



## Sitzungsvorlage

TOP 09 – öffentlich – beschließend

<b>Sitzungstag:</b>	<b>18.09.2025</b>		
<b>Gremium:</b>	<b>Gemeinderat</b>		
Fachbereich:	Bauamt	Sitzungsnummer:	Rat/2025/007
Sachbearbeiter/in:	Ralf Heimes	Vorlagennummer:	2025/100

## Bauanträge auf Nutzungsänderung eines Wohnhauses und eines Nebengebäudes in Ferienwohnungen

### Sachvortrag:

Die Eigentümer eines Wohnhauses und eines Nebengebäudes in der Mittelstraße beantragen eine bauliche Änderung am Nebenhaus sowie eine Nutzungsänderung eines Wohnhauses in Ferienwohnungen und die Nutzung des Nebenhauses als Ferienwohnung.

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes D „Ortsmitte“. 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 D 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 ist ersichtlich, dass lediglich Änderungen an den Terrassenfenstern im zurückliegenden Nebengebäude beabsichtigt sind. 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.

Das Objekt liegt direkt an der Grenze der Satzung, so dass aus den Satzungsanlagen nicht eindeutig erkennbar ist, welcher Anteil des Grundstücks im Geltungsbereich der Satzung liegt. Unabhängig davon werden keine Änderungen an der Kubatur vorgenommen, 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 eines Wohnhauses in Ferienwohnungen und der Nutzung eines Nebengebäudes als Ferienwohnung nach den Vorgaben der Satzung über die Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenart von Gebieten in der Gemeinde Langeoog zu genehmigen.

Langeoog, den 10.09.2025

**Anlagen:**