

INSELGEMEINDE LANGEORG  
Die Bürgermeisterin  
Az: mw

Langeoog, den 27.01.2020

Zur Sitzung des BA  
VA  
Rat

Vorlage-Nr.: VO20-040

**Antragsteller:**

Eigentümergeinschaft Friesenstraße 26, Frau Susanne Agena, Störtebekerstr. 6a, 26465 Langeoog

**Vorhaben:**

Nutzungsänderung eines Mehrfamilienhauses mit 4 Dauerwohnungen in 4 Ferienwohnungen Friesenstraße 26, Langeoog

Berichterstatter: Bürgermeisterin Heike Horn

Anlage: Planskizzen / Erhaltungssatzung mit Begründung

Sachverhalt und Begründung:

Die Eigentümergeinschaft Agena beantragt die Nutzungsänderung eines Mehrfamilienhauses mit 4 Dauerwohnungen in 4 Ferienwohnungen in der Friesenstraße 26.

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes G „Friesenstraße/Süderdünenring“. Die Zulässigkeit des Vorhabens beurteilt sich somit nach § 30 BauGB. Danach ist ein Bauvorhaben zulässig, wenn es den Festsetzungen des Bebauungsplanes über die Art und das Maß der baulichen Nutzung entspricht und die Erschließung gesichert ist.

Für das Grundstück „Friesenstraße 26“ ist die Art der baulichen Nutzung als Sondergebiet für Fremdenbeherbergung (SO I) festgesetzt. Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes sind Ferienwohnungen grundsätzlich zulässig. Planungsrechtlich stehen dem Vorhaben insoweit keine Bedenken entgegen.

Allerdings hat der Rat der Inselgemeinde Langeoog in seiner Sitzung am 14. Juni 2001 eine Erhaltungssatzung für die Liegenschaften „Am Blumental“ 1, 2, 3, 4, 5, 6 und 7 sowie für die Liegenschaften „Friesenstraße“ 18, 20, 22, 24 und 26 beschlossen. Begründet wurde der Erlass der Erhaltungssatzung damit, dass konkreter Anlass zu der Befürchtung bestand, dass durch die Veräußerung der bundeseigenen Liegenschaften in dem betroffenen Gebiet Entwicklungen in Gang gesetzt werden, in deren Verlauf bauliche Veränderungen bzw. Nutzungsänderungen vorgenommen werden und eine Verdrängung der ortsansässigen Wohnbevölkerung in ihrer derzeitigen Zusammensetzung einsetzt.

Eine Veräußerung dieser Wohnblocks an Investoren mit dem Ziel von Abriss, Neubau oder Nutzungsänderungen zugunsten hochwertiger Ferienappartements sollte ausgeschlossen werden. Es wurde der Verlust von Dauermietraum befürchtet. Auf die Verlesung der gesamten Begründung zur Erhaltungssatzung wird verzichtet.

Die Satzung mit der 4-seitigen Begründung ist jedoch auf der homepage der Inselgemeinde Langeoog unter der Rubrik „Bebauungspläne“ einsehbar.

Im betroffenen Geltungsbereich ist ein relativ geringer Anteil von Ferienwohnungen vorhanden. Einige Ferienwohnungen hatten Bestandsschutz, da sie bereits vor Inkrafttreten der

Satzung im Jahre 2001 als Ferienwohnungen genutzt wurden, vereinzelte Nutzungsänderungsanträge von Dauerwohnraum in Ferienwohnungen erfolgten ab 2014 und wurden vom Bauausschuss mit Hinweis auf die vorhandene Erhaltungssatzung in diesem Bereich zur Kenntnis genommen.

Im vorliegenden Fall beantragt die EG Agena die Umnutzung von 4 Dauerwohnungen in 4 Ferienwohnungen.

Nach dem Bebauungsplan G wäre der Nutzungsänderungsantrag der Eigentümergemeinschaft Agena lediglich zur Kenntnis zu nehmen. Im vorliegenden Fall, da das Vorhaben im Bereich der Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB liegt, bedarf der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen der Genehmigung durch die Inselgemeinde Langeoog.

**Beschlussvorschlag:**

Der Bauausschuss empfiehlt,  
der Verwaltungsausschuss empfiehlt,  
der Rat beschließt

in Vertretung:

  
Ralf Heimes



# Vermessungs- und Katasterverwaltung Niedersachsen

Gemeinde: Langeoog  
Gemarkung: Langeoog  
Flur: 4 Flurstück: 101/18

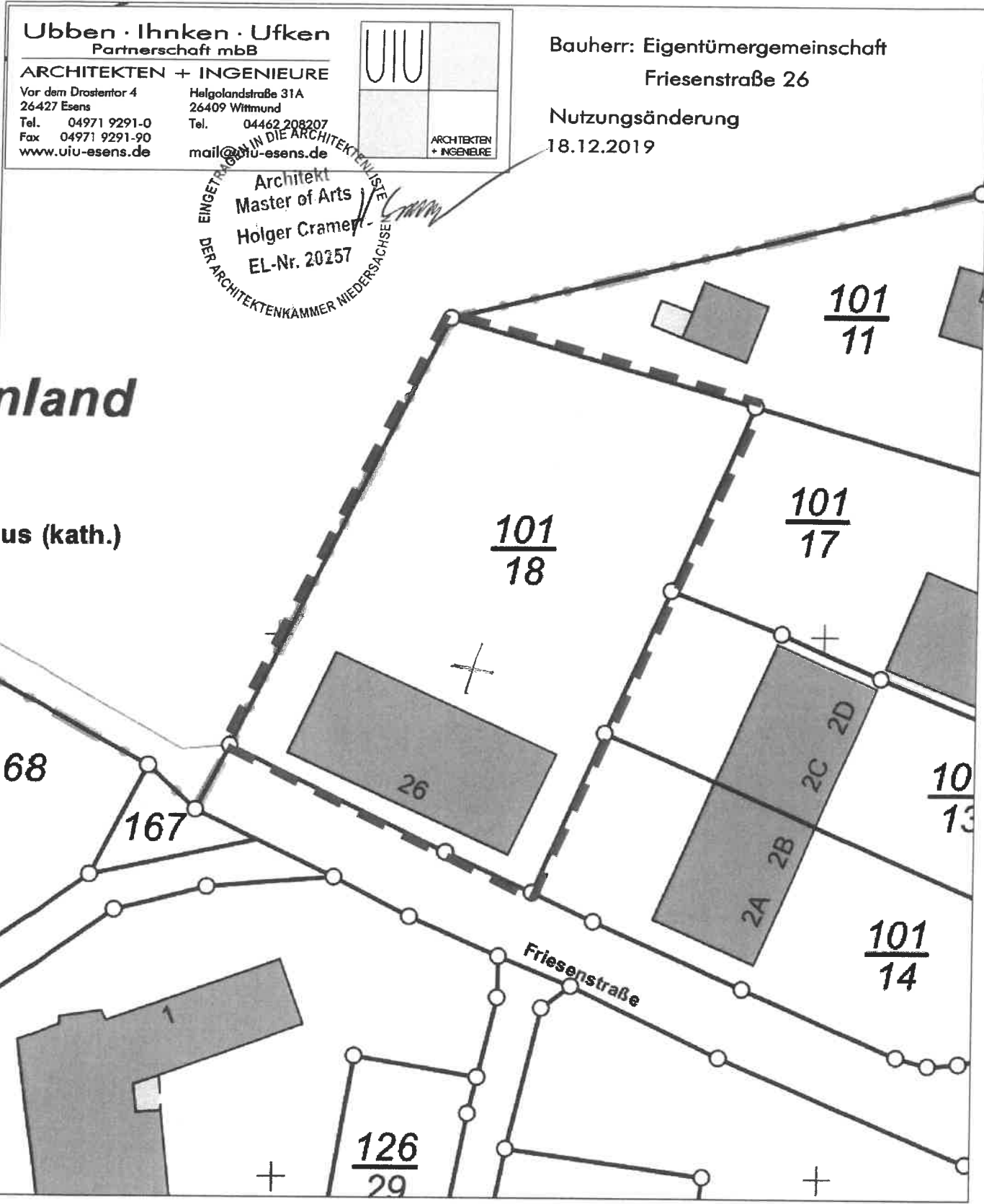
## Liegenschaftsgrafik 1:500

Präsentation der Liegenschaften

Erstellt am 12.12.2019

N = 5956308

E = 32399514

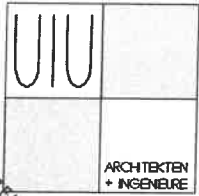


**Ubben · Ihnken · Ufken**  
Partnerschaft mbB

**ARCHITEKTEN + INGENIEURE**

Vor dem Drostenort 4  
26427 Esens  
Tel. 04971 9291-0  
Fax 04971 9291-90  
www.uiu-esens.de

Helgolandstraße 31A  
26409 Wittmund  
Tel. 04462 208207  
mail@uiu-esens.de



Bauherr: Eigentümergemeinschaft  
Friesenstraße 26

Nutzungsänderung  
18.12.2019



land

us (kath.)

168

167

101  
18

101  
17

101  
13

101  
14

126  
29

Friesenstraße

E = 32399424

N = 5956198

Maßstab 1:500 Meter

**Verantwortlich für den Inhalt:**  
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen  
- Katasteramt Wittmund - Stand: 07.12.2019  
Isumser Straße 5  
26409 Wittmund

**Bereitgestellt durch:**  
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen  
- Katasteramt Wittmund -  
Isumser Straße 5  
26409 Wittmund

**Zeichen:** A-1145/2019

Bei einer Verwertung für nichteigene oder wirtschaftliche Zwecke oder einer öffentlichen Wiedergabe sind die Allgemeinen Geschäfts- und Nutzungsbedingungen (AGNB) zu beachten; ggf. sind erforderliche Nutzungsrechte über einen zusätzlich mit der für den Inhalt verantwortlichen Behörde abzuschließenden Nutzungsvertrag zu erwerben.



# Satzung

Aufgrund der §§ 6 und 40 Abs. 1 Nr. 4 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) vom 22.08.1996 (Nds. GVBl. S. 382) in der zur Zeit geltenden Fassung und des § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 und Abs. 4 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) in der zur Zeit geltenden Fassung hat der Rat der Inselgemeinde Langeoog in seiner Sitzung am 14. Juni 2001 folgende Satzung (Erhaltungssatzung) beschlossen:

## § 1

### Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung umfaßt den Bereich der Hausgrundstücke Langeoog Am Blumental 1, 2, 3, 4, 5, 6 und 7 sowie Friesenstraße 18, 20, 22, 24 und 26.

Die Lage des Geltungsbereiches der Satzung ist in dem als Anlage beigefügten Plan, der Bestandteil dieser Satzung ist, dargestellt.

## § 2

### Erhaltungsziel, Genehmigungserfordernis

Zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung bedürfen der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen im Geltungsbereich dieser Satzung der Genehmigung.

## § 3

### Zuständigkeit

Die Genehmigung wird durch die Inselgemeinde Langeoog erteilt. Ist eine baurechtliche Genehmigung oder an ihrer Stelle eine baurechtliche Zustimmung erforderlich, wird die Genehmigung durch die Baugenehmigungsbehörde (Landkreis Wittmund) im Einvernehmen mit der Inselgemeinde Langeoog erteilt.

## § 4

### Ordnungswidrigkeit

Wer eine bauliche Anlage in dem durch diese Satzung bezeichneten Gebiet ohne die erforderliche Genehmigung rückbaut oder ändert, handelt gemäß § 213 Abs. 1 Nr. 4 BauGB ordnungswidrig. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 213 Abs. 2 BauGB mit einer Geldbuße bis zu fünfzigtausend Deutsche Mark geahndet werden.

**§ 5  
Inkrafttreten**

**Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.**

**Langeoog, den 18. Juni 2001**

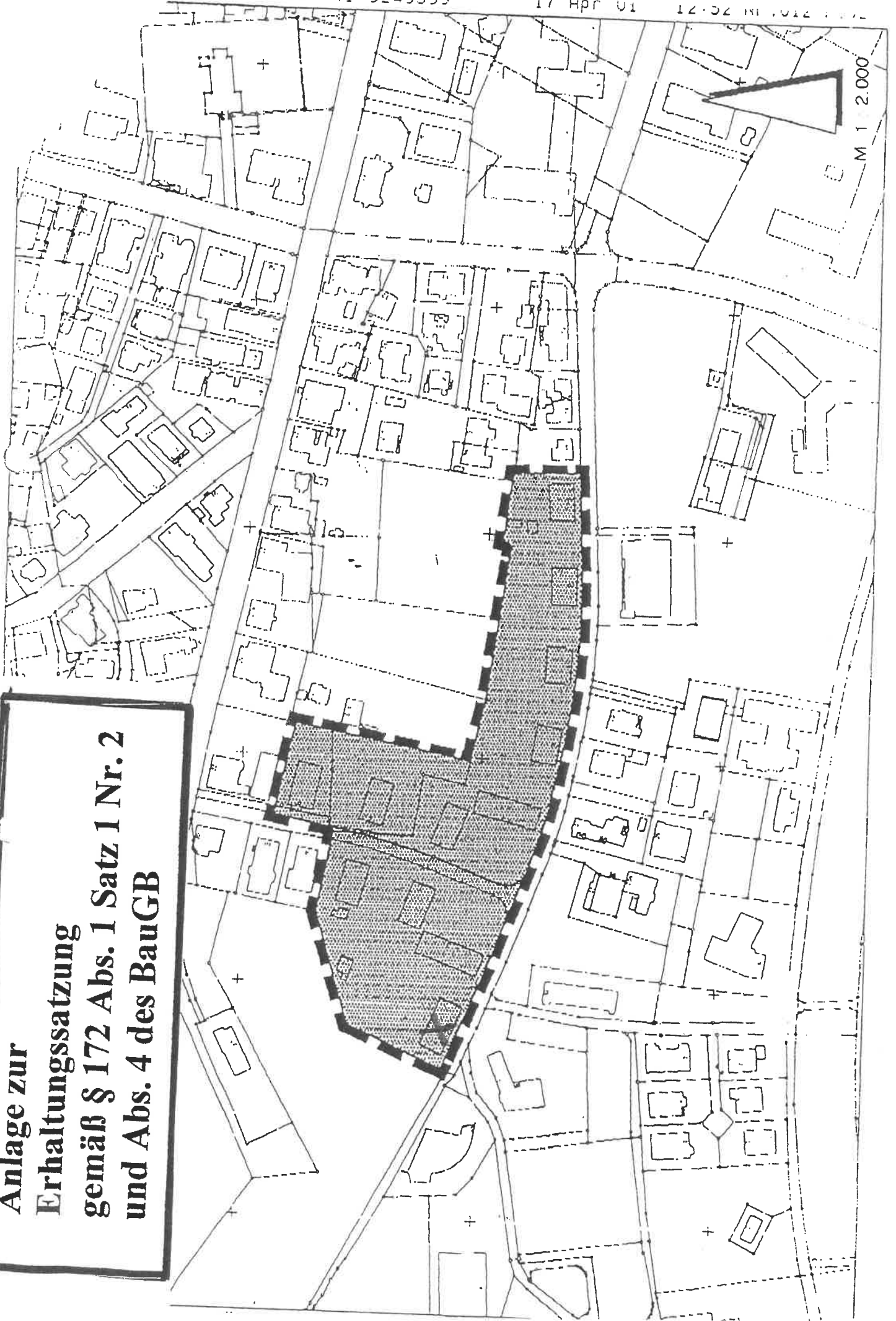
*M. Brinkmann*  
.....  
(Bürgermeister)



*F. Frensch*  
.....  
(Gemeindedirektor)

M 1 : 2.000

**Anlage zur  
Erhaltungssatzung  
gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2  
und Abs. 4 des BauGB**



## Begründung

zum Erlaß einer Erhaltungssatzung gemäß § 172 für den Bereich der bundeseigenen Liegenschaften in der Friesenstraße / Am Blumental

---

Mit dem Erlaß der Erhaltungssatzung verfolgt die Gemeinde Langeoog das Ziel, die Bevölkerungsstruktur in dem Ortsteil Am Blumental / Friesenstraße vor unerwünschten Veränderungen zu schützen.

Anlaß für die Überlegungen der Gemeinde Langeoog, die dem Erlaß einer Erhaltungssatzung zugrunde liegen, ist die Absicht des Bundesvermögensamtes, die bundeseigenen Liegenschaften in der Friesenstraße / Am Blumental zu veräußern.

Die Grundstücke im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung sind mit 11 Wohngebäuden mit insgesamt 44 Wohneinheiten bebaut. Zum Teil handelt es sich um Vierfamilienhäuser mit je zwei Wohneinheiten im Erdgeschoß und im Obergeschoß. Zum Teil handelt es sich um Gebäude mit vier in Reihenhaus-Bauweise angeordneten Wohneinheiten.

Alle Gebäude sind in den 30er Jahren errichtet und seitdem nicht umfassend erneuert worden. Alle Wohneinheiten sind vermietet.

Zum ganz überwiegenden Teil werden die Wohnungen von solchen Mietern bewohnt, für die es sich jeweils um die einzige Wohnung handelt.

Die Zusammensetzung der Bewohner der einzelnen Häuser ergibt sich aus der folgenden Aufstellung:

<u>Am Blumental</u>	7 Häuser	28 Wohneinh.	69 Personen	davon 54 Pers. (mit einziger Wohnung) davon 6 Pers. (mit Hauptwohnung) davon 9 Pers. (mit Nebenwohnung)
<u>Friesenstraße</u>	4 Häuser	16 Wohneinh.	35 Personen	davon 25 Pers. (mit einziger Wohnung) davon 6 Pers. (mit Hauptwohnung) davon 4 Pers. (mit Nebenwohnung)
<u>insgesamt:</u>	11 Häuser	44 Wohneinh.	104 Personen	davon 79 Pers. (mit einziger Wohnung) davon 12 Pers. (mit Hauptwohnung) davon 13 Pers. (mit Nebenwohnung)

---

<u>Jahrgänge</u>	<u>weiblich</u>	<u>männlich</u>
1920 - 1929	4	-
1930 - 1939	9	4
1940 - 1949	8	9
1950 - 1959	9	6
1960 - 1969	7	11
1970 - 1979	9	7
1980 - 1989	3	8
1990 - 1999	4	4
ab 2001	1	1
	<b>54</b>	<b>50</b>

76 % der Bewohner haben hier ihren einzigen Wohnsitz, weitere 17 % ihren Hauptwohnsitz (Nebenwohnsitz auf dem Festland vorhanden) und nur 7 % ihren Nebenwohnsitz.

Der Personenkreis der Bewohner setzt sich aus den verschiedensten Berufssparten zusammen. Neben Rentnern und Kindern sind hier vor allem Berufssparten vorhanden, die sowohl für die allgemeine Daseinsvorsorge, im besonderen aber für Erholungseinrichtungen in einem Fremdenverkehrsort eine wesentliche Rolle spielen. Es sind Berufssparten wie Lehrer, Postbedienstete, Polizei, Gärtner, Gemeinde/Kurverwaltungsangestellte (Verwaltung, Bahnhof, Hafen), Kellner, Köche, Bäcker, Arbeiter bei Fuhrunternehmen, die Gemeindegewerkschafter u. ä. vorhanden.

Aus der Sicht der Gemeinde Langeoog besteht konkreter Anlaß zu der Befürchtung, daß durch die Veräußerung der bundeseigenen Liegenschaften in dem betroffenen Gebiet Entwicklungen in Gang gesetzt werden, in deren Verlauf bauliche Änderungen (Rückbau-, Umbau- und Nutzungsänderungsmaßnahmen) vorgenommen werden und eine Verdrängung der ortsansässigen Wohnbevölkerung in ihrer derzeitigen Zusammensetzung einsetzt.

Im gesamten Gemeindegebiet besteht seit längerer Zeit eine starke Nachfrage nach qualitativ hochwertigen Ferienappartements. Es besteht auch eine starke Nachfrage nach Grundstücken und Gebäuden, die die Möglichkeit bieten, qualitativ hochwertige Ferienappartements durch Neubau- oder Umbaumaßnahmen herzustellen. Investoren, die an solchen Vorhaben interessiert sind, sind nach den Erfahrungen der Gemeinde in der Lage, beim Erwerb von Immobilien Kaufpreise zu zahlen, die deutlich höher liegen als die Kaufpreise, die von der auf der Insel ortsansässigen Bevölkerung in der oben dargestellten Zusammensetzung für Häuser oder Wohnungen, die eigenen Wohnzwecken und einer gegebenenfalls in geringem Umfang betriebenen Fremdenbeherbergung durch Untervermietung einzelner Zimmer in der Saison dienen, aufgebracht werden können.



Es muß deshalb damit gerechnet werden, daß die vom Bundesvermögensamt geplante Veräußerung in erster Linie an Investoren erfolgen wird, die das Ziel verfolgen, die vorhandenen Wohnungen - entweder im Wege von Abriß und Neubau oder im Wege wesentlicher baulicher Änderungen - durch hochwertige Ferienappartements zu ersetzen. Insbesondere muß auch befürchtet werden, daß es im Zuge von anstehenden Modernisierungsmaßnahmen zu sogenannten "Luxusmodernisierungen" kommt. Soweit dabei überhaupt Mietwohnungen erhalten bleiben würden, wäre jedenfalls mit einem ganz erheblichen Anstieg der Mieten zu rechnen, der dazu führen würde, daß die Miete für die ortsansässigen Bewohner in der sozialen Zusammensetzung, wie sie zur Zeit vorhanden ist, in Zukunft nicht mehr bezahlbar wäre.

Die Gemeinde Langeoog hält es für erforderlich, eine Verdrängung der Wohnbevölkerung in ihrer derzeitigen Zusammensetzung aus dem hier betroffenen Gebiet zu verhindern. Im Falle einer Verdrängung der Bevölkerung aus diesem Gebiet wäre es unmöglich, entsprechenden preisgünstigen Ersatzwohnraum auf der Insel zur Verfügung zu stellen. Aufgrund der hohen Lebenshaltungskosten auf der Insel ist die Bevölkerung darauf angewiesen, entsprechenden Wohnraum auch an Kurgäste zu vermieten. Auch in dem von der Erhaltungssatzung betroffenen Gebiet vermieten die Bewohner teilweise innerhalb der von ihnen selbst bewohnten Wohnungen einzelne Zimmer zur Fremdenbeherbergung.

Für die Bevölkerungsstruktur auf der Insel ist es wichtig, daß weiterhin Wohnraum zur Verfügung steht, der auch für ortsansässige Arbeitnehmerfamilien und auch für ortsansässige Rentner bezahlbar ist. Die Erhaltung der derzeitigen Zusammensetzung der Wohnbevölkerung in dem Gebiet Am Blumental/Friesenstraße ist für die Gemeinde Langeoog deshalb weiterhin notwendig, um die Unterhaltung von Erholungseinrichtungen und die Aufrechterhaltung des Fremdenverkehrsortes sicherzustellen. Für die öffentliche Hand und die kommunalen Einrichtungen und für die Gewerbebetriebe müssen ausreichend Arbeitnehmer zur Verfügung stehen, die wiederum auf den vorhandenen Wohnraum angewiesen sind.

Die Umwandlung der vorhandenen Wohnungen in Ferienappartements würde darüber hinaus die Gefahr mit sich bringen, daß eine Nutzung nur noch während bestimmter Saisonzeiten erfolgt und daß während der übrigen Zeiten des Jahres Leerstände auftreten, die einerseits eine Unterausnutzung der kommunalen Infrastruktur zur Folge haben, während andererseits Wohnraum für die Familien der Arbeitnehmer, die für die Aufrechterhaltung der Infrastruktur- und Erholungseinrichtungen und für die allgemeine Daseinsvorsorge erforderlich sind, nicht mehr zur Verfügung steht.

Die Gemeinde verfolgt deshalb mit der Satzung das Ziel, den Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung der vorhandenen Gebäude in dem betroffenen Gebiet einem Genehmigungsvorbehalt zu unterwerfen, um auf diese Weise Entwicklungen, die zu einer Verdrängung der Wohnbevölkerung in ihrer derzeitigen Zusammensetzung zu führen drohen, entgegenzuwirken.

Die Gemeinde berücksichtigt dabei auch, daß die derzeitige Nutzung in dem betroffenen Gebiet, bei der es sich um Wohnnutzung mit nur einem geringen Anteil von Fremdenbeherbergung handelt, nach dem geltenden Bebauungsplan, der ein Sondergebiet für Fremdenbeherbergung festsetzt, nur ausnahmsweise zulässig ist. Die Gemeinde ist aber gleichwohl der Auffassung, daß die Wohnnutzung, die schon vor Inkrafttreten des Bebauungsplanes ausgeübt worden ist und unter Bestandsschutz steht, erhaltenswürdig ist. Dieses Ziel kommt auch in der Begründung zum geltenden Bebauungsplan bereits zum Ausdruck. Da das hier betroffene Gebiet nur etwa 1/8 des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ausmacht, ist die Gemeinde der Auffassung, daß der Erlaß der Erhaltungssatzung zugunsten der nach dem Bebauungsplan ausnahmsweise zulässigen und unter Bestandsschutz stehenden Wohnnutzung mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes und den ihnen zugrunde liegenden städtebaulichen Zielsetzungen vereinbar sind.