



**DER OBERBÜRGERMEISTER DER STADT WILHELMSHAVEN**  
**ANDREAS WAGNER**

Gruppe BASU/Hammadi  
im Rat der Stadt Wilhelmshaven  
Frau Helga Weinstock  
Abel-Tasman-Str. 20  
26389 Wilhelmshaven

Wilhelmshaven, 16.01.2015

**Auskunftersuchen gemäß § 56 NKomVG**

Ihre Anfrage vom 04.01.2015 hinsichtlich des Neubaus einer  
Ferienwohnanlage in der Deichschutzzone

Sehr geehrte Frau Weinstock,

die von Ihnen aufgeworfenen Fragen beantworte ich wie folgt:

**Zu Frage 1:**

Für die Baumaßnahme wurde mit Datum vom 19.03.2014 die deichrechtliche Ausnahmegenehmigung Nr. 08/2014 nach § 16 des Niedersächsischen Deichgesetzes (NDG) durch die Stadt Wilhelmshaven als untere Deichbehörde erteilt. Im Planungsstadium ebenso wie im Genehmigungsverfahren waren der III. Oldenburgische Deichband als Träger der Deicherhaltung und der Niedersächsische Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN) – Geschäftsbereich II „Planung und Bau“ im Rahmen der Beratung des Deichbandes beteiligt. Dabei haben sich aus Sicht dieser Behörden keine Bedenken gegen das Vorhaben ergeben.

Die Baumaßnahme liegt innerhalb der 50 m breiten Deichschutzzone des Südstranddeiches. In der Deichschutzzone dürfen Anlagen jeder Art grundsätzlich nicht errichtet werden. Die untere Deichbehörde kann eine Ausnahmegenehmigung nur erteilen, wenn die Deichsicherheit gewährleistet ist und das Verbot im Einzelfall zu einer vom Gesetzgeber offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde.

Im vorliegenden Fall ersetzt die neue Bebauung ein Gebäude, das Teil der seit den 1920er Jahren bestehenden Bebauung der geschlossenen Ortslage am Südstrand war. Für das Gebäude bestand eine gesicherte Rechtsposition. Für das alte Gebäude bestand Sanierungsbedarf. Eine geeignete Nutzung für das Gebäude wurde über viele Jahre nicht gefunden. Das neue Gebäude ist an die Abmessungen des ursprünglichen angepasst. In Richtung zum Deich bleibt der Rohbaukörper des ehemaligen Gebäudes erhalten, in den Deich wird nicht eingegriffen. Das Vorhandensein der Gebäude am Südstranddeich wurde bei der Deichkonstruktion, insbesondere auch bei der letzten Deicherhöhung berücksichtigt. So wurde der Deichverteidigungsweg hier auf der Deichkrone (hinter der Deichmauer) hergestellt, da eine durchgängig freie Deichschutzzone in diesem Deichabschnitt nicht gewährleistet werden kann. Die Nutzungsmöglichkeit der Deichschutzzone für die Deichverteidigung (z.B. als Lagerfläche) wird durch die Baumaßnahme nicht weiter reduziert, sondern wurde durch den Abbruch von Nebengebäuden sogar vergrößert. Die Deichsicherheit wird somit nicht gefährdet.

Das Vorhaben dient zudem der weiteren touristischen Entwicklung des Südstrandkomplexes und liegt daher auch im allgemeinen und somit städtischen Interesse. Die Nutzung als Ferienwohnanlage passt in die - in dem Bereich vorhandene und zulässige - touristische Nutzung der Südstrandpromenade mit Hotel- und Gaststättengewerbe. Die letzte stattgefundene Nutzung des Gebäudes mit einer Walausstellung diente ebenfalls touristischen Zwecken. Der gesamte Deichabschnitt (Südstranddeich) ist für diese touristische Nutzung ausgelegt. Die Versagung einer entsprechenden Nutzung dieses einzelnen Gebäudes, während beidseitig angrenzend eine vergleichbare Nutzung zulässig ist, kann nicht begründet werden, zumal eine Beeinträchtigung der Deichsicherheit mit der Baumaßnahme nicht verbunden ist.

Auch gemäß regional abgestimmter Genehmigungspraxis ist der Härtefall bei städtebaulich und bauordnungsrechtlich zulässigen Bauvorhaben innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile (34 BauGB) grundsätzlich gegeben, wenn die Maßnahme mit der Deichsicherheit vereinbar ist. Die Versagung der Maßnahme hätte deshalb zu einer nicht beabsichtigten Härte geführt.

**Zu Frage 2:**

siehe Antwort zu Frage 1.

**Zu Frage 3:**

Die „Garagenfragmente“ waren Teil eines Gebäudes, das vor Inkrafttreten des Niedersächsischen Deichgesetzes durch die Bundesrepublik Deutschland als damaligen Grundstückseigentümer errichtet wurde, die seinerzeit auch Träger der Deicherhaltung war. Die geschützte Rechtsposition „Bestandsschutz“ bezieht sich nicht nur auf die erhalten gebliebenen Gebäudeteile sondern auf das gesamte Gebäude. Der Teilabriss erfolgte erst, nachdem eine Genehmigung für die Baumaßnahme in Aussicht gestellt wurde.

**Zu Frage 4:**

siehe Antworten zu den Fragen 1. und 3.

**Zu Frage 5:**

Die auf dem Bauschild (privatrechliche Beschilderung) oder auch auf dem nach § 11 der Niedersächsischen Bauordnung vorgeschriebenen Baustellenschild gewählte Bezeichnung der Baumaßnahme ist für die deichrechtliche Einstufung der Baumaßnahme nicht entscheidend.

**Zu Frage 6:**

Das alte Gebäude hatte eine Grundfläche von ca. 640 m<sup>2</sup> und einen Anbau von ca. 20 m<sup>2</sup> d.h., insgesamt ca. 660 m<sup>2</sup> (Gebäudebestand 2012, nachdem bereits diverse Anbauten für die Herstellung von Parkplätzen abgerissen worden waren).

Das jetzt deichrechtlich genehmigte Gebäude hat eine Grundfläche im Erdgeschoss von 616 m<sup>2</sup> und einen Treppenhauseanbau von 39 m<sup>2</sup> (insgesamt: ca. 655 m<sup>2</sup>) und ist damit im Grundriss nicht größer als der vorherige Gebäudebestand.

**Zu Frage 7:**

Grundsätzlich sind wirtschaftliche Erwägungen für entsprechende Entscheidungen nicht relevant. Dies gilt jedoch nicht, wenn für bauliche Anlagen eine gesicherte Rechtsposition besteht.

Da davon auszugehen ist, dass ein allgemeines Interesse an den schriftlichen Auskünften besteht, werden alle Ratsmitglieder dieses Antwortschreiben nebst Bezugsschreiben in Kopie erhalten

Freundliche Grüße

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Andreas Weggen". The signature is written in a cursive style with a long, sweeping underline.