



Sitzungsvorlage

TOP 07 – öffentlich – vorberatend

Sitzungstag:	08.02.2024		
Gremium:	Bauausschuss		
Fachbereich:	Bauamt	Sitzungsnummer:	BA/2024/001
Sachbearbeiter/in:	Martin Wirdemann	Vorlagennummer:	2024/017

Antrag auf Nutzungsänderung von 2 Wohnungen in 2 Ferienwohnungen im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung "Friesenstraße/Am Blumental"

Sachvortrag:

Eine neue Eigentümerin eines Wohnhauses am Blumental beantragt die Nutzungsänderung von 2 Dauerwohnungen in 2 Ferienwohnungen.

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes G. Grundsätzlich sind nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes Ferienwohnungen zulässig.

Allerdings hat der Rat der Inselgemeinde Langeoog in seiner Sitzung am 14. Juni 2001 eine Erhaltungssatzung für die Liegenschaften „Am Blumental“ 1,2,3,4,5,6 und 7 sowie für die Liegenschaften „Friesenstraße“ 18, 20, 22, 24 und 26 beschlossen. Begründet wurde der Erlass der Erhaltungssatzung damit, dass konkreter Anlass zu der Befürchtung bestand, dass durch die Veräußerung der bundeseigenen Liegenschaften in dem betroffenen Gebiet Entwicklungen in Gang gesetzt werden, in deren Verlauf bauliche Veränderungen bzw. Nutzungsänderungen vorgenommen werden und eine Verdrängung der ortsansässigen Wohnbevölkerung in ihrer derzeitigen Zusammensetzung einsetzt.

Es wurde der Verlust von Dauermietraum befürchtet. Die Erhaltungssatzung mit ihrer 4-seitigen Begründung ist auf der Homepage der Inselgemeinde Langeoog unter der Rubrik „Bebauungspläne“ einsehbar.

Im betroffenen Geltungsbereich ist ein relativ geringer Anteil von Ferienwohnungen vorhanden. Vereinzelt Nutzungsänderungsanträge von Dauerwohnraum in Ferienwohnungen erfolgten ab 2014 und wurden vom Bauausschuss teilweise auch mit Hinweis auf die vorhandene Erhaltungssatzung in diesem Bereich zur Kenntnis genommen.

Im vorliegenden Fall wird die Umnutzung zu zwei Ferienwohnungen beantragt. Nach dem Bebauungsplan G ist der Nutzungsänderungsantrag lediglich zur Kenntnis zu nehmen. Im vorliegenden Fall, da das Vorhaben im Bereich der Erhaltungssatzung nach § 172 Absatz 1 Nr. 2 BauGB liegt, bedarf jedoch auch die Nutzungsänderung baulicher Anlagen der gesonderten Genehmigung des Rates der Gemeinde Langeoog.

Der Rat der Gemeinde Langeoog hat in seiner Sitzung am 26.03.2020 in einem gleichgelagerten Fall bereits deutlich zum Ausdruck gebracht, dass die Umwandlung von Dauerwohnraum in Ferienwohnungen in dem Geltungsbereich der Erhaltungssatzung nicht gewünscht ist. In der Folge wurden entsprechende Anträge auf Umnutzung zu Ferienwohnungen vom Rat abgelehnt.

Im vorliegenden Fall gibt es die Besonderheit, dass die Antragstellerin das Wohnhaus im Jahr 2022 von einem Insulanerehepaar erworben hat. Diese wiederum hatten das Wohnhaus 2008 von der Inselgemeinde Langeoog erworben. Aus der im Kaufvertrag von 2008 getroffenen vertraglichen Regelung, nach der eine Vermietung von 2 Wohnungen an Feriengäste für 15 Jahre (also bis 2023) vertraglich untersagt ist, kann nur darauf geschlossen werden, dass nach Ablauf dieser Zeit kein vertragliches Verbot der Umwandlung in Ferienwohnungen mehr besteht. Das ändert aber nichts an der Geltung der Erhaltungssatzung. Der seinerzeit vertraglichen Regelung, in der die neue Eigentümerin eingetreten ist, kann nicht entnommen werden, dass nach Ablauf des Zeitraums von 15 Jahren die Erhaltungssatzung nicht mehr anzuwenden wäre oder automatisch ein Anspruch auf Erteilung einer Genehmigung nach § 172 BauGB bestehen würde.

Das Einvernehmen zu dem Antrag auf Erteilung der Genehmigung nach § 172 BauGB zur Nutzungsänderung von 2 Dauerwohnungen in 2 Ferienwohnungen kann somit durchaus versagt werden.

Beschlussempfehlung:

Der Bauausschuss empfiehlt
der Verwaltungsausschuss empfiehlt
der Rat beschließt,

den Nutzungsänderungsantrag von 2 Wohnungen in 2 Ferienwohnungen abzulehnen und das Einvernehmen der Gemeinde Langeoog zu versagen.

Im Auftrag:

Martin Wirdemann

Langeoog, den 31.01.2024

Anlagen:

Anlagen Antragsteller.pdf