



Stadt Norderney

Übersichtsplan zum Geltungsbereich der Satzung
nach §22 BauGB der Stadt Norderney vom
26.03.2006

Datum	Name
10.07.2006	Röben
Gez.	
Gepr.	

Blatt
1:5000

Satzung

der Stadt Norderney zur Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen

Aufgrund der Vorschriften des § 22 Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 21 des Gesetzes vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818) sowie des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.08.1996 (Nds. GVBl. S. 382), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 15.11.05 (GVBl. S. 352), hat der Rat der Stadt Norderney in seiner Sitzung am 10.07.2006 folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser Satzung umfasst die im Zusammenhang bebauten Ortsteile der Insel Norderney entsprechend dem anliegenden Lageplan (M = 1:5000). Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Sachlicher Geltungsbereich

- (1) Zur Sicherung der Zweckbestimmung des im § 1 dieser Satzung erfassten Gemeindegebietes mit Fremdenverkehrsfunktionen unterliegt die Begründung oder Teilung von Rechten nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) der Genehmigung. Insbesondere sind dies die Begründung oder Teilung von
 - Wohnungseigentum (§ 1 Abs. 3 WEG)
 - Teileigentum (§ 1 Abs. 3 WEG)
 - Wohnungserbbaurechten, Teilerbbaurechten (§ 30 WEG)
 - Dauerwohnrechten, Dauernutzungsrechten (§ 31 WEG)
- (2) Diese Satzung gilt unbeschadet bestehender Bebauungspläne und sonstiger Vorschriften des öffentlichen Baurechts.

§ 3 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach der Veröffentlichung in Kraft. Die Satzung der Stadt Norderney vom 03.04.1995 wird hierdurch ersetzt.

26548 Norderney, den 14.07.2006

STADT NORDERNEY
Der Bürgermeister

Aldegarmann
(Aldegarmann)



Begründung

zur Satzung der Stadt Norderney zur Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen vom 14.07.2006

Entwicklung / Situation

Im Jahre 1797 wurde auf Norderney das erste deutsche Nordseeheilbad gegründet. Nach dem Niedergang der ursprünglichen Erwerbsgrundlage, des Fischfangs, um 1880, ist der Fremdenverkehr die einzige Erwerbsgrundlage der Inselbevölkerung. Es entstand die Monostruktur Fremdenverkehr.

Seit dieser Zeit dient die Insel einem wechselnden Personenkreis für Kur-, Heil- und Erholungszwecke; sie erfüllt Fremdenverkehrsfunktionen. Die Struktur des Fremdenverkehrsgewerbes setzt sich zusammen aus Hotels, Fremdenheimen, Pensionen, Kleinvermieter bis hin zum Privatzimmervermieter als kleinster Einheit. Diese Strukturen haben sich bis Ende der 50er-Jahre nicht nennenswert verändert. Vielmehr betteten sich alle Aktivitäten in dieses System ein.

In den 60er-Jahren mit den sich gesamtwirtschaftlich gesehen wesentlich verbessernden Verhältnissen hielt eine bis dahin in den rein gewerblich ausgerichteten Fremdenverkehrsgebieten unbekannt neue Eigentumsform, die so genannte Zweitwohnung, ihren Einzug. Sie wurde, gestützt durch das im Jahre 1951 eingeführte Wohnungseigentumsgesetz. Die Zweitwohnung breitete sich mit ihren charakteristischen Merkmalen (von der Norm abweichende bauliche Nutzung und Gestaltung; besondere Eigentumsformen; spekulative Bodenpreise usw.) zunächst langsam aus. Zu einem richtigen Boom kam es Anfang der 70er-Jahre. Die Nachfrage nach derartigem Wohnraum ist nach wie vor ungebrochen, obwohl sich die Stadt Norderney mit dem Erkennen der Negativfolgen seit mehr als 30 Jahren darum bemüht, lenkend und beschränkend auf diese Entwicklung einzuwirken. Die Bemühungen waren und sind wegen des Fehlens geeigneter, durchgreifender rechtlicher Instrumentarien von wechselndem Erfolg begleitet.

Der Stadt Norderney kann es nur darum gehen, die bestehenden rechtlichen Einwirkungsmöglichkeiten zu nutzen, zu verbessern oder zu ergänzen. Die einfache Akzeptanz der Verhältnisse und deren ungezügelt Fortentwicklung führen zur Zerstörung der städtebaulichen Struktur. Einerseits zerfällt die sozi-ökonomische Verflechtung der einheimischen Bevölkerung mit dem Fremdenverkehr als Existenzgrundlage, andererseits kann die Insel ihre Funktion im staatlichen Gemeinwesen für die Erholung/Volksgesundheit auf Dauer nicht mehr erfüllen, da sie zunehmend der Nutzung durch einen wechselnden Personenkreis an Kurgästen und Erholungssuchenden entzogen wird.

Norderney zählt heute rd. 6.100 Einwohner (Hauptwohnsitz), die rd. 2.500 Haushalte bilden. Dem stehen heute 1.700 Zweitwohnungen gegenüber. Die Zahl der registrierten Zweitwohnsitze liegt bei 3.700 Personen.

Die Bedeutung des Fremdenverkehrs wird angesichts registrierter rd. 230.000 Gäste und rd. 3,1 Mio. Übernachtungen jährlich deutlich.

Die wesentlichen negativen Aspekte der Zeitwohnungsausdehnung noch einmal in Stichworten:

1. Die besonderen balneogischen und heilklimatischen Gesundheitsfaktoren werden langfristig gesehen dem Nutzen der Allgemeinheit entzogen.
2. Substanzentzug im Bereich der gewerblichen Fremdenbeherbergung und damit langfristig Gefährdung der eigentlichen Existenzgrundlage.
3. Verdrängung der ursprünglich ansässigen und von der Fremdenbeherbergung lebenden Bevölkerung.
4. Erhöhte Infrastrukturvorhaltung.

Planerische Aspekte

Im Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen Teil II vom 02.03.1994 ist Norderney als Vorsorgegebiet für Erholung ausgewiesen.

Im regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Aurich vom 20.03.1992 ist die Insel Norderney als Gebiet mit besonderer Bedeutung für Erholung, als Vorranggebiet für Erholung mit starker Beanspruchung durch die Bevölkerung und als gemeinde mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung bezeichnet. Als besondere Entwicklungsziel wird ausgeführt: „in den Entwicklungsgebieten ist der Bau von Zweitwohnungen auf ein sinnvolles Maß zu begrenzen.“

Die landesplanerischen und regionalen Vorgaben unterstreichen insofern die fremdenverkehrspolitische Bedeutung und fordern zugleich auf, die einem wechselnden Personenkreis dienende Struktur zu erhalten.

Der bebaute Westteil der Insel ist überzogen von einer Reihe von Bebauungsplänen; im Übrigen gilt § 34 BauGB. Die Entwicklungsplanung ist dargestellt im Flächennutzungsplan (westlicher Teil), gültig seit dem 26.06.1975. Der Flächennutzungsplan greift die Erkenntnis auf, dass praktisch alle baulichen Flächen durch den Fremdenverkehr geprägt sind und deshalb die typisierenden Baugebietsvorgaben der Baunutzungsverordnung nicht Anwendung finden können. Inhalt des Flächennutzungsplanes ist die Darstellung großflächiger Sondergebiete mit der Vorgabe Kur-, Heil- und Erholungszwecke. Neuer Bebauungspläne sind entsprechend aus dem Flächennutzungsplan Entwicklung.

Es ist beabsichtigt, den Flächennutzungsplan zu überarbeiten. Nach dem Stand der Beratungen wird die Darstellung von Sondergebieten in Reflektion der tatsächlichen Nutzungsstruktur ausgeweitet, allerdings in drei Untergliederungen. Es wird künftig unterschieden in SO-1 = Unmittelbare Kureinrichtungen, SO-2 = Kurwohnzone und SO-3 = Kurwohn- und Versorgungszone. Für die diese Satzung betreffenden Gebiete sind nur die Zonen SO-2 und SO-3 relevant. Es ist beabsichtigt, alle bestehenden und zukünftigen Bebauungspläne entsprechend diesem beschriebenen Grundkonzept anzupassen bzw. zu entwickeln. Übrige, nach der BauNVO einordbare Flächen (z.B. Gewerbegebiet) werden typisiert behandelt. Sie spielen in diesem Zusammenhang ebenfalls keine Rolle.

Geltungsbereich der Satzung

Diese Satzung nach § 22 BauGB erstreckt sich auf Teile der im Zusammenhang bebauten Ortslage im Westteil der Insel. Sie umfasst damit nur solche Gebiete, die überwiegend durch den Fremdenverkehr geprägt sind. Die Prägung der bebauten Bereiche liegt dabei in ihrer originären oder entwickelten Fremdenverkehrsnutzung. Der Verlust der vorhandenen oder vorgesehenen Zweckbestimmung der erfassten Gebiete im Gesamtkomplex der fremdenverkehrlichen Nutzung der Insel würde unweigerlich die weitere geordnete städtebauliche Entwicklung beeinträchtigen. Hierbei ist insbesondere die räumliche Situation der Insel beachtlich, die eine städtebaulich funktionale, homogene Entwicklung erfordert. Fehlentwicklungen, d.h. der Substanzverlust an Fremdenverkehrsfunktion bedingt durch das weitere Verbreiten von Zweitwohnungen, können nicht durch die weitere Ausweisung von Bauland ausgeglichen werden. Zum Erhalt des Erholungs- und Naturwertes der Insel wurde bereits Mitte der 50er-Jahre eine Begrenzung der Bebauung in östlicher Richtung (Lippestraße, Gewerbegebiet) festgelegt. Die funktionsgerechte Strukturhaltung in den heutigen Fremdenverkehrsfunktionsbereichen ist deshalb zwingend.

Unter Beachtung der Leitsätze der Entscheidung des BVerwG (Az.: 4 C 24.93) von 1994 sowie der vom VG Oldenburg in den Entscheidungen vom Februar 1995 (Az.: 4 A 664/93 und 4 A 4138/94) gegebenen Hinweise bezieht die Satzung nur bebaute Flächen ein, die Fremdenverkehrsfunktionen erfüllen.

Gebiete oder auch Einzelgrundstücke, die aufgrund der monostrukturellen Gesamtschau nur eine mittelbare Funktion erfüllen, werden ausgeklammert. Die sind insbesondere:

- Dauerwohnquartiere (Lüttje Legde, Am Wasserturm, Mühlen-, Benecke-, Tannenstraße)
- großflächige innerstädtische Grünanlagen (Kurparkanlagen, Friedhof)
- Außenbereich im Innenbereich (Ruppertsburger Wäldchen, Dünengelände)
- Krankenhäuser, Kliniken, Schulen, Kirchen, Polizei
- Flächen, die in Bebauungsplänen mit einer Fremdenverkehrsfunktion entgegenstehenden Nutzung festgesetzt sind (Gemeinbedarf, Personalwohnungen usw.)

Damit verbleiben im Geltungsbereich nur solche bebaute Flächen, deren Fremdenverkehrsprägung sich offenkundig erkennen lässt, die eben diese Nutzung charakteristisch ins Bild setzen.

Die Baugebiete, die den Ortskern umschließen (SO-2 = Kurwohnzone) sind geprägt durch Beherbergungsbetriebe (Hotels, Pensionen, Fremdenheime) und Wohngebäude mit Fremdenbeherbergung (Klein- und Privatvermieter). Während sich in den westlichen Stadtbezirken eine teils mehrgeschossige, kompakte Bebauung zeigt, geht dies in den östlichen Teilen in eine offene Siedlungsstruktur über. Aufgrund der monostrukturellen Ausrichtung der Insel sind die erfassten Gebiete flächig der Erfüllung von Fremdenverkehrsfunktion anzurechnen.

Das gleiche gilt für den Bereich der Innenstadt (SO-3 = Kurwohn- und Versorgungszone). Hier finden sich neben der sonst dominanten Wohnnutzung gerade in den Erdgeschoßzonen Einzelhandel, Gaststättenbetriebe und sonstige Dienstleistungseinrichtungen. In den darüber

liegenden Geschossen wird die Wohnnutzung mit einer Fremdenverkehrsfunktion entsprechend der Struktur in der sogenannten Kurwohnzone vorgefunden.

Inkrafttreten der Satzung

Unter Mitwirkung der Stadt Norderney wurde in die Novellierung des Baugesetzbuches 1986 neu die Vorschrift des § 22 – Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen – aufgenommen.

Es handelte sich um eine völlig neue Vorschrift, für deren Anwendung außer dem Gesetzestext selbst keine detaillierten Anhaltspunkte bestanden. Dies galt insbesondere für die Frage, wie kleinteilig die unter den Genehmigungsvorbehalt einer Satzung nach § 22 BauGB fallende Gebiete auszuweisen sind. Offensichtlich hatte es in diesem Punkt vielerorts erhebliche Auffassungsunterschiede gegeben, die erst mit der Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichtes in 1994 und in der Folge für das Nordseeheilbad Norderney vom Verwaltungsgericht Oldenburg 1995 geklärt wurden.

Die Stadt Norderney geht davon aus, dass die in 1995 neu gefasste Satzung in den wesentlichen von ihr erfassten Flächen des Geltungsbereiches den gesetzlichen Vorgaben zur Erfassung von gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen folgt. Dafür spricht schon, dass regelungsbedürftige Fälle nur in solchen Gebieten auftraten und behandelt wurden, die auch von der überarbeiteten Satzung erfasst und abgedeckt werden müssen, um dort eben die Funktionen auch für die Zukunft zu erhalten.

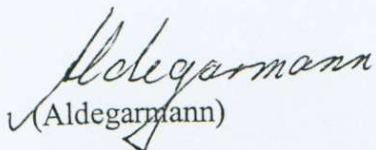
Mit der vorliegenden (formalen) Neufassung wird der o. g. Rechtsprechung gefolgt, wonach sich der Genehmigungsvorbehalt auf solche Gebiete beschränken muss, für die ein allgemeines Sicherheitsbedürfnis besteht. Eine neue Differenzierung der Örtlichkeiten wurde durch Überarbeitung des Lageplanes berücksichtigt. Diese wurden u. a. durch Ausweisung neuer Wohngebiete (WA) in 2002 und baurechtlicher Nutzungsänderungen notwendig.

Gleichzeitig wird den Änderungen des § 22 BauGB auf Grund des Europarechtsanpassungsgesetzes Bau 2004 Rechnung getragen, wonach der Satzungsbeschluss, das Datum ihres Inkrafttretens sowie die Bezeichnung der betroffenen Grundstücke dem Grundbuchamt förmlich mitgeteilt wird.

Die Satzung vom 03.04.1995 wird durch diese neue Satzung ersetzt. Sie tritt am Tage nach der Veröffentlichung in Kraft.

26548 Norderney, den 14.07.2006

STADT NORDERNEY
Der Bürgermeister


(Aldegarmann)