

Stadt Norderney

26548 Norderney



Öffentliche Bauausschußsitzung am 17.09.24

B- Plan Nr. 3 a und 3 b, -TOP 11

16. September 2024

Sehr geehrter Herr Ausschußvorsitzender Ennen ,

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Ulrichs,

Für die von der Bauverwaltung vorgelegte Fassung der B-Pläne Nr. 3 a) u. b) wird zum Schutz des Altbestandes von Ferienwohnungen **beantragt**, folgende Ergänzung in den Planfestsetzungen der B-Plan-Satzungen unter einer weiteren Ziffer (nach der Ziffer 14 beim B-Plan Nr. 3 a) und nach der Ziffer 8 beim B-Plan Nr. 3 b) zu beschließen:

„Zulässig im Plangebiet ist ferner auch der seit Jahrzehnten vorhandene Bestand an Wohnungen mit einer Nutzung als Ferienwohnraum in genehmigten Wohngebäuden vor 2014, die gemäß der damaligen allgemeinen Rechts- und Verwaltungspraxis des Landkreises Aurich und der Stadt Norderney auch den zulässigen Nutzungen im Plangebiet entsprachen und genehmigungsfrei waren. Sie genießen insoweit einen Vertrauens- und materiell-legalen Bestandsschutz, soweit die Nutzungen der Wohnungen als Ferienwohnraum seitdem nachweislich fortbestehen.“

Das Stichdatum 2014 ist dadurch begründet, weil ab diesem Zeitpunkt mit vom Rat der Stadt Norderney für den gesamten Wohnbereich von Norderney neu beschlossene 11 Erhaltungssatzungen mit Milieuschutzregelungsgemäß den § 172 ff BauGB und mit dem ebenfalls vom Rat beschlossenen 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.

Alternativ als Stichdatum kann dazu auch der **Mai 2017** festgelegt werden, weil mit der Novellierung der Baunutzungsverordnung vom 04.05.2017 und der dazu erfolgten Einführung der Vorschrift des § 13 a -Ferienwohnungen - der Begriff Ferienwohnung gesetzlich als eine eigenständige, genehmigungspflichtige Wohnungsnutzungsart definiert und damit insoweit gesetzlich erstmalig eine klare Rechtslage hergestellt wurde.

Ferner wird **beantragt** zu beschließen:

Beim B-Plan Nr 3 a) u. 3 b) sind für die Festsetzungen bei den WR- und WA-Gebieten, B-Plan Nr. 3

a) Ziffer 4, und B-Plan Nr. 3 b, Ziffer Nr. 3, der Zusatz anzufügen: Wohnungen zur Nutzung als Zweitwohnungen oder Nebenwohnungen sind unzulässig.

Begründung:

1. Antrag Nr. 1

Der Antrag dient dem Schutz von Altbeständen von Ferienwohnungen, gleichgültig ob genehmigt oder ungenehmigt, weil diese in der Vergangenheit nach der Verwaltungspraxis des LK Aurich und der Stadt Norderney genehmigungsfrei waren und so auch geduldet wurden, da rechtlich zwischen einer Dauerwohnung, Zweitwohnung und einer Ferienwohnung keine unterschiedliche Nutzungsart gesehen wurde (Stichwort: Wohnen gleich Wohnen). Auf Borkum wird eine solche Festsetzung in Bebauungsplänen seit vielen Jahren bereits erfolgreich praktiziert.

2. Antrag Nr. 2

Der Antrag zu 2) wird mit einer Klarstellung für die Allgemeinheit begründet, weil in der Vergangenheit Zweitwohnungen auch als Wohnungen im Sinne der §§ 3 Abs.1, 4 Abs. 1 BauNVO betrachtet wurden.

Mit freundlichen Grüßen

Handwritten signature in cursive script, reading "Hayo F. Manari".