

Vorlage-Nr.: VO20-078

Behandlung von Bauanträgen in Bezug auf Ferienwohnungen

Berichterstatter: Bürgermeisterin Heike Horn

Sachverhalt und Begründung:

Die Ratsmitglieder wurden mit Umlauf vom 04.03.2020 über eingegangene Bauanträge informiert und gebeten, ggf. Einwände bis zum 11.03.2020 zu äußern. Vereinzelte Ratsmitglieder haben sich bezüglich eines „Umbaus eines Wohnhauses in Ferienwohnungen“ dahingehend geäußert, das Einvernehmen zu versagen.

Hierzu teilt die Verwaltung wie folgt mit:

Die Nutzungsstruktur auf der Insel ist geprägt von ihrer Funktion als Erholungs- und Feriengemeinde. Die vorherrschende Nutzungsform der in der Ortslage stehenden Gebäude ist das Ferienwohnen. In nahezu allen zurzeit gültigen Bebauungsplänen wird als Art der baulichen Nutzung entsprechend der seinerzeit festgelegten städtebaulichen Zielsetzung „Sondergebiete für Fremdenbeherbergung“ ausgewiesen. Das bedeutet, dass die Antragsteller einen Rechtsanspruch nach dem Zulässigkeitskatalog der Bebauungspläne haben, somit auch die Schaffung von Ferienwohnungen, sei es durch Neubau, Umbau oder Nutzungsänderungen. Für diese bereits überplanten Gebiete nach § 30 Baugesetzbuch ist die Einvernehmenserteilung durch die Gemeinde somit im Grunde nicht mehr erforderlich, da die Nutzungsart bereits mit den Satzungsbeschlüssen in den Jahren 1988 – 1990 vom Rat festgelegt wurde. Hier gibt es für die Gemeinde in den Fällen, in denen ein Vorhaben ihren (jetzigen) planerischen Vorstellungen nicht entspricht, die Möglichkeit, einen Bebauungsplan aufzustellen, abzuändern und in diesem Zusammenhang die Zurückstellung von Baugesuchen zu beantragen bzw. den Erlass einer Veränderungssperre auszusprechend. Eine reine Verhinderungsplanung ist jedoch nach der Rechtssprechung des Bundesverwaltungsgerichts unzulässig.

Bebauungspläne werden aufgestellt, wenn es notwendig erscheint und sie werden geändert, wenn es notwendig erscheint. Sie sind aber auf Langfristigkeit angelegt, weil ein Aufstellungsverfahren einen hohen Aufwand erfordert und weil Bebauungspläne auch Investitionssicherheit bieten sollen, also sollen sie nicht aus leichtfertigen Gründen oder kurzfristigen Überlegungen geändert werden.

Dennoch sind sich Verwaltung und Rat einig, dass ausreichend bezahlbarer Wohnraum für auf der Insel Langeoog Beschäftigte zwingend notwendig ist.

In diesem Sinne hat der Rat der Gemeinde Langeoog bereits folgende rechtskräftige Bebauungspläne bzw. Satzungen erlassen, die hiermit noch einmal in Erinnerung gerufen werden:

- **1. Änderung des Bebauungsplanes F (kath. Kirche)**
 4 Doppelhaushälften / 2 Einzelgrundstücke (mindestens 55% der Geschossfläche zum Dauerwohnen)
 Die Bebauung wurde noch nicht realisiert

- **6. Änderung des Bebauungsplanes E (Melksetz)**
 8 Doppelhaushälften (mindestens 55% der Geschossfläche zum Dauerwohnen)
 2 Grundstücke (max. 8 Wohnungen) zum ausschließlichen Dauerwohnen
 Die Bebauung wurde noch nicht realisiert

- **1. Änderung des Bebauungsplanes O (Lübbe-Jansen-Pad))**
 5 Einzelgrundstücke (mindestens 55% der Geschossfläche zum Dauerwohnen)
 Die Bebauung wurde hier bereits realisiert

- **Aufstellung des Bebauungsplanes W (Internatsgelände)**
 Ausschließliche Nutzung als „Allgemeines Wohngebiet“ (Dauermietwohnungen)
 Derzeit 34 Wohnungen in Bau bzw. Planung durch „Uns Oog“ auf 4.250 m².
 Weiterer Mietwohnungsbau durch die Gemeinde ist bauplanungsrechtlich möglich (ca. 50 Wohnungen)

- **1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 „Wohngebiet am Wald“**
 Dauerwohnnutzung muss mindestens 30% der Gesamtgröße der Flächen aller Aufenthaltsräume im Gebäude betragen (48 Häuser).

- **Rechtskraft einer Erhaltungssatzung im Bereich „Am Blumental/Friesenstraße“**
 Die Zustimmung für die Erstellung bzw. Nutzungsänderung für Ferienwohnungen ist vom Rat zu erteilen.

In allen übrigen Geltungsbereichen der Bebauungspläne haben die Bauherren die Möglichkeit der ausschließlichen Nutzung von Ferienwohnungen, der ausschließlichen Nutzung von Dauerwohnungen oder aber auch eine Mischnutzung von Ferienwohnungen und Dauerwohnungen.

Konkret bedeutet dieses, wie eingangs erwähnt, dass die Schaffung von Ferienwohnungen durch Neubau, Umbau oder Nutzungsänderung zulässig ist. Dieses entsprach dem Ratswillen gemäß den Satzungsbeschlüssen der Bebauungspläne in den Jahren 1988 – 1990. Eine Versagung dieser Anträge ist nicht zielführend und kann zu Regressansprüchen durch die Antragsteller führen. Eine Versagung von Anträgen zur Nutzung von Ferienwohnungen kann nur mit einer Veränderungssperre und anschließender Änderung eines Bebauungsplanes (ggf. aller Bebauungspläne und vorhabenbezogener Bebauungspläne) begründet werden. Ebenfalls betroffen sind die Änderungssatzungen, sofern sie sich hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung auf die Generalpläne beziehen.

Dieses ist äußerst zeit- und kostenintensiv und muss vorausschauend geprüft und geplant werden, gerade in Zeiten leerer Kassen.

Dennoch müssen weitere Dauerwohnungen geschaffen werden.

Diesbezüglich hat der Bauausschuss in seiner Sitzung am 26.02.2020 die Verwaltung beauftragt, alternative Möglichkeiten zur Förderung weiteren Dauerwohnraums zu prüfen ohne in die Bauleitplanung generell einzugreifen zu müssen. Diesbezüglich wurde bereits das Ing.-büro kontaktiert.

Durch die vom Rat bereits getroffenen Maßnahmen können Synergieeffekte ausgelöst werden, insbesondere bei Fertigstellung der 34 Wohnungen der Genossenschaft, Freigabe weiteren Mietwohnungsbaus auf dem ehem. Internatsgelände und/oder Freigabe von Bauland am Melksetz bzw. am Strandjepad.

Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss nimmt die Behandlung von Bauanträgen bzw. Nutzungsänderungsanträgen in Verbindung mit Ferienwohnungen zur Kenntnis.

In Vertretung:


Ralf Heimes