



Sitzungsvorlage

TOP 06 – öffentlich – vorberatend

Sitzungstag:	06.03.2025		
Gremium:	Bauausschuss		
Fachbereich:	Bauamt	Sitzungsnummer:	BA/2025/001
Sachbearbeiter/in:	Ralf Heimes	Vorlagennummer:	2025/025

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

Sachvortrag:

Die Inselgemeinde Langeoog steht vor der Herausforderung, dringend benötigten Wohnraum für Einheimische bereitzustellen, insbesondere für Beschäftigte in essenziellen Funktionen der Inselgemeinde und ihrer Eigenbetriebe. Die Besetzung solcher Stellen scheidet zunehmend daran, dass Bewerberinnen und Bewerber keinen angemessenen Wohnraum für sich und ihre Familien auf Langeoog finden. Die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum für Beschäftigte in Einrichtungen der Infrastruktur und Daseinsvorsorge ist daher unerlässlich.

Die Inselgemeinde verfügt an der Kirchstraße über eine geeignete und bereits erschlossene Baufläche für den kommunalen Wohnungsbau, der an dieser Stelle aktuell realisiert wird. Der erste Bauabschnitt wird mit hoher Wahrscheinlichkeit termingerecht abgeschlossen, so dass ab 05/25 die ersten Wohnungen übergeben werden können. In einem Eckpunktepapier hat die das Verfahren damals begleitende Kanzlei Görg in der Ratssitzung am 26.10.2022 auf die Notwendigkeit einer Erhaltungssatzung als flankierende Maßnahme zu dem Wohnungsbauprojekt hingewiesen (siehe Anhang). Nur so kann nach dortiger Auffassung verhindert werden, dass die durch den Wohnungsbau freiwerdenden Wohnungen zumindest teilweise für weitere touristische Unterkünfte genutzt werden.

Um die bisherigen Bemühungen zur Sicherung von Wohnraum auf Langeoog nachhaltig fortzuführen und den Geltungsbereich der Erhaltungssatzung zu erweitern, ist ein neuer Beschluss erforderlich. Hierzu wird auch auf die umfangreiche Vorlage VO23-188 aus dem Bauausschuss vom 12.09.2023 verwiesen. Die Erhaltungssatzung dient dem Schutz und Erhalt des aktuellen Wohnraumbestands und verhindert beispielsweise:

- dass Personen, die derzeit in Mitarbeiterwohnungen untergebracht sind, in die neu geschaffenen Gemeindewohnungen umziehen und die bisherigen Mitarbeiterwohnungen anschließend als Ferienwohnungen genutzt werden;
- dass Eigentümer aus bestehenden Wohnungen in die neuen, von der Inselgemeinde finanzierten Wohnungen ziehen und die frei gewordenen Wohnungen zu touristischen Zwecken umfunktionieren.

Ziel wäre nicht das bestehende Angebot an touristischen Unterkünften zu reduzieren, sondern den vorhandenen und neu geschaffenen Wohnraum für die Zukunft der Insel zu sichern.

Der rechtliche Rahmen für Erhaltungssatzungen wird durch die §§ 172 ff. Baugesetzbuch (BauGB) definiert. Auf dieser Grundlage kann eine sogenannte Milieuschutzsatzung zum Schutz der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung erlassen werden. Eine solche Satzung existiert bereits im Bereich Friesenstraße/Am Blumenthal.

Als räumlicher Geltungsbereich können Teile oder das gesamte Gemeindegebiet festgelegt werden. Aus Gründen der Gleichbehandlung erscheint es jedoch sinnvoll, alle Bebauungsplangebiete einzubeziehen, sofern eine weitere Satzung beschlossen wird. Gebiete, in denen bereits bauleitplanerisch ein Anteil an Dauerwohnungen festgelegt wurde, könnten gegebenenfalls ausgenommen werden.

Innerhalb des Erhaltungsgebiets bedürfen Rückbau, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen einer Genehmigung. Diese darf nur verweigert werden, wenn das Vorhaben die Zusammensetzung der bestehenden Wohnbevölkerung gefährdet, etwa durch die Umnutzung von Wohnraum in touristische Unterkünfte oder Zweitwohnungen. Es sei darauf hingewiesen, dass Eigentümer oder Antragsteller einen Anspruch auf Genehmigung geltend machen können, sofern die Voraussetzungen des § 172 Absatz 4 BauGB erfüllt sind.

Sollte der Rat die Aufstellung einer weiteren Erhaltungssatzung beschließen, ist es ratsam, die Bürger umfassend über deren Regelungsinhalt und Funktion zu informieren (z. B. durch Informationsveranstaltungen, Aufklärung über Bestandsschutz, Online-Informationen). Dies kann die Akzeptanz der Erhaltungssatzung in der Bevölkerung erhöhen.

Dieser Schritt würde zwangsläufig einen hohen organisatorischen und finanziellen Aufwand mit sich bringen. Dieser bewegt sich voraussichtlich im Rahmen des Aufwands zur Aufstellung eines Bebauungsplanes.

Die Erstellung von Gutachten und Planungsunterlagen für die Erhaltungs- und Zweckentfremdungssatzung ist notwendig, ebenso wie umfassende Bürgerinformationsmaßnahmen, um Transparenz zu fördern und Akzeptanz innerhalb der Bevölkerung zu schaffen. Darüber hinaus stellt die Ausarbeitung und Umsetzung der Satzung eine erhebliche zusätzliche Belastung für die Verwaltung dar, die möglicherweise durch die Hinzuziehung von zusätzlichem Fachpersonal kompensiert werden muss. Zusätzlich sind rechtliche Prüfungen durch externe Fachbüros oder Anwaltskanzleien erforderlich, um eine rechtssichere Umsetzung der Maßnahmen zu gewährleisten.

Aber auch das trifft auf eine mögliche Änderung der bestehenden Bebauungspläne zu, wenn darüber Sicherungsmaßnahmen geregelt werden sollen.

Trotz dieser Herausforderungen sind die damit verbundenen Investitionen unverzichtbar, um langfristig den Wohnraum für die einheimische Bevölkerung zu schützen und einer weiteren Verdrängung durch den touristischen Wohnungsmarkt entgegenzuwirken. Nur durch ein entschlossenes Handeln können wir die Lebensqualität auf Langeoog bewahren und eine ausgewogene Wohnraumsituation für alle Einwohner sichern.

Die Umsetzung von Erhaltungssatzungen zur Verhinderung der Zweckentfremdung von Wohnraum auf den Inseln bringt mehrere Herausforderungen mit sich. Eigentümer könnten gegen die Regelungen protestieren, da sie in der Umwandlung von Wohnraum in Ferienwohnungen höhere Einnahmen sehen. Rechtsunsicherheiten und unklare Formulierungen können zu Konflikten und Verzögerungen führen.

Auch innerhalb der Bevölkerung könnte es unterschiedliche Meinungen geben, was die Akzeptanz der Satzung beeinträchtigen kann. Die Verwaltung und Durchsetzung der Satzung erfordern erhebliche Ressourcen, und ein Mangel daran könnte die Effektivität gefährden. Schließlich müssen die Interessen von Tourismus und Wohnraumschutz in Einklang gebracht werden, um Spannungen in der Gemeinschaft zu vermeiden. Das gilt aber ebenso bei der Durchsetzung der Einhaltung eines Bebauungsplanes mit wohnungssichernden Regelungen.

Im Gegensatz zu einem Bebauungsplan kann eine Erhaltungssatzung die Wohnraumnutzung gezielt steuern und die bestehende Wohnbevölkerung schützen. Sie ergänzt die Steuerung über Bebauungspläne und trägt dazu bei, ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Dauerwohnraum und touristischer Nutzung zu erhalten. In diesem Rahmen kann sie ein geeignetes Instrument sein, um die Wohnraumsituation auf Langeoog langfristig zu stabilisieren.

Aktuelle Sachstände der ostfriesischen Inseln:

- **Norderney:** Der Inselrat hat eine Erhaltungssatzung beschlossen, die die Zweckentfremdung von Wohnraum verhindert und bei Verstößen Geldbußen von bis zu 100.000 Euro vorsieht.
- **Borkum:** Borkum reguliert das Wohnungsproblem durch eine strikte Ausrichtung des Bebauungsplans, der klare Bereiche für Ferienwohnungen und Dauerwohnraum festlegt; neue Ferienwohnungen werden nicht mehr genehmigt.
- **Juist:** Es existiert keine spezifische Zweckentfremdungssatzung, jedoch werden die Bebauungspläne so gestaltet, dass der bestehende Wohnraum erhalten bleibt.
- **Baltrum:** Baltrum verfolgt eine Erhaltungssatzung, die den bestehenden Wohnraum für Einheimische sichern soll, indem sie die Umwandlung von Wohnraum in Ferienwohnungen einschränkt. Die Bebauungspläne sind so gestaltet, dass sie die Schaffung von Ferienwohnungen regulieren und den dauerhaften Wohnraum schützen.
- **Spiekeroog:** Hier gibt es eine Erhaltungssatzung, die sicherstellt, dass der Abriss von dauerhaftem Wohnraum ohne adäquaten Ersatz nicht möglich ist und Umbauten nur genehmigt werden, wenn der vorhandene Dauerwohnraum erhalten bleibt.
- **Wangerooge:** Es wird ein Zweckentfremdungsverbot beraten, um den Wohnraum für Einheimische zu sichern und den Druck auf den Wohnungsmarkt zu verringern.

Beschlussempfehlung:

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) keine Vorbereitungen für die Aufstellung einer (weitere) Erhaltungssatzung zu beschließen.

Langeoog, den 25.02.2025

Anlagen:

GÖRG zur Erhaltungssatzung.pdf