

INSELGEMEINDE LANGEBOG  
Der Bürgermeister  
Az: mw/sh

Langebog, den 26.08.2020

Zur Sitzung des BA  
VA  
Rat

Vorlage-Nr.: VO20-184

**Antrag KLP Ferienwohnung GbR - Darmstädter Str. 3 - 10707 Berlin**

2. Antrag auf Änderung des für das Objekt „Um Süd 1“ gültigen Bebauungsplan H „Um Süd/Süderdünenring“

Berichterstatterin: Bürgermeisterin Heike Horn

Anlage: Planskizzen / Antragsschreiben KPL

Sachverhalt und Begründung:

Die KLP Ferienwohnung GbR aus Berlin stellt mit Schreiben vom 13.07.2020 erneut einen Antrag auf Änderung des für das Objekt „Um Süd“ gültigen Bebauungsplan H. Es handelt sich um das ehemalige Wohn- und Geschäftshaus Hunger. Der erste Antrag auf Bebauungsplanänderung wurde vom Rat in seiner Sitzung am 09.05.2019 abgelehnt.

Der erneute Antrag auf Bebauungsplanänderung bezieht sich nochmals auf die Erweiterung des Baufensters auf den bestehenden historischen Bauteil. Damit könnte die darin befindliche Wohnung zur Größe von ca. 30 qm legalisiert und dem Dauerwohnen für 20 Jahre an einen Insulaner zugeführt werden.

Wie schon im ersten Antrag erklärt, handelt es sich bei dem Gebäudeteil um den älteren Teil der ehemaligen Bäckerei, welcher früher gewerblich genutzt wurde. Dieser Gebäudeteil wurde im Jahre 1972 genehmigt und errichtet, um dort eine technische Einrichtung für die Backstube unterzubringen. Damit sollte eine ausreichende Versorgung der Inselbevölkerung und seiner Gäste sichergestellt werden. Im Jahre 1990 erfolgte eine Nutzungsänderung von der Backstube zu einem Lebensmittelmarkt.

Mit Aufgabe des Lebensmittelmarktes hat der damalige Grundstückseigentümer den außerhalb des Bauteppichs befindlichen Gebäudeteil zum Dauerwohnraum umgebaut (siehe Skizze rot). Für diese geänderte Nutzung liegt keine Genehmigung vor und die ausgebaute Wohnung steht derzeit leer. Bestandsschutz gilt grundsätzlich, solange der Bestand bzw. die Nutzung in der ursprünglich genehmigten Form erfolgt. Mit der Aufgabe der Bäckerei bzw. des Lebensmittelmarktes ist der Bestandsschutz für diesen Teil des Hauses erloschen. Die beantragte zukünftige Nutzung als Wohnraum wirft die Genehmigungsfrage neu auf und muss nach den Festsetzungen des aktuellen Bebauungsplanes neu bewertet werden.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes 1988 war die kleingliedrige Bauweise eine der Vorgaben, um eine „Nachverdichtung“ der Baulandflächen auszuschließen. Im Aufstellungsverfahren 1988 hatte Herr Hunger einen weiteren überbaubaren Bereich in östlicher Richtung von 10 m x 12 m beantragt. Hierfür wäre es aber erforderlich gewesen, nicht nur den überbaubaren Bereich zu erweitern, sondern auch die Ausnutzungsziffern zu erhöhen. Dieses war mit der städtebaulichen Zielsetzung nicht vereinbar und der Bauteppich wurde so ausgewiesen, wie er sich aktuell auf dem Bebauungsplan darstellt. Da es sich bei der nun beantragten Erweiterung des Bauteppichs um einen Grundzug der Planung handelt, ist eine Bebauungsplanänderung notwendig.

Der Hinweis des Antragstellers, dass bei anderen Grundstücken die Baufenster bis an die Grundstücksgrenze gezogen wurden, mag seinerzeit seine Gründe gehabt haben. Dies ist jedoch für die Beurteilung des vorliegenden Antrages nicht relevant.

Im Falle einer positiven Bescheidung können Folgeanträge ähnlich oder gleichgelagerter Fälle nicht ausgeschlossen werden. Dies hätte zur Folge, dass weitere Anträge kaum abgelehnt werden könnten. Zumindest wird sich die Gemeinde bei gleichartigen Fällen mit dem Grundsatz der Gleichbehandlung auseinandersetzen müssen.

In der Vergangenheit wurden analog lautende Anträge auf Änderung oder Verschiebung von Bauteppichen vom Rat abgelehnt. Die Verwaltung ist der Ansicht, dass diese Anträge allenfalls im Rahmen von allgemeinen Bebauungsplanänderungen in begründeten Fällen zugelassen werden können. Von Einzelfallregelungen sollte jedoch abgesehen werden. Hierauf besteht gesetzlich auch kein Anspruch.

Das Angebot, die Wohnung dem Dauerwohnen zuzuführen, ist grundsätzlich als positiv zu beurteilen. Dies hätte allerdings zur Folge, dass die tatsächliche Nutzung als Dauerwohnraum stetig überprüft werden muss. Des Weiteren würde es sich um eine zeitlich begrenzte Nutzung handeln, die nach 20 Jahren dann dem Ferienwohnungsmarkt durch eine Umnutzung zur Verfügung gestellt werden könnte.

Nach Abwägung aller Gegebenheiten sollte der Antrag aus Sicht der Verwaltung abgelehnt werden.

#### **Beschlussvorschlag:**

Der Bauausschuss empfiehlt,  
der Verwaltungsausschuss empfiehlt,  
der Rat beschließt

den erneuten Antrag der KLP Ferienwohnungen GbR auf Änderung des Bebauungsplanes H „Um Süd/Süderdünenring“ abzulehnen.

in Vertretung:

  
Ralf Heimes

Bauamt der Inselgemeinde Langeoog

Hauptstraße 28

26465 Langeoog



## 2. Antrag auf Änderung des für das Objekt Um Süd 1, 26465 Langeoog gültigen Bebauungsplans

Sehr geehrte Damen und Herren,

nachdem wir als Bruchteilseigentümer des Objektes Um Süd 1, 26465 Langeoog (ehemaliger Eigentümer Carsten Hunger), gespannt die letzte Sitzung des Bauausschusses vom 3.8.2020 verfolgt haben, möchten wir nun noch einmal einen Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes für das og. Objekt stellen.

Als der derzeit gültige Bebauungsplan in den 1980er verabschiedet wurde, wurde eine Grenze des Baufensters innerhalb des damals schon bestehenden Gebäudes platziert, obwohl das gesamte bestehende Gebäude einen Abstand von 3 Metern zur Grundstücksgrenze besitzt und alle vom Bebauungsplan vorgebenden GRZ und GFZ einhält. Der Hintergrund ist uns nicht ersichtlich. Insbesondere, wenn man berücksichtigt, dass bei anderen Grundstücken (bspw. Um Süd 2 und Um Süd 8) Baufenster bis an die Grundstücksgrenze gezogen wurden (auf dem Bebauungsplan ersichtlich).

Daher stellen wir den Antrag, die Grenzen des Baufensters auf den bestehenden historischen Bauteil auszuweiten (nicht jedoch auf die Schuppen, welche anders im Bebauungsplan dargestellt sind).

In diesem Teil des Gebäudes, würden wir gerne Dauerwohnraum schaffen. Hierbei planen wir keine baulichen Veränderungen vorzunehmen, da der Vorbesitzer Herr Carsten Hunger hier bereits eine Wohnung für seine Tochter geschaffen hatte. Diese wird derzeit nicht genutzt und steht leer. Die Wohnung hat ca. 32 qm Wohnfläche und verfügt über einen eigenen Garten.

Unser Ziel ist es bezahlbaren Dauerwohnraum für die Insel zu schaffen, daher würden wir uns auch gerne vertraglich der Gemeinde verpflichten, diesen Wohnraum für mind. 20 Jahre als Dauerwohnraum zur Verfügung zu stellen. In einem anderen Teil des Gebäudes wohnt bereits eine Mieterin in einer Wohnung.

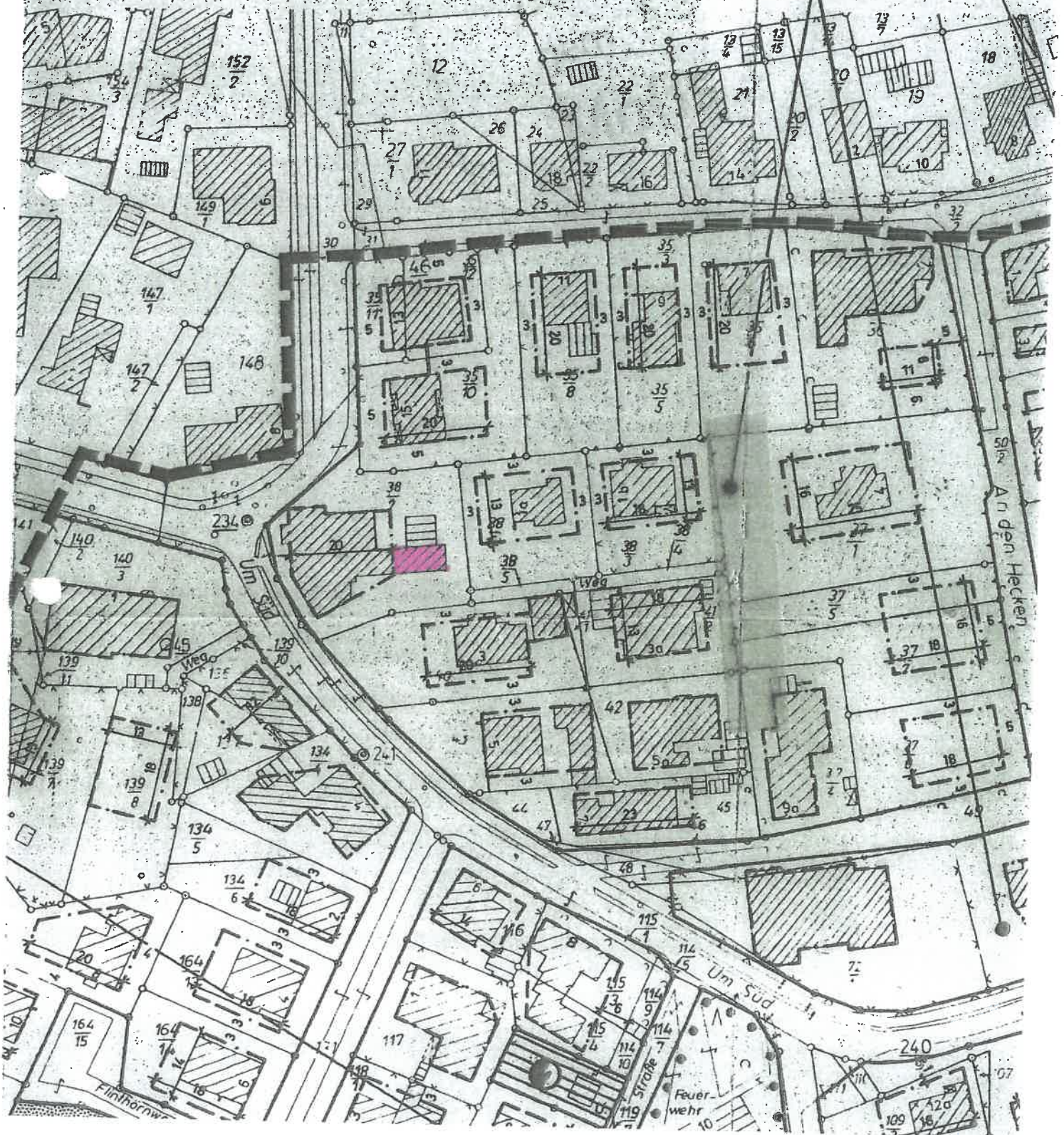
Da Änderungen des Bebauungsplanes auch bei anderen Objekten bspw. der Umnutzung der alten Feuerwache zu Ferienwohnungen durchgeführt wurden, müsste aus unserer Sicht sehr viel dafür sprechen, dies auch bei dringendem gesuchtem Dauerwohnraum möglich zu machen.

Mit freundlichen Grüßen

Peter Lenz

g''

SO I  
0.3  
0.5  
II  
ED  
TF: 1/4/5/7/1/7.2  
7.4/7.6/7.7/8.2/10



B A U H

Karsten  
Um Süd

26465 L

B A U V

Anbau v  
Nutzungs

P L A N

Schritt

Schreibe

An den  
26465 I

Telefon:  
eMail: ar  
Internet

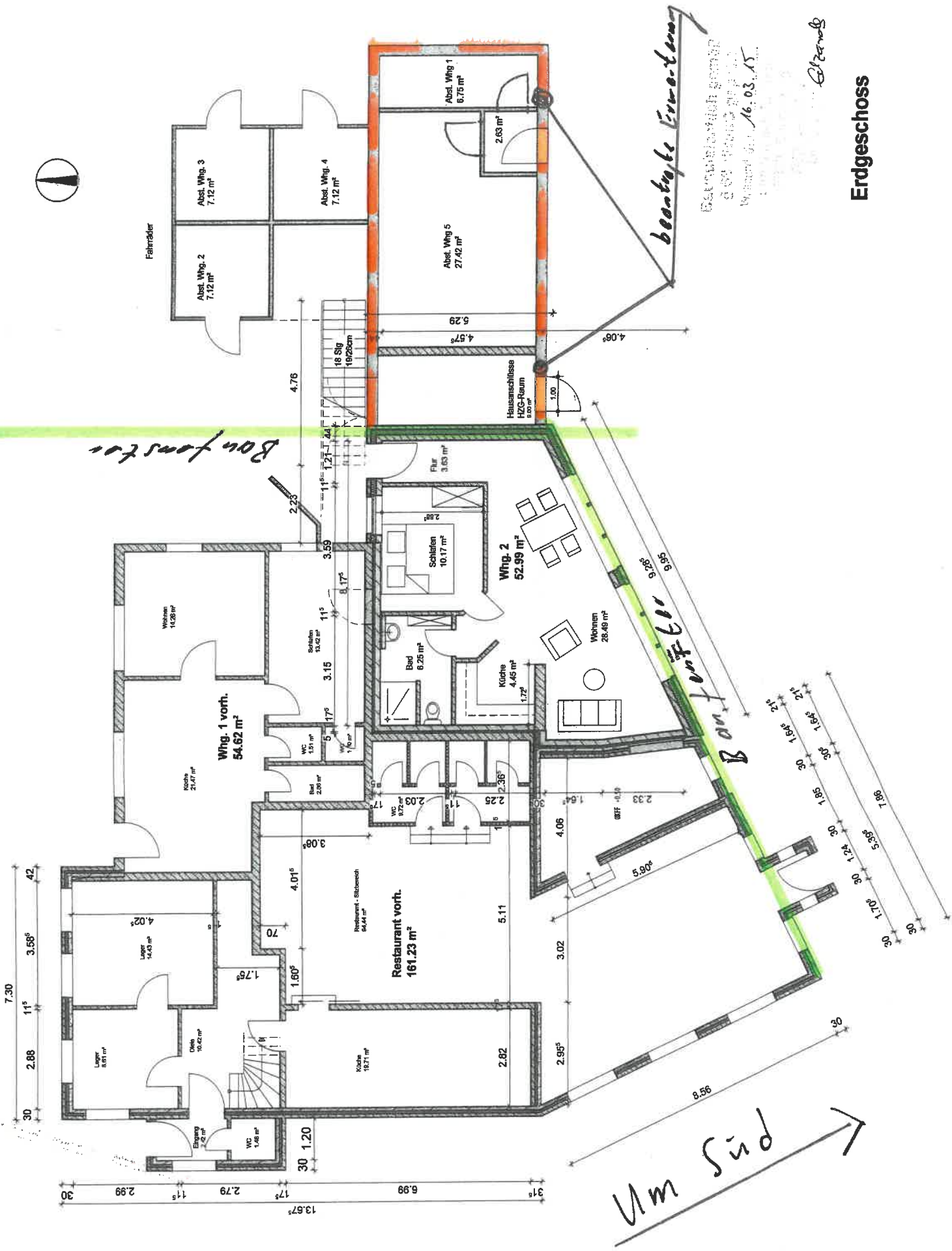
P L A N

Grund

DATUM

MASSST

Erdgeschoss



*Bauforum*

*Um Süd* with arrow pointing right

beantw. Erweiterung

Baurevisionsbüro gmbh  
 80499 München  
 Wurmstr. 16, 03, 15  
 Tel. 089 244421  
 Fax 089 244421  
 E-Mail: bau@brevi.de  
 www.brevi.de

*Stempel*