

Vorlage-Nr.: VO20-157

**Beratung über die Grund- und Geschossflächenzahlen der Bebauungspläne  
hier: Überschreitung der Geschossflächenzahl für Dauerwohnen**

Anlage: Antrag zur Prüfung der Voraussetzungen für die Zulässigkeit gemäß § 31 Absatz 2 Baugesetzbuch (Befreiungen)

- Befreiungskatalog Wohnungs- und personenbezogene Daten – Vorentwurf -
- Erläuterung zum Befreiungskatalog und Erklärung der Zustimmung des Antragstellers – Vorentwurf -

Sachverhalt und Begründung:

Mit Vorlage-Nr. VO20-043 hat der Bauausschuss in seiner Sitzung am 26.02.2020 über die Grund- und Geschossflächenzahlen der Bebauungspläne beraten. Zielsetzung ist, neben dem Mietwohnungsbau auf dem Internatsgelände zusätzliche Dauerwohnungen zu schaffen.

Der Tagesordnungspunkt wurde in der Sitzung am 26.02.2020 wegen weiterem Beratungsbedarfs zurückgestellt, um nach Wegen zu suchen, diese brachliegenden Wohnräume wieder zu nutzen, ohne generell in die Bauleitplanung eingreifen zu müssen.

Auf Langeoog besteht ein dringender Bedarf an Dauerwohnungen für auf der Insel lebende Personen ohne eigenes Immobilien-Eigentum.

Auf der anderen Seite ist die Nutzung der Wohnungen als Ferienwohnungen so lukrativ, dass sie zum einem dem „normalen“ Wohnungsmarkt entzogen werden und zum anderen illegal als Ferienwohnungen errichtet und genutzt bzw. umgenutzt werden. Dies wurde in der Vergangenheit genügend thematisiert.

In nicht unerheblichem Umfang wurde die rechtswidrige Nutzung von Wohnungen und Ferienwohnungen, Geschossflächen für Wohnungen und Ferienwohnungen und Teile von Geschossflächen, die zum Wohnen genutzt werden können, untersagt, weil diese insbesondere die in den Bebauungsplänen festgesetzte GFZ überschreiten.

Da bislang kein Weg gefunden werden konnte, diese brachliegenden Wohnräume wieder zu nutzen ohne die Bebauungspläne auf Langeoog in umfangreicher Form zu ändern, wird nach anderen Wegen gesucht, eine Wiedernutzbarmachung zu erreichen.

Es liegt daher in Bezug auf den Wohnraummangel nahe, die brachliegenden Potentiale dem Dauerwohnen zuzuführen. Dieses würde von den Eigentümern mutmaßlich auch begrüßt, da eine weniger lukrative Vermietung als Dauerwohnung immerhin Einnahmen generiert, die ansonsten völlig ausblieben. Hierdurch würde außerdem Dauerwohnraummangel entgegengewirkt.

Außerdem könnten Potentiale nutzbar gemacht werden, wenn der Nutzer nicht befürchten müssten, eine derartige Untersagung erleiden zu müssen.

Die „Legalisierung“ von resultierenden GFZ-Überschreitungen wären aber unvermeidlich. Nach wie vor ist die Hemmschwelle sehr hoch, hier umfangreich Bebauungspläne zu ändern, weil hierdurch Anreize für erneute illegale Nutzungen geschaffen würden und eine negative Entwicklung möglicherweise nicht mehr effektiv unter Kontrolle gebracht werden könnte.

In der Sitzung am 26.02.2020 wurde deshalb bereits thematisiert, eine GFZ-Überschreitung nur einzelfallbezogen, also z. B. über den Weg der Befreiung nach § 31 Absatz 2 BauGB zuzulassen. Um eine möglicherweise hieraus resultierende „Befreiungs-Willkür“ zu vermeiden, wurden von der Verwaltung objektive Kriterien entwickelt. Diese „gesammelten“ Kriterien könnte man als „Befreiungs-Katalog“ bezeichnen. Hierin werden Voraussetzungen für eine Befreiung und Auflagen, die im Falle der Gewährung einer Befreiung einzuhalten sind, aufgelistet. Der Entwurf des Befreiungskatalogs wird im Anschluss an die Verlesung der Vorlage vorgestellt.

Mit einer rechtsverbindlichen Erklärung der Antragsteller kann bei 100%iger Erfüllung der Kriterien gewährleistet werden, dass die zur Verfügung stehenden Räumlichkeiten tatsächlich dem Dauerwohnen zugeführt werden.

Von ganz entscheidender Bedeutung ist hierbei die Sicherung des Vollzugs, denn was nützt die Erteilung von Auflagen, wenn die Einhaltung nicht überprüft werden kann bzw. die anwendbaren Sanktionen bei Nicht-Einhaltung nicht greifen.

Die Verwaltung weist darauf hin, dass die Entscheidung über die Erteilung oder Versagung einer Befreiung letztendlich im **Ermessen** der Baugenehmigungsbehörde des Landkreises Wittmund liegt. Dies ergibt sich aus den Vorgaben des Baugesetzbuches. Voraussetzung für die Erteilung einer Befreiung durch die Bauaufsichtsbehörde ist jedoch, dass die Gemeinde das **Einvernehmen zur Befreiung** erteilt. Das bedeutet, dass die Gemeinde hier lediglich die Voraussetzungen für die Erteilung einer Befreiung durch den Landkreis Wittmund schaffen kann. Insofern ist es erforderlich, sich im weiteren Verfahren mit dem Landkreis „auszutauschen“ und die weiteren Verfahrensschritte abzustimmen.

Dabei ist auch zu beachten, dass die Erfüllung der vom Landkreis Wittmund zu prüfenden bauordnungsrechtlichen Vorgaben Grundvoraussetzung ist. Zweck des Bauordnungsrechtes ist in erster Linie die Gewährleistung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung von Bauvorhaben wie Gefahrenabwehr, Flucht- und Brandschutz.

#### **Beschlussvorschlag:**

Der Bauausschuss nimmt den derzeitigen Sachstand zur Kenntnis und beauftragt die Verwaltung, die von der Inselgemeinde Langeoog beabsichtigte Vorgehensweise zur Schaffung von Dauerwohnraum per Befreiung mit der Bauaufsichtsbehörde abzustimmen.



Heike Horn

# ENTWURF

## Antrag zur Prüfung der Voraussetzungen für die Zulässigkeit gemäß § 31 Absatz 2 Baugesetzbuch

---

### Erläuterung zum Befreiungskatalog und Zustimmungserklärung des Antragstellers (alternativ eine vertragliche Regelung)

Hiermit erkläre ich

---

Name und Anschrift des Antragstellers

von den Voraussetzungen für eine Befreiung und Auflagen, die im Falle der Gewährung einer Befreiung einzuhalten wären, wie folgt Kenntnis zu haben:

1. Die Befreiung von den Festsetzungen der Grund- bzw. Geschossflächenzahl gilt ausschließlich zur Schaffung für die dauerwohnlige Nutzung durch Personen, die ihren Lebensmittelpunkt auf der Insel Langeoog haben (Hauptwohnung nach den melderechtlichen Vorschriften des Bundes- und des Landes)
2. die Mindestgröße der Wohnungen / Appartements beträgt **25 qm**
3. die Mietobergrenze beträgt **netto € 9,00/qm (Kaltmiete) bzw. brutto € 11,00/qm (Warmmiete)**
4. Befreiungen können nur für vorhandene Bausubstanz erteilt werden, nicht für Neubauten oder weitere Anbauten (**Gauben?**)
5. Die absolute Höchstgrenze der Geschossflächenzahl beträgt **0,80**  
Die derzeitigen Bebauungspläne weisen eine Geschossflächenzahl zwischen 0,40 – 0,70 aus
6. wesentliche Beeinträchtigungen der historischen (kleinteiligen) Bausubstanz sind auszuschließen
7. die Festsetzungen der Gestaltungssatzung sind einzuhalten
8. der Nachweis des Vollzugs der Vermietung an Dauermieter durch den Antragsteller ist der Inselgemeinde Langeoog vorzulegen (Mietvertrag o. ä.)  
Ein Mieterwechsel bzw. Auszug ist der Inselgemeinde Langeoog mitzuteilen.

9. die Mieter dürfen im Bedarfsfall von der Inselgemeinde Langeoog zur Auskunft aufgefordert werden
10. der Antragsteller erklärt sein Einverständnis zur Überprüfung des Vollzugs und der v. g. Auflagen (**Zugang zu Wohnung?**)
11. Der Antragsteller erklärt für sich und seine Rechtsnachfolger, dass die v. g. Auflagen eingehalten werden. Im Fall einer anderen als unter Punkt 1 aufgeführte Nutzung wird ein ordnungsbehördliches Verfahren mit entsprechender Nutzungsuntersagung der betroffenen Räumlichkeiten eingeleitet.

**12. Vertragsstrafenregelung (rechtlich noch zu prüfen)**

Hiermit bestätige(n) ich / wir, die v. g. Voraussetzungen für eine Befreiung zur Kenntnis genommen zu haben.

\_\_\_\_\_, den \_\_\_\_\_  
Ort

\_\_\_\_\_  
Antragsteller

\_\_\_\_\_  
Antragsteller

# ENTWURF

## Antrag zur Prüfung der Voraussetzungen für die Zulässigkeit gemäß § 31 Absatz 2 Baugesetzbuch

# Befreiungskatalog

## Wohnungs- und Personenbezogene Daten

Zutreffendes bitte ankreuzen  oder ausfüllen

Inselgemeinde Langeoog  
Hauptstraße 28  
26465 Langeoog

**Antragsteller/in (Name, Anschrift)**

---

---

---

Eingangsvermerk der Inselgemeinde  
Langeoog

<b>Baumaßnahme</b>	<hr/> <hr/>
<b>Baugrundstück</b>	Langeoog, <hr/> Straße, Hausnummer <hr/>
<b>Katasterbezeichnung</b>	Gemarkung <hr/> Flur <hr/> Flurstück(e) <hr/>
<b>Befindet sich die Baumaßnahme in der vorhandenen Bausubstanz?</b>	Ja <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/>

<p><b>Liegt die Geschossflächenzahl unter der absoluten Höchstgrenze von 0,80?</b></p> <p><b>Wie hoch ist die GFZ unter Hinzurechnung der geplanten Maßnahme?</b></p>	<p>Ja <input type="checkbox"/>                      Nein <input type="checkbox"/></p>
<p><b>Die Größe der Wohnung / des Apartments beträgt</b></p>	<p><b><u>Bitte unterstreichen</u></b></p> <p>Einheit 1:    bis 25 m<sup>2</sup>            bis 35 m<sup>2</sup>            bis 45 m<sup>2</sup>            über 45 m<sup>2</sup></p> <p>Einheit 2:    bis 25 m<sup>2</sup>            bis 35 m<sup>2</sup>            bis 45 m<sup>2</sup>            über 45 m<sup>2</sup></p> <p>Einheit 3:    bis 25 m<sup>2</sup>            bis 35 m<sup>2</sup>            bis 45 m<sup>2</sup>            über 45 m<sup>2</sup></p> <p>Einheit 4:    bis 25 m<sup>2</sup>            bis 35 m<sup>2</sup>            bis 45 m<sup>2</sup>            über 45m<sup>2</sup></p>
<p><b>Anzahl der Dauermieter</b></p>	<p><b><u>Bitte unterstreichen</u></b></p> <p>Einheit 1:    1 Person            2 Personen            3 Personen            4 Personen</p> <p>Einheit 2:    1 Person            2 Personen            3 Personen            4 Personen</p> <p>Einheit 3:    1 Person            2 Personen            3 Personen            4 Personen</p> <p>Einheit 4:    1 Person            2 Personen            3 Personen            4 Personen</p>
<p><b>Mietpreis pro m<sup>2</sup></b></p>	<p>Miete netto bis € 9,00/m<sup>2</sup>/Monat*</p> <p>Miete brutto bis € 11,00/m<sup>2</sup>/Monat*</p> <p>*vorgegebene Miete</p>
<p><b>Angaben zum Mieter</b></p>	<p>Einheit 1:    Name/n</p> <hr/> <p>Einheit 2:    Name/n</p> <hr/> <p>Einheit 3:    Name/n</p> <hr/> <p>Einheit 4:    Name/n</p>

Ich / Wir bestätige(n) hiermit, alle Angaben wahrheitsgemäß erteilt zu haben.

\_\_\_\_\_, den \_\_\_\_\_

Ort

\_\_\_\_\_

Unterscrit

\_\_\_\_\_

Unterschrift