



Federführung: Fachbereich III - Bauen und Umwelt	Datum: 06.08.2025
Bearbeitung: Frank Meemken	AZ: 622.20.003:12

Beratungsfolge	Termin	
Bauausschuss	19.08.2025	
Verwaltungsausschuss	20.08.2025	
Rat der Stadt Norderney		

Gegenstand der Vorlage:

Bebauungsplan Nr. 12 "Am Fischerhafen", Verfahren zur 1. Änderung

- a) Abwägungsbeschluss
- b) Satzungsbeschluss

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 der gerechten Abwägung der betroffenen Belange vereinbar gewesen sei. Das Gericht hatte bemängelt, dass die Festsetzungen des Bebauungsplans die Bauherren in ein „zu striktes Korsett“ zwängen, 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 (erneuten) 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 sollen 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 wurde entsprechend verkleinert und die Planaufstellung entsprechend im vereinfachten Verfahren gem. § 13 a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung durchgeführt.

Im Zuge der Auslegung wurde ein Hinweis vorgebracht, der auf das Verhältnis zwischen dem neuen Bebauungsplan Nr. 12 (Fassung 2025) und dem nach der Feststellung der Unwirksamkeit des Planes in der Fassung von 2021 wieder maßgeblichen Bebauungsplan Nr. 12 in seiner ursprünglichen Fassung von 1969 abzielt. Um den Bezug zu klären, wurde entschieden, auf die explizite Aufhebung des ursprünglichen Planes zu verzichten und das Verfahren zur Neuaufstellung in ein Verfahren zur 1. Änderung zu ändern.

Finanzielle Auswirkungen:

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

☐ Haushaltsmittel in ausreichender Höhe sind vorhanden

Beschlussvorschlag:

Empfehlungsbeschluss

Bauausschuss, VA

☒ Ja

Rat

☒ Nein

- a) Die während der Auslegung zur Neuaufstellung, bzw. 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 "Am Fischerhafen" der Stadt Norderney vorgebrachten Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen. Die öffentlichen und privaten Belange werden gem. § 1 Abs. 7 Baugesetzbuch (BauGB) untereinander und gegeneinander abgewogen. Die Zusammenstellung (Anlage) ist Bestandteil des Beschlusses.
- b) Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), sowie des § 58 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) – alle Bestimmungen in der derzeit gültigen Fassung – wird die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 "Am Fischerhafen" als Satzung beschlossen. Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung und der Begründung.

Der Bürgermeister

Ulrichs

Anlage(n):

Öffentlich:

Entwurf Bebauungsplan Nr. 12 „Am Fischerhafen“, 1. Änderung

- Planzeichnung
- Begründung (einschl. Anlage „Liste Bauscheinnummern“)

Nichtöffentlich:

Entwurf Bebauungsplan Nr. 12 „Am Fischerhafen“, 1. Änderung

- Abwägungsvorschlag förmliche Beteiligung