Sitzungsvorlage

STADT NORDERNEY
Der Bürgermeister

Vorlage Nr.: 01/SV/497/2026

Federführung:	Fachbereich III - Bauen und Umwelt	Datum:	17.04.2026
Bearbeitung:	Frank Meemken	AZ:	

Beratungsfolge	**Termin**	
Bauausschuss	05.05.2026	
Verwaltungsausschuss	12.05.2026	
Rat der Stadt Norderney	07.07.2026	

Gegenstand der Vorlage:
Neufassung Erhaltungssatzung Nr. 12 "Ostland" - Satzungsbeschluss

Sachverhalt:
Die bebauten Bereiche der Stadt Norderney sind seit 1985 fast flächendeckend mit Erhaltungssatzungen überzogen. Die Satzungen nach § 172 BauGB begründen einen weitreichenden Genehmigungsvorbehalt der Gemeinde zur Erhaltung von städtebaulich oder künstlerisch bedeutenden Gebäuden. Weiter wird ein Genehmigungsvorbehalt zur Bewahrung der Bevölkerungsstruktur (Milieuschutz) begründet. Leider wurden die Satzungen in den Folgejahren nicht konsequent angewandt.

Mit der Neufassung der Erhaltungssatzungen in den Jahren 2013 und 2014 wurde auf diesen Missstand reagiert. Seitdem wird im Genehmigungsverfahren streng geprüft, dass Dauerwohnraum im Zuge von Ersatzbauten oder Nutzungsänderungen erhalten bleibt. Im Jahr 2024 wurden die Erhaltungssatzungen Nr. 2-11 dann redaktionell überarbeitet und überprüft, ob die Voraussetzungen für den Erlass der Satzung überhaupt noch bestehen.

Während also für den Innenstadtbereich der Insel Norderney flächendeckend Erhaltungssatzungen bestehen, ist der Bereich östlich der Siedlungsgrenze an der Lippestraße überwiegend lediglich durch die Regelungen des § 35 BauGB vor ungesteuerten baulichen Entwicklungen geschützt. Steuerungsinstrumente zur Sicherung des dort vorhandenen Dauerwohnraumes wurden bisher nicht beschlossen. Vor diesem Hintergrund schlägt die Verwaltung vor, für die östlichen Inselteile eine sog. Milieuschutzsatzung aufgrund von § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2, Absatz 4 BauGB einzuführen.

Finanzielle Auswirkungen:

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

☐ Haushaltsmittel in ausreichender Höhe sind vorhanden

Beschlussvorschlag:

Empfehlungsbeschluss ☒ Ja (Bauausschuss, VA)
☐ Nein (Rat)

Aufgrund der Regelungen des § 172 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) – alle Bestimmungen jeweils in der aktuellen Fassung – wird die Neuaufstellung der Erhaltungssatzung Nr. 12 „Ostland“ als Satzung beschlossen.

Der Bürgermeister

Frank Ulrichs

Anlage(n):

- **Erhaltungssatzung Nr. 12** – „Ostland“ (Entwurfsfassung April 2026)