



Vorlage Nr.: 01/SV/379/2025

Federführung: Fachbereich III - Bauen und Umwelt	Datum: 12.03.2025
Bearbeitung: Frank Meemken	AZ: 622.20.003:12

Beratungsfolge	Termin	
Bauausschuss	02.04.2025	
Verwaltungsausschuss	16.04.2025	

Gegenstand der Vorlage:

Bebauungsplan Nr. 12 "Am Fischerhafen", Verfahren zur Neuaufstellung
Beschluss über die Auslegung

Sachverhalt:

Mit Urteil des OVG Nds. vom 15.11.2024 wurde der Bebauungsplan Nr. 12 „Am Fischerhafen“ (Fassung 2021) für unwirksam erklärt, da sein Ergebnis nicht mit dem Gebot gerechter Abwägung der betroffenen Belange vereinbar sei. Das Gericht hatte bemängelt, dass die Festsetzungen des Bebauungsplans die Bauherren in ein „zu striktes Korsett“ zwänge, weil die mit den Festsetzungen des Bebauungsplans zum Maß der baulichen Nutzung und zur überbaubaren Grundstücksfläche verbundenen Beschränkungen des Grundeigentums der Planunterworfenen außer Verhältnis zu den damit verfolgten städtebaulichen Zielen stünden.

Gemäß der politischen Beratung im Fachausschuss soll an den der damaligen Planaufstellung zugrundeliegenden Planzielen prinzipiell festgehalten werden. Vor diesem Hintergrund hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Norderney am 05.02.2025 den Beschluss zur Einleitung eines Verfahrens zur (nochmaligen) Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12 gefasst.

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.

Gegenüber dem für unwirksam erklärten Vorgängerplan sind im aktuellen Planentwurf u.a. folgende Erleichterungen vorgesehen:

- Entfall der Festsetzung von Baulinien
- Vergrößerung der Bauteppiche, Entwicklung von Sonderformen für Eckgrundstücke
- Bestandsorientierte Regelungen bzgl. der Firstrichtung
- Verkleinerung der Mindestgrundstücksgröße
- Anpassung der Bauvorschriften an den Entwurf der neuen Gestaltungssatzung

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 und die Planaufstellung entsprechend im vereinfachten Verfahren gem. § 13 a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung durchgeführt werden.

Finanzielle Auswirkungen:

<input type="checkbox"/> Ja	einmalig	€	<input checked="" type="checkbox"/> Nein
	jährlich	€	
Gesamtkosten der Maßnahmen		€	

Haushaltsmittel in ausreichender Höhe sind vorhanden

Beschlussvorschlag:

Empfehlungsbeschluss:
Bauausschuss Ja
VA Nein

Dem vorliegenden Entwurf zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Am Fischerhafen“ mit Begründung wird zugestimmt.

Es wird beschlossen, den Entwurf der Satzung, die örtlichen Bauvorschriften sowie die Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats bzw. mindestens 30 Tagen öffentlich auszulegen. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB wird gleichzeitig durchgeführt.

Der Bürgermeister

Frank Ulrichs

Anlage(n):

Entwurf Bebauungsplan Nr. 12 „Am Fischerhafen“, Neuaufstellung

- Planzeichnung
- Begründung