

INSELGEMEINDE LANGEORG
Die Bürgermeisterin
Az: mw

Langeoog, den 07.01.2020

Zur Sitzung des BA
VA
Rat

Vorlage-Nr.: VO20-041

Bauantrag Eheleute Susanne und Peer Agena, Störtebekerstraße 6a, 26465 Langeoog
Umnutzung des Hauses als Ferienwohnung / Haus Ginsterdün, Kirchstraße 18

Berichtersteller: Bürgermeisterin Heike Horn

Anlage: Planskizzen / Lageplan

Sachverhalt und Begründung:

Die Eheleute Agena stellen einen Nutzungsänderungsantrag für das Haus Ginsterdün in der Kirchstraße 18. Nach Kenntnis der Verwaltung wird die Erdgeschosswohnung an Feriengäste und die beiden Obergeschosswohnungen an Dauerbewohner vermietet. Mit vorliegendem Antrag wird die ausschließliche Vermietung aller 3 Wohneinheiten an Feriengäste angestrebt.

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 19. Die Zulässigkeit beurteilt sich somit nach § 30 Baugesetzbuch. Danach ist ein Bauvorhaben zulässig, wenn es den Festsetzungen des Bebauungsplanes in Bezug auf Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der überbaubaren Grundstücksfläche entspricht und die Erschließung gesichert ist.

Der Bebauungsplan 19 setzt für das Grundstück „Kirchstraße 18“ ein „Allgemeines Wohngebiet“ fest. Für die Beurteilung der Nutzungsänderung greift die Baunutzungsverordnung aus 1968. Nach der Baunutzungsverordnung sind Ferienwohnungen im „Allgemeinen Wohngebiet“ ausnahmsweise zulässig. Die ausnahmsweise Zulässigkeit muss jedoch zahlenmäßig hinter der Regelbebauung „Wohnen“ zurückbleiben; sie dürfen keine prägende Wirkung haben. Der Anteil der Ferienwohnungsnutzung im „Allgemeinen Wohngebiet“ ist nach allgemeiner Rechtsprechung auf 25 – 30% begrenzt.

Der Nutzungsänderungsantrag der Eheleute Agena zielt auf eine ausschließliche Nutzung von Ferienwohnungen ab. Dieses ist nach dem derzeit gültigen Bebauungsplan Nr. 19 und der gültigen Rechtsprechung zu allgemeinen Wohngebieten nicht zulässig.

Die beantragte Nutzungsänderung zugunsten der Vermietung an Feriengäste kann allenfalls im Rahmen der gesetzlichen Zulässigkeit erfolgen. Dies bedeutet im vorliegenden Fall konkret, dass allenfalls eine teilweise Vermietung an Feriengäste im Haus Ginsterdün zulässig ist. Es steht den Eheleuten Agena offen, ob sie diese für die Erdgeschosswohnung bzw. die beiden kleineren Obergeschosswohnungen beantragen.

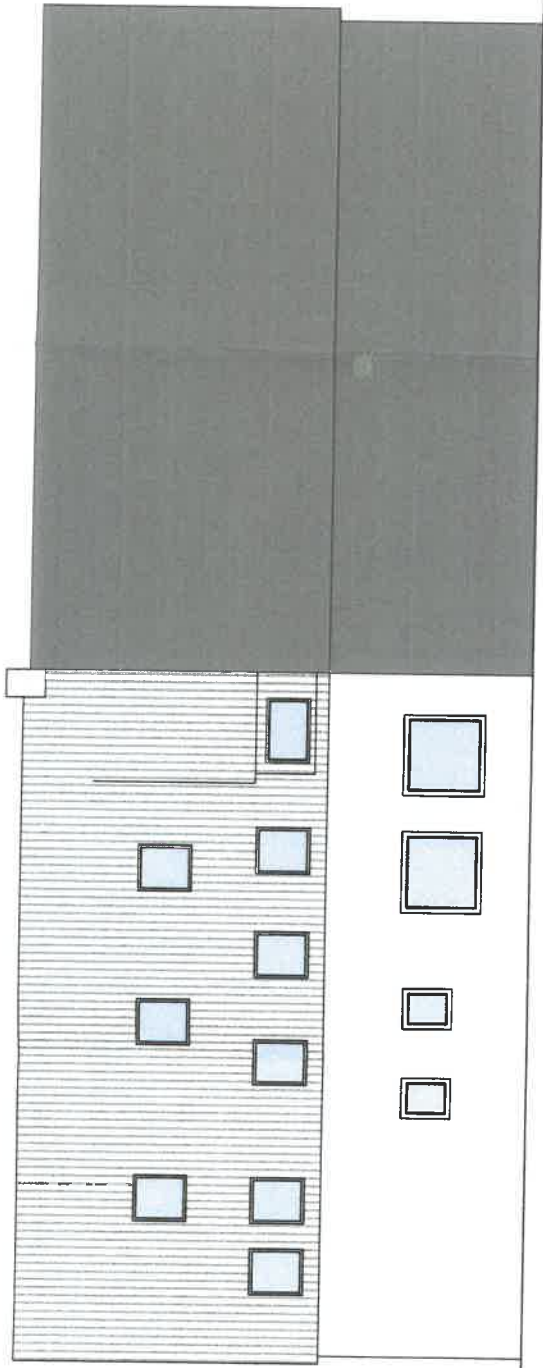
Im Übrigen prüft der Landkreis Wittmund die Einhaltung des öffentlichen Baurechts im beantragten Genehmigungsverfahren.

Beschlussvorschlag:

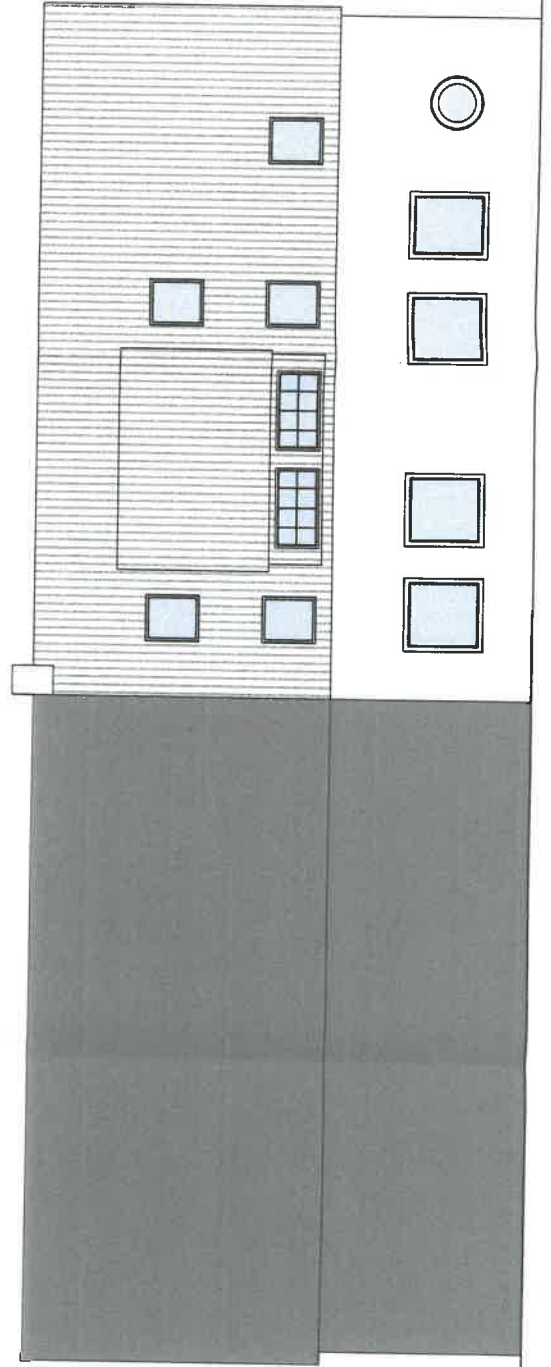
Der Bauausschuss empfiehlt,
der Verwaltungsausschuss empfiehlt,
der Rat beschließt, die geplante Nutzungsänderung der ausschließlichen Vermietung an
Feriengäste aus planungsrechtlichen Gründen abzulehnen und versagt das Einvernehmen.

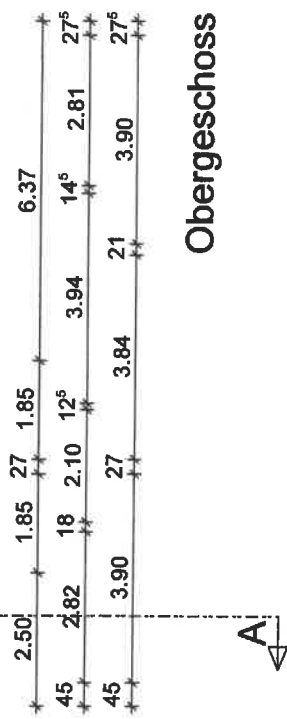
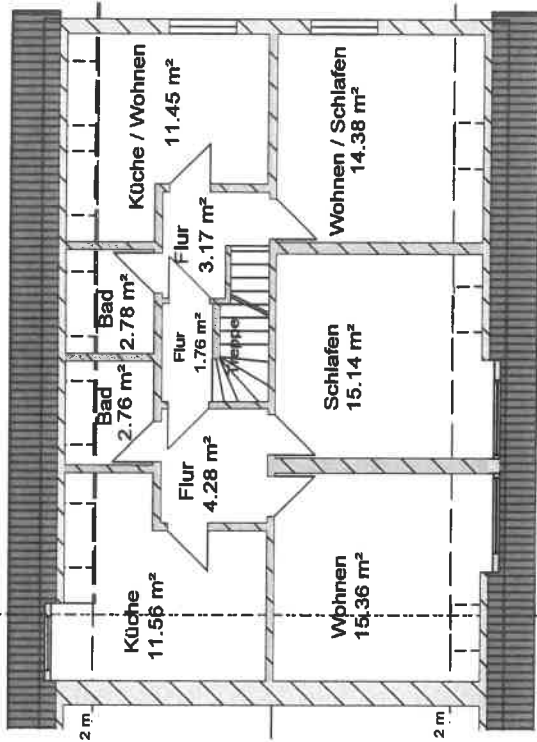
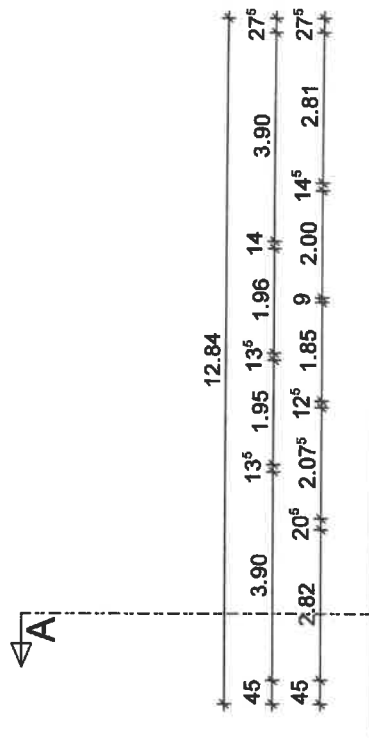
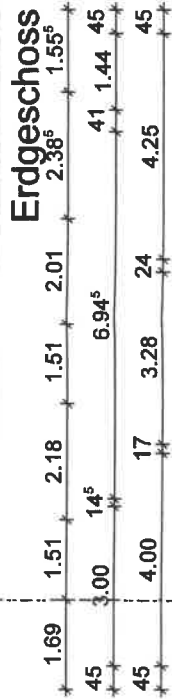
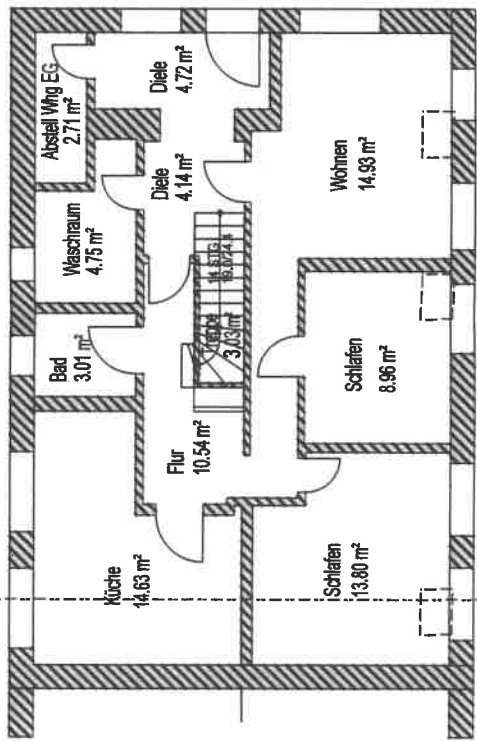
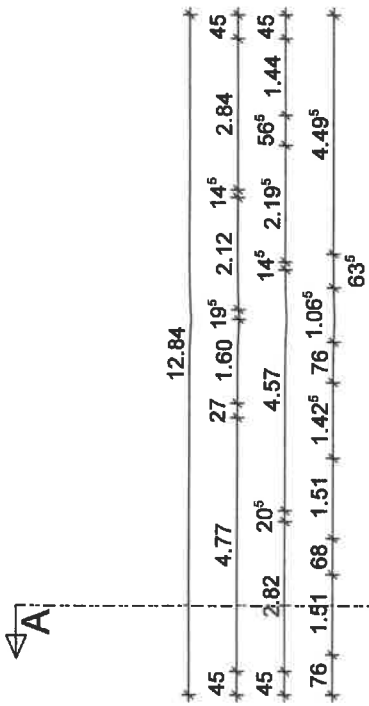
In Vertretung:


Ralf Heimes

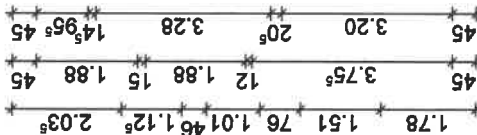
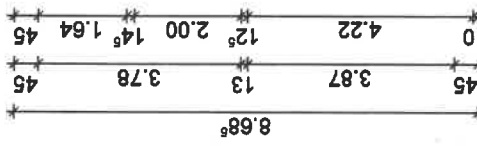


Ansicht Nord



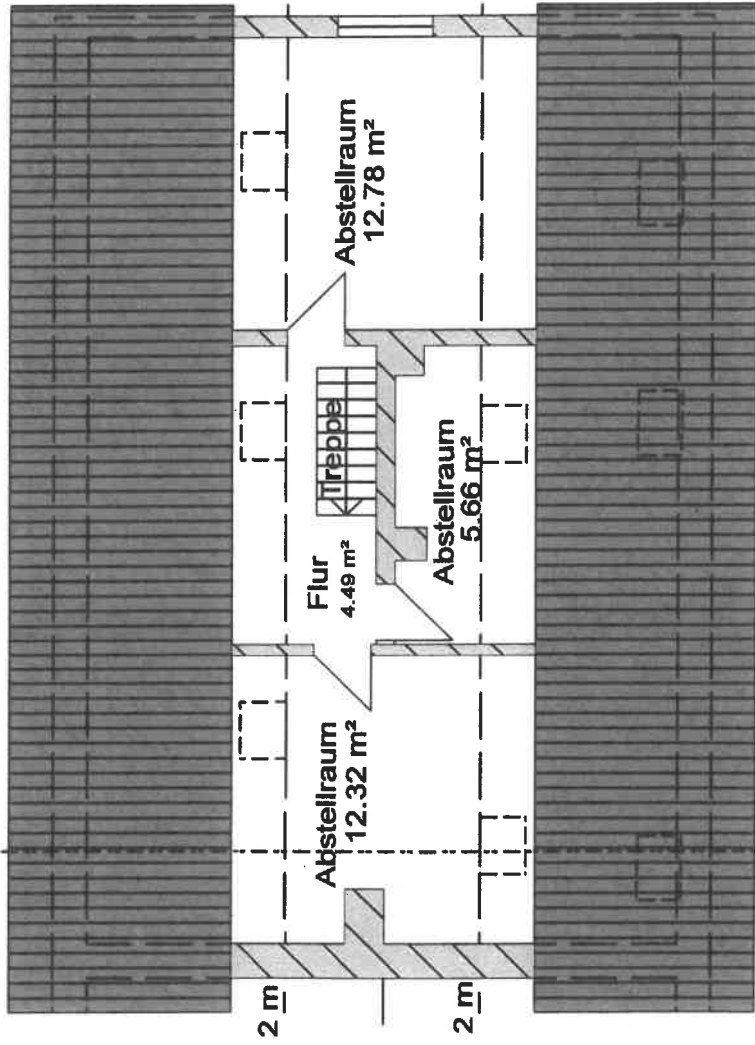
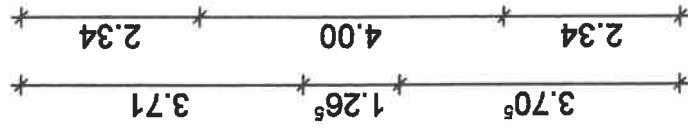
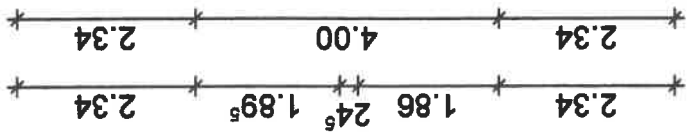
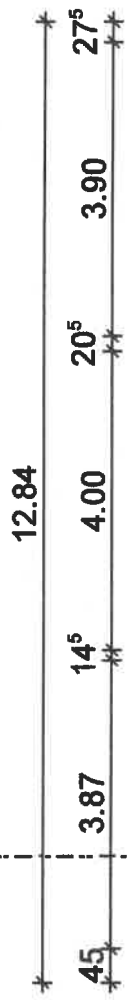


Obergeschoss



2.44⁵, 1.26, 1.39, 1.26, 2.32⁵

A



Dachboden