

- Antrag für die nächste öffentliche Sitzung des Bauausschusses am 17.09.2024

Fraktion der FDP  
im Rat der Stadt Norderney

07.09.2024

Hiermit beantragt die Fraktion der FDP im Rat der Stadt Norderney folgenden Tagesordnungspunkte für die kommende öffentliche Bauausschusssitzung am 17.09.2024:

1. Unterlassung von Zwangsmaßnahmen bezüglich des Verbots von Ferienwohnungen
2. Beauftragung einer externen Studie über die Zahl von Wohnungen und Gästebetten

Zu 1: Aufgrund neuer Untersuchungen und Erkenntnisse im Zusammenhang mit der Wertschöpfung von Ferienwohnungen im lokalen Wirtschaftskreislauf (**Siehe beigefügte Studie** vom Januar 2024) und der höchststrichterlichen Entscheidung zur Definition von Ferienwohnungen zu "nicht erheblich störendem Gewerbe", beantragen wir die sofortige Unterlassung von Zwangsmaßnahmen seitens der Stadt Norderney im Zusammenhang mit Nutzungsuntersagungen aufgrund von Bebauungsplänen, der Zweckentfremdungssatzung und Erhaltungssatzung. Ferner soll die Stadt Norderney beauftragt werden, in Zusammenarbeit mit dem Landkreis Wege zu suchen und im nächsten öffentlichen Bauausschuss vorzustellen, wie die Problematik der illegalen Ferienwohnungen auf Norderney gelöst werden kann, ohne das soziale und wirtschaftliche Gefüge der Insel zu zerstören. Hierzu soll die Stadt den Landrat zu einer öffentlichen Veranstaltung einladen.

Zu 2: Wir beantragen die Beauftragung einer Studie, die Klarheit darüber verschafft, wie viele touristische Betten in Ferienwohnungen, Hotels und Heimen bzw. ähnlichen Einrichtungen es auf Norderney gibt. Weiterhin soll festgestellt werden, wie viele Wohnungen, Häuser, Mietwohnungen, Dauerwohnungen und Zweitwohnungen auf Norderney vorhanden sind (Gebäude- und Wohnungszählung), auch der prozentuale Anteil der bebauten Fläche soll einmal festgestellt werden.

Mit freundliche Grüßen

FDP Fraktion im Rat der Stadt Norderney

## **Erläuterung**

### Milieuschutzsatzung / Wohnungszählung

Alle Milieuschutzsatzungen - soziale Erhaltungssatzungen die auf Norderney beschlossen wurden fußen auf die Zählung des Bauamtes der Insel und haben 2012/13 in der Regel nur die gewerblich betriebenen Ferienwohnungen herangezogen und daraus, sowie anhand von Haupt-, Neben und Zweitwohnungen die Zahlen für die erlaubten Nutzungen gebildet, diese wurden dann fortgeschrieben.

Bis 2017 wurde anhand dieser Zahlen die Nutzung gewerblicher, aber auch privater Wohnungen als Ferienwohnungen untersagt.

Spätestens seit 2017 ist jede Ferienwohnung als "nicht wesentlich störendes Gewerbe" definiert und somit der Nutzungsschlüssel aller Erhaltungssatzungen auf Norderney obsolet.\*

Es ist dringend eine Zählung aller Wohnungen und Ferienwohnungen nötig, um diesen Mißstand zu beseitigen und einen neuen Nutzungsschlüssel zu bilden, alle vorhandenen B-pläne und Satzungen sind in diesem Punkt fehlerhaft!

### Neue Untersuchung / Wirtschaftskreislauf

Erstmals ist im Januar 2024 eine Studie veröffentlicht worden, die die ökonomische Wertigkeit von Ferienwohnungsvermietung in Tourismusgebieten untersucht hat.

Als neue Erkenntnis wurde festgestellt, dass die Unterkunft 25% der touristischen Gesamtausgaben ausmacht und 75% direkt in die lokale Wirtschaft fließen.

Diese Erkenntnis lag vor dem 1.1.2024 nicht vor und hätte mit Sicherheit zu einem anderen Ergebnis bei den Beratungen zu den flächendeckenden Bebauungsplänen und den diversen Satzungen geführt.

\*§ 13a BauNVO führt darüber hinaus aus, dass Ferienwohnungen in der Regel als Gewerbebetriebe anzusehen sind und als solche in reinen Wohngebieten unzulässig sind. In allgemeinen Wohngebieten sind Ferienwohnungen als Gewerbebetriebe ausnahmsweise zulassungsfähig sowie in besonderen Wohngebieten, Mischgebieten und Kerngebieten allgemein zulässig, soweit in Bebauungsplänen keine abweichenden Regelungen hierzu getroffen werden.

[https://www.deutscher-ferienhausverband.de/wp-content/uploads/2024/03/2024-02\\_Studie\\_Der-Ferienhausmarkt-in-Deutschland.pdf](https://www.deutscher-ferienhausverband.de/wp-content/uploads/2024/03/2024-02_Studie_Der-Ferienhausmarkt-in-Deutschland.pdf)

Hintergrund / Beispiel Sylt:

## Sylt schiebt Kontrollen gegen illegale Ferienwohnungen auf

Eine neue Entwicklung im Kampf gegen illegale Ferienwohnungen auf der Ferieninsel Sylt: Der Kreis Nordfriesland hat den Gemeinden der Insel nun Aufschub bis Ende des Jahres gewährt, um illegale Ferienwohnungen möglicherweise doch noch zu legalisieren.



Vom jeweiligen Bebauungsplan hängt es ab, ob auf Sylt eine Ferienwohnung genehmigungsfähig ist oder nicht

Hintergrund: Die Bürgermeister von Sylt haben sich zwischenzeitlich intensiv dafür eingesetzt, dass die Ferienwohnungen nach Möglichkeit doch legalisiert werden können. Denn die verstärkten Kontrollen gegen illegale Ferienvermietungen hatten bei den betroffenen Eigentümern große Unruhe ausgelöst. Der Kreis Nordfriesland hat bereits rund 50 Verbote für illegale Ferienwohnungen auf Sylt ausgesprochen. Vermieter befürchten wirtschaftliche Einbußen und Nachteile für die Insel.

Die Bürgermeister von Sylt halten die Kontrollen für notwendig, kritisieren jedoch den schnellen Beginn ohne Anpassung des Planrechts. Hier kommt ihnen der Kreis entgegen. Schließlich könnten die Eigentümer bei einem angepassten Bebauungsplan nachträglich eine Nutzungsänderungsgenehmigung einreichen. Der Kreis hat nun mit den Bürgermeistern der Gemeinden vereinbart, dass diese bis Ende 2024 klären, welche Bebauungspläne angepasst werden müssen. Auf dieser Grundlage würden dann die Gebiete auf unzulässige Ferienwohnungen überprüft.

Vermieter in den betroffenen Gebieten können also hoffen, ihre Ferienwohnungen zu legalisieren, sofern die Gemeinde zustimmt und die Landesbauordnung eingehalten wird. Allerdings gehen der Landrat und der Baudirektor nicht davon aus, dass jeder Wunsch in Erfüllung gehen kann. So erklärte der Baudirektor: "Auch bei entsprechendem politischen Willen in der Gemeindevertretung kann das Städtebaurecht nicht für alle gewachsenen Strukturen rechtskonforme Lösungen finden. Das werden die Betroffenen akzeptieren müssen. Denn ohne diese harten Entscheidungen wird es keine rechtssicheren Bebauungspläne geben."

Pascal Brüggemann Fachmagazin Hotel vor 9