



## Sitzungsvorlage

TOP 07 – öffentlich – vorberatend

<b>Sitzungstag:</b>	<b>20.01.2026</b>	
<b>Gremium:</b>	<b>Bauausschuss</b>	
Fachbereich:	Bauamt	Sitzungsnummer: BA/2026/001
Sachbearbeiter/in:	Ralf Heimes	Vorlagennummer: 2026/001

### Bauantrag auf Nutzungsänderung Pension in Ferienwohnen und in Gewerbe (mit Umbau)

#### Sachvortrag:

Die Eigentümer eines Wohnhauses in der Barkhausenstraße beantragen eine Nutzungsänderung des bisherigen Pensionsbetriebes in Ferienwohnen und in Gewerbe. Diese Nutzungsänderung ist mit einem Umbau im Bestand des Gebäudes verbunden.

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 V für Versorgung und Fremdenbeherbergung fest. Das Maß der baulichen Nutzung ist mit einer Grundflächenzahl von 0,50 und einer Geschossflächenzahl von 1,30 festgesetzt. Aus den eingereichten Unterlagen ist ersichtlich, dass neben Umbauten im Bestand mit Veränderungen im Bereich der Fenster und Türen lediglich Balkone und eine rückwärtige Garage beabsichtigt sind. 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 Ferienwohnen und Gewerbe zulässig. Im Sondergebiet V sind Einzelhandelsbetriebe, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Wohnungen für Aufsichts-, Bereitschafts- und Betreuungspersonal sowie für Betriebsinhaber, Ferienwohnungen und sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe mit Ausnahme von Vergnügungsstätten zugelassen. 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.

Es werden keine wesentlichen Änderungen an der Kubatur vorgenommen und die beantragten Nutzungsänderungen entsprechen dem direkten Umfeld, so dass eine Abweichung von dem Satzungszweck nicht erkennbar ist. Insofern ist auch kein Ablehnungsgrund ersichtlich.

**Beschlussempfehlung:**

Der Bauausschuss empfiehlt,  
der Verwaltungsausschuss empfiehlt,  
der Rat

nimmt den Bauantrag zur Kenntnis und beschließt, den Antrag auf Nutzungsänderung des bisherigen Pensionsbetriebes in Ferienwohnen und in Gewerbe (mit Umbau) nach den Vorgaben der Satzung über die Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenart von Gebieten in der Gemeinde Langeoog zu genehmigen.

Langeoog, den 12.01.2026

**Anlagen:**

02\_Lageplan\_Entwurfsverfasser\_20251105\_V1.p  
df  
03\_Bauzeichnungen\_20251105\_V1.pdf  
05\_Berechnung\_GRZ\_GFZ.pdf