



Federführung: Fachbereich III - Bauen und Umwelt	Datum: 06.08.2025
Bearbeitung: Frank Meemken	AZ:

Beratungsfolge	Termin	
Bauausschuss	19.08.2025	
Verwaltungsausschuss	20.08.2025	

Gegenstand der Vorlage:

Satzung zur Änderung von Bebauungsplänen (Zulässigkeit von Ferienwohnungen), Einleitung eines Verfahrens zur Neuaufstellung

Sachverhalt:

Die Diskussion über den Umgang mit formell ungenehmigten Ferienwohnungen bestimmt die politische Auseinandersetzung im Bauausschuss seit mehr als einem Jahr.

Nachdem der Versuch von CDU/FDP/FWN gescheitert ist, über eine entsprechende Regelung in der Neufassung der Zweckentfremdungssatzung Bestandschutz für diese Ferienwohnungen zu reklamieren, wird darüber diskutiert, wie der Problematik auf bauleitplanerischer Ebene begegnet werden kann.

Nicht zuletzt aus der Stellungnahme der Kommunalaufsicht zur Neufassung der Zweckentfremdungssatzung (in der Fassung des Antrages der FWN) ergibt sich, dass alle Bemühungen, einen pauschalen Bestandschutz für ungenehmigte Ferienwohnungen bauleitplanerisch oder durch eine sonstige Satzung begründen zu wollen, zwangsläufig aufgrund der fehlenden Zuständigkeit und der mangelnden Rechtsgrundlage scheitern müssen.

Eine sachgerechte Auseinandersetzung mit diesem Thema kann daher nur über die nachträgliche Genehmigung der jeweiligen Nutzungsänderungen erfolgen. Nur auf diese Weise ist die Einhaltung von Bauplanungs- und Bauordnungsrecht, sowie ggf. der Bestimmungen der Zweckentfremdungssatzung gewährleistet.

Auf bauleitplanerischer Ebene behindern jedoch die Regelungen zur Begrenzung von Ferienwohnungen in den aktuellen Bebauungsplänen (ab 2014) teilweise die nachträgliche Legitimierung.

Vor diesem Hintergrund hat die Verwaltung den Vorschlag gemacht, das Thema der nachträglichen Legalisierung ungenehmigter Ferienwohnungen aus den jeweiligen Bebauungsplanverfahren auszugliedern und die Einleitung eines Verfahrens zur Neuaufstellung einer separaten Satzung zur Änderung aller von dem Sachverhalt betroffenen Bebauungspläne zu fassen.

Über die Regelung von Ausnahmen gem. § 31 Abs. 1 BauGB in bestimmten festgelegten Einzelfällen, soll die Überschreitung der in den neueren Bebauungsplänen festgesetzten höchstzulässigen Ferienwohnungsanzahl ermöglicht werden. In gleichem Zuge soll das Flächenverhältnis im Neubaufall zugunsten des Dauerwohnens verbessert werden.

Mit dieser Satzung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die nachträgliche Legalisierung bestehender Ferienwohnungen geschaffen werden. Gleichzeitig wird die bestehende Forderung zur Schaffung von Dauerwohnraum großflächig nachgesteuert.

Finanzielle Auswirkungen:

☐ Ja	einmalig	€	☒ Nein
	jährlich	€	
Gesamtkosten der Maßnahmen		€	

☐ Haushaltsmittel in ausreichender Höhe sind vorhanden

Beschlussvorschlag:

Empfehlungsbeschluss:

Bauausschuss	☒ Ja
VA	☒ Nein

Aufgrund des § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) – alle Bestimmungen in der der jeweils aktuellen Fassung – wird die Einleitung eines Verfahrens zur Neuaufstellung einer Satzung zur Änderung von Bebauungsplänen (Zulässigkeit von Ferienwohnungen) beschlossen.

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst die folgenden Bebauungspläne:

- Nr. 2 B „Innenstadt Mitte, Teil B“, Neuaufstellung
- Nr. 3 A „Innenstadt Süd, Teil A“, Neuaufstellung
- Nr. 3 B „Innenstadt Süd, Teil B“, Neuaufstellung
- Nr. 4 A „Innenstadt Nord-Ost, Teil A“, Neuaufstellung
- Nr. 4 B „Innenstadt Nord-Ost, Teil B“, Neuaufstellung
- Nr. 4 C „Innenstadt Nord-Ost, Teil C“, Neuaufstellung
- Nr. 4 C „Innenstadt Nord-Ost, Teil C“, 1. Änderung
- Nr. 5 „Süd-, Südhoffstraße“, 1. Änderung
- Nr. 12 „Am Fischerhafen“, Neuaufstellung
- Nr. 25 A „Nordhelm, West“, 1. Änderung
- Nr. 25 B „Nordhelm Mitte“, 1. Änderung
- Nr. 25 C „Nordhelm Ost“, 2. Änderung
- Nr. 26 „Südliche Hafenstraße“, 3. Änderung
- Nr. 28 „Am Weststrand“, 4. Änderung
- Nr. 28 „Am Weststrand“, 6. Änderung
- Nr. 30 „Am Kap“, 6. Änderung
- Nr. 30 „Am Kap“, 7. Änderung
- Nr. 34 „Marienstraße“, Neuaufstellung

Der Bürgermeister

Frank Ulrichs

Anlage(n): -