

Vorlage-Nr.: **VO23-188**

Aufstellung einer Erhaltungssatzung gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nr. 2 Baugesetzbuch

Verfasser der Vorlage: Martin Wirdemann

Anlagen: Vermerk der externen Verfahrensstelle

Sachverhalt und Begründung:

Die Inselgemeinde Langeoog benötigt dringend Wohnraum für Insulaner, insbesondere auch für Menschen, die in betriebsnotwendigen Positionen der Gemeindeverwaltung oder ihrer Eigenbetriebe arbeiten (sollen). Denn zunehmend scheitert die Besetzung dieser Stellen daran, dass die Bewerber*innen auf Langeoog keinen angemessenen Wohnraum für sich und ihre Familien finden. Die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum für die Angestellten in den Einrichtungen der Infrastruktur und Daseinsvorsorge für Langeoog ist unabdingbar. Die gleiche Problematik besteht für die Stellenbesetzung ortsansässiger Betriebe.

Diesbezüglich wird auch auf die ausführliche Vorlage VO22-014 verwiesen.

Die Inselgemeinde Langeoog verfügt über eine sehr geeignete und auch bereits erschlossene Baufläche für den kommunalen arbeitgeberunabhängigen Wohnungsbau. Eine entsprechende Ausschreibung ist derzeit in Bearbeitung. Das Verfahren wird von einer externen Verfahrensstelle begleitet.

In einem Eckpunktepapier hat die externe Verfahrensstelle der Inselgemeinde Langeoog auf die Notwendigkeit einer Erhaltungssatzung als flankierende Maßnahme zu dem Wohnungsbau-Projekt hingewiesen. Nur so könne verhindert werden, dass die neu geschaffenen Wohnungen faktisch Platz schaffen für weitere touristisch genutzten Unterkünfte. Die Erhaltungssatzung schützt und erhält den aktuellen Bestand an Wohnraum. Sie verhindert zum Beispiel,

- dass Menschen, die jetzt in einer Mitarbeiterwohnung untergebracht sind, in den von der Gemeinde neugeschaffenen Wohnraum umziehen und die Mitarbeiterwohnung dann als Ferienwohnung umgenutzt wird oder
- dass aus bestehenden Wohnraum Eigentümer in den von der Gemeinde finanzierten Wohnraum einziehen und dann die freigewordenen Wohnungen zum eigenen finanziellen Vorteil für touristische Übernachtungsmöglichkeiten umnutzen.

Dabei soll es nicht darum gehen, den Bestand touristischer Übernachtungsangebote zu verringern, sondern den aktuell vorhandenen und durch das Projekt der Gemeinde neu geschaffenen Wohnraum für die Zukunft der Insel zu sichern.

Den Rechtsrahmen für Erhaltungssatzungen setzten die §§ 172 ff. BauGB. Auf der Grundlage kann eine sogenannte Milieuschutzsatzung zum Schutz der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung aufgenommen werden. Eine entsprechende Satzung besteht bereits im Bereich der Friesenstraße / Am Blumental.

Als räumlicher Geltungsbereich können Teile oder auch das gesamte Gemeindegebiet benannt werden. Aus Gründen der Gleichberechtigung erscheint es – sofern eine weitere Satzung beschlossen werden soll - jedoch angebracht, die Geltungsbereiche **aller** Bebauungspläne einzubeziehen.

Ggf. können die Baugebiete, in denen bereits bauleitplanerisch ein Anteil an Dauerwohnungen festgelegt wurde, unberücksichtigt bleiben.

Im Erhaltungsgebiet bedürfen der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen der Genehmigung. Die Genehmigung darf jedoch nur versagt werden, wenn durch das konkrete Vorhaben die Zusammensetzung der bestehenden Wohnbevölkerung gefährdet ist, zum Beispiel, wenn bestehender Wohnraum in touristische Übernachtung oder Zweitwohnung umgenutzt wird. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass ein Eigentümer bzw. Antragsteller auch ein Anspruch auf Erteilung einer Genehmigung geltend machen kann, sofern hierfür die Voraussetzungen des § 172 Absatz 4 Baugesetzbuch vorliegen.

Sofern vom Rat die Aufstellung einer (weiteren) Erhaltungssatzung beschlossen werden sollte, ist es ratsam, die Bürger umfassend über den Regelungsgegenstand und die Funktion der Erhaltungssatzung zu informieren (Bürgerinformationsveranstaltungen / Aufklärung über Bestandsschutz / Online-Informationen). Hiermit kann die Akzeptanz der Erhaltungssatzung bei der Bevölkerung gesteigert werden.

Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss empfiehlt,
der VA empfiehlt
der Rat beschließt

- a) die Verwaltung gemäß der juristischen Empfehlung zu beauftragen, die Vorbereitungen für die Aufstellung einer (weiteren) Erhaltungssatzung einzuleiten
- b) eine (weitere) Erhaltungssatzung nicht zu beschließen.

In Vertretung:



Ralf Heimes