



Vorlage Nr.: 01/SV/370/2025

Federführung: Fachbereich III - Bauen und Umwelt	Datum: 27.01.2025
Bearbeitung: Frank Meemken	AZ: 622.20.003:12

Beratungsfolge	Termin	
Verwaltungsausschuss	05.02.2025	
Rat der Stadt Norderney	25.02.2025	

## **Gegenstand der Vorlage:**

Bebauungsplan Nr. 12 "Am Fischerhafen"

- a) Beschluss zur Einleitung eines Verfahrens zur Neuaufstellung
- b) Beschluss zum Erlass einer Veränderungssperre

## **Sachverhalt:**

a)

Im Verwaltungsausschuss vom 27.11.2024 wurde der Beschluss gefasst, für den mit Urteil des OVG Nds. vom 15.11.2024 für unwirksam erklärten Bebauungsplan Nr. 12 „Am Fischerhafen“ das ergänzende Verfahren gem. § 214 Abs. 4 BauGB durchzuführen.

Nach interner Beratung scheint es jedoch sinnvoller, ein Verfahren zur Neuaufstellung eines Bebauungsplanes durchzuführen. Im Zuge der Durchführung eines neuen Planaufstellungsverfahrens ist es möglich, für die Zeit des Aufstellungsverfahrens auch die Instrumente zur Sicherung der Planung gem. § 14 ff. BauGB erneut anzuwenden.

Wie bereits im nichtöffentlichen Bauausschuss vom 16.01.2025 dargestellt, ist beabsichtigt, die Planaufstellung im vereinfachten Verfahren gem. § 13 a BauGB durchzuführen. Nachdem nunmehr obergerichtlich entschieden ist, dass es sich bei dem westlichen Gartengrundstück um eine Außenbereichsfläche gem. § 35 BauGB handelt, besteht für diese Fläche kein Planungserfordernis mehr. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes kann entsprechend verkleinert werden.

Mit der Neuaufstellung wird das Ziel verfolgt, die Anzahl und das Verhältnis von Dauer- und Ferienwohnungen zueinander zu regeln. Die weitere Entstehung von Zweitwohnungen soll unterbunden werden. Es sollten sonstige Sondergebiete gem. § 11 BauNVO „Dauerwohnen und Gästebeherbergung“ mit einer differenzierten Zulässigkeit von Wohnungen und Einheiten zur Gästebeherbergung (Ferienwohnungen) ausgewiesen werden.

Die Baukörper sollen hinsichtlich der überbaubaren Fläche, der Geschossigkeit und der Höhenentwicklung bestandsorientiert festgesetzt werden. Es sollen Bauvorschriften entwickelt werden, die bestandsorientierte Regelungen zur Gestaltung von Fassaden, Dächern und Dachaufbauten sowie zu untergeordneten Bauteilen wie Balkonen, Dachterrassen, Außentritten etc. treffen. Durch die Ausweisung von privaten Grünflächen und die Regelung der Zulässigkeit von Stellplätzen soll die fortschreitende Versiegelung der Grundstücke gebremst werden. Weiterhin soll die Mindestgröße von Baugrundstücken geregelt werden.



b) Beschluss über die Veränderungssperre:

Empfehlungsbeschluss

VA  Ja

Rat  Nein

Dem Beschluss zum Erlass einer Veränderungssperre für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 12 „Am Fischerhafen“ als Satzung aufgrund der §§ 14, 16 und 17 BauGB sowie der §§ 10 und 58 NKomVG – alle Bestimmungen in der derzeit gültigen Fassung – zur Sicherung des eingeleiteten Planänderungsverfahrens wird zugestimmt. Der Geltungsbereich der Veränderungssperre entspricht dem Geltungsbereich des Einleitungsbeschlusses.

Der Bürgermeister

Frank Ulrichs

**Anlage(n):**

- Entwurf Veränderungssperre für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 12 „Am Fischerhafen“ (27.01.2025)