Inselgemeinde
Langeoog

Sitzungsvorlage

TOP 05 – öffentlich – vorberatend

Sitzungstag:	**28.08.2025**		
Gremium:	**Bauausschuss**		
Fachbereich:	Bauamt	Sitzungsnummer:	BA/2025/002
Sachbearbeiter/in:	Ralf Heimes	Vorlagennummer:	2025/099

Bauantrag auf Nutzunsänderung von Wohnen in Ferienwohnungen

Sachvortrag:

Der Eigentümer eines Wohnhauses in der Hauptstraße beantragt eine Nutzungsänderung Wohnen in Ferienwohnen EG (FeWo 01+02). Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes E „Am Bahnhof". Die Zulässigkeit beurteilt sich somit nach § 30 Baugesetzbuch. Danach ist ein Bauvorhaben zulässig, wenn es den Festsetzungen des Bebauungsplans in Bezug auf Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der überbaubaren Grundstücksfläche entspricht und die Erschließung gesichert ist. Der Bebauungsplan E setzt für das Grundstück ein Sondergebiet I für Fremdenbeherbergung fest. Das Maß der baulichen Nutzung ist mit einer Grundflächenzahl von 0,30 und einer Geschossflächenzahl von 0,50 festgesetzt. Aus den eingereichten Unterlagen sind bauliche Änderungen nicht zu entnehmen. Nach Rücksprache mit dem Landkreis sind Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht betroffen. Danach werden die baulichen Vorgaben grundsätzlich eingehalten. Im Übrigen prüft die Genehmigungsbehörde die Einhaltung des öffentlichen Baurechts im beantragten Genehmigungsverfahren. Eine Abweichung von den Bestimmungen der Gestaltungssatzung ist aus den Antragsunterlagen nicht ersichtlich.

Grundsätzlich ist nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes eine Umnutzung in Ferienwohnungen zulässig. Allerdings hat der Rat der Inselgemeinde Langeoog in seiner Sitzung am 24.01.1994 die Satzung über die Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenart von Gebieten in der Gemeinde Langeoog (Erhaltungssatzung) beschlossen. Diese dient der Erhaltung der Städtebaulichen Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt (§ 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) mit dem Ziel im Erhaltungsbereich die baulichen Anlagen zu erhalten. Im Erhaltungsbereich bedarf der Abbruch, die Änderung oder die Nutzungsänderung, sowie die Errichtung baulicher Anlagen der Genehmigung des Rates. Die Genehmigung darf nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist.

Änderungen an der Kubatur werden nicht vorgenommen und auch der Nutzungszweck entspricht den in diesem Gebiet üblichen Nutzungen, so dass der Satzungszweck nicht betroffen ist. Insofern ist auch kein Ablehnungsgrund ersichtlich.

Beschlussempfehlung:

Der Bauausschuss empfiehlt,
der Verwaltungsausschuss empfiehlt,
der Rat

nimmt die Bauanträge zur Kenntnis und beschließt, den Antrag auf Nutzungsänderung Wohnen in Ferienwohnen EG (FeWo 01+02) nach den Vorgaben der Satzung über die Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenart von Gebieten in der Gemeinde Langeoog zu genehmigen.

Langeoog, den 19.08.2025

Anlagen:

01.1_Bauantrag_V1.pdf
02_einfacher_Lageplan_20250219_V1.pdf
03_Bauzeichnung_20250219_V1.pdf