



Federführung: Fachbereich III - Bauen und Umwelt	Datum: 22.07.2026
Bearbeitung: Frank Meemken	AZ:

Beratungsfolge	Termin	
Bauausschuss	04.08.2026	
Verwaltungsausschuss	05.08.2026	
Rat der Stadt Norderney	11.08.2026	

Gegenstand der Vorlage:

Neufassung der Gestaltungssatzung der Stadt Norderney

- a) Abwägungsbeschluss
- b) Satzungsbeschluss

Sachverhalt:

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Norderney hat in seiner Sitzung am 16.06.2016 die Einleitung eines Verfahrens zur Neufassung der Satzung über die bauliche Gestaltung in der Stadt Norderney (Gestaltungssatzung) beschlossen. Mit der Neufassung soll die seit 1993 bestehende Gestaltungssatzung redaktionell überarbeitet und dem veränderten Regelungsbedarf angepasst werden. Die Satzung soll aufgrund von § 84 Abs. 3 Niedersächsische Bauordnung (NBauO) für die unterschiedlichen bebauten Quartiere der Insel differenzierte Bauvorschriften zur Gestaltung von Vorgärten, Werbeanlagen, Dachaufbauten und –einschnitten, Dachterrassen, untergeordneten Bauteilen sowie sonstigen technischen Anbauten formulieren. Ziel der neu gefassten Regelungen ist die Bewahrung der inseltypischen Bauweise und der für die jeweiligen Teilbereiche typischen baulichen Struktur.

Im Zuge der Ausarbeitung ergab sich das Erfordernis, insgesamt vier neue Gestaltungssatzungen zu entwickeln:

- Übergeordnete Gestaltungsregeln für den gesamten Stadtbereich (Allg. Satzung)
- Gestaltungsregeln für die Gebiete der Innenstadt (Gebiet 1)
- Gestaltungsregeln für die Gebiete mit Geschosswohnungsbau (Gebiet 2)
- Gestaltungsregeln für die Siedlungsgebiete (Gebiet 3)

Die Aufstellung von Gestaltungssatzungen als örtliche Bauvorschriften aufgrund von § 84 Abs. 3 NBauO erfolgt gem. § 84 Abs. 4 NBauO nach den Vorschriften zur Aufstellung von Bebauungsplänen. Nachdem bereits im Sommer 2023 das frühzeitige Beteiligungsverfahren stattfand, wurde im späten Frühjahr 2025 die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und Träger öffentlicher Belange (TÖB's) durchgeführt. Aufgrund schwerwiegender formaler Bedenken mussten die Satzungen grundlegend überarbeitet und in einem intensiven planerischen Prozess politisch abgestimmt werden. Als Ergebnis dieses Entwicklungsprozesses wurde im Juni 2026 eine erneute Auslegung der Satzungsentwürfe durchgeführt. Da im Zuge dieses Beteiligungsschrittes keine neuen, erheblichen Bedenken vorgetragen wurden, kann nunmehr der Satzungsbeschluss erfolgen.

Finanzielle Auswirkungen:

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

☐ Haushaltsmittel in ausreichender Höhe sind vorhanden

Beschlussvorschlag:

Empfehlungsbeschluss

☒ Ja (Bauausschuss, VA)

☒ Nein (Rat)

- a) Die während der Beteiligungsverfahren zur Neuaufstellung der Gestaltungssatzung für den gesamten Stadtbereich (Allg. Satzung) sowie der Gestaltungssatzungen für den Innenstadtbereich, der Gebiete mit Geschosswohnungsbau und der Siedlungsgebiete (Gebiete 1-3) vorgebrachten Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen.
Die öffentlichen und privaten Belange werden aufgrund von § 84 Abs. 4 NBauO gem. § 1 Abs. 7 Baugesetzbuch (BauGB) untereinander und gegeneinander abgewogen.
Die Zusammenstellungen (s. Anlage) sind Bestandteil des Beschlusses.
- b) Aufgrund von § 84 Abs. 4 NBauO und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), sowie des § 58 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) – alle Bestimmungen in der derzeit gültigen Fassung – werden die Neuaufstellung der Gestaltungssatzung für den gesamten Stadtbereich (Allg. Satzung) sowie der Gestaltungssatzungen für den Innenstadtbereich, der Gebiete mit Geschosswohnungsbau und der Siedlungsgebiete (Gebiete 1-3) als Satzung beschlossen. Die Gestaltungssatzungen bestehen aus der Planzeichnung und der Begründung.

Der Bürgermeister

Frank Ulrichs

Anlage(n):

Öffentlich:

- Übergeordnete Gestaltungssatzung für den gesamten Stadtbereich (Allg. Satzung):
 - Satzungsentwurf
 - Begründung
- Gestaltungssatzung für die Gebiete der Innenstadt (Gebiet 1):
 - Satzungsentwurf
 - Begründung
- Gestaltungssatzung für die Gebiete mit Geschosswohnungsbau (Gebiet 2):
 - Satzungsentwurf
 - Begründung
- Gestaltungssatzung für die Siedlungsgebiete (Gebiet 3):
 - Satzungsentwurf
 - Begründung
- Gegenüberstellung der Regelungen der Gestaltungssatzung und der Bauvorschriften von Bebauungsplänen

Nichtöffentlich:

- Abwägung Gestaltungssatzung für den gesamten Stadtbereich (Allg. Satzung)
- Abwägung Gestaltungssatzung für die Gebiete der Innenstadt (Gebiet 1)
- Abwägung Gestaltungssatzung für die Gebiete mit Geschosswohnungsbau (Gebiet 2)
- Abwägung Gestaltungssatzung für die Siedlungsgebiete (Gebiet 3)