



## SATZUNG

### DER GEMEINDE LANGE O O G

zur Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen

Aufgrund der §§ 6 und 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) in der Fassung vom 22.06.1982 (Nds. GVBl. S. 229), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13.10.1986 (Nds. GVBl. S. 323) sowie der Vorschriften des § 22 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) und der Niedersächsischen Verordnung zur Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen vom 26.10.1987 (Nds. GVBl. S. 181) hat der Rat der Gemeinde Langeoog in seiner Sitzung am 17.03.1988 folgende Satzung beschlossen.

#### § 1

##### Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ist dem als Anlage dieser Satzung beigefügten Langeplan im Maßstab 1 : 5000 zu entnehmen. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

## § 2

### Sachlicher Geltungsbereich

(1) Zur Sicherung der Zweckbestimmung des im § 1 dieser Satzung festgelegten 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. 2 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

### Ausnahmen

Die Genehmigung ist nicht erforderlich wenn

1. vor dem Wirksamwerden des Genehmigungsvorbehalts und, wenn ein Genehmigungsvorbehalt vor Ablauf der Zurückstellung nach § 22 Absatz 7 Satz 3 BauGB wirksam geworden ist, vor Bekanntmachung des Beschlusses nach § 22 Abs. 7 Satz 3 BauGB der Eintragungsantrag beim Grundbuchamt eingegangen ist oder
2. vor dem Wirksamwerden des Genehmigungsvorbehalts ein Zeugnis, daß eine Genehmigung nicht erforderlich ist, erteilt worden ist.

§ 4

Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tage nach der Bekanntmachung in Kraft.

2941 Langeoog, den 12. April 1988

Der Bürgermeister

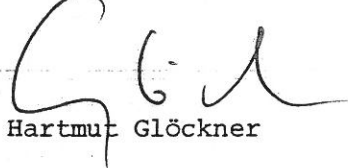


Ulf Lümke



(Siegel)

Der Gemeinde- und Kurdirektor

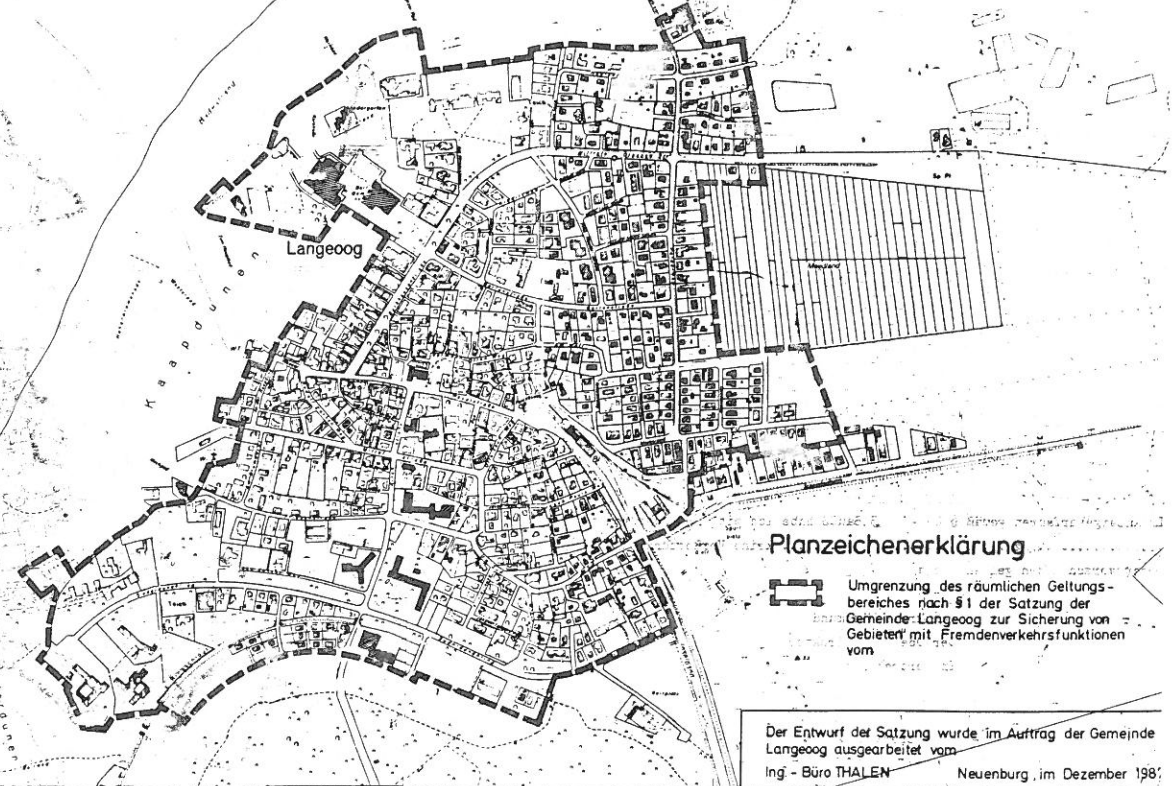


Hartmut Glöckner


# Gemeinde Langeoog

Anlage zur Satzung der Gemeinde Langeoog  
zur Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrs-  
verkehrsfunktionen  
- Lageplan -

Heeranhusedünen



### Planzeichenerklärung

 Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches nach § 1 der Satzung der Gemeinde Langeoog zur Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen vom

Der Entwurf der Satzung wurde im Auftrag der Gemeinde Langeoog ausgearbeitet vom  
Ing. - Büro THALEN  
Neuenburg, im Dezember 1987

ung vom  
ng der



## BEGRÜNDUNG

gemäß § 22 Abs. 11 BauGB zur Satzung der Gemeinde Langeoog zur Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen.

### 1. Problemstellung:

Im Jahr 1830 wird Langeoog zum ersten Mal als Badeinsel erwähnt. Mit der Übernahme des Bades durch das Kloster Loccum im Jahr 1885 begann die gezielte Erschließung der Insel für den Fremdenverkehr und damit der wirtschaftliche Aufschwung. In den nachfolgenden Jahren nahmen die Gästezahlen ständig zu. Die Insel Langeoog entwickelte sich vom einfachen Seebad zu einem modernen Nordseeheilbad, das seinen Kur- und Feriengästen die unterschiedlichsten Freizeit- und Erholungsangebote unterbreitet.

Die Bau-, Nutzungs-, Sozial- und Wirtschaftsstruktur der Insel wird seit Jahrzehnten eindeutig geprägt von ihrer Funktion als Fremdenverkehrsgemeinde. Es ist im Laufe der Zeit eine in sich intakte Monostruktur entstanden. Dies bedeutet, daß für fast alle Inselbewohner, die ihren Lebensmittelpunkt auf Langeoog haben, die Fremdenbeherbergung sowie auf Fremdenbeherbergung basierende Dienstleistungen und gewerbliche Nutzungen die Erwerbsgrundlage ist.

In das System der in sich intakten Monostruktur wurde bis etwa Mitte der sechziger Jahre kaum grundlegend eingegriffen. In der Folgezeit jedoch traten nach und nach für das Gesamtsystem nachteilige Veränderungen ein. Hauptursache ist die immer stärker zunehmende Zahl von Zweitwohnungen, die in der Regel in großen Eigentumswohnungskomplexen untergebracht sind. Die Rechtsform der Zweitwohnungen ist in der Regel Wohnungseigentum oder Teileigentum i. S. des Wohnungseigentumsgesetzes.

In einem überschaubaren Rahmen können Zweitwohnungen zu einer besseren Grundausslastung eines Fremdenverkehrsortes beitragen. Tritt diese Eigentumsform jedoch gehäuft auf, so werden dadurch vielfältige städtebauliche und strukturelle Probleme verursacht. Beispielhaft seien erwähnt:

- Die dadurch verursachte große Baulandnachfrage bewirkt extrem hohe Baulandpreise mit der Folge, daß aus ökonomischen Gründen junge Insulanerfamilien keine Baugrundstücke erwerben können und dadurch keinen geeigneten Wohnraum finden. Letztlich wird hierdurch auch die Abwanderung junger Familien gefördert, obwohl genügend Arbeitsplätze vorhanden sind.
- Gemeindebereiche mit einem hohen Anteil an Fremdbesitz sind außerhalb der Saisonzeiten kaum bewohnt. Dies führt dazu, daß diese Bereiche über längere Zeiträume als "tote Ortsteile" erscheinen.
- Der große Baudruck fördert die Vernichtung von kleinteiliger "inseltypischer" Bausubstanz. Nach dem Abriß dieser Gebäude entstehen unter Ausnutzung aller baurechtlichen Möglichkeiten überdimensionierte "ortsuntypische" Neubauten.
- Eine starke Zunahme des Zweitwohnungsanteils gefährdet auf längere Sicht die ökonomische Existenz der auf Vermietung angewiesenen Inselbevölkerung.

## 2. Istzustand

Die Einwohnerzahl der Gemeinde Langeoog beträgt z. Zt. (1987) ca. 3.100. Hiervon haben ca. 2/3 ihren Hauptwohnsitz auf der Insel, ca. 1/3 ihren Nebenwohnsitz. Bei diesen Zahlen muß jedoch davon ausgegangen werden, daß nicht alle Zweitwohnungsbesitzer gemeldet sind, so daß tatsächlich insgesamt ein geringerer Prozentsatz der Einwohner ihren Hauptwohnsitz und damit ihren rechtlichen Lebensmittelpunkt auf Langeoog haben.

Bei der Betrachtung der Zahl der Haushalte ergibt sich folgendes Bild. Von insgesamt 1275 Haushalten sind fast 650 Zweitwohnungs Haushalte.

## 3. Zielvorstellungen der Gemeinde

Die Gemeinde will durch eine Vielzahl von Maßnahmen Einfluß auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nehmen.

In einem städtebaulichen Rahmenplan wurde hierzu ein Zielkonzept erarbeitet. Hiernach soll insbesondere

- die kleinteilige Verflechtung zwischen dauerhaftem Wohnen und Fremdenbeherbergung langfristig gesichert bzw. wiederhergestellt werden,
- ein bedeutender Anteil der Übernachtungskapazität für eine Vermietung an einen wechselnden Personenkreis gesichert werden, um die Auslastung der zahlreichen und kostenintensiven Freizeit- und Erholungsinfrastruktureinrichtungen der Gemeinde zu gewährleisten.
- die charakteristische, kleinteilige Baustruktur - dominierend ist das freistehende Haus - weitgehend erhalten bleiben.

4. Gegensteuerung der Gemeinde

Seit einigen Jahren versucht die Gemeinde verstärkt den Trend zur "Zweitwohnungsinsel" zu stoppen und umzukehren. Hierzu sollen verschiedene städtebaurechtliche Instrumentarien beitragen.

Nachdem die Gemeinde im November 1984 für die gesamte besiedelte Ortslage eine Veränderungssperre erlassen hat, werden derzeit flächendeckend neue Bebauungspläne mit restriktiven Festsetzungen aufgestellt.

Darüberhinaus beabsichtigt die Gemeinde, für Teilbereiche Erhaltungssatzungen nach § 172 BauGB zu erlassen. Auf die Baugestaltung soll durch örtliche Bauvorschriften Einfluß genommen werden.

Da die genannten Instrumente jedoch nur mittelbar die Zweitwohnungsproblematik beeinflussen können, ist der Erlaß einer Satzung nach § 22 BauGB zur Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen erforderlich. Nur die Anwendung dieses Instruments kann im Einzelfall sicherstellen, daß die Begründung oder Teilung von Wohnungseigentum oder Teileigentum (§ 1 Wohnungseigentumsgesetz) als Basis weiterer Zweitwohnungen unzulässig ist.

Voraussetzung für den Erlaß einer derartigen Satzung ist, daß das entsprechende Gebiet in einer Landesverordnung als überwiegend durch den Fremdenverkehr geprägtes Gebiet eingestuft wird. In die Niedersächsische Verordnung zur Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen vom 26.10.1987 ist das gesamte Gemeindegebiet der Gemeinde Langeoog aufgenommen.

Durch die parallele Neuaufstellung der Bebauungspläne sowie durch die Erarbeitung sonstiger städtebaulicher Satzungen ist gewährleistet, daß eine Harmonisierung aller planungsrechtlichen Instrumente erfolgt.



## 5. Inhalt und Rechtsfolgen der Satzung

### 5.1 Räumlicher Geltungsbereich

Die Satzung nach § 22 BauGB umfaßt mit Abrundungen die gesamte besiedelte Ortslage (Innenbereich). Lediglich die Bebauung am Schniederdamm wird nicht erfaßt, da es sich hier um ein Gewerbegebiet handelt, das sowohl in den rechtskräftigen Bebauungsplänen 11A und 21 als auch im zukünftigen Bebauungsplan I entsprechend festgesetzt wird.

Die von der Satzung erfaßten Gebiete sind überwiegend durch den Fremdenverkehr geprägt. Diese Prägung liegt einerseits in der Fremdenbeherbergung selbst, andererseits in zusätzlichen Funktionen, die für den Fremdenverkehr erforderlich sind.

Der Verlust der Zweckbestimmung des Satzungsgebietes für den Fremdenverkehr wäre mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung nicht vereinbar. Hierbei ist auch von Bedeutung, daß inselweit kaum noch Bauland zur Verfügung steht, so daß der Binnenumbau zukünftig das Hauptfeld der spekulativen Tätigkeiten sein wird.

Bauflächen außerhalb der besiedelten Ortslagen (Sondergebiet Hafen, Bauhof) werden nicht von der Satzung erfaßt, da hier keine Gebäude mit Wohnungen oder Beherbergungsbetrieben errichtet werden können.

Dies gilt auch für den gesamten Außenbereich.

## 5.2 Sachlicher Geltungsbereich

Der sachliche Geltungsbereich umfaßt den gesamten Katalog des § 22 Abs. 1 BauGB.

## 5.3 Ausnahmen

Die Ausnahmeregelungen des § 22 Abs. 4 BauGB sind im Satzungstext aufgeführt.

6. Verfahrensvermerk

Diese Begründung gehört zur Satzung der Gemeinde Langeoog zur Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen. Sie ist Gegenstand der Beschlußfassung des Rates der Gemeinde Langeoog in seiner Satzung am 17.03.1988

2941 Langeoog, den 12. April 1988

*Hinkemann*



(Siegel)

*Gil*

Bürgermeister

Gemeindedirektor

Bearbeitungsvermerk

Der Entwurf der Satzung und der Begründung wurde  
ausgearbeitet von

Ingenieurbüro



\_\_\_\_\_  
Beratende Ingenieure

Urwaldstraße 39  
2932 Neuenburg  
Tel. 04452/1326

Finkenb. str. 1  
2944 Wittmund  
Tel. 04462/6036

2932 Neuenburg, im November 1987

(Dipl. Ing. J. Lunebach)