

INSELGEMEINDE LANGEEOG
Die Bürgermeisterin
Az: mw

Langeoog, den 11.01.2020

Zur Sitzung des BA
VA
Rat

Vorlage-Nr.: VO21-003

Antrag auf Erteilung einer Genehmigung nach § 22 BauGB / Bildung von Sondereigentum auf dem Grundstück Heerenhusstr. 6

Antragsteller: Frau/Herr Pamela Dr. Oetting-Neumann und Nils Neumann, 27367 Bötensen

Berichterstatter: Bürgermeisterin Heike Horn

Anlage: Planskizze

Sachverhalt und Begründung:

Frau Dr. Pamela Oetting-Neumann und Herr Nils Neumann beantragen beim Landkreis Wittmund die Erteilung einer Genehmigung zur Bildung von Sondereigentum gem. § 3 BauGB auf dem Grundstück Heerenhusstr.6. Der Landkreis Wittmund hat die Inselgemeinde Langeoog um Stellungnahme zum v. g. Antrag gebeten, da die Zustimmung der Gemeinde Langeoog aufgrund der erlassenen Fremdenverkehrssicherungssatzung erforderlich ist. Die Baugenehmigungsbehörde entscheidet im Einvernehmen mit der Gemeinde.

Die Gemeinde Langeoog hat die Satzung zur Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktion am 12.04.1988 gemäß § 22 Baugesetzbuch erlassen. Zur Sicherung der Zweckbestimmung der Satzung unterliegt die Begründung oder Teilung von Rechten nach dem Wohnungseigentumsgesetz der Genehmigung, insbesondere der Bildung von Wohneigentum.

Die 1988 erlassene Fremdenverkehrssicherungssatzung erfolgte, um unter anderem die starke Zunahme der Zweitwohnungsanteils zu stoppen. Der Erlass einer Satzung nach § 22 BauGB zur Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktion sollte im Einzelfall sicherstellen, dass die Begründung oder Teilung von Wohneigentum als Basis weiterer Zweitwohnungen unzulässig ist.

Aufgrund der erlassenen Satzung wurden in den Folgejahren kaum noch Anträge zur Bildung von Wohneigentum durch Zweitwohnungsbesitzer gestellt, da diese allesamt von der Inselgemeinde Langeoog abgelehnt wurden. Zudem hat das Bundesverwaltungsgericht mit Urteil vom 15.05.1993 bestätigt, dass die Fremdenverkehrssicherungssatzung der Gemeinde Langeoog in vollem Umfang rechtmäßig ist.

Mit der Erteilung einer Genehmigung nach § 22 BauGB für das Gebäude Heerenhusstraße 6 würde die Zweckbestimmung der Fremdenverkehrssicherungssatzung unterlaufen. Die Ablehnungsgründe ergeben sich aus der Begründung der Satzung nach § 22 BauGB. Der Antrag der Eheleute Ötting-Neumann ist entsprechend abzulehnen.

Fristwahrung für die Versagung des Einvernehmens

Die Verwaltung weist darauf hin, dass das Einvernehmen der Gemeinde als erteilt gilt, wenn es nicht binnen zwei Monaten nach Eingang des Ersuchens bei der Baugenehmigungsbehörde verweigert wird.

Eine Behandlung dieser Vorlage erst in der Ratssitzung am **25.02.2021** wird als zu spät erachtet. Es ist daher geboten, einen entsprechenden Beschluss bereits in der Ratssitzung am 14.01.2021 herbeizuführen. Da nach der Bauausschuss-Sitzung am 11.01.2021 noch der Verwaltungsausschuss zu beteiligen ist, dieser aber bereits am Nachmittag des 11.01.2021 tagt bzw. getagt hat, wird der Verwaltungsausschusses kurzfristig im Umlaufverfahren beteiligt. Damit kann ein entsprechender Beschluss in der Ratssitzung am 14.01.2020 erfolgen und die fristgerechte Stellungnahme an den Landkreis Wittmund ist gewährleistet.

Allgemeines zum § 22 BauGB

Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktion

Da die Bildung von Wohn- bzw. Teileigentum nach dem Wohnungseigentumsgesetz auf Langeoog aufgrund der Satzung gemäß § 22 BauGB nach wie vor nicht möglich ist bzw. der vorherigen Zustimmung durch die Gemeinde bedarf, wurden Ferienwohnungen in Beherbergungsbetrieben – quasi als Umgehungstatbestand– über sogenanntes „Bruchteileigentum“ eigentumsrechtlich verselbstständigt. Erst mit der Städtebaurechtsnovelle Mitte 2017 kann auch das Bruchteileigentum an Grundstücken mit Wohngebäude unter einen Genehmigungsvorbehalt gestellt werden. Hierzu ist eine Änderung der Fremdenverkehrssicherungssatzung erforderlich.

Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss empfiehlt,
der VA empfiehlt,
der Rat beschließt

den Antrag der Eheleute Oetting-Neumann auf Erteilung einer Genehmigung nach § 22 Baugesetzbuch abzulehnen und dem Landkreis Wittmund gegenüber die Versagungsgründe, die sich aus der Begründung der Fremdenverkehrssicherungssatzung ergeben, mitzuteilen.

In Vertretung:

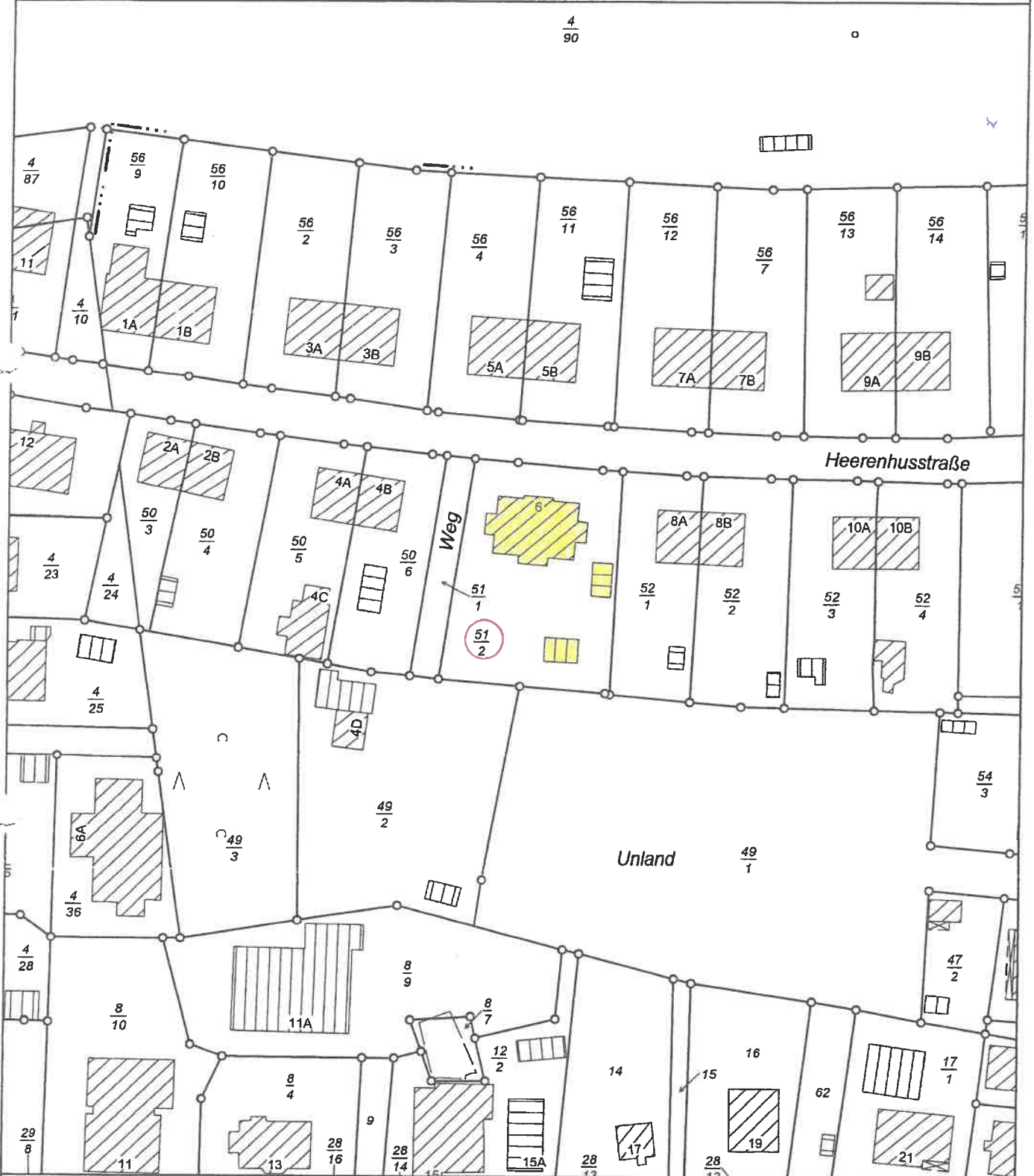


Ralf Heimes



Gemeinde: Langeoog
Gemarkung: Langeoog

Flur: 6
Flurstück: 00051/002



Verantwortlich für den Inhalt

Behörde für GLL Aurich
- Katasteramt Wittmund -

Bereitgestellt durch

Behörde für GLL Aurich
- Katasteramt Wittmund -

Zeichen:

Diese amtliche Präsentation und die ihr zugrunde liegenden Angaben des amtlichen Vermessungswesens sind nach §5 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen vom 12. Dezember 2002 (Nds. GVBl 2003) geschützt. Die Verwertung für nichteigene oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe ist nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig.

Die Grundrissdarstellung ist aus einer Karte kleineren Maßstabs abgeleitet; eventuell eingeschränkte Genauigkeit.

Datum: 18.02.2009