

INSELGEMEINDE LANGEORG  
Der Bürgermeisterin  
Az: mw

Langeoog, den 29.03.2022

Zur Sitzung des BA  
VA  
Rat

**Vorlage-Nr.: VO22-071**

**Bauantrag Eheleute Wiebke und Andreas Westermann  
hier: Anbau einer Veranda und Nutzungsänderung in Ferienwohnung  
„Am Blumental 4“**

**Verfasser der Vorlage:** Martin Wirdemann

**Anlagen:** Ansichten / Grundrisse

Sachverhalt und Begründung:

Die Eheleute Esser haben ihr von der Inselgemeinde Langeoog im Jahr 2008 erworbenes Wohnhaus am Blumental Ende 2021 an die Eheleute Westermann veräußert. Mit dem geschlossenen Kaufvertrag sind die Eheleute Westermann in die Vertragspflichten des Kaufvertrages zwischen den Eheleuten Esser und der Inselgemeinde Langeoog eingetreten.

Die Eheleute Westermann haben somit die vertragliche Verpflichtung übernommen, mindestens 2 Wohnungen zum Zwecke der Dauervermietung von wenigstens 15 Jahren; also bis 2023 vorzuhalten und die bisher von den Eheleuten Esser selbst bewohnte Wohnung dauerhaft an einen Insulaner zu vermieten. Diese im Kaufvertrag geschlossene Vereinbarung wird von den neuen Eigentümern eingehalten.

Die vierte Wohnung wurde im Kaufvertrag nicht thematisiert. Die Eheleute Westermann beantragen nun den Anbau einer Veranda und die Nutzungsänderung einer Wohneinheit in eine Ferienwohnung. Es handelt sich hierbei um die Wohnung „Erdgeschoss rechts“, die zurzeit leer steht.

### **Baurechtliche Beurteilung**

Das Wohnhaus „Am Blumental 4“ liegt in einem Sondergebiet für Familienerholung, welches grundsätzlich auch Ferienwohnen zulässt. Gleichzeitig liegt es aber auch im Geltungsbereich einer Erhaltungssatzung, in der das Dauerwohnen noch überwiegend vorhanden ist. Genehmigungsbedürftig sind nach § 2 der Erhaltungssatzung der Rückbau, die Änderung und die **Nutzungsänderung** von baulichen Anlagen. Vereinzelt Nutzungsänderungen von Dauerwohnen in Ferienwohnen erfolgten im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung ab 2014 und wurden vom Bauausschuss mit Hinweis auf die Erhaltungssatzung zur Kenntnis genommen.

Die Neuerrichtung einer Veranda im rückwärtigen Grundstücksbereich ist nach der Erhaltungssatzung gar nicht genehmigungspflichtig. Hier gilt es nur die Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich der Grund- und Geschossflächenzahl zu beachten. Zudem prüft der Landkreis den Anbau noch hinsichtlich des Denkmalschutzes;

Die Verwaltung kommt zu dem Schluss, dass dem Antrag auf Nutzungsänderung von einer Dauerwohnung zu einer Ferienwohnung entsprochen werden kann, da dieses nach dem geschlossenen Kaufvertrag zwischen den Eheleuten Esser und der Inselgemeinde nicht ausgeschlossen war und die Eheleute Westermann die seinerzeit geschlossenen Vereinbarungen übernommen haben. Zudem ist die Zielsetzung der Erhaltungssatzung zum Erhalt von Dauerwohnungen im Geltungsbereich hier noch ganz überwiegend vorhanden.