



Begründung zum Erlass der Satzungen der Gemeinde Wangerooge

**über die erneute Veränderungssperre für die in Aufstellung
befindlichen Bebauungspläne**

**Nr. 1 „Obere Strandpromenade/Zedeliusstraße“ und
Nr. 4 „Wangerooge Süd“**

Für die laufenden Bauleitplanverfahren für die für die in Aufstellung befindlichen Bebauungspläne Nr. 1 „Obere Strandpromenade/Zedeliusstraße“ und Nr. 4 „Wangerooge Süd“ wurde bereits die 1. Verlängerung der Veränderungssperre nach § 17 Abs. 1 BauGB erforderlich.

Die erste Verlängerung endet mit Ablauf des 27.02.2022. Gem. § 17 Abs. 3 BauGB kann die Gemeinde eine außer Kraft getretene Veränderungssperre ganz oder teilweise erneut beschließen, wenn die Voraussetzungen für Ihren Erlass fortbestehen. Wenn die erneute Veränderungssperre an die Stelle der weiteren Verlängerung nach § 17 Abs. 2 BauGB auf bis zur 4 Jahre tritt, müssen besonderen Gründe dargelegt werden.

Städtebauliches Ziel des Bebauungsplanes Nr. 1

- ist die Bestandssicherung und Entwicklung der touristischen Nutzung durch Mischung von Hotels, Pensionen, Gastronomie-, Gewerbe- und Einzelhandel sowie unterschiedliche Wohnnutzungen, wie Ferien, Zweit- und Dauerwohnen unter besonderer Berücksichtigung der unmittelbaren Lage zur Nordsee

und des Bebauungsplanes Nr. 4

- ist die Sicherung des Wohnstandortes als Wohngebiet mit unterschiedlichen Nutzungsformen, vorwiegend Dauerwohnen jedoch durchmischt mit Ferien- und Zweitwohnungen sowie nichtstörender Handwerksbetriebe.

Diese Städtebaulichen Ziele sind im neuen Flächennutzungsplan (bekanntgemacht 09.04.2019) festgeschrieben. Vor diesem Hintergrund und zur Sicherung der städtebaulichen Ziele, wurde durch den Gemeinderat am 21. Februar 2019 Satzungen über 6 Veränderungssperren beschlossen.

Aufgrund dem „Borkumer-Urteil“ sowie der Einführung des § 13a BauNVO sind die städtebaulichen Ziele des Flächennutzungsplanes mit den gültigen B-Plänen nicht vereinbar.

Die daraus folgenden teilweisen unrechtmäßigen und unzulässigen Feriennutzung in der Gemeinde Nordseeheilbad Wangerooge hat das Planungsziel der Bestandssicherung der touristischen Nutzung sowie der Sicherung und Schaffung des Dauerwohnraumes außerordentlich erschwert.

Besonders die Schaffung und Sicherung von Dauerwohnraum stellt die Gemeinde vor großen Herausforderungen. Die Gemeinde hat während der dreijährigen Veränderungssperre festgestellt, dass mit allen Möglichkeiten versucht wird, den Dauerwohnraum zu umgehen.

Des Weiteren war während des Planungsverfahren ein Normenkontrollantrag gegen den Bebauungsplan „Dorf - Teil A“ der Gemeinde Spiekeroog (Az.: 1 KN 92/19) beim Oberverwaltungsgericht anhängig. Dieser Normenkontrollantrag hatte Auswirkungen auf die in Aufstellung befindlichen Bebauungspläne 1 – 7.

Eine weitere Beratung und evtl. Auslegung der Planungsunterlagen, ohne die rechtliche Sichtweise des OVG Lüneburg zu berücksichtigen, wäre nicht vertretbar gewesen. In der Planung bei den in Aufstellung befindlichen Bebauungspläne B-Pläne 1 und 4 werden die Grundsätze erarbeitet, die auch für alle anderen in Aufstellung befindlichen Bebauungspläne 2, 3, 5, 6 und 7 maßgeblich sind.

Ein weiterer besonderer Umstand in der Gemeinde Nordseeheilbad Wangerooge ist die schwierige Festlegung von Gestaltungsvorschriften. Das Dorf der Gemeinde Wangerooge wurde zum Ende des 2.

Weltkrieges fast komplett zerstört. In den darauffolgenden Jahrzehnten hat sich architektonisch ein Wildwuchs an verschiedenen Gebäudetypen entwickelt. Ein städtebauliches Konzept ist nicht zu erkennen. Die alten Bebauungspläne enthalten keine örtlichen Bauvorschriften und eine Gestaltungssatzung ist derzeit nicht vorhanden. Um der Insel ein einheitliches und inseltypisches Gesicht zu geben, müssen für alle in Aufstellung befindlichen Bebauungspläne städtebauliche, baugestalterische oder ökologische Vorschriften erarbeitet werden. Die diffizile Arbeit unter den verschiedenen Bauepochen die städtebaulichen, baugestalterischen Festlegungen zu bestimmen, nimmt mehr Zeit in Anspruch als ursprünglich geplant. Die o.g. Änderungen/Festlegungen und erforderlichen Abstimmungsgespräche haben einen gewissen zeitlichen Rahmen eingenommen und wurden ausgiebig in den Gremien diskutiert.

Da der in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan B-Plan Nr. 1 auch Auswirkungen auf Festsetzungen der GRZ, GFZ und Geschossigkeit für die in Aufstellung befindlichen Bebauungspläne B-Pläne Nr. 2, 3 hat, musste hierbei ein besonderes Maß auf die Ausgestaltung gesetzt werden, da bei der Neuaufstellung der B-Pläne 1 – 7 auch darauf geachtet werden muss, wieviel Bebauung ist städtebaulich noch vertretbar. Aufgrund der daraus folgenden Veränderung von derzeitigen Nutzungsmöglichkeiten, stellt sich eine Festlegung schwieriger dar als geplant.

Da für die in Aufstellung befindlichen Bebauungspläne 1 und 4 ist in den nächsten 6 Monaten ein Offenlegungsbeschluss vorgesehen. Die Wiederinkraftsetzung der alten Bebauungspläne birgt das Risiko, dass in dieser Zeit möglicherweise Bauanträge gestellt werden können, die dem Planungsziel widersprechen und dies gefährden könnten. Auch muss aufgrund der außergewöhnlichen Sachlage davon ausgegangen werden, dass nach dem Beteiligungsverfahren die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen Zeit in Anspruch nehmen wird, sodass es aufgrund dieser besonderen Umstände und zur weiteren Sicherung der Planung einer erneuten Veränderungssperre bis zur Rechtskraft der in Aufstellung befindlichen Bebauungspläne 1 und 4 bedarf.

Unberührt bleibt die Möglichkeit aller Eigentümer im Bereich der der in Aufstellung befindlichen Bebauungspläne 1 und 4, einen Antrag auf Ausnahme von der Veränderungssperre gemäß § 14 Abs. 2 BauGB zu stellen. Schon in der Vergangenheit hat die Gemeinde Nordseeheilbad Wangerooge, nach Abstimmung mit den Antragstellern, Bauanträge genehmigt, wenn diese die städtebaulichen Ziele des Flächennutzungsplanes erfüllten.

Mit Rechtskraft der Bebauungspläne 1 und 4 treten die die Veränderungssperren außer Kraft.

Wangerooge, den 20.09.2022

Gemeinde Nordseeheilbad Wangerooge

Der Bürgermeister



Marcel Fangohr