

INSELGEMEINDE LANGEOOG  
Die Bürgermeisterin  
Az: mw

Langeoog, den 29.12.2020

Zur Sitzung des  
BA  
VA  
RAT

Vorlage-Nr.: VO21-002

**Antragsteller: Horst Schmidt, Lübbe-Janssen-Pad 3, 26465 Langeoog**

**Bauvoranfrage für die Teestube Langeoog, Hafendeichstraße 11 und 11a**

- **Anhebung der Flachdachdecke auf dem Zwischenbau zur Umnutzung als Personalwohnung**
- **Erweiterung der Wohnfläche durch Aufstockung des Zwischenbaus und Errichtung von 2 Wohnungen**
- **Nutzungsänderung des Bodenraumes des Ferienhauses (Nr. 11a)**

Berichterstatter: Bürgermeisterin Heike Horn

Anlagen: Planzeichnung / Lageplan

Sachverhalt und Begründung:

Im Vorfeld sei erwähnt, dass der Rat der Inselgemeinde Langeoog am 18.12.2019 einer Bauvoranfrage der Familie Oltmanns für die Erweiterung der Wohnfläche durch Aufstockung des Verbindungsbaus zugestimmt hat. Mit der Aufstockung sollte gemäß Antrag der Familie Oltmanns zusätzlicher privater Wohnraum für die 5-köpfige Familie als Betreiber der Teestube geschaffen werden. Die Entscheidung des Rates bezog sich damals auf den Antrag der Familie Oltmanns, die über keinen weiteren Wohnraum auf der Insel verfügte. Der Landkreis Wittmund hat die Voranfrage der Familie Oltmanns geprüft und einen Bauvorbescheid gemäß § 73 NBauO erlassen. Entscheidende Grundlage für den Landkreis war auch hier die Zurverfügungstellung ausreichenden Wohnraumes für eine 5-köpfige Familie. Zwischenzeitlich hat die Familie Oltmanns die Insel wieder verlassen. Das Vorhaben wurde nicht realisiert.

Zwischenzeitlich wurde die „Teestube Langeoog“ mit dem Zwischentrakt und dem rückwärtigen „Ferienhaus“ zu unterschiedlichen Anteilen von Herrn Horst Schmidt, Herrn Rüdiger Schmidt und die Sven Renner Immobilien GmbH erworben. Grundstückseigentümer ist nach wie vor Niedersachsen Ports GmbH & Co.KG Oldenburg.

Die Bauvoranfrage des Herrn Horst Schmidt wurde der Gemeinde Langeoog am 25.11.2020 vom Landkreis Wittmund zugesandt und beinhaltet im Grunde drei geplante Baumaßnahmen, denen wiederum einzelne Fragestellungen zugrunde liegen und je nach Sachverhalt auch separat zu beurteilen sind. Seitens der Landkreises Wittmund besteht die Absicht, die vorliegende Bauvoranfrage abschlägig zu bescheiden.

Die Baumaßnahmen werden nachstehend mit den jeweiligen Fragestellungen aufgeführt und von der Verwaltung beurteilt.

#### **Baumaßnahme 1**

Anhebung der Flachdachdecke auf dem Nebengebäude (Zwischenbau) zum Zwecke einer Umnutzung der Lagerflächen zu einer Personalwohnung (Dauerwohnen) im hinteren Teil und des Teeladens (in vorderen Teil)

#### **Fragestellung:**

Ist die dargestellte Anhebung des Daches auf dem Nebengebäude (Zwischenbau) und die Umnutzung der Flächen genehmigungsfähig?

Der Verwaltung teilt mit, dass die Errichtung des Zwischenbaus lediglich für Lagerflächen und Abstellräume am 01.08.1975 durch den Landkreis Wittmund genehmigt wurde. Die Genehmigung war seinerzeit aufgrund eines Vergleichs vor dem Verwaltungsgericht Oldenburg möglich. Um die Nutzung für Wohnzwecke auszuschließen, ist die lichte Höhe der Räume seinerzeit auf 2,03 m begrenzt worden. Eine Nutzung als Wohnraum ist hier derzeit sowohl aus planungsrechtlichen Gründen als auch baulichen Gründen rechtswidrig. Auf dem Areal steht eine Betreiberwohnung im Obergeschoss der Teestube zur Verfügung, die wie das „Ferienhaus“ auf dem rückwärtigen Gelände als Personal- bzw. Betreiberwohnung genutzt werden kann. Ob darüber hinaus Dauerwohnraum für den Fortbestand der Teestube erforderlich ist, kann seitens der Verwaltung nicht beurteilt werden. Zudem müssten bei einem Wegfall der derzeitigen Lagerflächen im Zwischenbau andere Lagerflächen für den Gewerbebetrieb ausgewiesen werden.

### **Baumaßnahme 2**

Erweiterung der Wohnfläche durch eine Aufstockung des Zwischenbaus und Errichtung von zwei Wohnungen (Dauerwohnen).

#### **Fragestellung:**

Ist eine Aufstockung des Zwischenbaus wie dargestellt genehmigungsfähig?

Hier wird auf die Ausführungen zur Baumaßnahme 1 verwiesen. Ob der zusätzliche Wohnraum für den Fortbestand der Teestube erforderlich ist, kann seitens der Verwaltung nicht beurteilt werden.

### **Baumaßnahme 3**

Nutzung des Bodenraumes des Ferienhauses (Nr. 11A)

#### **Fragestellung:**

Ist die Nutzungsänderung des Bodenraumes des Ferienhauses 11a genehmigungsfähig?

Die Verwaltung teilt mit, dass das rückwärtige Gebäude in früheren Jahren vom Staatshochbauamt als Ferienhaus genehmigt wurde. Der Landkreis Wittmund hat auf Anfrage mitgeteilt, dass das Staatshochbauamt als übergeordnete Behörde für den alten Landkreis Wittmund in den Jahren seiner Zuständigkeit Ermessensentscheidungen getroffen hat, die nach heutigem geltenden Recht nicht mehr zulässig sind, u. a. auch Baugenehmigungen für Ferienhäuser im Außenbereich. Für die weitere Beurteilung dieser Bauvoranfrage ist das jedoch ohne Belang, da die Nutzung als Ferienhaus durch die Baugenehmigung Bestandsschutz erlangt hat. Zwischenzeitlich wird dieses Objekt mit einer Wohnfläche von 63 qm im Internet zum Verkauf angeboten.

Ferienwohnungen sind im Außenbereich generell nicht privilegiert. Die Erweiterung für die Nutzung des Bodenraumes des Ferienwohnhauses ist demnach nicht genehmigungsfähig.

### **Gesamtabwägung**

Das Grundstück der Teestube liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 Baugesetzbuch, also im Außenbereich gemäß § 35 Baugesetzbuch.

Die vom Antragsteller geplanten Maßnahmen gehören nicht zu den gemäß § 35 Absatz 1 Baugesetzbuch privilegierten, d. h. bevorrechtigt zuzulassenden Vorhaben. Das Vorhaben kann auch nicht als Einzelfall gemäß § 35 Absatz 2 zugelassen werden, weil durch die Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange beeinträchtigt werden.

Das Grundstück ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde Langeoog nicht für eine bauliche Nutzung vorgesehen, so dass die Vorhaben den Darstellungen des Flächennutzungsplanes widersprechen. Gleichwohl genießen die vorhandenen und genehmigten baulichen Anlagen, wie sich derzeit auf dem Grundstück darstellen, Bestandsschutz.

Durch eine Genehmigung der Vorhaben würde die weitere Zersiedlung der Außenbereichslandschaft die zu befürchtende Folge sein, insbesondere dann, wenn unter Berufung auf den verfassungsgemäß garantierten Gleichheitsgrundsatz gemäß Artikel 3 weitere gleichartige Vorhaben zugelassen werden müssen.

Generell bleibt festzuhalten, dass der Fortbestand der Teestube bisher auch mit den beiden vorhandenen Wohneinheiten (Ferienhaus und Wohnung im Obergeschoss) betrieben werden konnte. Mit der Anhebung der Flachdachdecke des Zwischenbaus würde im Erdgeschoss eine weitere Wohneinheit entstehen, insgesamt somit 3 Wohneinheiten auf dem Grundstück. Mit der anschließenden Aufstockung des Zwischenbaus sogar insgesamt 5 Wohneinheiten. Generell müssen Betreiberwohnungen und Personalwohnungen auch nicht auf dem gleichen Grundstück des vorhandenen Gewerbebetriebes vorgehalten werden.

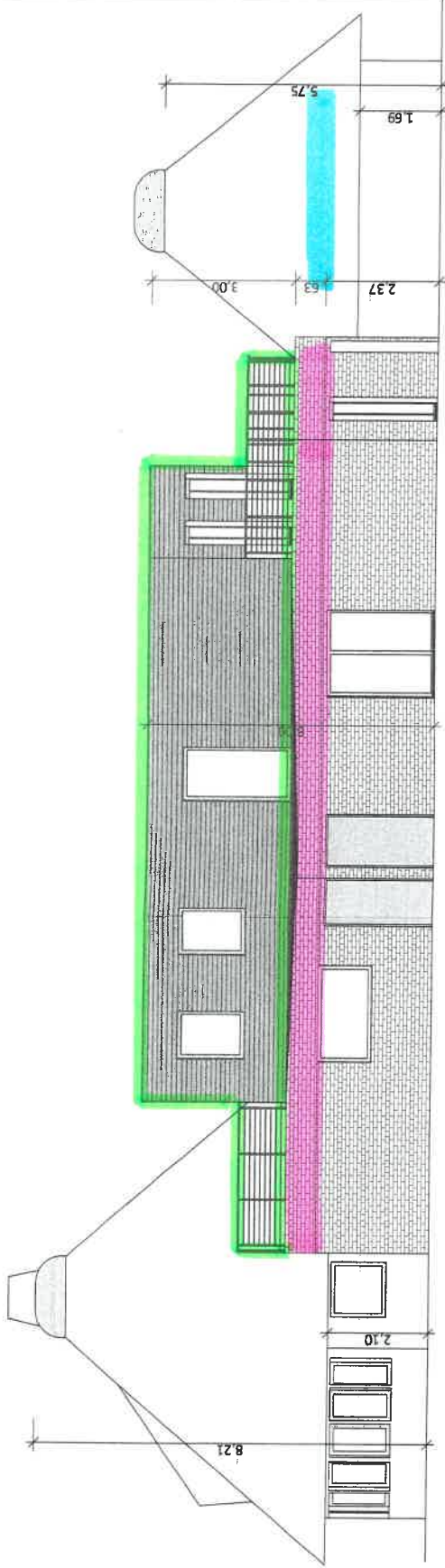
**Beschlussvorschlag:**

Der Bauausschuss empfiehlt  
der Verwaltungsausschuss empfiehlt,  
der Rat beschließt

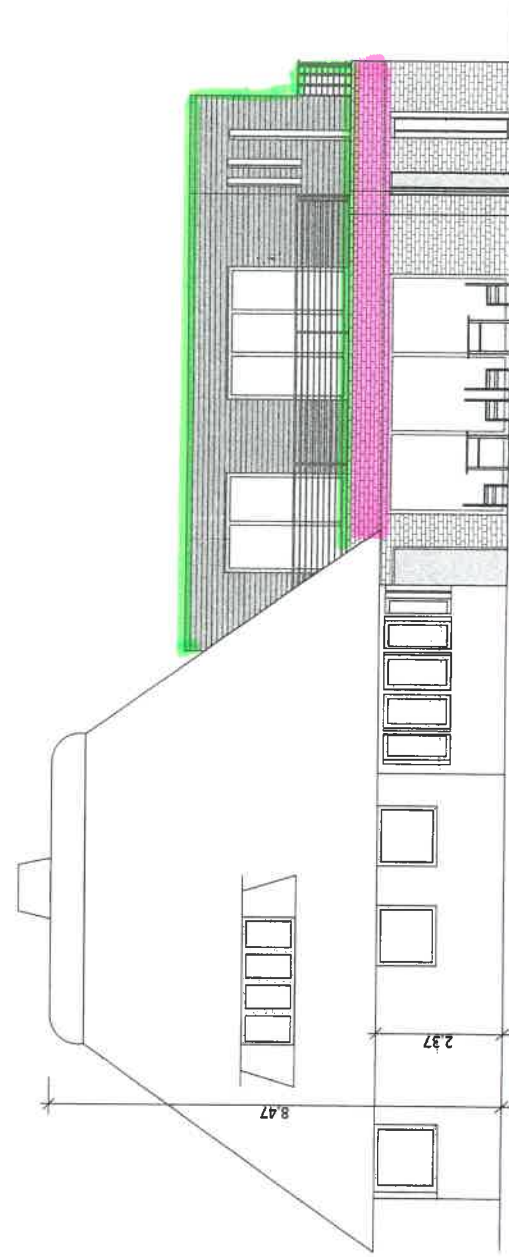
die Bauvoranfrage nach Abwägung aller Belange allumfassend abzulehnen.

In Vertretung:

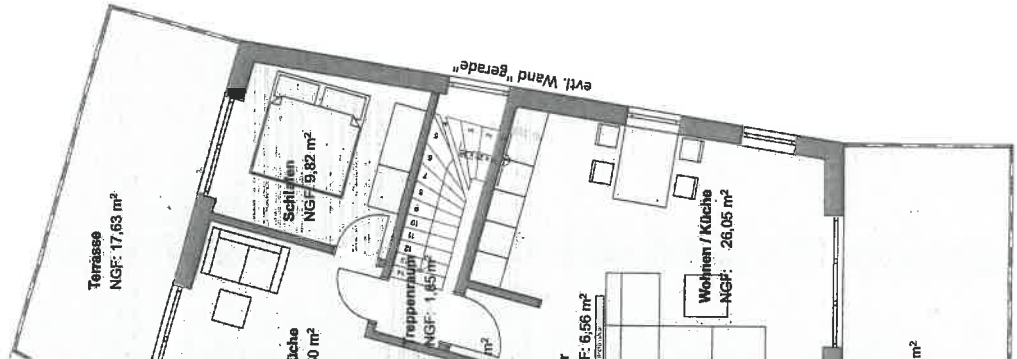
  
Ralf Heimes



**ANSICHT NORDOST**



**ANSICHT SÜDOST**



**Legende:**

- Bestand
- Neuplanung
- Abbruch

**Bauherr:**  
Horst Schmidt  
Lübbe-Janssen-Par 3  
26465 Langeoog

**Bauvorhaben:**  
Umbau/Feststube mit  
Nebengebäuden  
Hafenleuchstraße 11  
26465 Langeoog

**Grundstück:**  
Gemarkung: Langeoog  
Flur: 11  
Flurstück: 20/2

**Entwurfsverfasser:**  
die bauwerkstatt gmbh  
meindersstr. 1a\_33615 bielefeld  
fon 0521 557721-0 fax 0521 557721-15  
email info@diebauwerkstatt.de  
www.diebauwerkstatt.de

**Genehmigungsplanung**

**Planbezeichnung:** Maßstab: 1:100  
**GRUNDRISS OG ANSICHTEN**

**Zeichner:** Geprüft: Datum:  
au ch 27.10.2020

Alle Maße sind am Bau zu prüfen! Unklarheiten oder Widersprüche in Zeichnungen sowie zwischen Zeichnungen und Ausschreibungen sind vor Ausführung mit den Architekten zu klären. Höhen beziehen sich alle auf CNFF Eingang = +1,00m. Die Zeichnungen sind Eigentum des Entwurfsverfassers und dürfen nur mit schriftlicher Genehmigung an Dritte weitergegeben werden.

Anhebung der Flachdachdecke / Schaffung einer Wohnung

Aufstockung des Flachdaches / Schaffung von 2 Wohnungen

Bodenraum des Ferienhauses