

# CDU- , FDP- und FWN-Fraktionen des Stadtrates Norderney

Stadt Norderney

26548 Norderney

31. März 2025

## Öffentliche Bauausschußsitzung am 2. April 2025

### B- Plan Nr. 3 a und 3 b –„Innenstadt Süd-Ost“ , -TOP 10- Änderungs- u. Ergänzungsanträge

Sehr geehrte Damen und Herren,

Für die von der Bauverwaltung vorgelegte Fassung der B-Pläne Nr. 3 a) u. b) wird für die öffentliche Bauausschußsitzung am 17.09.24 und den dazu nachfolgenden Sitzungen des Verwaltungsausschusses und des Rates zum Schutz des Altbestandes von Ferienwohnungen aus der Zeit vor 2015 u.a. **beantragt**, folgende **Änderungen und Ergänzungen** zu beschließen:

#### 1. Bebauungsplan 3 a)

##### 1.1

Die im Plangebiet als WR 1 u. WR 2 sowie als SO 1.1.1 – SO 1.2.2 ausgewiesenen Gebiete mit der Zweckbestimmung „Dauerwohnen und Erholung“ werden **neu** gemäß § 11 Abs. 1 u. 2 BauNVO als SO-Gebiete mit der Zweckbestimmung „Dauerwohnen, Erholung und Fremdenbeherbergung“ festgesetzt.

##### 1.2

Bei den Plangebiet SO 3.1. SO 3.3 mit der Zweckbestimmung „Dauerwohnen, Erholung und Versorgung“ wird ebenfalls die Zweckbestimmung „Fremdenbeherbergung“ hinzugefügt, d. h. gemäß § 11 Abs. 1 u. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Dauerwohnen, Erholung, Fremdenbeherbergung und Versorgung“ neu festgesetzt.

##### 1.3

Weiter sind diese so neu festgesetzten SO-Gebieten mit folgenden weiteren zwei Festsetzungen zu ergänzen:

##### 1.3.1

Innerhalb der festgesetzten Sondergebiete genießen alle in genehmigten Wohngebäuden vorhandenen Wohnungen, die genehmigt, aber auch in der Vergangenheit vor dem 01.01.2015 nachweislich urkundlich belegt gemäß der damaligen, Jahrzehnte langen, allgemeinen Rechts- und Verwaltungspraxis des Landkreises Aurich und der Stadt Norderney genehmigungsfrei für eine Fremdenbeherbergung / Ferienwohnung genutzt wurden und so weiterhin auch genutzt werden einen Eigentumsbestandsschutz i.S. d. Art. 14 Abs. GG und einen Vertrauensschutz im Sinne des Art. 20 Abs. 3 GG i.V.m. Art. 2 Abs. 1 GG, § 242 BGB.

##### 1.3.2

Innerhalb der festgesetzten Sondergebiete ist es auch zulässig, genehmigte oder in der Vergangenheit vor dem 01. 01. 2015 gemäß der Ziff. 1.3.1 einen materiellen Eigentumsbestands- und Vertrauensschutz gemäß den Artikeln. 14 Abs. 1, 20 Abs. 3 GG i.V.m. Art. 2 Abs. 1 GG, § 242 BGB genießender ungenehmigter Ferienwohnraum auch als Dauerwohnraum im Sinne des Begriffes des Wohnens nach der BauNVO zu nutzen, ohne daß es dazu eine förmliche Genehmigung bedarf, wobei ebenfalls jederzeit genehmigungsfrei wieder eine Umnutzung des Wohnraums als Ferienwohnraum zulässig ist.

#### **1.4**

Im SO 3.3-Gebiet sind die Baugrenzen für die überbaubaren Grundstücksflächen soweit zu fassen, dass der vorhandene Gebäudebestand auch im Falle eines Neubaus hinsichtlich der Größe und der Nutzung des vorhandenen Altbestandes des Gebäudes möglich ist.

## **2. Bebauungsplan 3 b**

### **2.1**

Die als WA 1 u. WA 2.1 u. 2.2 -Gebiete ausgewiesene Baugebiete sind auch als SO-Gebiet mit der Zweckbestimmung „Dauerwohnen, Erholung und Fremdenbeherbergung“ festzusetzen. Das Gleiche gilt auch für die anderen SO 1.1 bis SO 2-Gebiete im Plangebiet. Die weiteren textlichen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzungen für das gesamte Plangebiet sind dieser Zweckbestimmung entsprechend anzupassen.

### **2.2**

Weiter sind diese festgesetzten SO-Gebieten mit folgenden zwei weiteren textlichen Festsetzungen zu ergänzen:

#### **2.2.1**

Innerhalb der festgesetzten Sondergebiete genießen alle in genehmigten Wohngebäuden vorhandenen Wohnungen, die genehmigt, aber auch in der Vergangenheit vor dem 01.01.2015 nachweislich urkundlich belegt gemäß der damaligen, Jahrzehnte langen, allgemeinen Rechts- und Verwaltungspraxis des Landkreises Aurich und der Stadt Norderney genehmigungsfrei für eine Fremdenbeherbergung / Ferienwohnung genutzt wurden und so weiterhin auch genutzt werden einen Eigentumsbestandsschutz i.S. d. Art. 14 Abs. GG und einen Vertrauensschutz im Sinne des Art. 20 Abs. 3 GG i.V.m. Art. 2 Abs. 1 GG, § 242 BGB.

#### **2.2.2**

Innerhalb der festgesetzten Sondergebiete ist es auch zulässig, genehmigte oder in der Vergangenheit vor dem 01. 01. 2015 gemäß der Ziff. 1.3.1 einen materiellen Eigentumsbestands- und Vertrauensschutz gemäß den Artikeln. 14 Abs. 1, 20 Abs. 3 GG i.V.m. Art. 2 Abs. 1 GG, § 242 BGB genießender ungenehmigter Ferienwohnraum auch als Dauerwohnraum im Sinne des Begriffes des Wohnens nach der BauNVO zu nutzen, ohne daß es dazu eine förmliche Genehmigung bedarf, wobei ebenfalls jederzeit genehmigungsfrei wieder eine Umnutzung des Wohnraums als Ferienwohnraum zulässig ist.

#### **2.2.3**

Die Festsetzungen der Grundstückflächen als „private Grünfläche“ in den SO 1.1 und SO 1.2 Gebieten i.V. mit der Ziffer 15 der Festsetzungen sind aufzuheben und für eine Bebauung im Umfang des SO 2 Gebietes zuzulassen.

**Begründung:**1. zu den Anträgen 1.1 u. 1.2 sowie 2.1 u. 2.2

Die Plangebiete der Entwürfe der Bebauungspläne 3 a) u. 3 b) „Innenstadt Süd-Ost“ sind im dort vorhandenen Wohnungsbestand geprägt aus einer Mischung von einerseits Dauerwohnen und andererseits Fremdenbeherbergung oder Ferienwohnen im Sinne des § 11 Abs. 2 S. 2 BauNVO. Dieses gilt auch bei den im Entwurf des FB III ausgewiesenen WR- und WA-Gebieten. Entsprechend sollte somit auch bei allen Baugebieten in den Plangebieten gemäß auch des Wortlautes des § 11 Abs. 2 S. 2 BauNVO als SO-Gebiete mit der zusätzlichen Zweckbestimmung „Fremdenbeherbergung oder Ferienwohnen“ versehen werden. Hinzu kommt, dass auch eine Entwicklung dieser aus einer Mischung von Dauerwohnen und Ferienwohnen befindlichen Baugebiete zu WR- und WA-Gebieten innerhalb eines vertretbaren Zeitraums von z.B. 20 Jahren nicht realisierbar ist. Denn die vorhandenen Nutzungen von Wohnungen als Dauer- und Ferienwohnungen werden sich nicht in dieser Zeit absehbar auflösen. Die Festsetzungen dieser Baugebiete als WR- und WA-Gebiete leiden daher auch aus tatsächlichen Gründen auf Dauer an einer Vollzugsfähigkeit und sind somit auch unwirksam und damit auch die B-Pläne insgesamt.

2. zu den Anträgen 1.3.1 und 2.2.1

Der Rat der Stadt Norderney hat den in diesen Anträgen dargestellten und auch nachgewiesenen Sachverhalt durch seinen Beschluß vom 03.12.2024 bzgl. der Vorschrift des § 1 Abs. 3, Ziffer 1 u. 2 der Zweckentfremdungssatzung für Norderney ausdrücklich festgestellt, so daß es somit auch konsequent ist, eine solche Bestimmung über einen gegebenen formellen und materiellen Eigentumsbestands- und Vertrauensschutz gemäß den Artikeln. 14 Abs. 1, 20 Abs. 3 GG i.V.m. Art. 2 Abs. 1 GG, § 242 BGB für die vor dem 01.01.2015 genehmigungsfreien und auch genehmigten Nutzungen von Wohnungen zur Fremdenbeherbergung oder Ferienwohnen in den Bebauungsplänen 3 a) u. 3 b) einzufügen. Im Übrigen liegt auch eine solche Bestimmung im Planungsermessen der Stadt Norderney ( s.a. OVG Lüneburg Urteil v. 07.07.22 -Az.: 1 LB 36/21 Rn. 67 -juris-; OVG Lüneburg, Urteil vom 10. Juli 2018– 1 KN 158/16 Rn. 38, 39 juris)

3. zu den Anträgen 1.3.2 u. 2.2.2

Auch diese in diesen Anträgen dargelegten Bestimmungen stehen im Planungsermessen der Stadt Norderney. Denn dadurch wird der festgelegte Sondergebietscharakter dieser Plangebiete gemäß § 11 Abs. 2 S. 2 BauNVO im Hinblick auf die Regelgebietstypen der §§ 2 bis 10 BauNVO, weder aufgeweicht noch gefährdet und ist auch nicht zu erwarten. Dieses ist eher durch die Festsetzungen von den Baugebieten als WR- und WA-Gebiete der Fall, weil dadurch der Erholungscharakter des SO-Gebietes „Dauerwohnen und Erholung“ auch als Feriengebiet durch nur noch grundsätzlich in den festgelegten WR- und WA-Gebieten für zulässig festgesetztes Dauerwohnen und nur noch ausnahmsweises Ferienwohnen beeinträchtigt werden könnte.

4. zum Antrag 1.4 – B-Plan 3 a -

Die gemäß dieses Antrages vorgesehene Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche gegenüber dem Entwurf des B-Planes des FB III entspricht dem aktuellen Gebäudebestand in diesem Baugebiet. Der B-Plan-Entwurf mit vorgesehenen Baugrenzen nur um das vorhandene Wohnge-

bäude auf diesem Gebiet als überbaubare Grundstücksfläche unter Ausschluß des dort rückwärtig dahinter liegenden Grundstücksfläche mit dem dort vorhandenen Blumengeschäfts- und -lagerhaus stellt eine enteignende Planungsmaßnahme dar, da sie eine bisherige bauliche Nutzung dieser Grundstücksflächen (§ 42 BauGB) aufheben, wofür es keine städtebauliche Rechtsfertigung gibt, um durch das hier auch zu beachtende Gebot einer gerechter Abwägung der von der Planung betroffenen öffentlichen und privaten Belange des Grundstückseigentümers ein inhaltlich abgewogenes Ergebnis zu erreichen.

Die Baugrenzen widersprechen zudem auch der Begründung des B-Planes für danach festzulegende Baugrenzen gem. der Ziff. 5.4 der B-Planbegründung, wonach sich die festgelegten Baugrenzen im Plangebiet überwiegend an den vorhandenen bebauten Bestand orientieren, welches hier aber nicht der Fall ist.

#### 5.- zum Antrag 2.2.3 – B-Plan 3 b

Der Antrag auf Aufhebung der Festsetzung von Teilen von Hausgrundstücken mit nur Flächen von geringer Größe ist dadurch bereits begründet, dass eine Grünfläche auf dem Flurstück 34/7 mit einem seit über 85 Jahren bestehendes, genehmigtes Wohnhaus bebaut ist, also seit 1940, und somit eine Festsetzung dieser Fläche als private Grünfläche unzulässig ist. Nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB erforderliche besondere städtebauliche Gründe, die geeignet sind einen überzeugenden Beitrag zur städtebaulichen, ökologischen Entwicklung des Baugebietes beizutragen, die die abwägungsbeachtlichen Interessen der auch (bauwilligen) Grundstückseigentümer an der Werthaltigkeit ihres Grundstücks übertreffen, sind nicht erkennbar und auch nicht vom FB III dargelegt und wohl auch nicht ermittelt worden.

Es liegt somit hier auch ein Verstoß gegen das Gebot gerechter Abwägung aus § 1 Abs. 7 BauNVO unter Beachtung auch des Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit und Angemessenheit bei der Festsetzung von privaten Grünflächen hinsichtlich der privaten Eigentumsinteressen der Grundstückseigentümer für einen Erhalt der Nutzungen und den Wert ihrer Grundstücke gegenüber den dazu auch erforderliche besonderen städtebauliche Interessen der Stadt vor, wodurch die Nutzung und der Wert der betroffenen privaten Grundstücke erheblich eingeschränkt und vermindert werden.

Mit freundlichen Grüßen

Gez.: für die CDU: Jann Ennen; für die FDP: Gerd Kleemann, für die FWN: Hayo F. Moroni