



Sitzungsvorlage

TOP 07 – öffentlich – vorberatend

Sitzungstag:	06.03.2025		
Gremium:	Bauausschuss		
Fachbereich:	Bauamt	Sitzungsnummer:	BA/2025/001
Sachbearbeiter/in:	Ralf Heimes	Vorlagennummer:	2025/026

Satzung der Gemeinde Langeoog zur Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktion gemäß § 22 Baugesetzbuch Beratung über die Neufassung der Fremdenverkehrssicherungssatzung

Sachvortrag:

Bereits am 12. April 1988 hat die Inselgemeinde Langeoog auf Grundlage der damaligen Fassung des § 22 Baugesetzbuches (BauGB) eine Satzung zur Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen erlassen. Die gesetzliche Regelung schränkte die Bildung von Wohneigentum nach dem Wohnungseigentumsgesetz ein, wodurch Neubauten über sogenanntes „Bruchteileigentum“ eigentumsrechtlich verselbstständigt wurden. Die Bildung von Bruchteileigentum konnte aufgrund der bestehenden Satzung nicht verhindert werden, da die rechtliche Grundlage dafür fehlte. Im Jahr 2014 verabschiedete die Insel- und Halligkonferenz eine Resolution an die Bundesregierung, in der eine Änderung des § 22 BauGB beantragt wurde, um die Begründung von Bruchteileigentum genehmigungspflichtig zu machen. Dies ermöglicht es, solche Genehmigungen gemäß § 22 BauGB, Absatz 4 Nr. 1, abzulehnen, wenn die Zweckbestimmung der Gebiete für den Fremdenverkehr und die städtebauliche Ordnung gefährdet sind. Die Änderung des § 22 BauGB im Jahr 2017 ermächtigte die Kommunen, diese Genehmigungspflicht einzuführen.

Die anhaltend hohe Nachfrage nach Eigentumszweitwohnungen und Ferienwohnungen hat nicht nur Auswirkungen auf die Bau- und Bewohnerstruktur der Insel, sondern auch auf die Verfügbarkeit von Wohnraum für die einheimische Bevölkerung. In den letzten Jahren wurden zahlreiche Ferien- und (Dauer-) Wohnungen in Zweitwohnungen umgewandelt, was dazu führt, dass diese nicht mehr vermietet werden. Hierzu wird auch auf die umfangreiche Vorlage VO23-190 aus dem Bauausschuss vom 12.09.2023 verwiesen.

Für Langeooger Familien und dringend benötigte Fachkräfte wird der Wohn- und Arbeitsort Langeoog aufgrund der begrenzten und überteuerten Wohnungen unerschwinglich. Dies hat bereits dazu geführt, dass touristische Einrichtungen und Betriebe aufgrund fehlender Personalwohnungen ihre Angebote reduzieren mussten.

Die Analyse der aktuellen Situation auf anderen ostfriesischen Inseln zeigt, dass mehrere Inseln bereits ihre Satzungen zur Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktion neu gefasst haben. Diese Entwicklungen verdeutlichen den dringenden Handlungsbedarf auch für Langeoog:

- **Norderney:** Einführung einer Erhaltungssatzung, die die Zweckentfremdung von Wohnraum verhindert und hohe Geldbußen bei Verstößen vorsieht.
- **Borkum:** Strikte Bebauungspläne, die neue Ferienwohnungen ausschließen und klare Bereiche für Dauerwohnraum definieren.
- **Juist:** Gestaltung der Bebauungspläne zur Erhaltung des bestehenden Wohnraums ohne spezifische Zweckentfremdungssatzung.
- **Spiekeroog:** Maßnahmen zur Verhinderung des Abrisses von dauerhaftem Wohnraum ohne adäquaten Ersatz.
- **Wangerooge:** Diskussion über ein Zweckentfremdungsverbot zum Schutz des Wohnraums für Einheimische.
- **Baltrum:** Erhaltungssatzung, die darauf abzielt, den bestehenden Wohnraum zu schützen.

Die Neufassung der Fremdenverkehrsicherungssatzung für Langeoog könnte dazu beitragen, die existenzielle Grundlage der einheimischen Bevölkerung zu sichern und die zukünftige städtebauliche Entwicklung im Einklang mit den Zielen der regionalen Planung zu gestalten. Um diesen Zielen gerecht zu werden, wäre es notwendig, die Genehmigungspflicht auch auf die Bildung von Bruchteilseigentum auszuweiten.

Die Umsetzung der neuen Satzung würde erhebliche organisatorische und finanzielle Aufwendungen nach sich ziehen. Dazu gehören die Erstellung von Gutachten zur Bewertung der Auswirkungen der neuen Satzung, die Entwicklung detaillierter Planungsunterlagen sowie umfassende Bürgerinformationsmaßnahmen, um Transparenz zu fördern und Akzeptanz innerhalb der Bevölkerung zu gewährleisten. Darüber hinaus werden die Ausarbeitung und Umsetzung der neuen Satzung eine erhebliche zusätzliche Belastung für die Verwaltung darstellen, die möglicherweise die Hinzuziehung von zusätzlichem Fachpersonal erforderlich macht.

Diese Kosten wären durchaus mit denen für die Erstellung eines Bebauungsplanes vergleichbar, ebenso wie der Aufwand für die Durchsetzung der Regelungen eines Bebauungsplans mit wohnungssichernden Regelungen.

Es bleibt jedoch abzuwarten, ob die angestrebten Ziele mit dieser Regelung erreicht werden. Eine mögliche Umgehung der Genehmigungspflicht durch gesellschaftsrechtliche Konstruktionen könnte den Effekt der Regelung einschränken. So könnte der Erwerb von Mehrparteienobjekten beispielsweise durch Gesellschaften bürgerlichen Rechts oder Kommandit- bzw. Kapitalgesellschaften erfolgen.

Eine Zweckentfremdungssatzung kann dazu beitragen, bestehenden Wohnraum für Einheimische zu sichern, indem sie die Umnutzung von Wohnungen für touristische Zwecke gezielt steuert. So lässt sich verhindern, dass dringend benötigter Dauerwohnraum weiter schwindet.

In Verbindung mit Bebauungsplänen, die die zukünftige Nutzung neuer Flächen regeln, entsteht eine umfassendere Steuerungsmöglichkeit. Diese Kombination kann helfen, ein stabiles und ausgewogenes Wohnraumangebot auf Langeoog zu erhalten und sowohl den Bedarf der einheimischen Bevölkerung als auch die touristische Entwicklung in Einklang zu bringen.

Beschlussempfehlung:

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) die Verwaltung nicht damit zu beauftragen eine neue Satzung zur Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktion aufzustellen.

Langeoog, den 25.02.2025