

# **Satzung der Stadt Norderney über die Erhaltung baulicher Anlagen**

## **Erhaltungssatzung Nr. 12 – Neuaufstellung**

### **(Ostland)**

#### **Präambel**

Ziel der Erhaltungssatzung Nr. 12 „Ostland“ ist die Sicherung der Wohnfunktion für die östlich der Lippestraße verstreut im Außenbereich gelegenen Wohngebäude. Die vorhandene Bevölkerungsstruktur im Geltungsbereich dieser Satzung ist geprägt durch eine ortsgebundene Wohnbevölkerung mit Hauptwohnsitz und Lebensmittelpunkt auf Norderney. Die Zusammensetzung dieser Bevölkerungsstruktur ist für die Erhaltung der Wohnfunktion zwingend erforderlich und aufgrund der gewachsenen nachbarlichen Beziehungen wünschenswert.

Der Geltungsbereich der Satzung ist geprägt von im Außenbereich der Insel Norderney gelegenen Einzelgehöften und sonstigen dem Wohnen dienenden baulichen Anlagen. Aufgrund der touristischen Ausprägung der Insel Norderney besteht auch für die Wohnnutzung in diesem Teil des Gemeindegebietes die Gefahr der Verdrängung der ortsansässigen Bevölkerung. Erste Verdrängungstendenzen lassen sich bereits heute erkennen. Durch die Nutzung des Wohnungsbestandes lediglich als sog. „Zweitwohnung“ oder die Umnutzung zur Ferienwohnung droht die Verödung der Siedlungssplitter im Inselosten.

Zur Erhaltung der Bevölkerungsstruktur (Milieuschutz) beschließt der Rat der Stadt Norderney aufgrund des § 172 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) sowie der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576 - VORIS 20300 -), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 29.01.2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 3) – alle Bestimmungen jeweils in der aktuellen Fassung – die nachfolgende Neuaufstellung der Erhaltungssatzung Nr. 12 „Ostland“:

#### **§ 1 – Satzungsziel, Geltungsbereich**

- (1) Mit dieser Satzung wird der in Absatz 2 angegebene Bereich als Gebiet bezeichnet, in dem es aus besonderen städtebaulichen Gründen erforderlich ist, die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung zu erhalten (§ 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2, Absatz 4 BauGB).
- (2) Der Geltungsbereich dieser Satzung umfasst die im Außenbereich östlich der Lippestraße gelegenen Einzelgehöfte und sonstige Wohnhäuser gemäß den anliegenden Lageplandarstellungen und der anliegenden Auflistung der betroffenen Flurstücke.

Die anliegenden Lagepläne (**Anlagen 1-6**) sowie die Liste der Flurstücke (**Anlage 7**) sind Bestandteil dieser Satzung.

#### **§ 2 - Genehmigungsvorbehalt**

- (1) In den Fällen des § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB (Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung) bedürfen der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen der Genehmigung.
- (2) Von der Genehmigungspflicht gemäß § 172 BauGB ausgenommen sind nach § 174 Absatz 1 BauGB Grundstücke, die den in § 26 Nummer 2 BauGB bezeichneten Zwecken dienen und die in § 26 Nummer 3 BauGB bezeichneten Grundstücke.
- (3) Eine Genehmigungs-, Zustimmungs- oder Erlaubnispflicht nach anderen Vorschriften bleibt unberührt.

### **§ 3 – Erhaltungsgründe**

- (1) In den Fällen des § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB darf die Genehmigung nur versagt werden, um im Geltungsbereich der Satzung die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung aus besonderen städtebaulichen Gründen zu erhalten (§ 172 Absatz 4 Satz 1 BauGB).
- (2) Die Vorschriften gemäß §§ 172 ff. BauGB gelten ergänzend.

### **§ 4 – Zuständigkeit / Verfahren**

- (1) Der Antrag auf Genehmigung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist bei der Stadt Norderney zu stellen.
- (2) Ist neben der erhaltungsrechtlichen Genehmigung parallel auch eine bauordnungsrechtliche und/oder denkmalrechtliche Genehmigung erforderlich, wird die Genehmigung aufgrund dieser Satzung durch die Baugenehmigungsbehörde des Landkreis Aurich im Einvernehmen mit der Gemeinde erteilt.

### **§ 5 - Ordnungswidrigkeiten**

Wer eine bauliche Anlage im dem durch die Satzung bezeichneten Gebiet ohne die erforderliche Genehmigung rückbaut oder ändert, handelt nach § 213 Absatz 1 Nummer 4 BauGB ordnungswidrig. Die Ordnungswidrigkeit kann nach § 213 Absatz 3 BauGB mit einer Geldbuße bis zu 30.000 € geahndet werden.

### **§ 6 - Inkrafttreten**

Die Neuaufstellung der Satzung der Stadt Norderney über die Erhaltung baulicher Anlagen – Erhaltungssatzung Nr. 12 „Ostland“ tritt mit ihrer Bekanntmachung im Amtsblatt für den Landkreis Aurich in Kraft.

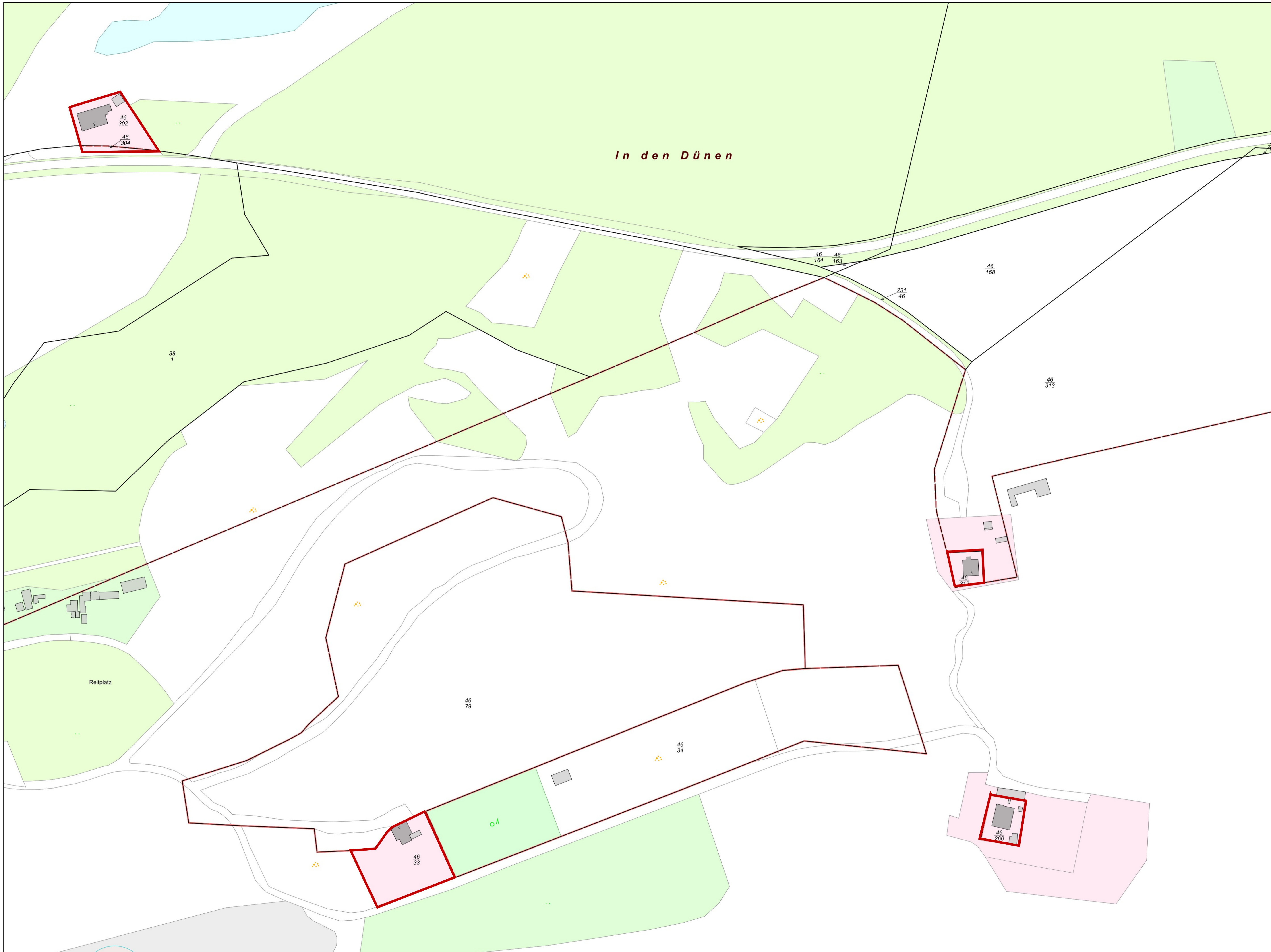
Norderney, den **XX.YY.2026**

Siegel

Bürgermeister

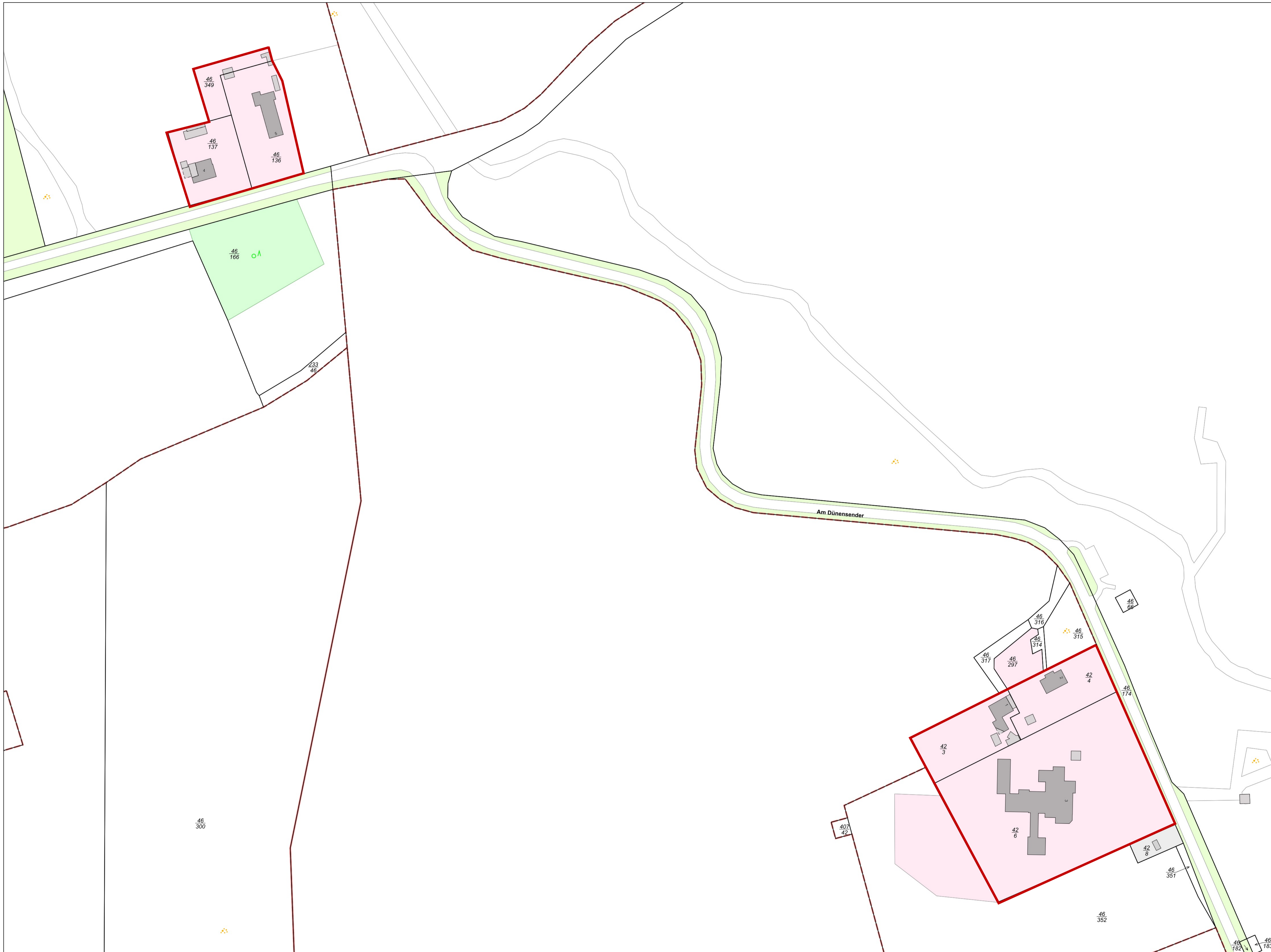
---

- Ulrichs -



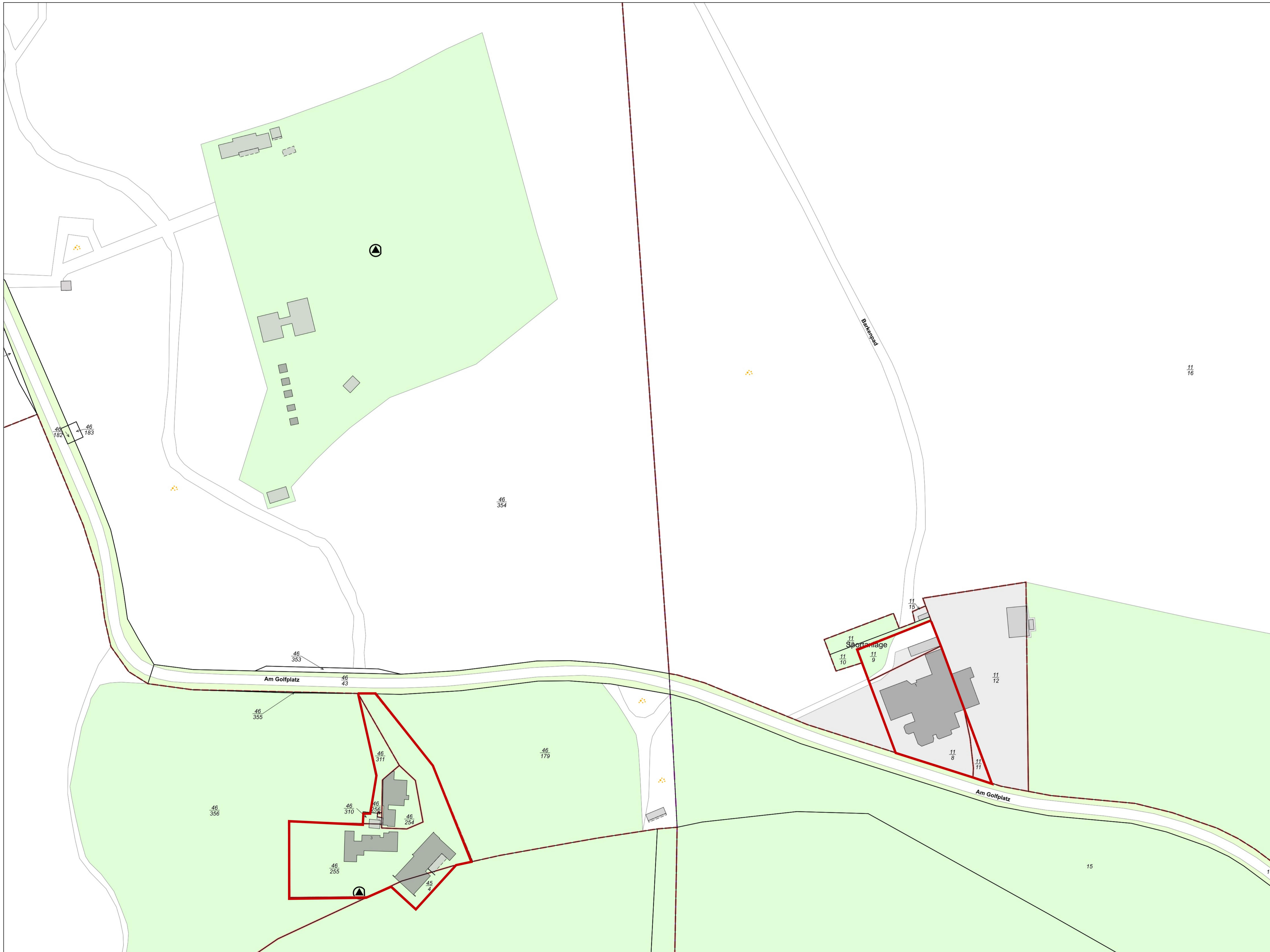
**Satzung der Stadt  
Norderney über die  
Erhaltung baulicher  
Anlagen -  
Erhaltungssatzung Nr. 12  
Ostland**

**Anlage 1  
Karl-Rieger-Weg  
Südstrandpolder**



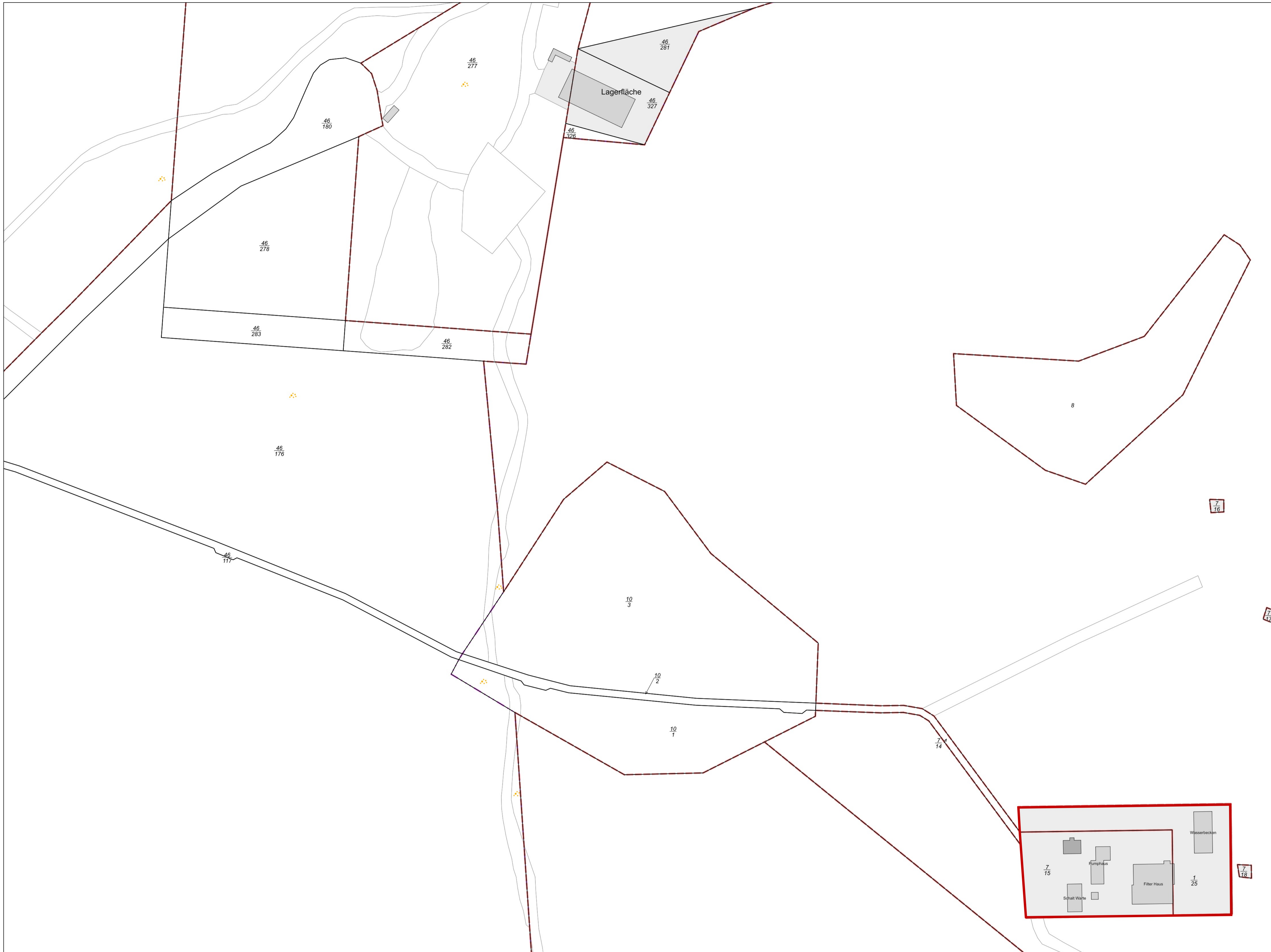
**Satzung der Stadt  
Norderney über die  
Erhaltung baulicher  
Anlagen -  
Erhaltungssatzung Nr. 12  
Ostland**

**Anlage 2  
Karl-Rieger-Weg  
Dünensender**



Satzung der Stadt  
Norderney über die  
Erhaltung baulicher  
Anlagen -  
Erhaltungssatzung Nr. 12  
Ostland

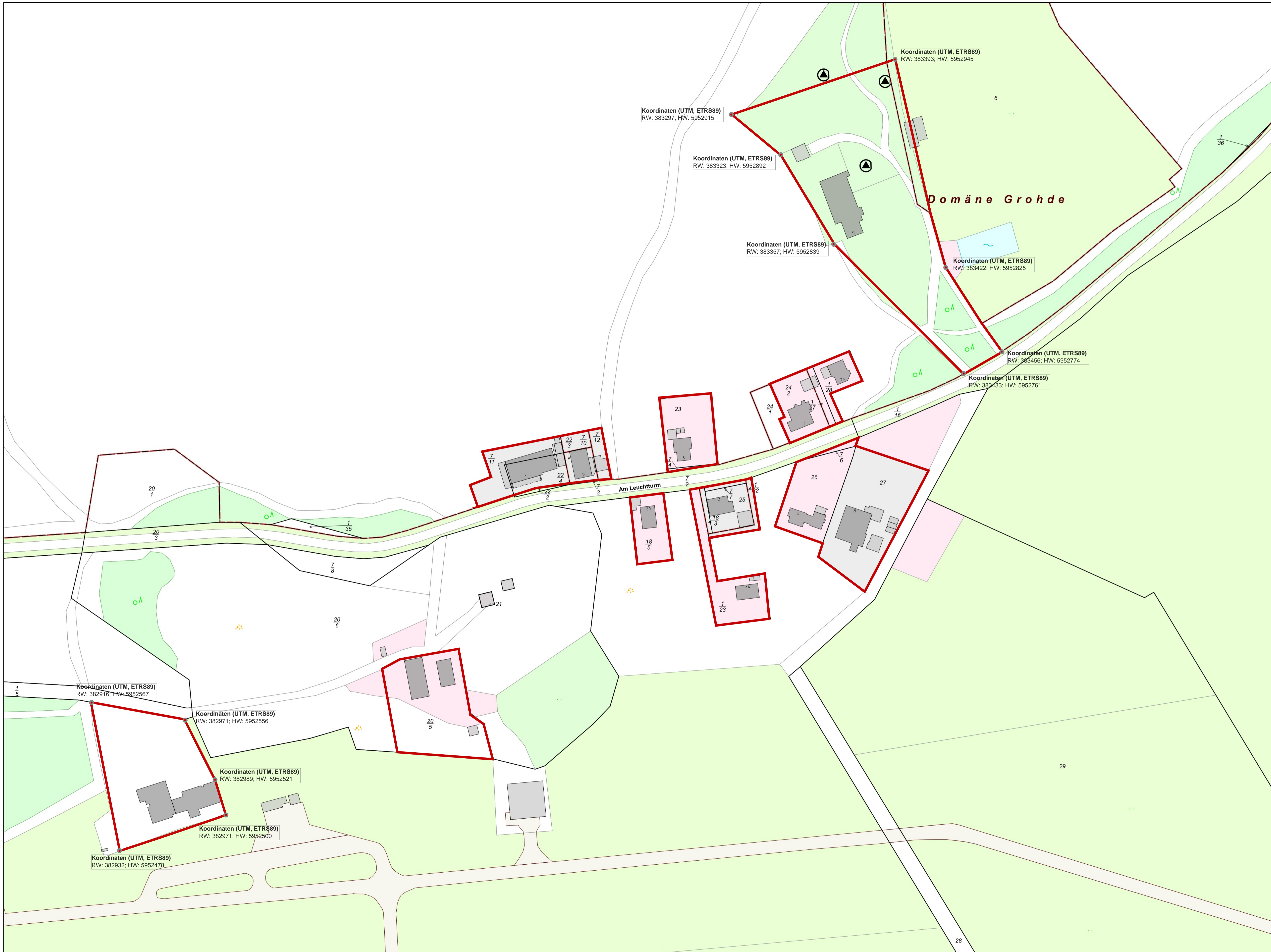
Anlage 3  
Am Golfplatz  
M. 1:1000



Satzung der Stadt  
Norderney über die  
Erhaltung baulicher  
Anlagen -  
Erhaltungssatzung Nr. 12  
Ostland

Anlage 4  
Wasserwerk

M. 1:1000



**Satzung der Stadt Norderney über die Erhaltung baulicher Anlagen - Erhaltungssatzung Nr. 12 Ostland**

**Anlage 5 Am Leuchtturm**

M. 1:1000



Satzung der Stadt Norderney über die Erhaltung baulicher Anlagen  
**Erhaltungssatzung Nr. 12 - "Ostland"**



**Anlage 7 - Flurstücke Geltungsbereich**

Flurstück	Gemarkung	Flur	Flsnrk	Fläche	Straße	Nr.	
030103-001-00046/302	Norderney	001	00046/302	1127	Karl-Rieger-Weg	2	
030103-001-00046/304	Norderney	001	00046/304	103	Karl-Rieger-Weg	2	
030103-001-00046/312	Norderney	001	00046/312	382	Karl-Rieger-Weg	3	
030103-001-00046/137	Norderney	001	00046/137	1752	Karl-Rieger-Weg	4	
030103-001-00046/136	Norderney	001	00046/136	2216	Karl-Rieger-Weg	5	
030103-001-00046/349	Norderney	001	00046/349	706	Karl-Rieger-Weg	5	
030103-001-00046/033	Norderney	001	00046/033	1999	Am Südstrandpolder	5	
030103-001-00046/260	Norderney	001	00046/260	588	Am Südstrandpolder	4	
030103-001-00042/003	Norderney	001	00042/003	1859	Am Dünen sender	1	
030103-001-00042/004	Norderney	001	00042/004	1859	Am Dünen sender	2	
030103-001-00042/006	Norderney	001	00042/006	10272	Am Dünen sender	3 Jugendherberge	
030103-001-00046/255	Norderney	001	00046/255	5079	Am Golfplatz	3 Campingplatz "Um Ost"	
030103-001-00045/004	Norderney	001	00045/004	383	Am Golfplatz	3 Campingplatz "Um Ost"	
030103-001-00046/310	Norderney	001	00046/310	69	Am Golfplatz	3 Campingplatz "Um Ost"	
030103-001-00046/254	Norderney	001	00046/254	708	Am Golfplatz	3 Reethuus	
030103-001-00046/311	Norderney	001	00046/311	508	Am Golfplatz	3 Reethuus	
030103-001-00046/256	Norderney	001	00046/256	7	Am Golfplatz	3 Reethuus	
030103-005-00011/009	Norderney	005	00011/009	866	Am Golfplatz	1 Golfhotel	
030103-005-00011/008	Norderney	005	00011/008	2930	Am Golfplatz	1 Golfhotel	
030103-005-00011/011	Norderney	005	00011/011	175	Am Golfplatz	Golfhotel	
030103-005-00001/025	Norderney	005	00001/025	3653	Weißer Düne	3 Wasserwerk	
030103-005-00007/015	Norderney	005	00007/015	4513	Weißer Düne	3 Wasserwerk	
Teilbereich	030103-005-00001/024	Norderney	005	00001/024	406239	Am Leuchtturm	1A Flugplatz
	030103-005-00020/005	Norderney	005	00020/005	2947	Am Leuchtturm	1
	030103-005-00007/011	Norderney	005	00007/011	839	Am Leuchtturm	2
	030103-005-00022/004	Norderney	005	00022/004	638	Am Leuchtturm	2
	030103-005-00007/010	Norderney	005	00007/010	168	Am Leuchtturm	3
	030103-005-00022/003	Norderney	005	00022/003	333	Am Leuchtturm	3
	030103-005-00007/012	Norderney	005	00007/012	247	Am Leuchtturm	3
	030103-005-00018/005	Norderney	005	00018/005	800	Am Leuchtturm	3A
	030103-005-00007/007	Norderney	005	00007/007	55	Am Leuchtturm	4
	030103-005-00025/000	Norderney	005	00025/000	625	Am Leuchtturm	4
	030103-005-00001/022	Norderney	005	00001/022	174	Am Leuchtturm	4
	030103-005-00018/003	Norderney	005	00018/003	82	Am Leuchtturm	4
	030103-005-00001/023	Norderney	005	00001/023	1228	Am Leuchtturm	4A
	030103-005-00026/000	Norderney	005	00026/000	1500	Am Leuchtturm	5
	030103-005-00007/006	Norderney	005	00007/006	101	Am Leuchtturm	5
	030103-005-00023/000	Norderney	005	00023/000	1260	Am Leuchtturm	6
	030103-005-00007/004	Norderney	005	00007/004	40	Am Leuchtturm	6
	030103-005-00024/002	Norderney	005	00024/002	880	Am Leuchtturm	7
	030103-005-00001/027	Norderney	005	00001/027	147	Am Leuchtturm	7
	030103-005-00001/028	Norderney	005	00001/028	530	Am Leuchtturm	7A
	030103-005-00027/000	Norderney	005	00027/000	2958	Am Leuchtturm	8 Campingplatz "Naase"
Teilbereiche	030103-005-00001/038	Norderney	005	00001/038	4881780	Am Leuchtturm	9, 10, 11 Domänen "Grohde", "Eiland", Tünnbak"

## Verfahrensvermerke

### Satzungsbeschluss

Aufgrund des § 172 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) sowie der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576 - VORIS 20300 -), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 29.01.2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 3) – alle Bestimmungen jeweils in der aktuellen Fassung - beschließt der Rat der Stadt Norderney in seiner Sitzung am **XX.YY.2026** die Neuaufstellung der Satzung der Stadt Norderney über die Erhaltung baulicher Anlagen Erhaltungssatzung Nr. 12 „Ostland“.

Norderney, den **XX.YY.2026**

Bürgermeister

Siegel

---

- Ulrichs -

---

### Inkrafttreten

Der Beschluss zur Neuaufstellung Satzung der Stadt Norderney über die Erhaltung baulicher Anlagen Erhaltungssatzung Nr. 12 „Ostland“ ist am ..... im Amtsblatt für den Landkreis Aurich bekannt gemacht worden.

Die Satzung ist damit am ..... in Kraft getreten.

Norderney, den .....

Bürgermeister

Siegel

---

- Ulrichs -

## Begründung

Die Wahrung der Eigenart des Erscheinungsbildes des Nordseeheilbades Norderney bedarf der Sicherung. Das Gesamterscheinungsbild umfasst dabei die typischen Bauarten und -formen, die Wohnstruktur mit den gewachsenen nachbarschaftlichen Beziehungen und Bindungen sowie die fremdenverkehrlich ausgerichtete Wirtschaftsstruktur. Änderungen dieser homogen gewachsenen Bau-, Sozial und Wirtschaftsstrukturen lassen eindeutig nachteilige städtebauliche Folgen befürchten.

So birgt gerade die ungebrochene Nachfrage nach Eigentumszweitwohnungen und Ferienwohnungen städtebauliche Gefahren. Die Errichtung von Zweit- oder Ferienwohnungen greift von den bislang bevorzugten Bereichen auch auf anliegende Gebiete über. Die Folge ist eine Umstrukturierung der Wohngebiete mit Fremdenbeherbergung zu einem Ferien-/ Zweitwohnungsgebiet. Die ansässige Wohnbevölkerung wird verdrängt. Durch diesen Verdrängungsprozess, verbunden mit einer saisonal ausgerichteten Belegung von Zweit- oder Ferienwohnungen und einer nur unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten erfolgenden Bebauung und Grundstücksauswertung, tritt eine Veränderung der Population und somit eine Verödung ganzer Stadtgebiete ein. Dies hat die Zerstörung der ursprünglichen und bewährten Bau-, Wirtschafts-, Wohn- und Fremdenverkehrsstrukturen zur Folge.

Durch die fortwährende Verdrängung der langjährigen ortsansässigen Bevölkerung wird das gewachsene Sozialgefüge mit seinem aktiven Vereinsleben und der ehrenamtlichen Tätigkeit in Feuerwehr, Rettungsdiensten, Umweltschutz und Ortpolitik bedroht. Es besteht weiterhin die Gefahr der Unterausnutzung der kommunalen Infrastruktur und damit der übermäßig hohen Belastung durch die verbleibende Wohnbevölkerung.

Somit ist der Erhalt der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung und die Abwehr der negativen Folgen der Verdrängung aus besonderen städtebaulichen Gründen erforderlich.

Der Geltungsbereich der Erhaltungssatzung Nr. 12 „Ostland“ umfasst die östlich der Bebauungsgrenze der Lippestraße liegenden Wohngebäude. Die überwiegend im Außenbereich gem. § 35 BauG gelegenen Gebäude sind zumeist bereits vor 1945 entstanden. Vielfach haben die Gebäude einen landwirtschaftlichen Ursprung aus dem später die Wohnnutzung erwuchs. Besondere Bedeutung für die Wohnfunktion hat dabei insbesondere die Splittersiedlung Am Leuchtturm.

Neben reinen Wohngebäuden umfasst der Geltungsbereich auch Sonderbauten, wie z.B. die Jugendherberge am Dünensender, das Wasserwerk „Weiße Düne“, die Gastronomie „Reethuus“ das Golfhotel, das Flughafengebäude sowie das Erholungsheim des Bundes am Leuchtturm, die wiederum neben ihrer jeweiligen Hauptnutzung auch (Betriebs-)wohnungen enthalten. Weiterhin umfasst der Geltungsbereich der Satzung die im Inselosten gelegenen Domänen und Campingplätze „Um Ost“, „Naase“, „Grohde“, „Eiland“ und „Tünnbak“.

Aufgrund der langjährigen Entwicklung der ehemaligen Hofstellen im Inselosten zeichnet sich der Geltungsbereich der Erhaltungssatzung Nr. 12 „Ostland“ durch eine gewachsene Wohnstruktur mit ausgeprägtem Nachbarschaftsdenken aus. Teilweise werden die Gebäude noch von der Generation bewohnt, die dort z.T. in Eigenleistung die Gebäude errichtet bzw. zu Wohnzwecken umgenutzt hat.

Aufgrund des anstehenden Generationswechsels und des damit einhergehenden Eigentumsübergangs droht gerade dort die Verdrängung der ansässigen Wohnbevölkerung durch Eigentumszweit- bzw. Ferienwohnungen.

Aus vorgenannten Gründen ergibt sich die Notwendigkeit, lenkend und ordnend auch bei kleinsten Veränderungen mitzuwirken, die in Ihrer Vielzahl durchaus das Gesamterscheinungsbild negativ beeinträchtigen können. Ergänzend zu den rechtskräftigen Bebauungsplänen Nr. 29, 33 und 44 für die Campingplätze „Um Ost“, „Naase“, „Grohde“, „Eiland“ und „Tünnbak“ ist es Wille der Stadt Norderney, auch über die weitergehenden Steuerungs- und Eingriffsmöglichkeiten nach § 172 BauGB die Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung im Osten der Insel zu sichern.

Die im Geltungsbereich der Satzung vorhandene Bevölkerungsstruktur soll erhalten werden. Die Wohnbevölkerung setzt sich zum überwiegenden Teil aus ortsgebundenen Personen, die hier am Ort ihren wirtschaftlichen Lebensmittelpunkt und Hauptwohnsitz haben zusammen.

### **Genehmigungsvorbehalt**

Grundsätzlich begründet § 172 BauGB – für die entsprechenden bezeichneten Gebiete – einen besonderen Genehmigungsvorbehalt für den Rückbau, die Änderung, die Nutzungsänderung und in besonderen Fällen auch für die Errichtung baulicher Anlagen. Ziel von Erhaltungssatzungen können die Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt oder die Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung sein.

Dementsprechend hat der Gesetzgeber die Gründe, aus denen die Genehmigung versagt werden darf, geregelt:

Die bauliche Anlage soll erhalten bleiben, weil sie allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt, oder sonst von städtebaulicher – insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer – Bedeutung ist (§ 172 Abs. 3 BauGB), oder um die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung aus besonderen städtebaulichen Gründen zu erhalten (§ 172 Abs. 4 BauGB).

Wenn die städtebauliche Gestalt des Gebietes durch eine beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird, kann auch der erstmaligen Errichtung einer baulichen Anlage die Genehmigung versagt werden (§ 172 Abs. 3 BauGB).

Die Erhaltungssatzung Nr. 12 „Ostland“ zielt als reine Milieuschutzsatzung aufgrund von § 172 Abs. 4 BauGB lediglich auf den Erhalt der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung ab. Der Erhalt baulicher Anlagen aus städtebaulichen, geschichtlichen oder künstlerischen Gründen ist nicht Gegenstand der Satzung.

### **Milieuschutz**

Die Kommentierung führt zum Instrument der Milieuschutzsatzung folgendes aus:

*„Die Satzungsbefugnis nach Abs. 1 S. 1 Nr. 2 erfasst den Milieuschutz und bezeichnet Gebiete, in denen die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung das Erhaltungsziel darstellt und aus diesen Gründen der Rückbau, die Änderung und die Nutzungsänderung genehmigungspflichtig sind. [...] Auch dem BauGB können dazu einzelne Aspekte entnommen werden. So ergibt sich aus den städtebaulichen Planungsgrundsätzen in § 1 Abs. 6 Nr. 2, dass bei der Aufstellung der Bauleitpläne unter anderem die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung sowie die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, nach § 1 Abs. 6 Nr. 3 die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung und nach § 1 Abs. 6 Nr. 13 bei der Bauleitplanung ebenfalls die Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung zu berücksichtigen sind. Die Milieuschutzsatzung ist ein Instrument [...], um diesen Belangen Rechnung zu tragen. (Battis/Krautzberger/Löhr/Mitschang BauGB § 172 Rn. 10).*

Es geht beim Erlass einer Milieuschutzsatzung also darum, in einem intakten Gebiet wohnenden Menschen die Umgebung zu sichern und dadurch die Bevölkerungszusammensetzung vor unerwünschten Veränderungen zu schützen (vgl. BVerwG Urt. v. 18. 6. 1997 – 4 C 2.97, NVwZ 1998), d.h. vor dem sog. Veränderungsprozess (BVerwG Urt. v. 30. 6. 2004 – 4 C 1.03, NVwZ-RR 2005).

„Erforderlich kann ein solcher Schutz durch eine Satzung insbesondere dann sein, wenn einzelne oder gebündelt vorgenommene städtebauliche Erneuerungsmaßnahmen zu einer Gebietsaufwertung oder die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen mit dem Ziel, diese als Zweitwohnung zu nutzen oder sogar als Ferienwohnung zu vermieten als drohende Gefahr für die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung in dem betreffenden Gebiet erkennbar werden und dafür herangezogen werden können, dass sich die städtebauliche Situation nachteilig verändern kann“ (Battis/Krautzberger/Löhr/Mitschang BauGB § 172 Rn. 11).

So hat das OVG Niedersachsen bereits 1983 entschieden, dass die Gefahr, der Verdrängung der ortsansässigen Wohnbevölkerung und die Errichtung von Zweitwohnungen bzw. Ferienapartements den Erlass einer Erhaltungssatzung rechtfertigt (OVG Nds., Urteil vom 25.04.1983, 1 C 1/82).

Die Kommentierung führt weiter aus, dass „nicht der Eintritt einer negativen Veränderung abgewartet werden muss, um von der Möglichkeit einer Milieuschutzsatzung Gebrauch zu machen. Indikatoren, die eine negative Veränderung erwarten lassen, reichen aus. Daher bietet sich die Anwendung des Instruments schon dann an, wenn der Veränderungsprozess am Anlaufen ist oder sogar vorsorglich Veränderungen in der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung vorgebeugt werden sollen“ (Battis/Krautzberger/Löhr/Mitschang BauGB § 172 Rn. 12).

Auch wenn ein konkretes Vorhaben nach Art und Umfang grundsätzlich städtebauliche Auswirkung befürchten lassen muss, ist für die Versagung der Genehmigung ausreichend, wenn „die Baumaßnahme [...] generell, insbesondere auch im Hinblick auf ihre Vorbildwirkung, geeignet ist, die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung zu verändern“ (Urteil BVerwG vom 18.06.1997, Az. 4 C 2/97). Wenn man berücksichtigt, dass in dem vorstehend zitierten Urteil zugrunde liegenden Verfahren der Einbau einer Loggia in eine Dachwohnung Streitgegenstand war, wird deutlich, dass bereits kleinste Veränderungen Störungen hervorrufen können.

### Voruntersuchung

Die Stadt Norderney hat im Zuge der Neufassung der Erhaltungssatzung Nr. 12 im April 2026 eine Untersuchung hinsichtlich der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung vor dem Hintergrund der Zweitwohnungsproblematik durchgeführt.

Der Geltungsbereich der Satzung umfasst insgesamt 27 Baugrundstücke. Gemäß der Erfassung ergibt sich für diese Baugrundstücke eine Anzahl von 47 Hauptwohnungen (72 Einwohner). Weiterhin liegen 10 Meldungen für einen Nebenwohnsitz vor. Hieraus resultiert eine Anzahl von insgesamt 6 besteuerten Zweitwohnungen für diesen kleinen Bereich.

Darüber hinaus sind ca. 17 Ferienwohnungen vorhanden. Die Meldedaten legen weiter nahe, dass für 24 Dauercampingplätze Nebenwohnsitze angemeldet wurden.

Die Untersuchung zeigt, dass die Entwicklung zur Verdrängung insularen Wohnraums durch Zweit-, Neben- und Ferienwohnungen, die seit Jahrzehnten in den Innenstadtbereichen beobachtet werden kann, sich nunmehr auch auf den Inselosten auszuweiten droht.

Die tiefere Analyse der Meldedaten zeigt, dass der Altersschnitt der privaten Grundeigentümer im Geltungsbereich der Satzung weit über 60 Jahren liegt! Die Anzahl der über 70-jährigen liegt dabei bei 9. Dies bedeutet, dass für die Baugrundstücke im Geltungsbereich der Satzung mittelfristig Eigentumswechsel vorgezeichnet sind, die einen Anschlag des Verdrängungseffektes bewirken werden. Um dieser Entwicklung vorzubeugen, soll die Erhaltungssatzung Nr. 12 erlassen werden.

Es besteht die Gefahr akuter Verdrängungstendenzen, die den Erlass einer sozialen Erhaltungssatzung rechtfertigen. Die Ergebnisse und die entsprechenden Schlussfolgerungen sind im **Anhang „Zusammensetzung der Wohnbevölkerung“** zu dieser Begründung aufgeführt.

Grundlage der Erhebung sind die anonymisierten Meldedaten, die Anzahl der besteuerten Zweitwohnungen, das Gastgeberverzeichnis sowie die Hausakten des Bauamtes. Aufgrund der Meldedaten können über diese Angaben Aussagen zu den vorhandenen Wohneinheiten und Haushaltsgrößen getroffen werden.

Der **Anhang „Zusammensetzung der Wohnbevölkerung“** bezeichnet:

1. Die Anzahl der als Hauptwohnung genutzten Wohnungen.
2. Die Anzahl der gemeldeten und besteuerten Zweitwohnungen
3. **Nachrichtlich** ist ebenfalls die ungefähre Anzahl der Ferienappartements und der mit Nebenwohnsitz gemeldeten Dauercamper angeführt. Obgleich sie für die Beschreibung der **Wohnbevölkerung** keine Rolle spielen kann, wird sie aufgeführt, um den Anteil der gebiets-typischen Vermietung von wohnungsähnlichen Räumlichkeiten zu Beherbergungszwecken (sog. Kleinvermietung) auszudrücken.

Die Untersuchung erhebt nicht den Anspruch, die exakte Zahl und Ausprägung der Wohnungen erfassen zu können. Aufgrund der sich rasch ändernden Zahl an Saisonpersonal, den offenbaren Verstößen gegen das Meldegesetz oder die Bauordnung sowie den teilweise erfolgreichen Versuchen der Umgehung der Zweitwohnungssteuerpflicht ist die Untersuchung für das einzelne Gebäude mit einer Unschärfe behaftet. Aufgrund des Umfangs der Untersuchung kann jedoch von einer ausreichenden statistischen Genauigkeit ausgegangen werden, um die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung dem Zweck dieser Satzung entsprechend beschreiben zu können.

Aus der Größe der Haushalte leitet die Stadt Norderney Mindestgrößen für Dauerwohnungen ab. Die Wohnungsgrößen begründen sich aus der Richtlinie zur Durchführung der sozialen Wohnraumförderung in Niedersachsen (WFB) vom 02.07.2019 (Nds. MBl. S. 1075), zuletzt geändert durch ÄndRdErl. Vom 02.11.2021 (Nds. MBl. S. 1696) i.V.m. der Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (WoFIV) vom 25.11.2003 (BGBl. I S. 2346).

Die Stadt Norderney wird die aktuelle Untersuchung zur Zusammensetzung der Wohnbevölkerung weiterhin regelmäßig daraufhin überprüfen, ob der Erhaltungsgrund weiter vorliegt und ob das Schutzziel erreicht wird. Die Anlage ist daraufhin ggf. anzupassen.

#### Genehmigungsvoraussetzungen:

Die Stadt Norderney wird von ihrem Genehmigungsvorbehalt in den Fällen Gebrauch machen, in denen Grund zur Annahme besteht, dass eine bauliche Veränderung (auch Nutzungsänderung) stattfindet, die zu einer Beeinträchtigung des Milieus führt.

In Fällen einer geplanten Nutzungsänderung oder der baulichen Veränderung von baulichen Anlagen mit Wohnnutzung wird von einem Versagensgrund im Sinne des § 172 Abs. 4 S. 1 BauGB ausgegangen. Eine Genehmigung nach § 172 Abs. 1 BauGB kann erlangt werden, wenn sichergestellt wird, dass die geplante bauliche Anlage im selben Verhältnis – insbesondere dauergenutzten – Wohnraum entstehen lässt, wie sich das Verhältnis im Geltungsbereich dieser Satzung darstellt.

In dem **Anhang „Zusammensetzung der Wohnbevölkerung“** dieser Satzung werden Anforderungen zur Schaffung von Dauerwohnraum formuliert, deren Einhaltung eine Richtlinie für die Bewertung der Genehmigungsfähigkeit darstellt.

„Dauerwohnraum“ wird in dem Sinne verstanden, dass diese Wohnung entweder

- a. die vorwiegend benutzte Wohnung des Einwohners der Stadt Norderney ist, § 21 Abs. 2 i.V.m. § 22 des Bundesmeldegesetzes (BMG) vom 03.05.2013 (BGBl. I S. 1084), zuletzt geändert durch Art. 3 Abs. 3 des Gesetzes vom 22.03.24 (BGBl. 2024 I Nr. 104) oder
- b. von anderen Personen erworben, jedoch dem insularen Wohnungsmarkt als Dauerwohnraum für den unter a. beschriebenen Personenkreis zur Verfügung gestellt wird.

Die Einhaltung des Milieuschutzes wird als gesichert betrachtet, wenn

- mindestens die gleiche Anzahl und Wohnfläche dauergenutzter Wohnungen entstehen, wie zum Zeitpunkt der Untersuchung hinsichtlich der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung auf dem Baugrundstück vorhanden waren (– im Falle eines Leerstandes zum Zeitpunkt der Untersuchung wird die letztmalige Nutzung betrachtet),

und

Der Antragsteller ist aufgefordert, bereits im Antragsverfahren darzustellen, in welcher Weise *Wohnungen* genutzt werden sollen. Entsprechend wird seitens der Stadt Norderney der Genehmigungsvorbehalt auszuüben sein oder das Vorhaben Zustimmung finden können. Zur Beurteilung der Bauvorhaben wird es darüber hinaus von grundsätzlicher Bedeutung sein, zwischen der *Wohnfunktion* (Dauerwohnen, Zweitwohnung) und einer *Beherbergungsnutzung* (Ferienwohnungen, Fremdenzimmer, Pensionsbetriebe etc.) zu unterscheiden.

Die unter die Beherbergungsnutzung fallenden „Ferienwohnungen“ sind gemäß § 13a der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i.d.F. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) Räume oder Gebäude, die einem ständig wechselnden Kreis von Gästen gegen Entgelt vorübergehend zur Unterkunft zur Verfügung gestellt werden und die zur Begründung einer eigenen Häuslichkeit geeignet und bestimmt sind.

Eine genehmigungsbedürftige Nutzungsänderung baulicher Anlagen liegt immer dann vor, wenn sich die neue Nutzung von der bisherigen Nutzung dergestalt unterscheidet, dass sie anderen oder weitergehenden bauordnungs- oder bauplanungsrechtlichen Anforderungen unterworfen ist oder sein kann. Namentlich die Nutzung einer Wohnung als Ferienwohnung stellt gegenüber der Wohnnutzung eine eigenständige Nutzungsart dar. An diese können andere bauplanungsrechtliche Anforderungen gestellt werden. Ferienwohnungen dienen zwar auch dem Wohnen, jedoch werden diese nach dem Nutzungskonzept zur Erzielung von Einkünften typischerweise nur zum vorübergehenden Aufenthalt an einen wechselnden Personenkreis vermietet (OVG Berlin-Brandenburg, Beschl. V. 30. Mai 2016 – OVG 10 S 34.15 -, juris, Rn. 4). Demgegenüber ist eine Wohnnutzung im bauplanungsrechtlichen Sinne durch eine auf Dauer angelegte Häuslichkeit, die Eigengestaltung der Haushaltsführung und des häuslichen Wirkungskreises sowie der Freiwilligkeit des Aufenthalts gekennzeichnet (BVerwG, Beschl. V. 25. März 1996 – 4 B 302/95 -, juris, Rn. 12). Im weiteren Sinne wird eine Zweitwohnung – auch Nebenwohnung genannt – als jede weitere Wohnung des Inhabers ausgelegt, die derjenige neben seiner Haupt- bzw. Dauerwohnung zu Zwecken des persönlichen Lebensbedarfs im Inland innehat, insbesondere zu Erholungs-, Berufs- und Ausbildungszwecken, § 21 Abs. 3 Bundesmeldegesetz (BMG). Von diesen Nutzungsformen ausgehend fehlt es der Ferienwohnungs-nutzung insbesondere an der auf Dauer angelegten Häuslichkeit, da Ferienwohnungen typischerweise nur zum vorübergehenden Aufenthalt bestimmt sind (OVG Lüneburg, Ur. v. 18. September 2014 – 1 KN 123/12 -, juris, Rn. 22, m.w.N.). Ferienwohnen ist folglich offenkundig von der Nutzungsart des „Wohnens“ – mithin des Wohnens in einer Zweitwohnung zu differenzieren (BeckOK BauNVO/Hornmann BauNVO § 13a Rn. 10, 10a).

Insoweit ist gegebenenfalls auch die Erhaltung einer Zweitwohnung aus den vorgenannten Ausführungen städtebaulich begründet und gerechtfertigt. Eine Zweitwohnung impliziert das „Wohnen“, sodass die Rückführung der Nutzung von einer Zweitwohnung zu einer Dauerwohnung mit wesentlichen geringeren Anforderungen verbunden ist und damit naheliegender ist als die Nutzungsänderung einer Ferienwohnung zu einer Dauerwohnung. In Anbetracht des immer weiterwachsenden Tourismussektors sowie der dazu exponentiell wachsenden Anzahl an Ferienwohnungen auf der Insel inkludiert die Zunahme von Ferienwohnungen städtebauliche negative Konsequenzen und rechtfertigt darüber hinaus ebenfalls den Erhalt einer Zweitwohnung gegenüber der Nutzungsänderung zu einer Ferienwohnung.

Die Ausprägung der Wohnnutzung wird über die Erteilung einer Genehmigung nach § 172 Abs. 1 BauGB untrennbar mit einer Genehmigung nach dem sonstigen öffentlichen Baurecht – insbesondere der Baugenehmigung – verknüpft. Ein Verstoß wird somit durch die Baugenehmigungsbehörde aufgrund des § 80 Abs. 1 Niedersächsische Bauordnung (NBauO) i.d.F. vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46 - VORIS 21072 -), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 12.12.23 (Nds. GVBl. S. 289) öffentlich-rechtlich verfolgt.

Zur Gewährleistung der Gleichberechtigung und Rechtsklarheit aller Eigentümer eines Objektes sowie Verfahrenssauberkeit ist das Antragsformular nach § 173 BauGB von allen Eigentümern des entsprechenden Objektes zur Bestätigung der Kenntnisnahme zu unterschreiben. Zur planungsrechtlichen Beurteilung ist weiterhin die Darstellung der beabsichtigten Nutzung für die gesamte bauliche Anlage erforderlich.

## **Genehmigungspflichtige Vorhaben aufgrund des § 172 BauGB**

Einer Genehmigung aufgrund des § 172 Abs. 1 BauGB bedürfen grundsätzlich alle Vorhaben im Geltungsbereich dieser Satzung, die ein bauordnungsrechtliches Genehmigungs- oder Anzeigeverfahren durchlaufen. Vor dem Hintergrund des Schutzzieles „Zusammensetzung der Wohnbevölkerung“ sind insbesondere Nutzungsänderungen von baulichen Anlagen relevant.

## **Zuständigkeit**

Die Genehmigung aufgrund des § 172 Abs. 1 BauGB wird bei baugenehmigungspflichtigen Maßnahmen im Zusammenhang mit der Stellungnahme der Gemeinde nach § 36 BauGB erteilt und fließt somit in die Baugenehmigung nach § 70 NBauO ein. Die Baugenehmigungsbehörde darf die Genehmigung gemäß § 173 BauGB nur im Einvernehmen mit der Gemeinde erteilen. Anders als ein zu Unrecht versagtes gemeindliches Einvernehmen nach § 36 BauGB, kann das Einvernehmen der Gemeinde im Sinne von § 173 BauGB nicht ersetzt werden. „Die Versagung des Einvernehmens entfaltet Bindungswirkung gegenüber der Baugenehmigungsbehörde“ (Ernst, Zinkhahn: BauGB, § 173 Rd.8).

Ansonsten bauordnungsrechtlich verfahrensfreie Vorhaben oder Vorhaben, für die ein bauordnungsrechtliches Anzeigeverfahren durchzuführen ist und die aufgrund dieser Satzung genehmigungspflichtig sind, erfordern einen Genehmigungsantrag bei der Stadt Norderney.

Norderney, den **XX.YY.2026**

Siegel

Bürgermeister

---

- Ulrichs -

## Anhang – Zusammensetzung der Wohnbevölkerung

### Untersuchung Zusammensetzung der Wohnbevölkerung

Aufgrund der aktuellen Untersuchung der Stadt Norderney wird die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung im Geltungsbereich dieser Satzung wie folgt festgestellt:

	47 Hauptwohnungen	88,7%
	0 Nebenwohnungen	0,0%
	6 Zweitwohnungen	11,3%
davon:	0 Mischnutzung (Zweit- / Feriewohnung)	
	<b>53 Gesamt</b>	<b>100,0%</b>

#### Nachrichtlich:

Weiterhin werden im Geltungsbereich der Satzung eine Anzahl von **17 Ferienwohnungen** und **24 Dauercampingplätzen** festgestellt.

### Anforderungen Milieuschutz

Im Falle des Rückbaus, der Änderung oder einer Nutzungsänderung einer baulichen Anlage wird das Erhaltungsziel „Zusammensetzung der Wohnbevölkerung“ in der Regel als berücksichtigt betrachtet, wenn bei der Schaffung oder Änderung von Wohnungen

- mindestens die gleiche Anzahl und Wohnfläche dauergenutzter Wohnungen entstehen, wie zum Zeitpunkt der oben dargestellten Untersuchung auf dem Baugrundstück vorhanden waren (Im Falle eines Leerstandes zu o.g. Zeitpunkt wird die letztmalige Nutzung betrachtet),

Aufgrund der statistisch ermittelten, durchschnittlichen Haushaltsgröße von **2 Person je Wohnung** im Geltungsbereich der Satzung wird unter Bezugnahme auf die Richtlinie zur Durchführung der sozialen Wohnraumförderung in Niedersachsen (WFB) vom 02.07.2019 (Nds. MBl. S. 1075), zuletzt geändert durch RdErl. vom 01.12.2025 RdErl. (Nds. MBl. 2025 Nr. 597) i.V.m. der Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (WoFIV) vom 25.11.2003 (BGBl. I S. 2346) eine Mindestwohnungsgröße von **60 m<sup>2</sup> Wohnfläche** gefordert.

Norderney, den **XX.YY.2026**

Bürgermeister

Siegel

\_\_\_\_\_  
- Ulrichs -