

Stadt Norderney

**26548 Norderney**

12. September 2024

## **Öffentl. Bauausschußsitzung am 17.09.24 – Top 13- Abstimmung über die Neufassung einer Zweckentfremdungssatzung**

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Ulrichs,

sehr geehrter Herr Vorsitzender des Bauausschusses Ennen,

Zum o.a. TOP 13 wird **beantragt** und dieses auch für die dazu nachfolgenden Beschlüsse des Verwaltungsausschusses und des Rates folgende Änderung / Ergänzungen am Satzungstext vorzunehmen:

### **1.**

Der Satzungstext der Zweckentfremdungssatzung ist bzgl. des § 1 „Genehmigungsvorbehalt der Zweckentfremdung von Wohnraum“ die Satzungsregelung des Abs. 2 S. 2 - „*Ein Fall der Zweckentfremdung nach Abs. 2 S. 1 Nr. 3 liegt nicht vor, wenn und soweit der Wohnraum bereits vor dem 01.01.2019 **rechtmäßig** zur Fremdenbeherbergung genutzt worden ist*“ um folgende weitere Satzungsbestimmungen zu ergänzen:

*„Dazu zählt sowohl der förmlich baurechtlich genehmigte Fremdenbeherbergungswohnraum / Ferienwohnraum als auch der seit Jahrzehnten vorhandene Fremdenbeherbergungswohnraum / Ferienwohnraum in genehmigten Wohngebäuden, der gemäß der damaligen allgemeinen Rechts- und Verwaltungspraxis des Landkreises Aurich und der Stadt Norderney genehmigungsfrei ausgeübt und geduldet und deren langjähriger Bestand auch nachgewiesen wurde. Er genießt insoweit einen Vertrauens- und materiell-legalen Bestandsschutz.*

*Ferner gehört dazu auch der nicht baugenehmigte Ferienwohnraum, der nach den geltenden Bebauungsplänen genehmigungsfähig ist.*

*Ausgenommen davon ist der ungenehmigte Ferienwohnraum ab 2014, weil ab diesem Zeitpunkt mit für den gesamten Wohnbereich von Norderney neu beschlossene 11 Erhaltungssatzungen mit Milieuschutzregelungen gemäß den §§ 172 ff BauGB und durch den Bebauungsplan 25 B -Nordhelm-Mitte- vom 17.04.2014 zum ersten Mal von der Stadt Norderney der*

*Versuch unternommen wurde, einen rechtlichen Nutzungsunterschied zwischen Dauerwohnraum und Unterkünften zur Fremdenbeherbergung / Ferienwohnraum zu machen und diesen unter Genehmigungsvorbehalt der Stadt Norderney und des Landkreises Aurich zu stellen.*

*Ebenfalls ausgenommen davon ist auch der ungenehmigte Ferienwohnraum im Gewerbegebiet des Bebauungsplanes Nr. 10 gemäß des § 8 BauNVO, weil gemäß dieser gesetzlichen Vorschrift Ferienwohnraum grundsätzlich in einem Gewerbegebiet unzulässig ist“.*

**Alternativ** zum Stichdatum 2014 im vorletzten Absatz kann auch der Mai 2017 angesetzt werden, weil im Mai 2017 die Novellierung der Baunutzungsverordnung mit der Einführung des § 13 a BauNVO – Ferienwohnung- der Begriff Ferienwohnung gesetzlich als eine eigenständige Wohnungsnutzungsart definiert und damit insoweit gesetzlich erstmalig eine klare Rechtslage hergestellt wurde.

Die **Begründung zum Antrag** ist der Verwaltung und den Mitgliedern des Bauausschusses aufgrund der Erörterungen dazu in den vorangegangenen Bauausschußsitzungen bekannt. Für die Öffentlichkeit wird diese Begründung des Antrages noch einmal in der Sitzung mündlich vorgetragen.

Mit freundlichen Grüßen

RA Hayo F. Moroni