Inselgemeinde
Langeoog

Sitzungsvorlage

TOP 07 – öffentlich – beschließend

Sitzungstag:	**18.09.2025**		
Gremium:	**Gemeinderat**		
Fachbereich:	Bauamt	Sitzungsnummer:	Rat/2025/007
Sachbearbeiter/in:	Ralf Heimes	Vorlagennummer:	2025/120

Antrag auf Änderung des Bebauungsplans H "Um Süd/Süderdünenring"

Sachvortrag:

Für ein Grundstück in der Hafenstraße in Langeoog wird die Änderung des Bebauungsplans H „Um Süd/Süderdünenring“ beantragt. Der Antrag wurde bereits im August 2024 gestellt, aber nicht abschließend bearbeitet. Die betroffene Eigentümergemeinschaft beantragt nun erneut die Änderung des Bebauungsplans für das Objekt zur Anerkennung von Nutzflächen als Ferienwohnung. Zur weiteren Begründung wird auf den beigefügen Antrag nebst Anlagen verwiesen.

Für das Grundstück ist ein Sondergebiet SO I für Fremdenbeherbergung ausgewiesen. Auf der besagten Fläche befindet sich neben dem Wohngebäude außerhalb der überbaubaren Fläche ein im Lageplan als Nebengebäude mit Fahrradschuppen gekennzeichnetes Gebäude, welches nach den dortigen Angaben bereits beim Kauf als Ferienwohnung genutzt wurde. Für diese Nutzung liegt keine Genehmigung vor.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans 1988 war die kleingliedrige Bauweise eine der Vorgaben, um ein „Nachverdichtung“ der Baulandflächen auszuschließen. Die Eigentümergemeinschaft beantragt nun eine weitere überbaubare Fläche von 17 x 10 m, die den vorhandenen Bauzustand deutlich übersteigt und damit die Auslastung des Grundstücks erhöht. Es ist fraglich, ob dieser Antrag mit der städtebaulichen Zielsetzung vereinbar ist. Da es sich bei der beantragten überbaubaren Fläche um einen Grundzug der Planung handelt, wäre eine Bebauungsplanänderung notwendig.

Im Falle einer positiven Bescheidung können Folgeanträge ähnlich oder gleich gelagerter Fälle nicht ausgeschlossen werden. Dies hätte zur Folge, dass weitere Anträge kaum abgelehnt werden könnten. Zumindest wird sich die Inselgemeinde bei gleichartigen Fällen mit dem Grundsatz der Gleichbehandlung auseinandersetzen müssen.

In der Vergangenheit wurden analog lautende Anträge auf Änderung von überbaubaren Flächen vom Rat abgelehnt und nach Auffassung der Verwaltung sollte von Einzelfallregelungen abgesehen werden. Hierauf besteht auch kein gesetzlicher Anspruch.

Nach Abwägung aller Gegebenheiten sollte der Antrag aus Sicht der Verwaltung abgelehnt werden.

Beschlussempfehlung:

Der Verwaltungsausschuss empfiehlt,
der Rat beschließt,

den Antrag auf Änderung des Bebauungsplans H „Um Süd/Süderdünenring“ für das im Antrag benannte Grundstück in der Hafenstraße auf Anpassung der überbaubaren Fläche für das bisher als Nebengebäude mit Fahrradschuppen bezeichnete Gebäude für eine Nutzung als Ferienwohnung abzulehnen.

Langeoog, den 10.09.2025

Anlagen:

Hafenstraße_6_Antrag_Anlagen_Änderung_BPlan_H.pdf