Inselgemeinde
Langeoog

Sitzungsvorlage

TOP 11 – öffentlich – beschließend

Sitzungstag:	**18.09.2025**		
Gremium:	**Gemeinderat**		
Fachbereich:	Bauamt	Sitzungsnummer:	Rat/2025/007
Sachbearbeiter/in:	Ralf Heimes	Vorlagennummer:	2025/102

Bauvorhaben Umbau und Erweiterung der "Kajüte" Strandjepad 6

Sachvortrag:

Die Arbeiterwohlfahrt Bezirksverband Hannover e. V. plant auf dem Grundstück Strandjepad 6, einen Umbau und die Erweiterung der "Kajüte". Das Bauvorhaben liegt im Bereich des Bebauungsplanes F, SO VI „Erholungsgebiet der freien Wohlfahrtsverbände". 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 F setzt für das Grundstück ein Sondergebiet für Kur-, Heil- und Erholungszwecke fest. Das Maß der baulichen Nutzung ist nur durch eine höchstmögliche Grundflächenzahl von 1 200 m² begrenzt. Nach den eingereichten Unterlagen wird eine Brutto-Grundfläche von 1 097 m² angegeben. Danach werden die baulichen Vorgaben grundsätzlich eingehalten. Im Übrigen prüft die Genehmigungsbehörde die Einhaltung des öffentlichen Baurechts im beantragten Genehmigungsverfahren. Eine sonstige Abweichung von den Vorgaben des Bebauungsplans ist aus dem Bauantrag nicht ersichtlich.

Allerdings ist mit dem Bauvorhaben eine Überschreitung der Baugrenze vorgesehen. Die Antragstellerin hat daher einen Antrag auf Überschreitung der Baugrenze gestellt. Es wird gemäß § 31 BauGB eine Befreiung/Ausnahme von der Einhaltung der aufgeführten Baugrenze um 1,50 m beantragt, um ein angemessenes Arbeitsumfeld inklusive der Ver- und Entsorgung des Küchenbereiches unter der Beachtung der geltenden Vorgaben des zuständigen Veterinäramtes schaffen zu können. Nach § 31 BauGB können gemäß Absatz 1 solche Ausnahmen von den Festsetzungen des Bebauungsplans zugelassen werden, die in dem Bebauungsplan nach Art und Umfang ausdrücklich vorgesehen sind. Der Bebauungsplan F sieht allerdings eine Überschreitung der Baugrenzen für das Sondergebiet VI nicht vor, so dass eine Prüfung nach Absatz 2 zu erfolgen hat. Gemäß Absatz 2 können Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans erteilt werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden **und**

- Gründe des Wohls der Allgemeinheit, einschließlich der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, des Bedarfs zur Unterbringung von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden, des Bedarfs an Anlagen für soziale Zwecke und des Bedarfs an einem zügigen Ausbau der erneuerbaren Energien, die Befreiung erfordern
- oder die Abweichung städtebaulich vertretbar ist
- oder die Durchführung des Bebauungsplans zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde

und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Bei der Überschreitung der Baugrenze handelt es sich nach den eingereichten Unterlagen um eine Überschreitung auf der nordwestlichen Gebäudeseite mit einer Breite von 1,50 m bei einer Länge von etwa 15 m = ~22,5 qm, die aus Sicht der Verwaltung nicht die Grundzüge der Planung berühren, städtebaulich vertretbar und mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind.

Beschlussempfehlung:

Der Bauausschuss empfiehlt.
Der Veraltungsausschuss empfiehlt,
der Rat beschließt,

den Bauantrag „Umbau und Erweiterung der Kajüte" zur Kenntnis zu nehmen und dem Antrag auf Überschreitung der Baugrenze gemäß § 31 Abs. 2 BauGB in der beantragten Form zuzustimmen.

Langeoog, den 10.09.2025

Anlagen: