

Vorlage-Nr.: **VO21-263**

**Betrifft: Nutzungsänderungsantrag Werner Esser, Am Blumental 4, 26465 Langeoog
Nutzungsänderung – Wohnhaus mit 4 Dauerwohnungen zu Wohnhaus mit
3 Dauerwohnungen und einer Ferienwohnung**

Verfasser der Vorlage: Martin Wirdemann

Anlage: Lageplan

Sachverhalt und Begründung:

Herr Werner Esser beantragt die Nutzungsänderung eines Mehrfamilienwohnhauses mit 4 Dauerwohnungen in 3 Dauerwohnungen und einer Ferienwohnung am Blumental 4.

Das Grundstück liegt in einem Gebiet, das in dem 1989 in Kraft getretenen Bebauungsplan G als Sondergebiet für Fremdenbeherbergung ausgewiesen ist, also die Vermietung von Ferienwohnungen zulässig ist. Planungsrechtlich stehen dem Vorhaben insoweit keine Bedenken entgegen.

Allerdings liegt das Grundstück auch im Geltungsbereich einer Erhaltungssatzung mit der Zielsetzung des Erhalts von Dauerwohnungen gemäß § 172 Baugesetzbuch. Nach dieser Erhaltungssatzung bedarf eine Nutzungsänderung, die nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes zulässig ist, jedoch der separaten Genehmigung nach der Erhaltungssatzung.

Herr Werner Esser hat das Gebäude im Jahr 2008 von der Inselgemeinde Langeoog erworben. Im Kaufvertrag wurde vereinbart, dass 3 der 4 im Hause befindlichen Wohnungen dem Dauerwohnen vorzuhalten sind. Herr Esser hat bis zum heutigen Tage alle 4 Wohnungen dem Dauerwohnen zur Verfügung gestellt und somit seine vertraglichen Verpflichtungen übererfüllt. Eine nun im Erdgeschoss vom Mieter gekündigte Wohnung soll nun an Feriengäste vermietet werden, um nach Angaben des Antragstellers den Unterhalt des Gebäudes zu gewährleisten.

Im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung ist das Dauerwohnen ganz überwiegend vorhanden, teilweise findet aber auch eine Vermietung an Feriengäste statt. Vereinzelt Nutzungsänderungen von Dauerwohnen in Ferienwohnen erfolgten ab 2014 und wurden vom Bauausschuss mit Hinweis auf die Erhaltungssatzung zur Kenntnis genommen.

Über die Verwaltung wurden dem Landkreis Wittmund im II. Halbjahr 2021 allerdings auch zwei Bauvoranfragen von auswärtigen Interessenten zum o. g. Objekt eingereicht, die kurzfristig wieder zurückgezogen wurden. Trotzdem lässt dies die Schlussfolgerung zu, dass Herr Esser nach wie vor auch den Verkauf des Objektes nach Genehmigung seines Antrages in Erwägung zieht bzw. dieses nicht ausschließt.

Im Interesse einer intakten Sozialstruktur ist jede weitere Genehmigung von Ferienwohnungen auf den Prüfstand zu stellen, sofern sie nach dem Bebauungsplan nicht generell zulässig ist. Dies gilt auch in Hinblick auf das Entstehen einer hohen Anzahl von Zweitwohnungen im Rahmen der Weiterentwicklung des Kurviertels.

Die Verwaltung weist darauf hin, dass für den Erhalt von Dauerwohnungen für verschiedenste Berufssparten, die sowohl für die allgemeine Daseinsvorsorge, aber auch für die Erholungseinrichtungen in einem Fremdenverkehrsort eine wesentliche Rolle spielen, Sorge getragen werden muss. Eine weitere Verdrängung der ortsansässigen Wohnbevölkerung muss ausgeschlossen werden.

Die Erhaltungssatzung ist ein Baustein, um dem Ziel der Verdrängung der ortsansässigen Wohnbevölkerung entgegenzuwirken.

Bereits zum heutigen Zeitpunkt können wichtige Positionen bei der Inselgemeinde bzw. deren Eigenbetriebe nicht besetzt werden, da es an entsprechendem Wohnraum mangelt.

Auch kann aus den getroffenen Vereinbarungen des privatrechtlichen Kaufvertrages zwischen Herrn Esser und der Inselgemeinde Langeoog ein Anspruch auf Erteilung einer öffentlich-rechtlichen Genehmigung nicht hergeleitet werden. Es besteht also kein Anspruch auf die Genehmigung zur Nutzungsänderung einer Ferienwohnung gemäß der Erhaltungssatzung.

Im Sinne der Zielsetzung der Erhaltungssatzung zum Erhalt von Dauerwohnungen ist der Antrag des Herrn Esser aus Sicht der Verwaltung abzulehnen, wenn Rat und Verwaltung die weitere Verdrängung der ortsansässigen Inselbevölkerung verhindern will.

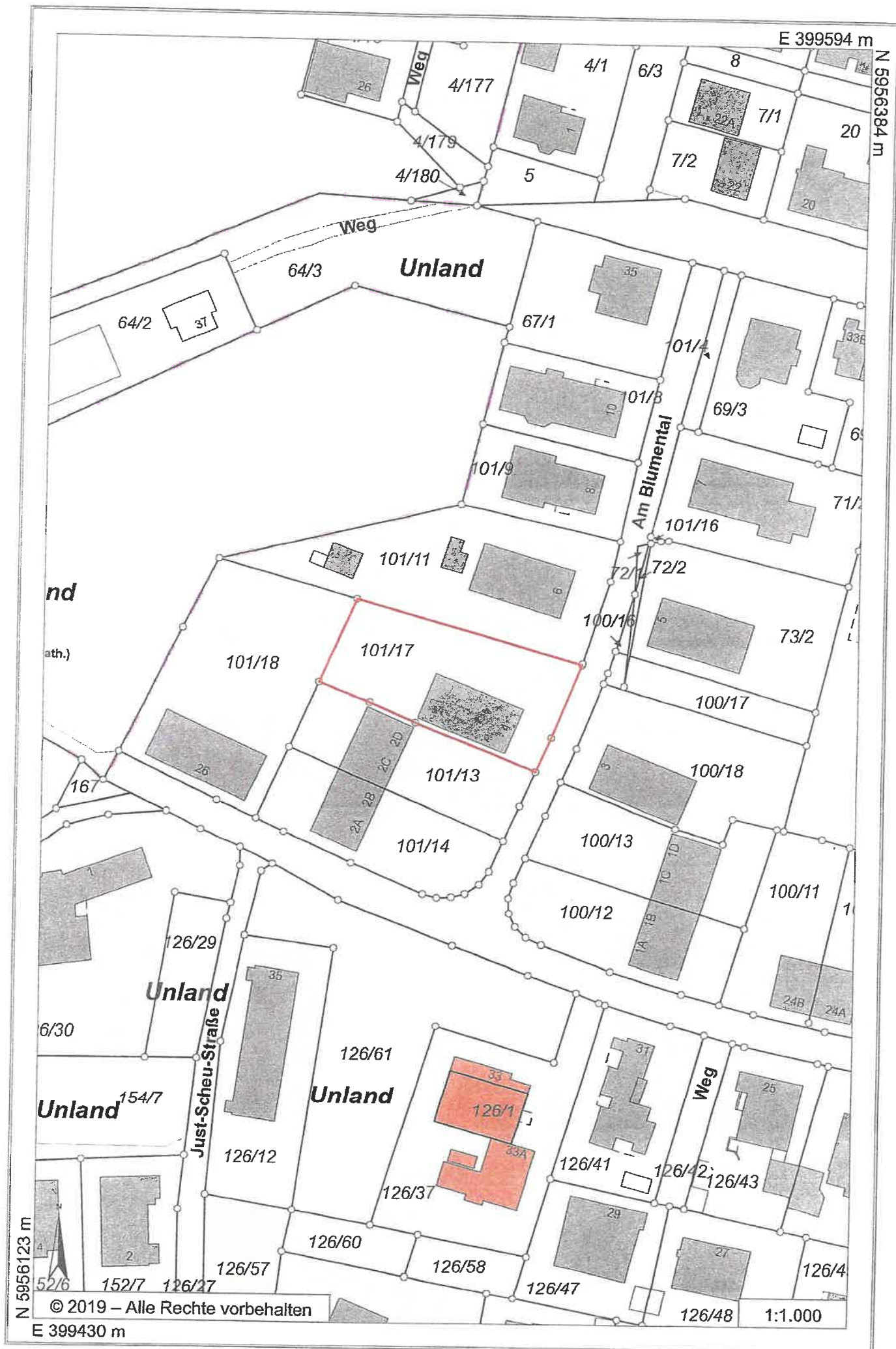
Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss empfiehlt,
der VA empfiehlt,
der Rat beschließt

den Nutzungsänderungsantrag in Form der Umwandlung eines Mehrfamilienwohnhauses mit 4 Dauerwohnungen in 3 Dauerwohnungen und einer Ferienwohnung abzulehnen und das Einvernehmen der Gemeinde Langeoog gemäß § 173 Baugesetzbuch zu versagen.



Heike Horn



E 399594 m

N 5956384 m

Unland

Am Blumental

Just-Scheu-Straße

Unland

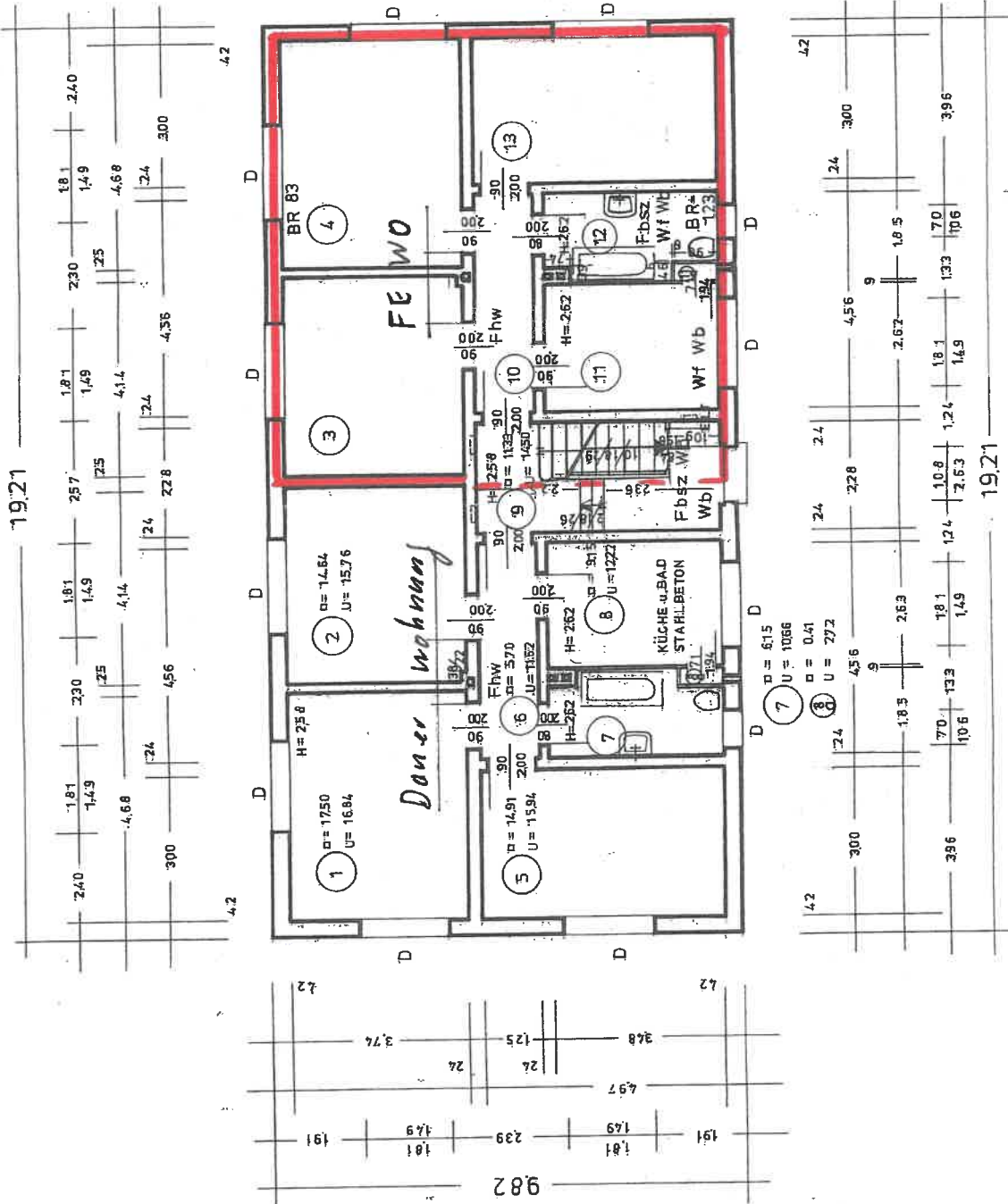
Unland

N 5956123 m

© 2019 – Alle Rechte vorbehalten

E 399430 m

1:1.000



LEGENDE

RÄUME 1 u. 2 4 u. 5 8
PVC Wt D-b

ERDGESCHOSS