Abwägung/Beschlußempfehlung
	Fortsetzung Landwirtschaftlicher Hauptverein	- Es ist somit zwingend erforderlich, dass sich die Anlieger in diesem Gebiet an der Gewässerunterhaltung beteiligen, dieses könnte bspw. über einen lokalen „Entwässerungsfond“ geschehen, welcher, jährlich gespeist, als Last für die zu bebauenden Grundstücke dinglich zu Gunsten der anliegenden Flurstücke im Grundbuch abgesichert werden muss, erfolgen. - Generell geben wir zu Bedenken, dass Starkregenereignisse in Zukunft mit großer Wahrscheinlichkeit vermehrt auftreten werden, wie z.B. das Projekt „KLEVER“ voraussagt. Auch hier sollte die zusätzliche Wassermenge in den Anliegergräben beachtet werden. - Bezugnehmend auf die Planungen für die Kompensation wünschen wir uns immer eine Kompensation im beplanten Gebiet. Eine Kompensation im Plangebiet sollte auch hier nochmals überprüft werden. Da bei diesen Planungen aber eine externe Kompensation vorgesehen ist, begrüßen wir, dass hier Flächen ausgewählt wurden, welche für solche Zwecke gedacht sind und keine zusätzliche Inanspruchnahme hochwertiger Wirtschaftsflächen erfolgen muss. Dieses gilt ins Besondere für die Flächen am „Warfer Weg“. Für die Flächen „Im Hooker“ befürchten wir, dass es zu einer „Verbindung“, nicht zu einer Feuchtwiese für Brut- und Rastvögel, kommen wird. Zur Begründung dieser Befürchtung tragen wir folgendes vor: - o Es ist die Entwässerung dieser Flächen ausgeschlossen. Dieses ist für die „Stoherfähigkeit“ der Flächen positiv, jedoch mindert es auch die Befahrbarkeit der entsprechenden Flächen, vor allem im niederschlagsreichen Herbst. Somit ist eine späte Mahd mit anschließender Abfuhr des Mähgutes, welche augenscheinlich im Oktober gewünscht ist, kaum zu realisieren ohne die Grasnarbe zu verstören. - o Sollte eine reine Weidenutzung durch den Bewirtschafter erfolgen, ist es von Zeit zu Zeit notwendig ein s.g. „Ausbuschen“ vorzunehmen, damit das auflaufende Gras der Gallstellen abgemäht wird, da Rinder diese nicht fressen. So würde partiell Mähgut auf der Fläche verbleiben, welches aber nicht zulässig ist, jedoch für den Erhalt einer Kurzrasenwiese essentiell ist.	Der Hinweis wird beachtet. Entsprechende Regelungen werden in den Durchführungsvertrag aufgenommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen; im Entwässerungskonzept wurden bereits größere Niederschlagsereignisse berücksichtigt Die Grünflächen und Anpflanzungsflächen im Plangebiet sind als Teilkompensation zu werten. Weitere Kompensationsflächen im Plangebiet sind nicht vorhanden und nicht zielführend. Der Hinweis, dass die Auswahl der externen Flächen begrüßt wird, wird zur Kenntnis genommen. Aufgrund der Kleinflächigkeit der erforderlichen Fläche innerhalb des gesamten Kompensationsflächenbereiches sind die Maßnahmen dieser Teilfläche mit denen der angrenzenden Flächen abgestimmt worden. Eine Nachmahd im Herbst ist auf der Fläche zur Eindämmung von dominierenden Aufkommen von unerwünschten Arten wie Flatterbinse, krausem Ampfer, Brennnessel, Ackerkratzdistel und Rasenschmiele vorgesehen. Bestehen keine derartigen Dominanzbestände und geht die Fläche nach Mahd und Beweidung kurzrasig in den Winter, ist eine Herbstmahd in Abhängigkeit von der Wetterlage ggf. nicht erforderlich, bzw. zweckdienlich. In diesem Fall greift der Hinweis zu den Bewirtschaftungsauflagen, dass Änderungen mit der UNB des Landkreises abzustimmen sind. Eine Mahd bzw. partielle Mahd ist zulässig.



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlußempfehlung
	Fortsetzung Landwirtschaftlicher Hauptverein	o Um eine s.g. „Verbindung“ der Fläche zu vermeiden, ist eine gelegentliche Erhaltungs-Kalkung der Flächen notwendig. Die Notwendigkeit sollte jedoch im Ermessen eines Landwirts liegen, welcher dieses sinnvoll gestalten kann. o Im Übrigen ist aus unserer Sicht die geplante Gesamtbetrachtung des Kompensationspools „Im Hooker“ sinnvoll, da kaum eine Beweidung einer Fläche zur Größe von 0,3 ha möglich ist. Zudem wird es wohl schwerlich möglich sein einen Landwirt zu finden, welcher eine 0,3 ha große Parzelle mit derartigen Auflagen bewirtschaften möchte; ggf. hat ein Nutzungsentgelt gezahlt zu werden. Im Bereich Kompensation möchten wir generell anmerken, dass ein möglichst schonender Umgang mit der Wirtschaftsgrundlage der Landwirte vor Ort erfolgen sollte. Daher sollten Kompensationsmaßnahmen immer möglichst „hochwertig“ erfolgen und nicht „in Fläche“ gestaltet werden. Wir bitten die genannten Punkte beim weiteren Vorgehen zu berücksichtigen und ggf. auch Absprachen mit uns zu tätigen, sodass es für alle Beteiligten zu akzeptablen Lösungen kommen kann.	Eine Änderung der Maßnahmen ist seitens des Landwirts in Abstimmung mit dem Landkreis möglich, das Ermessen des Bedarfs ist entsprechend darzulegen. Diese Fläche liegt innerhalb eines zusammenhängenden Kompensationsflächenbereiches, so dass die Maßnahmen dieser Teilfläche auf die Maßnahmen des Gesamtraumes abgestimmt sind, um eine praktikablere Umsetzung zu ermöglichen, und um nicht für die Teilfläche gesonderte Maßnahmen festzulegen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
29	Naturschutzbund Deutschland Landesverb. Nds .e. V.	Fehlanzeige	
30	Naturschutzbund Deutschland Ortsgruppe im Altkreis Norden	Fehlanzeige	
31	Naturschutzverband Niedersachsen e.V.	Fehlanzeige	
32	Nds. Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- u. Naturschutz Aurich	Fehlanzeige	



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlußempfehlung
33	Nds. Landesbetrieb für Wasserwirtschaft Küsten- u. Naturschutz Norden 18.09.2019	Gegen die oben genannte Planung bestehen keine Bedenken, da wesentliche Auswirkungen auf den Wasserhaushalt nicht erwartet werden, wenn folgende Punkte beachtet werden: Eine ordnungsgemäße Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers ist zu gewährleisten. Faktoren wie Klimawandel und Starkregenereignisse sind bei der Konzeption zu berücksichtigen. Ich weise darauf hin, dass die technischen Berechnungen unsererseits nicht geprüft wurden. Neben der Oberflächenentwässerung ist auch eine ordnungsgemäße Abführung des Schmutzwassers zu gewährleisten. Aufgrund des versalzten Grundwassers, sollte im Bebauungsplan von vornerein die Errichtung von Grundwasserbrunnen verboten werden. Stellungnahme als TÖB: Anlagen und Gewässer des NLWKN (Bst. Aurich) im GB I (Landeseigene Gewässer) und GBIII (GLD) sind durch die Planungen nicht nachteilig betroffen.	Zum Nachweis der schadlosen Oberflächenentwässerung wurde ein Entwässerungskonzept erstellt, dass sicherstellt, dass die umgebenden Nutzungen nicht durch zusätzliche Wassermengen belastet werden. Gemäß dem Entwässerungskonzept kann durch einen entsprechenden Einstau in die begleitenden Gräben ein ausreichend großes Rückstauvolumen bereitgestellt werden, sodass der Abfluss der beplanten Flächen auf den ursprünglichen Meliorationsabfluss gedrosselt wird. Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluss an das bestehende Schmutzwasserkanalisationsnetz der Stadt Norden. Eine erforderliche Pumpstation befindet sich auf dem Gelände des Campingplatzes und wird bedarfsgerecht erweitert. Der Hinweis wird beachtet. Entsprechende Regelungen werden in den Durchführungsvertrag aufgenommen. Löschwasserbrunnen sind ausgenommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
34	Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Außenstelle Aurich 14.08.2019	Keine Anregungen oder Bedenken.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> Abwägung/Beschlußempfehlung
35	Oldenburgisch- Ostfriesischer Wasserverband 05.09.2019	Wir nehmen zu der oben genannten Bauleitplanung wie folgt Stellung: Angrenzend an das Bebauungsgebiet befindet sich eine Versorgungsleitung DN 200 PVC des OOWV. Das ausgewiesene Planungsgebiet kann im Rahmen einer erforderlichen Rohrnetzerweiterung an unsere zentrale Trinkwasserversorgung angeschlossen werden. Wann und in welchem Umfang diese Erweiterung durchgeführt wird, müssen die Stadt und der OOWV rechtzeitig vor Ausschreibung der Erschließungsarbeiten gemeinsam festlegen. Da es sich bei dem vorgenannten Bebauungsgebiet um ein Feriengebiet handelt, kann eine Erweiterung nur auf der Grundlage der AVB Wasser V und unter Anwendung des § 5 der Allgemeinen Preisregelungen des OOWV durchgeführt werden. Bei der Erstellung von Bauwerken sind gemäß DVGW Arbeitsblatt W 400-1 Sicherheitsabstände zu den Versorgungsleitungen einzuhalten. Außerdem weisen wir darauf hin, dass die Versorgungsleitungen nicht mit Bäumen überpflanzt werden dürfen. Um für die Zukunft sicherzustellen, dass eine Überbauung der Leitungen nicht stattfinden kann, werden Sie gebeten, ggf. für die betroffenen Leitungen ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht einzutragen. Es wird darauf hingewiesen, dass für die ordnungsgemäße Unterbringung von Versorgungsleitungen der Freiraum von Entsorgungsleitungen freizuhalten ist. Dieser darf wegen erforderlicher Wartungs-, Unterhaltungs- und Erneuerungsarbeiten weder bepflanzt noch mit anderen Hindernissen versehen werden. Um Beachtung des DVGW Arbeitsblattes W 400-1 wird gebeten. Um das Wiederaufnehmen der Pflasterung bei der Herstellung von Hausanschlüssen zu vermeiden, sollte der Freiraum für die Versorgungsleitungen erst nach erfolgter 75 %iger Bebauung des Gebietes endgültig gepflastert werden. Sollten durch Nichtbeachtung der vorstehenden Ausführungen Behinderungen bei der Erschließung des Baugebietes eintreten, lehnen wir für alle hieraus entstehenden Folgeschäden und Verzögerungen jegliche Verantwortung ab.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in der Erschließungsplanung beachtet. Die Leitung liegt außerhalb des Plangebietes. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in der Erschließungsplanung beachtet.



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> Abwägung/Beschlußempfehlung
	Fortsetzung Oldenburgisch- Ostfriesischer Wasserverband	Im Hinblick auf den der Stadt obliegenden Brandschutz (Grundschutz) weisen wir ausdrücklich darauf hin, dass die Löschwasservorhaltung kein gesetzlicher Bestandteil der öffentlichen Wasserversorgung ist. Die öffentliche Wasserversorgung als Aufgabe der Daseinsvorsorge wird durch die gesetzlichen Aufgabenzuweisungen des Niedersächsischen Brandschutzgesetzes (NBrandSchG) nicht berührt, sondern ist von der kommunalen Löschwasserversorgungspflicht zu trennen. Eine Pflicht zur vollständigen oder teilweisen Sicherstellung der Löschwasserversorgung über das öffentliche Wasserversorgungsnetz (leitungsgebunden) besteht durch den OOWV nicht. Da unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung unterschiedliche Richtwerte für den Löschwasserbedarf bestehen (DVGW-Arbeitsblatt W 405), ist frühzeitig beim OOWV der mögliche Anteil (rechnerischer Wert) des leitungsgebundenen Löschwasseranteils zu erfragen, um planungsrechtlich die Erschließung als gesichert anerkannt zu bekommen. Evtl. Sicherungs- bzw. Umlegungsarbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden. Die Einzeichnung der vorhandenen Versorgungsanlagen in dem anliegenden Plan ist unmaßstäblich. Die genaue Lage gibt Ihnen Dienststellenleiter Herr Albers von unserer Betriebsstelle in Marienhof, Tel. 04942-910211, in der Örtlichkeit an. Nach endgültiger Planfassung und Beschluss als Satzung wird um die Ausfertigung eines genehmigten Bebauungsplanes in digitaler Form gebeten.	Die Hinweise zum Brandschutz werden zur Kenntnis genommen und in der Erschließungsplanung beachtet. Der Hinweis wird beachtet.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> Abwägung/Beschlußempfehlung
	Fortsetzung Oldenburgisch- Ostfriesischer Wasserverband		
36	Ostfriesische Landschaft Arch. Forschungsstelle 10.09.2019	Gegen die o.g. Bauleitpläne bestehen aus Sicht der archäologischen Denkmalpflege keine Bedenken. Sollten bei den vorgesehenen Bau- und Erdarbeiten archäologische Kulturdenkmale (Boden- und Baudenkmale) festgestellt werden, sind diese unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde oder uns zu melden. Wir verweisen in diesem Zusammenhang auf das Nieders. Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978 (Nds. GVBl. S. 517), sowie die Änderung vom 26.05.²⁰¹¹ (Nds. GVBl. S. 135), § 14, wonach der Finder und der Leiter von Erdarbeiten verpflichtet sind, Bodenfunde anzuzeigen.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
37	Polizeiinspektion Aurich/Wittmund	Fehlanzeige	
38	Samtgemeinde Hage	Fehlanzeige	
39	Inselgemeinde Juist 12.08.2019	Keine Anregungen oder Bedenken.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
40	Gemeinde Krummhörn	Fehlanzeige	



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlußempfehlung
41	Stadt Norderney 16.08.2019	Keine Anregungen oder Bedenken.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
42	Samtgemeinde Brookmerland	Fehlanzeige	
43	Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Emden	Fehlanzeige	
44	Verwaltung des Nationalparks Nieders. Wattenmeer	Fehlanzeige	
45	Wirtschaftsbetriebe der Stadt Norden GmbH (Stadtwerke) 20.08.2019	Wir danken Ihnen für die Übersendung der Planungsunterlagen vom 01.08.2019 mit Eingangsstempel vom 05.08.2019. Das Plangebiet liegt nicht im Versorgungsgebiet der Wirtschaftsbetriebe der Stadt Norden GmbH. Wir bitten bei Tiefbaumaßnahmen um Berücksichtigung der aktuellen Leitungsschutzanweisung der Wirtschaftsbetriebe der Stadt Norden GmbH - Stadtwerke Norden. Weitere Anregungen können nicht gegeben werden. Planungen liegen zur Zeit nicht vor.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Leitungsschutzanweisung der Wirtschaftsbetriebe der Stadt Norden GmbH - Stadtwerke Norden wird berücksichtigt.



Nr.	Private Einwen- der/innen Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlußempfehlung</i>
1	Einwender 1 26.09.2019	In meiner privaten Einwendung, vom 20.11.2015, hatte ich angezweifelt, dass es sich bei dem von der Stadt Norden vorhabenbezogener Bebauungsplan 199 c V schon genehmigten und dem jetzt zu genehmigenden vorhabenbezogener Bebauungsplan 199 b V Nordsee - Camp, in der jetzigen Form, um ein genehmigungsfähiges Bauvorhaben handelt. In der Bauleitplanung und vorhandenen Ausführung des Bauvorhabens sind nach meinem Kenntnisstand einige Unrichtigkeiten, die eine Genehmigung so nicht rechtfertigen könnten. Dieses wären: 1. Abwägung und Beschlussempfehlung zu meiner Stellungnahme vom 20.11.2015 2. Im Mobilheimpark werden Mobilheime genehmigt, die nicht mobil sind. 3. erlaubte Gebäudegröße von 65 m² ist ohne rechtliche Grundlage 1. geplantes Bauvorhaben steht in direkter Konkurrenz zu den im ländlichen Raum vorhandenen Ferienhöfen und Ferienhäusern in Alleinlage zu 1. Abwägung und Beschlussempfehlung zu meiner Stellungnahme vom 20.11.2015 Sie haben in Ihrer Abwägung /Beschlussempfehlung als Begründung aufgeführt, das es sich nach §10 BauNVO um ein „Sonstiges Sondergebiet“ handelt. Dies könnte ein Schreibfehler sein, da „Sonstige Sondergebiete“ nach § 11 BauNVO behandelt werden. Im vorliegendem Bebauungsplan kann aber nur nach §10 BauNVO eine Zulässigkeit von Bauvorhaben in Sondergebieten, die der Erholung dienen begründet werden nachfolgend ist der §10 der BauNVO aufgeführt:	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Bedenken werden zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird beachtet, die Abwägung/Beschlussempfehlung wird korrigiert. Es handelt sich um ein Sondergebiet gemäß § 10 BauNVO, das der Erholung dient.



Nr.	Private Einwen- der/innen Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlußempfehlung</i>
	Fortsetzung Einwender 1	„§ 10 Sondergebiete, die der Erholung dienen (1) Als Sondergebiete, die der Erholung dienen, kommen insbesondere in Betracht Wochenendhausgebiete, Ferienhausgebiete, Campingplatzgebiete. (2) ¹Für Sondergebiete, die der Erholung dienen, sind die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung darzustellen und festzusetzen. ²Im Bebauungsplan kann festgesetzt werden, dass bestimmte, der Eigenart des Gebiets entsprechende Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Gebiets und für sportliche Zwecke allgemein zulässig sind oder ausnahmsweise zugelassen werden können. (3) ¹In Wochenendhausgebieten sind Wochenendhäuser als Einzelhäuser zulässig. ²Im Bebauungsplan kann festgesetzt werden, dass Wochenendhäuser nur als Hausgruppen zulässig sind oder ausnahmsweise als Hausgruppen zugelassen werden können. ³Die zulässige Grundfläche der Wochenendhäuser ist im Bebauungsplan, begrenzt nach der besonderen Eigenart des Gebiets, unter Berücksichtigung der landschaftlichen Gegebenheiten festzusetzen. (4) ¹In Ferienhausgebieten sind Ferienhäuser zulässig, die aufgrund ihrer Lage, Größe, Ausstattung, Erschließung und Versorgung für den Erholungsaufenthalt geeignet und dazu bestimmt sind, überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen. ²Im Bebauungsplan kann die Grundfläche der Ferienhäuser, begrenzt nach der besonderen Eigenart des Gebiets, unter Berücksichtigung der landschaftlichen Gegebenheiten festgesetzt werden. (5) In Campingplatzgebieten sind Campingplätze und Zeltplätze zulässig"	Die zitierten Ausführungen zu § 10 BauNVO werden zur Kenntnis genommen.

Nr.	Private Einwen- der/innen Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlußempfehlung</i>
	Fortsetzung Einwender 1	Ich hatte in meiner Stellungnahme vom 20.11.2015 angemerkt, dass der sogenannte Mobilheimplatz rechtlich einem Wochenendplatz zugeordnet werden muss. Diese Zuordnung würde eine Beschränkung der Grundflächengröße der Wochenendhäuser nach Maßgabe des § 1 Absatz (2) der Verordnung über Campingplätze, Wochenendplätze und Wochenendhäuser (Cpl-Woch-VO) 33 auf 40 m² bedeuten. In Ihrer Abwägung führen Sie an, das in vorliegendem Bauvorhaben der sogenannte Mobilheimpark, weder einem Campingplatzgebiet, Wochenendhausgebiet noch einem Ferienhausgebiet zuzuordnen ist. Ich möchte Sie bitten, mir den Sachverhalt zu meinem Verständnis, näher zu erläutern. Nach der gültigen Rechtsprechung, ist in mehreren Urteilen eine Zuordnung zu den aufgeführten Gebieten eindeutig möglich, da die Wohnungsart in sogenannten Mobilheimen, sich nicht außergewöhnlich von der Wohnungsart in Wochenendhäusern oder Ferienhäusern unterscheidet. Ein Mobilheimplatz stellt keine eigenständige Gebietskulisse dar, da die Wohnungsart auch der Erholung dient und mit den vorhandenen Gebieten Ferienhausgebiet oder Wochenendhausgebiet, eindeutig beschrieben werden kann.	Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan. In einem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind grundsätzlich nur Vorhaben zulässig, die in der Vorhabenbeschreibung genau dargelegt sind. Andere Nutzungen sind unzulässig. Auch müssen aus dem Plan der genaue Standort sowie die genaue Größe der Vorhaben hervorgehen. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 199b V setzt für das Nordsee-Camp ein Sondergebiet gemäß § 10 BauNVO fest. Das Erfordernis einer Ausweisung eines Sondergebietes ergibt sich insbesondere durch die Sicherstellung der Freizeitnutzung zum Zweck der Erholung und dem Freizeitwohnen in transportablen Unterkünften. Gem. § 10 Abs. 2 BauNVO sind für Sondergebiete, die der Erholung dienen, die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung darzustellen und festzusetzen. § 10 definiert, dass bei Sondergebieten, die der Erholung dienen, die in Absatz 1 aufgelisteten Gebiete <u>insbesondere</u> in Betracht kommen. Damit ist handelt es sich um keine abschließende, sondern um eine beispielhafte Aufzählung. Bei Sondergebieten gemäß § 10 BauNVO muss es sich um Gebiete handeln, die Erholung mit einer gleichzeitig darauf in spezifischer Weise abgestellten Wohnform verbinden(siehe auch Kommentierung Fickert Fieseler zu § 10 BauNVO, RN 3 und 3.1). Für das Freizeitwohnen sind Chalets mit einer Grundfläche bis 65 m² (Länge bis 13 m und Breite bis 5 m, Höhe bis 3,70m) plus 10 m² überdachten Freisitz vorgesehen. Bei den geplanten Chalets handelt es sich zwar um ein Mobilheim, dieses ist jedoch aufgrund der Größe und der Eigenart nicht den Kleinwochenendhäusern zuzuordnen und daher nicht aus einem Wochenendhausgebiet gemäß § 10 Abs. 3 BauNVO entwickeln. Die Chalets können aufgrund ihrer baulichen Vorkehrungen zwar transportiert werden, jedoch jederzeit nicht uneingeschränkt am Straßenverkehr teilnehmen. Daher kann die Nutzung nicht aus einem Campingplatzgebiet gemäß § 10 Abs. 5 BauNVO zu entwickelt werden. Ein Ferienhausgebiet gemäß § 10 Abs. 4 BauNVO kommt nicht in Betracht, da es sich um kein klassisches Ferienhausgebiet mit ortsfesten Anlagen handelt, sondern um ein Gebiet mit transportfähigen Chalets auf Grundstücken, die angemietet werden. Das Nordsee-Camp damit ist weder einem Campingplatz noch einem Wochenendhausgebiet oder einem Ferienhausgebiet zuzuordnen, sondern ist eine eigenständig typisierte Nutzungsart. Das Sondergebiet erhält daher die Zweckbestimmung „Mobilheimpark“. Es wird festgesetzt, dass das Gebiet der Erholung und dem Freizeitwohnen in transportablen Mobilheimen zum begrenzten Aufenthalt an den Wochenenden, in den Ferien (Urlaub) oder in sonstiger Freizeit dient.

Nr.	Private Einwen- der/innen Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> Abwägung/Beschlußempfehlung
	Fortsetzung Einwender 1	Meiner Meinung nach, können Sie das Gebiet Mobilheimplatz nennen, wobei eine Zuordnung zu den in § 10 BauNVO aufgeführten Gebieten aber notwendig wäre. Für die in § 10 BauNVO aufgeführten Gebiete sind die Bauvorschriften der <i>Niedersächsische Bauordnung (NBauO)</i> und auch die Verordnung über Campingplätze, Wochenendplätze und Wochenendhäuser (CPI-Woch-VO) einzuhalten. Nach Ihrer Auffassung aber, ist kein Gebiet zuständig und somit ist auch die oben genannte Bauordnung und Verordnung nicht zuständig. Das hieße, dass hier wahrscheinlich rechtsfreier Raum entstanden ist, und somit alles möglich sein könnte. Dieser Zustand wäre rechtlich nicht haltbar und durch eine Zuordnung, zu einem der genannten Gebiete, zu korrigieren. Zu 2: Im Mobilheimpark werden Mobilheime genehmigt, die nicht mobil sind. Die Definition eines Mobilheimes lautet: <u>Mobilheim</u> Ein modernes europäisches Mobilheim	Da es sich beim Mobilheimpark eine eigenständige Nutzungsart handelt, die nicht den genannten Gebieten zuzuordnen sind, folglich sind auch nicht die Vorgaben der <i>Niedersächsische Bauordnung (NBauO)</i> für die in § 10 BauNVO aufgeführten Gebiete und der Verordnung über Campingplätze, Wochenendplätze und Wochenendhäuser (CPI-Woch-VO) maßgeblich. Die Festsetzung der Größe ergibt sich aus der Typisierung des Sondergebietes. Im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden explizite Festsetzungen (Grundfläche, überbaubare Flächen, Höhe) über die baulichen Anlagen getroffen. Abweichend zum Wochenendplatzgebiet werden im Plangebiet die überbaubaren Flächen durch Baugrenzen genau festgelegt und damit die Standorte der Chalets festgelegt. Damit wird bereits auf planerischer Ebene eine geordnete Platzentwicklung gesichert. Bei einem Wochenendplatzgebiet hingegen wird die Platzordnung erst in einer nachgeordneten Ebene festgelegt. Die rechtlichen Bedenken werden aus den o.g. Gründen zurückgewiesen.



Nr.	Private Einwen- der/innen Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> <i>Abwägung/Beschlußempfehlung</i>
	Fortsetzung Einwender 1	Ein "Mobilheim", Engl. Mobile <i>home</i>, ist eine transportable Wohneinheit, deren Inneneinrichtung mit einer Wohnung vergleichbar ist. Mobilheime sind eine Form <u>"mobiler Architektur"</u>. Im Gegensatz zum <u>"Wohnwagen"</u> haben Mobilheime keine Straßenzulassung und können nur per <u>Lastkraftwagen</u> über längere Strecken transportiert werden. Zum Bewegen auf einem <u>Campingplatz</u> oder Wochenendplatz, besitzt ein Mobilheim eine einfache Achse ohne Bremse. Zum kurzfristigen Umsetzen wird eine Zugdeichsel montiert. Die begrenzte Mobilität genügt, um mit dem in Deutschland erlaubten Aufstellen von Mobilheimen auf Dauer-<u>Campingplätzen</u> ein Feriendomizil zu haben, ohne die sonst üblichen <u>Bauvorschriften</u> erfüllen zu müssen. Meiner Meinung nach sind die auf dem sogenannten Mobilheim-park aufgebauten Gebäude in keinsten Weise „begrenzt mobil“. Wie auf den nachfolgenden Bildern ersichtlich ist, besitzen die aufgestellten Gebäude zwar eine einfache Achse. Die Gebäude stehen aber auf, in den Boden eingetriebenen Stahlstützen, und sind mit diesen fest verbunden worden. Die Stahlstützen sind ca. 4 Meter tief ins Erdreich eingetrieben worden und besitzen am Kopfende eine Auflagefläche. Damit ist eine feste Verbindung mit dem Erdreich hergestellt worden. Die vorhandene Baugrube ist vollständig aufgefüllt worden und es sind Terrassen und Zuwege mit Pflaster bis an das Gebäude verlegt worden, so dass eine begrenzte Mobilität der Gebäude, unmöglich geworden ist. Es handelt sich in vorliegender Einbausituation um feste Gebäude, die meines Erachtens von der Vorhabenbeschreibung erheblich abweichen. Der Begriff Mobilheimpark wäre somit falsch. Es handelt sich bei den eingebauten Häusern somit um feste Gebäude, die entweder einem Wochenendhaus oder Ferienhaus zugeschrieben werden müssen.	Die geplanten Chalets im Nordsee-Camp sind grundsätzlich transportabel und daher auch den Mobilheimen zuzuordnen. Die Aussage ist nicht korrekt, Mobilheime sind auf Campingplätzen nicht zulässig, da sie nicht beweglich sind und nicht uneingeschränkt am Straßenverkehr teilnehmen können (siehe auch Kommentierung Fickert Fieseler zu § 10 BauNVO, RN 48). Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Mobilheime sind grundsätzlich transportabel und damit als Mobilheim einzustufen, wobei der Begriff des Mobilheims nicht durch Rechtsvorschriften definiert ist. Der juristische wie der allgemeine Sprachgebrauch orientiert dabei an den Anlagen, die unter diesem Namen im Handel üblicherweise angeboten werden. Alle hiernach als Mobilheime in Betracht kommenden Anlagen sind dadurch gekennzeichnet, dass sie nicht jederzeit uneingeschränkt zum Straßenverkehr zugelassen werden können. So überschreiten ihre Abmessungen die nach der Straßenverkehrsordnung allgemein zugelassenen Grenzen; sie können demgemäß nur aufgrund einer für den jeweiligen Einzelfall erteilten Sondererlaubnis im Straßenverkehr bewegt werden (OVG Niedersachsen Ur. v. 11.12.1987, Az.: 1 OVG C 39/86). Die Zuordnung zu einem Wochenendhaus oder Ferienhausgebiet ist aus den o.g. Gründen nicht korrekt. Ein Ferienhausgebiet gemäß § 10 Abs. 4 BauNVO kommt nicht in Betracht, da es sich um kein klassisches Ferienhausgebiet mit ortsfesten Anlagen handelt, sondern um ein Gebiet mit transportfähigen Chalets auf Grundstücken, die angemietet werden.

Nr.	Private Einwen- der/innen Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> Abwägung/Beschlußempfehlung
	Fortsetzung Einwender 1	Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 199b V - Begründung 4. INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES 4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung Im Plangebiet wird großflächig ein Sondergebiet für die Erholung gemäß § 10 (2) BauNVO mit der Zweckbestimmung „Mobilheimpark“ ausgewiesen. Die Ausweisung eines Sondergebietes gemäß § 10 BauNVO ist bei der geplanten freizeitorientierten Nutzungen anwendbar. Das Erfordernis nach einer Ausweisung eines Sondergebietes ergibt sich insbesondere durch die Sicherstellung der Freizeitnutzung zum Zweck der Erholung und dem Freizeitwohnen in <i>transportablen</i> Unterkünften. Wesentliches Merkmal ist der zeitlich begrenzte Aufenthalt an den Wochenenden, in den Ferien (Urlaub) oder in der sonstigen Freizeit. Eine Nutzung zum Dauerwohnen (als 1. Wohnsitz oder Nebenwohnsitz gemeldet) wäre auch hier nicht zulässig. Eine Nutzung als Mobilheim wäre nur im Erdgeschoss zulässig.  Baugrube	Die Auszüge aus der Begründung werden zur Kenntnis genommen, auf die o.g. Ausführungen wird verwiesen. Die Fotodokumentation wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Private Einwen- der/innen Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> Abwägung/Beschlußempfehlung
	Fortsetzung Einwender 1	 Stahlstützen 	Die Fotodokumentation wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Private Einwen- der/innen Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlußempfehlung</i>
	Fortsetzung Einwender 1	 Mit dem Begriff der „transportablen Unterkünfte“ ist nicht gemeint, dass die Gebäude einmalig mit dem LKW zum Aufstellplatz transportiert, mit einem Kran auf Stützen gestellt und die montierte einfache Achse mit Rädern nur zum Schein angebracht wurde um eine begrenzte Mobilität vorzutäuschen. Wenn Sie aber ein Mobilheim definieren mit der Begründung: Das Mobilheim wurde auf einem LKW transportiert, dann ist jedes beliebige Fertighaus, egal wie groß, auch ein Mobilheim, da es ja auf einem LKW transportiert wurde. Zumal die geplanten Mobilheime mit einer Größe von 65 m² aus mehreren Teilen angeliefert werden müssen und vor Ort zusammengefügt werden. Genauso wie ein herkömmliches Fertighaus. Hier einige Beispiele, wie eine ordnungsgemäße Aufstellung vom Mobilheimen erfolgen könnte.	Es ist nochmals darauf hinzuweisen, dass der Begriff des Mobilheims nicht durch Rechtsvorschriften definiert ist. Die geplanten Chalets sind grundsätzlich transportabel. Wobei der Begriff „transportabel“ nicht als geeignet für einen regelmäßigen Transport auszulegen ist (siehe oben). Die Beispiele werden zur Kenntnis genommen.

Nr.	Private Einwen- der/innen Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> <i>Abwägung/Beschlußempfehlung</i>
	Fortsetzung Einwender 1	 	

Nr.	Private Einwen- der/innen Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> Abwägung/Beschlußempfehlung
	Fortsetzung Einwender 1	Zu 3. erlaubte Gebäudegröße von 65 m² ist ohne rechtliche Grundlage. Die erlaubte Gebäudegröße soll bis 65 m² genehmigt werden. Für mich geht aus dem Bebauungsplan leider nicht hervor ,ob für jedes geplante Gebäude eine Baugenehmigung erstellt wird, so wie sie für ein Ferienhausgebiet vorgeschrieben wäre, oder ob die 46 Gebäude als verfahrensfreie Baumaßnahmen keiner Baugenehmigung bedürfen, so wie bei Wochenendhausgebieten vorgesehen. Ferienhäuser werden baurechtlich so behandelt wie alle Wohngebäude und bedürfen einer Einzelgenehmigung. Wochenendhäuser sind von den üblichen Bauvorschriften befreit und können auf Wochenendplätzen im vorgeschriebenen Rahmen ohne eine Baugenehmigung errichtet werden NBauO, Anhang, verfahrensfreie Baumaßnahmen: 8. Anlagen auf Camping- oder Wochenendplätzen 8.1 Wohnwagen, Zelte und bauliche Anlagen, die keine Gebäude sind, auf Campingplätzen, 8.2 Wochenendhäuser und bauliche Anlagen, die keine Gebäude sind, auf Wochenendplätzen. Leider konnten Sie mir auch nach telefonischer Nachfrage diese Frage nicht beantworten werden. Aus der Beschreibung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 199 bV würde ich jetzt aber herleiten, dass die Gebäude nicht einzeln eine Baugenehmigung erhalten haben. Das hieße jetzt im Umkehrschluss, dass die Gebäude, als Wochenendhäuser (verfahrensfreie Baumaßnahme) aufgestellt wurden. Damit würde das Gebiet zu den Wochenendhausgebieten zählen und die Verordnung über Campingplätze, Wochenendplätze und Wochenendhäuser(CPI-Woch-VO) Anwendung finden. Damit wäre eine maximale Grundfläche von 40 m² für ein Wochenendhaus vorgeschrieben. Falls aber jedes Haus, entgegen meiner Annahme, eine Baugenehmigung erhalten hat, wäre eine Größe von 65 m² je Ferienhaus ebenfalls nicht zu rechtfertigen. In der BauNVO ist für Ferienhäuser vorgesehen, dass Ihre Grundflächengröße begrenzt nach der Eigenart des Gebietes, unter Berücksichtigung der landschaftlichen Gegebenheiten, festgesetzt wird.	Die Festsetzung der Größe ergibt sich aus der Typisierung des Sondergebietes. Für die Gebäude im Mobilheimpark sind Baugenehmigungen erforderlich, die einzeln oder zusammengefasst beantragt werden können. Da es sich um eine eigenständige Nutzungsart handelt, greift folglich auch nicht der Anhang zu den verfahrensfreien Maßnahmen. Für die Gebäude im Mobilheimpark sind Baugenehmigungen erforderlich, die einzeln oder zusammengefasst beantragt werden können. Es handelt sich nicht um verfahrensfreie Maßnahmen.



Nr.	Private Einwen- der/innen Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> <i>Abwägung/Beschlußempfehlung</i>
	Fortsetzung Einwender 1	(4)¹ In Ferienhausgebieten sind Ferienhäuser zulässig, die aufgrund ihrer Lage, Größe, Ausstattung, Erschließung und Versorgung für den Erholungsaufenthalt geeignet und dazu bestimmt sind, überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen.² Im Bebauungsplan kann die Grundfläche der Ferienhäuser, begrenzt nach der besonderen Eigenart des Gebiets, unter Berücksichtigung der landschaftlichen Gegebenheiten festgesetzt werden. Die landschaftlichen Gegebenheiten und die Eigenart des Gebietes wird durch den vorhandenen Campingplatz geprägt. Prägende Eigenart von Campingplätzen ist die Freizeitgestaltung und Freizeitwohnen auf einem beschränkten Raum. In der Regel sind die zum Freizeitwohnen aufgestellten Zelte und Wohnwagen nicht größer als 20 m². Mit welcher Rechtfertigung soll dann in so einem Gebiet plötzlich die Fläche zum Freizeitwohnen auf das dreifache ansteigen. Auch bei einer Genehmigung von Ferienhäusern, ist eine max. Grundfläche von 35 - 40 m² angemessenen. In Niedersachsen sind auf etlichen Campingplätzen, Stellplätze für sogenannte Mobilheime eingerichtet worden. Diese werden auch als Mobilheimplätze bezeichnet, da die Gebäude alle, wie in den oben gezeigten Beispielen, mobil geblieben sind. Bei keinem Mobilheimplatz wird die Grundfläche der Mobilheime von 40 m² überschritten.	Die geplante Nutzung lässt sich nicht aus einem Ferienhausgebiet entwickeln, da es sich um kein klassisches Ferienhausgebiet mit ortsfesten Anlagen handelt, sondern um ein Gebiet mit transportfähigen Chalets. Wie bei normalen Mobilheimstellplätzen auch, werden über die Aufstellplätze langjährige Grundstücksmietverträge geschlossen und die Grundstücksmieter sind verpflichtet, aus dem Angebot eines ausgewählten Herstellers ihr Mobilheim / Chalet auszusuchen und separat zu erwerben. Das Nordsee-Camp Norddeich übernimmt die Parkordnung und die gesamte Platzpflege und zur einheitlichen Außendarstellung auch die gesamte Pflege der eigentlichen Aufstellplätze außerhalb der Gebäude- und Terrassenflächen. Neben der steigenden Nachfrage im Vermietungsbereich und einem Rückgang der Dauercampinggäste gibt es eine vermehrte Nachfrage im Bereich der Wohnmobilstellplätze sowie für Mobilheime. Die Freizeit wird vielfach als Erlebnisurlaub empfunden, der mit Aktivitäten gefüllt werden muss. Zudem wird bei den Mobilwohnheimen ein gehobener Standard vorausgesetzt. Die Planung des Mobilheimparks dient somit einer zeitgemäßen Versorgung mit touristischer Infrastruktur. Es handelt sich um einen hochwertigen an sich eigenständigen Park, der eine Zielgruppe anspricht, wie sie bisher an der ostfriesischen Küste praktisch nicht angesprochen wird. Zwar können in Ostfriesland vielerorts Ferienappartements erworben werden, eigene kleine naturnahe Häuschen, in der geschützten Umgebung einer abgeschlossenen kleinen Anlage jedoch nicht. Deshalb eignet sich dieses Gelände in dieser Verbindung am besten für Mobilheimerwerber, deren Nachfrage im vorhandenen Campingpark weder räumlich noch von der Qualität her befriedigt werden kann.

Nr.	Private Einwen- der/innen Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlußempfehlung</i>
	Fortsetzung Einwender 1	In der Vorhabenbeschreibung wird vom Vorhabenträger der Eindruck geweckt, das immer mehr Campingplatznutzer, das Freizeitwohnen in festen Unterkünften wünscht und darum eine Erweiterung des Campingplatzangebotes mit Mobilheimen dringend geboten ist. Die Nachfrage mag vorhanden sein. Aber dann sollte man bitte auch ein Angebot schaffen, was auf dem eigentlichen Campingplatzbewohner zugeschnitten ist. Wohnen zur Erholung und Freizeitnutzung in festen Unterkünften auf begrenztem Raum. Eine Ferienhaussiedlung von knapp 80 übergroßen Ferienhäusern auf großflächigen Grundstücken, gehört nicht zur besonderen Eigenschaft eines Campingplatzes und den vorhandenen landschaftlichen Gegebenheiten. Ein Ferienhausgebiet mit Ferienhäusern deren Grundfläche 35 - 40 m² nicht überschreitet, würde nichts entgegenstehen und würde das Vorhaben aus touristischer Sicht begrüßen. Zu 4. das geplante Bauvorhaben steht in direkter Konkurrenz zu den im ländlichen Raum vorhandenen Ferienhöfen und Ferienhäusern in Alleinlage Wie schon in Punkt 3 vorgetragen wird, soll nicht der eigentliche Campingplatzbewohner für das neue Vorhaben gewonnen werden, sondern eine andere Zielgruppe abgeworben werden. Der Personenkreis der die ländliche Ruhe in Ferienhäusern mit Alleinlage oder den zahlreichen bäuerlichen Ferienhöfen genießt soll der eigentliche Nutzer der neuen Wohnanlage werden. Das Angebot der Bauernhöfe und ländlichen Ferienhäuser besteht auch aus Ferienwohnungen mit einer Größe von ca. 65 - 70 m² und einem großen Garten weit weg vom Trubel der Ferienwohntourismuszentren mit viel Ruhe zum Erholen.	Es ist darauf hinzuweisen, dass es sich bei Camping und Wohnen in Mobilheimen um verschiedene Nutzungen handelt, die aufgrund unterschiedlicher Ansprüche separat anzuordnen sind. Mobilheime auf Campingplätzen sind nach derzeitiger Rechtsprechung nicht zulässig. Nach den im Landesraumordnungsprogramm 2017 festgelegten Zielen in 1.3 „integrierte Entwicklung der Küste, der Inseln und des Meeres“ sind touristische Nutzungen in der Küstenzone zu sichern und nachhaltig zu entwickeln. Zudem sind in der niedersächsischen Küstenzone durch eine ganzheitliche abwägende räumliche Steuerung frühzeitig Nutzungskonflikte zu vermeiden und bestehende Nutzungskonflikte zu minimieren. Die Planung des Mobilheimparks dient somit einer bedarfsgerechten Versorgung mit touristischer Infrastruktur und vermeidet Nutzungskonflikte. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Es gibt jedoch bei den Übernachtungsgästen verschiedene Bedarfe, die mit einem vielfältigen Angebot an Übernachtungsformen gedeckt werden sollen. Es ist Ziel der Stadt und des Tourismuskonzept Norden-Norddeich 2020, die Orte Norden und Norddeich zukünftig moderner zu präsentieren, um im Tourismus konkurrenzfähig zu bleiben. Mit einem vielfältigen Angebot an Übernachtungsmöglichkeiten soll die touristische Position gestärkt werden. 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. Mit dem vorliegenden Projekt ist das Nordsee-Camp Norddeich den zukünftigen Herausforderungen in der Camping- und Tourismuswirtschaft gewachsen. Nach Umsetzung des Mobilheimparks wird in Norddeich das einzige integrierte, aber gleichwohl mit der Standortgemeinde stark verflochtene Camping- und Ferienressort in Ostfriesland entstanden sein. Die Aufstockung der Übernachtungsangebote erfolgt ganz überwiegend in Unterkunftsarten, die in Norddeich und in Ostfriesland bisher in einem Ressort nicht angeboten werden. Dadurch kommt es praktisch zu keiner Schädigung ortsansässiger Anbieter von Übernachtungsleistungen.

Nr.	Private Einwen- der/innen Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlußempfehlung</i>
	Fortsetzung Einwender 1	Diese Gäste werden, von den meist familiär geführten Ferienunterkünften auf dem Lande, abgeworben und mit neuen, hochmodernen, großflächig angelegten Ferienhäusern angelockt. Dies dürfte eigentlich nicht der Wunsch eines Stadtrates sein die im ländlichen Raum, familiär geführten Beherbergungsstätten zu schwächen, damit ein rein profitausgerichteter Anbieter, einen völlig neuen Kundenkreis erschließt, der mit seinem eigentlichen Kerngeschäft Campingplatz, nichts zu tun hat. Die Begrenzung der Grundfläche von Mobilheimen oder Ferienhäusern auf 35 - 40 m² ist eine geeignete Maßnahme, dem eigentlichen Campingplatzbesucher eine feste Unterkunft zu bieten ohne dem Vermieter im ländlichen Raum Konkurrenz zu machen. Ich hoffe, mit meinen Bedenken gegen die geplante Bauausführung ein offenes Ohr gefunden zu haben und möchte abschließend nochmals anmerken, dass bei Einhaltung der offiziellen Gegebenheiten nichts gegen das Bauvorhaben spricht.	In diesem Zusammenhang wird auf die Stellungnahme des Vermietersvereins hingewiesen, die das Vorhaben mit folgender Begründung begrüßt: Die Entwicklung Norden-Norddeichs in den letzten Jahren hat gezeigt, dass gerade der qualitativ hochwertige Campingtourismus, entgegen des bundesweiten Trends, ein rasant wachsender Markt ist. Die gestiegenen Übernachtungszahlen haben maßgeblich zu den Übernachtungszuwächsen von Norden-Norddeich in den letzten 10 Jahren beigetragen. Die jetzt angestrebte Erweiterung ist eine völlig neuartige Unterkunftseinrichtung hin zu noch mehr Komfort und Qualität und wird einen völlig neuen Markt erschließen. In bereits bestehenden ähnlichen holländischen Anlagen konnte überall eine deutliche Steigerung der Übernachtungszahlen erreicht werden. Als Pilotprojekt für die ostfriesische Nordseeküste hält der Vermieterverein ein solches Projekt für verträglich und nicht schädlich für die bestehenden Vermietungsstrukturen, seien es Hotels oder Ferienwohnungen. Das hier angesprochene Klientel unterscheidet sich komplett von bestehenden Strukturen und würde demnach einen ganz neuen Markt für Norden-Norddeich eröffnen. Ebenso erkennt der Mieterverein das Potential für den Radtourismus in Norden-Norddeich. Diese Reisenden können auf die Chalets zurückgreifen, da ein Auf- und Abbau von Zelten doch mit einem großen Aufwand verbunden sind. Es wird begrüßt, wenn das Bauvorhaben kurzfristig realisiert werden könnte und damit die Entwicklung Norden-Norddeichs wieder ein kleines Stück voran gebracht werden könnte. Die Bedenken werden nach sachgerechter Abwägung zurückgewiesen.