Inselgemeinde
Langeoog

Sitzungsvorlage

TOP 07 – öffentlich – vorberatend

Sitzungstag:	**28.08.2025**		
Gremium:	**Bauausschuss**		
Fachbereich:	Bauamt	Sitzungsnummer:	BA/2025/002
Sachbearbeiter/in:	Ralf Heimes	Vorlagennummer:	2025/101

Bauvorhaben "Sanierung, Erweiterung und Nutzungsänderung einer Dauerwohnung in zwei Ferienwohnungen"

Sachvortrag:

Die Eigentümer eines Wohnhauses in der Friesenstraße beantragen neben der Sanierung und Erweiterung eine Nutzungsänderung von einer Dauerwohnung in zwei Ferienwohnungen.

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes G „Friesenstraße/Süderdünenring". Die Zulässigkeit beurteilt sich somit nach § 30 Baugesetzbuch (BauGB). 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 G setzt für das Grundstück ein Sondergebiet I für Fremdenbeherbergung fest. Das Maß der baulichen Nutzung ist mit einer Grundflächenzahl von 0,25 und einer Geschossflächenzahl von 0,40 festgesetzt. Nach den eingereichten Unterlagen wird eine Geschossfläche von 0,407 ermittelt und damit gerade noch eingehalten. Eine Ermittlung der Grundflächenzahl wird in den Antragsunterlagen nicht ausgewiesen. Eine sonstige Abweichung von den Vorgaben des Bebauungsplans ist aus dem Bauantrag nicht ersichtlich. Danach werden die baulichen Vorgaben grundsätzlich eingehalten. Im Übrigen prüft die Genehmigungsbehörde die Einhaltung des öffentlichen Baurechts im beantragten Genehmigungsverfahren. Unabhängig davon sind bei dem Grundstück denkmalrechtliche Fragen zu berücksichtigen, die ebenfalls einer Prüfung des Landkreises als zuständiger unterer Denkmalschutzbehörde unterliegen. Eine Abweichung von den Bestimmungen der Gestaltungssatzung ist aus den Antragsunterlagen nicht ersichtlich.

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. Vereinzelte 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 hat in gleichgelagerten Fällen bereits mehrfach 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.

Beschlussempfehlung:

Der Bauausschuss empfiehlt,
der Verwaltungsausschuss empfiehlt,
der Rat

nimmt den Bauantrag zur Kenntnis und beschließt, den Nutzungsänderungsantrag von einer Dauerwohnung in zwei Ferienwohnungen aufgrund der Vorgaben der Erhaltungssatzung abzulehnen und das Einvernehmen der Gemeinde Langeoog zu versagen.

Langeoog, den 19.08.2025

Anlagen:

03_Grundriss_1.OG_20250722_V1.pdf
03_Grundriss_DG_20250722__V1.pdf
03_Schnitt_20250722_V1.pdf
05_Berechnungen_Wohnflaeche_20250723_V.p
df
05_Berechnung_GFZ_20250724_V1 (2).pdf
Bauantrag.pdf