

INSELGEMEINDE LANGEOOG
Der Bürgermeisterin
Az: mw

Langeoog, den 12.11.2020

Zur Sitzung des BA

Vorlage-Nr.: VO20-235

Schaffung von Dauerwohnraum für Insulaner

hier: Befreiungen von den Festsetzungen der Geschossflächenzahl

Berichtersteller: Bürgermeisterin Heike Horn

Anlagen: Schreiben vom 18.08.2020 und 10.09.2020

Sachverhalt und Begründung:

In der Bauausschuss-Sitzung am 03.08.2020 wurde über die Geschossflächenzahlen der Langeooger Bebauungspläne beraten. Insofern wird auf die Vorlage VO20-157 verwiesen.

Beratungsgegenstand war die Klärung, ob über Befreiungen von den Geschossflächenzahlen Dauerwohnraum für Insulaner geschaffen werden kann. Es wurde beschlossen, eine rechtliche Bewertung vom Landkreis Wittmund einzufordern.

Aufgrund der schriftlichen Anfrage vom 18.08.2020 hat der Landkreis Wittmund mit Schreiben vom 10.09.2020 Stellung bezogen.

Die rechtliche Überprüfung durch den Landkreis Wittmund hat ergeben, dass das Ansinnen der Gemeinde, Dauerwohnraum im Rahmen von Befreiungen von den Geschossflächenzahlen zu schaffen, nicht mitgetragen werden kann.

Die 3-seitige rechtliche Bewertung stützt sich im wesentlichen auf die Festsetzungen des Baugesetzbuches hinsichtlich Befreiungstatbestände sowie auf die Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes.

Als Kernaussage der Begründung wird angeführt, dass es eine ganz entscheidende Voraussetzung für jede Befreiung ist, dass die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, unabhängig davon, auf welche Tatbestandsalternative sie gestützt wird. Die Befreiung kann nicht als Instrument dafür herhalten, die von der Gemeinde getroffene planerische Regelung beiseite zu schieben. Sie darf nicht aus Gründen erteilt werden, die sich in einer Vielfalt gleich gelagerter Fälle oder gar für alle von einer bestimmten Festsetzung betroffenen Grundstücke anführen ließen. Hierbei ist auch nicht das Motiv für die angestrebte Befreiung von den Festsetzungen zu hinterfragen, wie hier beispielsweise die Schaffung von Dauerwohnraum.

Mit diesen Ausführungen wird bereits deutlich, dass Befreiungen sehr einzelfallbezogen zu sehen sind. Handelt es sich um eine Vielzahl vergleichbarer Fälle, steht dieses rechtliche Instrumentarium nicht zur Verfügung. Es liegen dann die tatbestandlich vom Gesetz geforderten Voraussetzungen für eine Befreiung nicht vor.

Die rechtliche 3-seitige Bewertung des Landkreises weist weitere Gründe für die Versagung von Befreiungen aus. Der komplette Wortlaut ist dieser Vorlage beigefügt.

Die Erstellung einer komplett neuen Bauleitplanung steht aufgrund des Aufwandes und der anfallenden Kosten in keinem Verhältnis zum geschaffenen Wohnraum. Aus Sicht der Verwaltung ist es nach wie vor dringend geboten, umgehend weitere Schritte für den arbeitgeberunabhängigen Wohnungsbau in die Wege zu leiten. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen hat der Rat der Gemeinde Langeoog auf dem ehemaligen Internatsgelände geschaffen. Die Überlegungen zur Realisierung des Mietwohnungsbaus sollten Anfang 2021 wieder aufgegriffen werden.

Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss nimmt die rechtliche Bewertung des Landkreises Wittmund vom 10.09.2020 zum Thema „Schaffung von Dauermietraum für Insulaner im Rahmen von Befreiungen von den Festsetzungen der Geschossflächenzahl“ zur Kenntnis und stimmt einer erneuten Beratung über den Mietwohnungsbau Anfang 2021 zu.



Heike Horn