

Vorlage-Nr.: **VO23-190**

Satzung der Gemeinde Langeoog zur Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktion gemäß § 22 Baugesetzbuch

Beratung über die Neufassung der Fremdenverkehrssicherungssatzung

Verfasser der Vorlage: Martin Wirdemann

Anlage: Entwurf der Neufassung der Fremdenverkehrssicherungssatzung

Sachverhalt und Begründung:

Bereits am 12.04.1988 hat die Inselgemeinde Langeoog auf der Grundlage der damaligen Fassung des § 22 Baugesetzbuches eine Satzung zur Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen erlassen. Da die Bildung von Wohneigentum nach dem Wohnungseigentumsgesetz aufgrund der Satzung gemäß § 22 BauGB nicht mehr bzw. nur mit Zustimmung der Gemeinde Langeoog möglich war, wurden Neubauten über so genanntes „Bruchteileigentum“ eigentumsrechtlich verselbstständigt. Die Bildung von Bruchteileigentum konnte aufgrund der bestehenden Satzung nicht verhindert werden, da die entsprechende gesetzliche Grundlage fehlte.

Die Insel- und Halligkonferenz hat im Jahr 2014 eine Resolution an die Bundesregierung verfasst und beantragt, den § 22 Baugesetzbuch dahingehend zu ändern, dass auch die Begründung von Bruchteileigentum einer Genehmigungspflicht unterworfen werden kann und diese Genehmigungen gemäß § 22 Baugesetzbuch, Absatz 4 Nr. 1 versagt werden können, wenn die Zweckbestimmung der Gebiete für den Fremdenverkehr und dadurch die städtebauliche Ordnung beeinträchtigt werden. Es wurde vorgetragen, dass es vorrangiges Ziel ist, die weitere städtebauliche unerwünschte Schaffung von eigengenutzten Zweitwohnungen über das Bruchteileigentum auf den Nordseeinseln zu verhindern. Der Resolution entsprechend erfolgte eine Änderung des § 22 BauGB im Jahr 2017 durch die Bundesregierung, die den Kommunen nun auch die Möglichkeit einräumte, die Begründung von Bruchteileigentum nach § 1008 unter Genehmigungsvorbehalt zu stellen.

Die ungebrochene Nachfrage nach Eigentumszweitwohnungen/Ferienwohnungen verändert nicht nur die Bau-, sondern auch die Bewohnerstruktur auf der Insel nachhaltig. Es wurden Ferien- und (Dauer-) Wohnungen in Zweitwohnungen umgewandelt, so dass diese nicht mehr vermietet werden. Für Langeooger Familien und auch für dringend benötigte Fach- und Arbeitskräfte wird der Wohn- und Arbeitsort Langeoog aufgrund von fehlenden oder überteuerten Wohnungen unwirtschaftlich. Touristische Einrichtungen haben aufgrund von fehlenden Personalwohnungen die Auslastung bereits zurückgefahren.

Mit der Ausschöpfung der rechtlichen Grundlagen kann ein Beitrag für die Existenzgrundlage der einheimischen Bevölkerung erhalten bleiben und Langeoog weiterhin entsprechend ihrer landes- und regionalplanerischen Aufgabe als Gebiet für den Fremdenverkehr zur Verfügung stehen.

Da die z. Zt. gültige Satzung die Bildung von Wohnungseigentum dem Genehmigungsvorbehalt der Gemeinde unterliegt, sollte dieses konsequenterweise auch für die Bildung von Bruchteileigentum gelten.

Es wird jedoch abzuwarten sein, ob mit der Regelung das angestrebte Ziel erreicht wird. So könnte die Genehmigungspflicht nach § 22 BauGB insbesondere durch Gestaltungen des Gesellschaftsrechts umgangen werden. Beispielsweise kann der Erwerb eines Mehrparteienobjekts auch in Form einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts oder über eine Kommandit- oder Kapitalgesellschaft erfolgen. Ob dies geschieht, bleibt abzuwarten.

5 der ostfriesischen Inseln haben ihre ursprünglichen Satzungen zur Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktion bereits neu gefasst, um der (weiteren) unkontrollierten Entstehung von Zweitwohnungen angemessen entgegensteuern zu können.

Der in der Anlage beigefügte Entwurf der Satzung der Gemeinde Langeoog zur Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktion orientiert sich an den gesetzlichen Vorgaben bzw. an bereits erlassenen Satzungen anderer Kommunen mit erheblichem Wohnraum-mangel.

Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss empfiehlt,
der VA empfiehlt
der Rat beschließt

- a) die Verwaltung zu beauftragen, die Vorbereitungen für die Aufstellung einer neuen Satzung zur Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktion einzuleiten und damit die zur Verfügung stehenden rechtlichen Möglichkeiten gemäß § 22 Baugesetzbuch auszuschöpfen
- b) eine neue Satzung zur Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktion nicht aufzustellen.

In Vertretung:


Ralf Heimes

ENTWURF

Satzung der Inselgemeinde Langeoog zur Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktion
vom _____

Aufgrund der gesetzlichen Ermächtigungen des § 22 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl I S.3646) und aufgrund des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 04.05.2017 (BGBl I S. 1057), in Kraft getreten am 13.05.2017 sowie des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17.12.2010 – in der jeweils geltenden Fassung - hat der Rat der Gemeinde Langeoog in seiner Sitzung am _____ folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser Satzung umfasst die in den beigefügten Lageplänen gekennzeichneten Bereiche der Insel Langeoog. Die Lagepläne sind Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

Sachlicher Geltungsbereich

- (1) Zur Sicherung der Zweckbestimmung der in § 1 dieser Satzung erfassten Gebiete mit Fremdenverkehrsfunktion unterliegen die folgenden Rechtshandlungen der Genehmigung:
 - a. Die Begründung oder Teilung von Wohnungseigentum oder Teileigentum nach § 1 des Wohnungseigentumsgesetzes,
 - b. die Begründung der in den §§ 30 und 31 des Wohnungseigentumsgesetzes bezeichneten Rechte
 - c. die Begründung von Bruchteileigentum nach § 1008 des Bürgerlichen Gesetzbuches an Grundstücken mit Wohngebäuden oder Beherbergungsbetrieben, wenn zugleich nach § 1010 Absatz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs im Grundbuch als Belastung eingetragen werden soll, dass Räume einem oder mehreren Miteigentümern zur ausschließlichen Benutzung zugewiesen sind und die Aufhebung der Gemeinschaft ausgeschlossen ist,
 - d. bei bestehenden Bruchteilseigentum nach § 1008 des Bürgerlichen Gesetzbuches an Grundstücken mit Wohngebäuden oder Beherbergungsbetrieben eine im Grundbuch als Belastung einzutragende Regelung nach § 1010 Absatz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuches, wonach Räume einem oder mehreren Miteigentümern zur ausschließlichen Benutzung zugewiesen sind und die Aufhebung der Gemeinschaft ausgeschlossen ist,
 - e. die Nutzung von Räumen in Wohngebäuden oder Beherbergungsbetrieben als Nebenwohnung, wenn die Räume insgesamt an mehr als der Hälfte der Tage eines Jahres unbewohnt sind.

- (2) Diese Satzung gilt unbeschadet bestehender Bebauungspläne, sonstiger Satzungen und Vorschriften des öffentlichen Baurechts.

§ 3
Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der Bekanntmachung im „Amtsblatt für den Landkreis Wittmund“ in Kraft.

Mit dem Inkrafttreten dieser Satzung tritt die Satzung der Gemeinde Langeoog vom 12.04.1988 – bekanntgemacht am 15.06.1988 – gemäß § 22 BauGB außer Kraft.

Langeoog, den

Heike Horn
Bürgermeisterin

Begründung
zur Satzung gemäß § 22 Baugesetzbuch der Gemeinde Langeoog
zur Sicherung von gebieten mit Fremdenverkehrsfunktion vom _____

Sofern die Aufstellung der neuen Satzung durch den Rat der Inselgemeinde Langeoog beschlossen wird, erfolgt an dieser Stelle eine ausführliche Begründung mit Veranlassung, Bestandsbeschreibung und Zielsetzung, planerischen Vorgaben, dem Geltungsbereich der Satzung und Gründen des Erfordernisses.