Gemeinde Spiekeroog

Satzung der Gemeinde Spiekeroog zur Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktion nach § 22 BauGB

Auf der Grundlage von § 22 des Baugesetzbuches (BauGB) und § 10 Abs. 1 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG), beide in der zum Zeitpunkt des Ratsbeschlusses geltenden Fassung, hat der Rat der Gemeinde Spiekeroog in seiner Sitzung am 13.04.2023 folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Sachlicher Geltungsbereich

Im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung unterliegt zur Sicherung der Zweckbestimmung von Fremdenverkehrsfunktionen Folgendes der Genehmigung:

1. die Begründung oder Teilung von Wohnungseigentum oder Teileigentum nach § 1 des Wohnungseigentumsgesetzes,
2. die Begründung der in den §§ 30 und 31 des Wohnungseigentumsgesetzes bezeichneten Rechte,
3. die Begründung von Bruchteilseigentum nach § 1008 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) an Grundstücken mit Wohngebäuden oder Beherbergungsbetrieben, wenn zugleich nach § 1010 Abs. 1 BGB im Grundbuch als Belastung eingetragen werden soll, dass Räume einem oder mehreren Miteigentümern zur ausschließlichen Benutzung zugewiesen sind und die Aufhebung der Gemeinschaft ausgeschlossen ist,
4. bei bestehendem Bruchteilseigentum nach § 1008 BGB an Grundstücken mit Wohngebäuden oder Beherbergungsbetrieben eine im Grundbuch als Belastung einzutragende Regelung nach § 1010 Abs. 1 BGB, wonach Räume einem oder mehreren Miteigentümern zur ausschließlichen Benutzung zugewiesen sind und die Aufhebung der Gemeinschaft ausgeschlossen ist,
5. die Nutzung von Räumen in Wohngebäuden oder Beherbergungsbetrieben als Nebenwohnung, wenn die Räume insgesamt an mehr als der Hälfte der Tage eines Jahres unbewohnt sind.

§ 2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser Satzung ergibt sich aus der beigefügten Anlage (Geltungsbereich Satzung nach §22 BauGB der Gemeinde Spiekeroog), welcher Bestandteil der Satzung ist und rot gestrichelt umrandet ist.

§ 3 Inkrafttreten

Die Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

§ 4 Außerkrafttreten

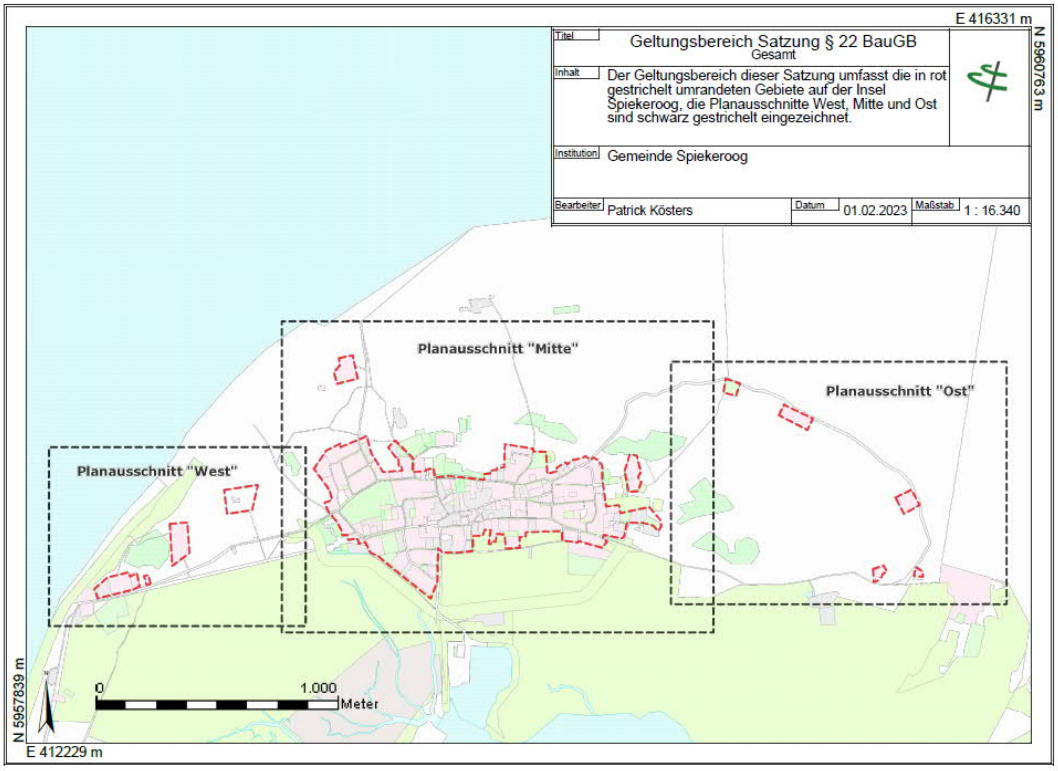
Mit dem Inkrafttreten dieser Satzung tritt die Satzung der Gemeinde Spiekeroog zur Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktion nach § 22 BauGB vom 20.09.2007 außer Kraft.

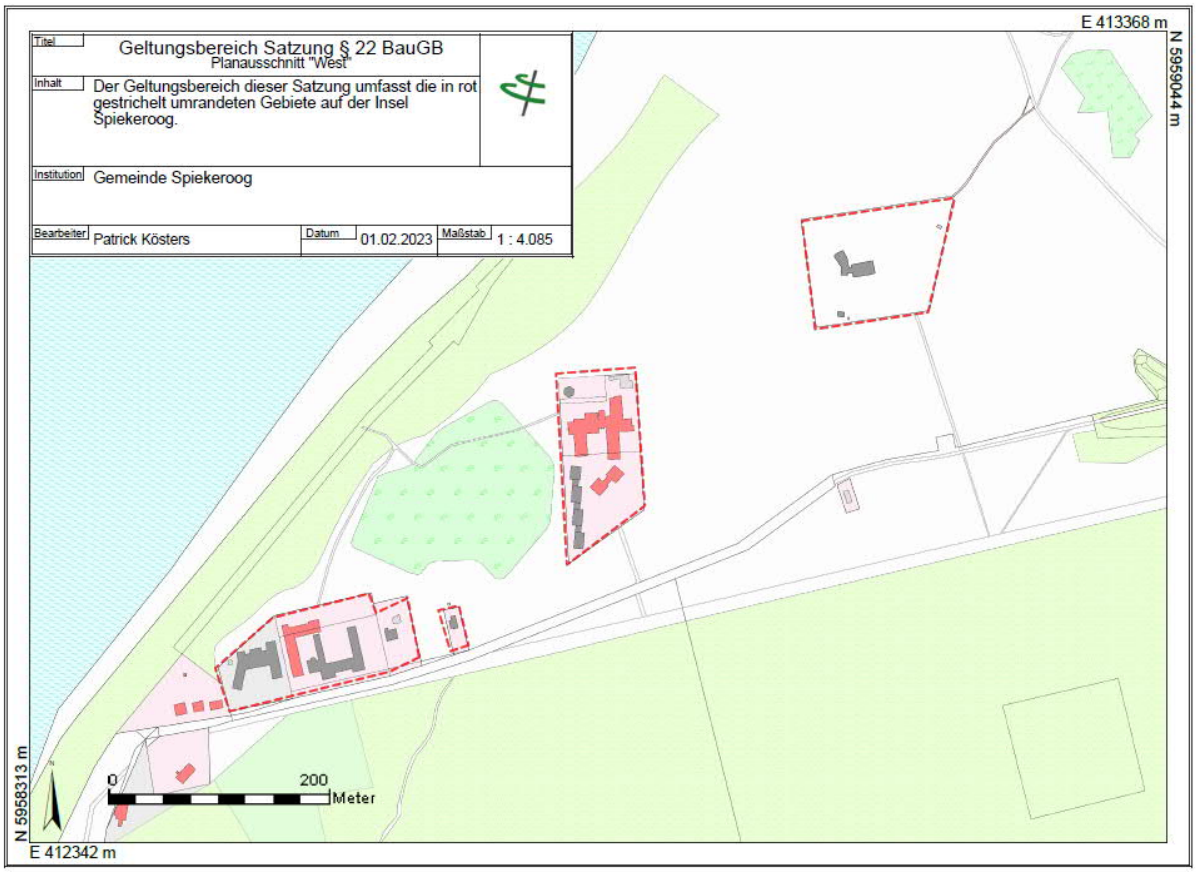
Spiekeroog, 13.04.2023 Gemeinde Spiekeroog

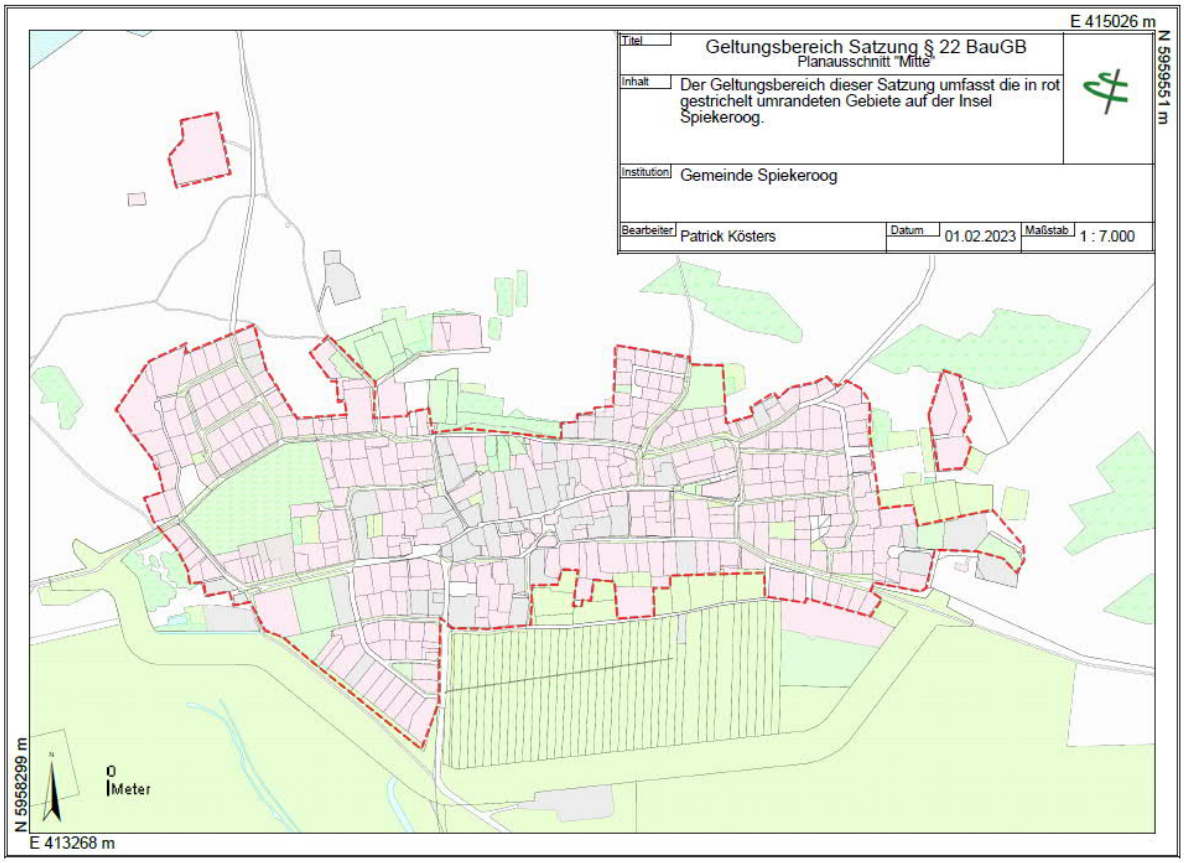
(L. S.)

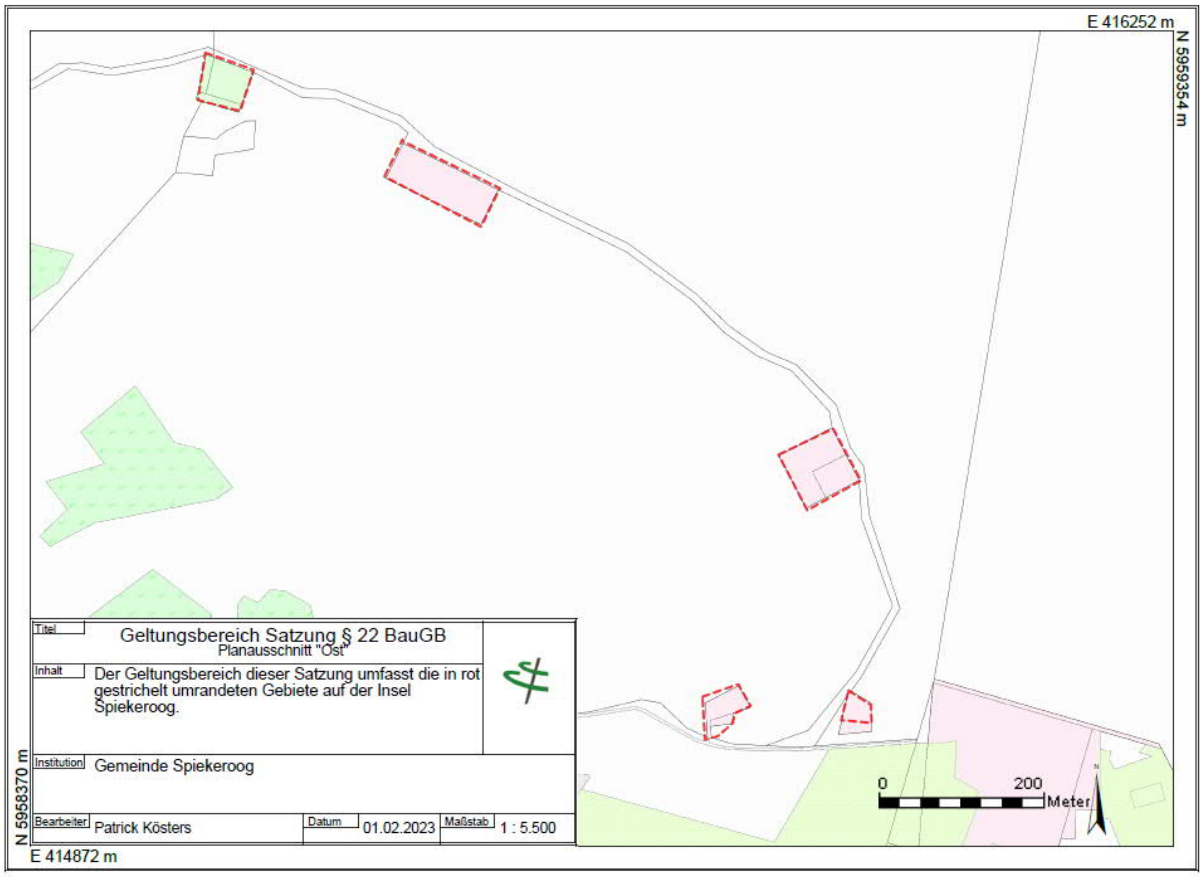
Patrick Kösters
Bürgermeister

Anlage - Geltungsbereich Satzung nach §22 BauGB der Gemeinde Spiekeroog




E 413368 m
N 5959044 m
Titel
Geltungsbereich Satzung § 22 BauGB
Planausschnitt "West"
Inhalt
Der Geltungsbereich dieser Satzung umfasst die in rot gestrichelt umrandeten Gebiete auf der Insel Spiekeroog.
Institution
Gemeinde Spiekeroog
Bearbeiter
Patrick Kösters
Datum
01.02.2023
Maßstab
1 : 4.085
N 5958313 m
0
200
Meter
E 412342 m


E 415026 m
N 5959551 m
Titel
Geltungsbereich Satzung § 22 BauGB
Planausschnitt "Mitte"
Inhalt
Der Geltungsbereich dieser Satzung umfasst die in rot gestrichelt umrandeten Gebiete auf der Insel Spiekeroog.
Institution
Gemeinde Spiekeroog
Bearbeiter
Patrick Kösters
Datum
01.02.2023
Maßstab
1 : 7.000
N 5958299 m
0
Meter
E 413268 m


E 416252 m
N 5959354 m
N 5958370 m
E 414872 m
Titel
Geltungsbereich Satzung § 22 BauGB
Planausschnitt "Ost"
Inhalt
Der Geltungsbereich dieser Satzung umfasst die in rot gestrichelt umrandeten Gebiete auf der Insel Spiekeroog.
Institution
Gemeinde Spiekeroog
Bearbeiter
Patrick Kösters
Datum
01.02.2023
Maßstab
1 : 5.500
0
200
Meter

Begründung zur Satzung der Gemeinde Spiekeroog zur Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktion nach § 22 BauGB

Entwicklung

Seit Anfang des 19.Jahrhunderts wird auf Spiekeroog Fremdenverkehr betrieben. Haupterwerbszweige zu dieser Zeit waren jedoch die Schifffahrt und in geringerem Umfang Fischfang sowie die Landwirtschaft. Bis zum Ende des vorigen Jahrhunderts hat sich die Insel nach und nach baulich, sozial, ökonomisch, also insgesamt strukturell zum Fremdenverkehr entwickelt. Es entstand eine in sich inaktive Monokultur, die die Existenz der Gewerbetreibenden in der Fremdenverkehrsbeherbergung und in der Folge natürlich die der auf dem Wege des Dienstleistungssektors Tätigen sowie des ebenfalls anhängigen Handels und Handwerk sicherte. Alle Aktivitäten betteten sich in diesem System ein.

In den 60iger Jahren mit einer gesamtwirtschaftlich gesehen wesentlich verbesserten Situation in der gesamten Bundesrepublik hielt eine bis dahin in den rein gewerblich ausgerichteten Fremdenverkehrsgebieten unbekannte neue Eigentumsform, die sogen. Zweitwohnung, ihren Einzug. Die Zweitwohnung (melde- und städtebaurechtlich: Nebenwohnung) breitete sich mit ihren inzwischen charakteristischen Merkmalen (von der Norm abweichende bauliche Nutzung und Gestaltung; insbesondere Eigentumsformen; spekulative Bodenpreis usw.) in den letzten 60 Jahren permanent aus. Insbesondere in den Jahren nach 1980 wurde der damals noch rechtsverbindliche Bebauungsplan 8 B unterlaufen, in dem Teileigentum an Gebäuden im größeren Umfang gebildet wurde.

In einem überschaubaren Rahmen und in bestimmten Fremdenverkehrsregionen können Zweitwohnungen zu einer besseren Grundbelebung des Fremdenverkehrsortes beitragen. Keineswegs positive Auswirkungen werden spätestens dann deutlich, wenn diese Eigentumsform von ihrer Zahl, ihrer Art und Weise der Ausbreitung, dem Erscheinungsbild usw. in der gewachsenen Bau-, Sozial- und Wirtschaftsstruktur auffällig wird. Die Entwicklung auf Spiekeroog hat gezeigt, dass sich Zweitwohnungen für die Fremdenverkehrsentwicklung negativ auswirken.

Diese Erkenntnis setzte sich aufgrund der gewonnenen Erfahrung recht schnell durch. Schon seit Anfang der 70iger bemühte sich die Gemeinde Spiekeroog deshalb, lenkend und heute beschränkend auf die Zweitwohnungsentwicklung hinzuwirken. Vor allem wegen des Fehlens geeigneter rechtlicher Instrumentarien waren die Bemühungen immer nur von kurzem wechselnden Erfolg begleitet.

Situation
Im Gebiet der Gemeinde Spiekeroog gibt es z.Zt. rund 430 bewohnte Gebäude, wovon rd. 255 Personen gehören, die nicht ihren tatsächlichen Lebensmittelpunkt auf der Insel haben. Das Verhältnis zwischen Hauseigentümern, die auf der Insel wohnhaft sind und Eigentümern, die am Festland leben, hat sich gerade in den letzten Jahren deutlich zu Ungunsten der Inselbewohner verschoben.
Dieser Anteil am Gemeinwesen der Insel hat aufgrund der damit verbundenen Strukturverschiebungen eine negative Grundhaltung gegenüber dieser Bau- oder Nutzungsform bewirkt. Diese ist insbesondere mit zurückzuführen auf die inzwischen allseits bekannten Begleitumstände, die mit ihrer Ausbreitung einhergehen. Es seien hier einige der für die bauliche Entwicklung und das sozial-ökonomische Geflecht der Insel negative Begleitumstände genannt:

- spekulative Bodenpreisverteuerung,
- Verdrängung der ursprünglich ansässigen und von der Fremdenbeherbergung lebenden Bevölkerung,
- Veränderung des dörflichen Erscheinungsbildes,
- Abnahme der Wohnqualität,
- Substanzentzug im Bereich der gewerblichen Fremdenbeherbergung und damit langfristige Gefährdung der eigentlichen Existenzgrundlage,
- Die besonderen natürlichen und heilklimatischen Vorzüge werden langfristig gesehen dem Nutzen der Allgemeinheit entzogen,
- Erhöhte Infrastrukturvorhaltung,
- Veränderte Wirtschafts- und Wettbewerbsbedingungen

Um den Wert und den Nutzungen/Zweck des Nordseeheilbades Spiekeroog für einen wechselnden Personenkreis von Heilungssuchenden und Urlaubern wie auch für die von dieser kaum änderbaren Monostruktur abhängigen Inselbewohner zu erhalten, ist die Anwendung der Bestimmungen des § 22 BauGB notwendig. Damit bleibt zugleich Raum, im Sinne des Gemeinwesens positive Entwicklungen zu begleiten. Die vorliegende Satzung steht deshalb in der Kontinuität zu den Vorgängersatzungen der Jahre 1998 und 2007. Eine Neufassung ist gleichwohl geboten, weil die in einer Fremdenverkehrssatzung möglichen Genehmigungsvorbehalte durch die Städtebaurechtsnovelle 2017 übersichtlich gegliedert und zum anderen die Regelungen zum Bruchteilseigentum in § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 und 4 BauGB sowie die Regelung zu Nebenwohnungen (Zweitwohnungen) in § 22 Abs. 1 Satz1 Nr. 5 BauGB neu eingeführt wurden. Diese Satzung schöpft damit den aktuellen bundesrechtlichen Rahmen in vollem Umfang aus.

Die Fremdenverkehrssatzung ist nicht isoliert zu sehen und anzuwenden. Sie ist vielmehr ein komplementäres Instrument im Verbund mit der Bauleitplanung der Gemeinde , den Erhaltungssatzungenen und der Baugestaltungssatzung.

Geltungsbereich der Satzung
Die Satzung nach § 22 BauGB umschließt mit wenigen Ausnahmen den gesamten bebauten Teil der Insel. Sie umfasst damit alle Gebiete, die überwiegend durch den Fremdenverkehr geprägt sind. Die Prägung der bebauten Bereiche liegt dabei sowohl in ihrer originären oder entwickelten Fremdenverkehrsnutzung als auch in weiteren zusätzlichen Funktionen, die sich in enger Beziehung zum Fremdenverkehr und zu seiner Aufrechterhaltung erfüllen. 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 beachtlich, die eine städtebaulich funktionale, homogene Entwicklung erfordert.

Fehlentwicklungen können keinesfalls durch die weitere Ausweisung von Bauland ausgeglichen werden. Um den Erholungs- und Naturwert der Insel zu erhalten, ist eine Erweiterung mit Bauland in östlicher Richtung als auch in westlicher Richtung nicht angezeigt und auch rechtlich durch die Regionalplanung und das Naturschutzrecht ausgeschlossen. Auch die bis an den Ort heranreichenden Zonen I und II des Nationalparks zeigen die Grenzen einer Erweiterung der Bauflächen auf.

Die Satzung schließt den voraussichtlichen Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 22 sowie verschiedener, in Kraft befindlicher Bebauungspläne für städtebauliche Sondersituationen mit ein. Die Gemeinde Spiekeroog verfolgt die Harmonisierung aller planungsrechtlichen Instrumente Flächennutzungsplan, Bebauungspläne, Erhaltungssatzungen, Gestaltungssatzungen) in Hinblick auf die städtebauliche Zielsetzung: Erhaltung, Stützung und Entwicklung der Struktur, des Charakters und des Erscheinungsbildes der Insel.

Diese Begründung ist Gegenstand der Beschlussfassung des Rates der Gemeinde Spiekeroog in seiner Sitzung am 13.04.2023.

Spiekeroog, 13.04.2023 Gemeinde Spiekeroog

(L. S.)

Patrick Kösters
Bürgermeister