



Sitzungsvorlage

TOP 09 – öffentlich – vorberatend

Sitzungstag:	04.06.2026		
Gremium:	Bauausschuss		
Fachbereich:	Bauamt	Sitzungsnummer:	BA/2026/002
Sachbearbeiter/in:	Ralf Heimes	Vorlagennummer:	2026/057

Bauleitplanung der Inselgemeinde Langeoog Beschluss über die Aufstellung der 7. Änderung des Bebauungsplanes E „Am Bahnhof“

Sachvortrag:

Die am 29.05.2015 rechtskräftig gewordene 6. Änderung des Bebauungsplanes E „Am Bahnhof“ enthält missverständliche textliche Festsetzungen, die im Ergebnis zu Baugenehmigungen führen können, die nach der damaligen Begründung mit der Aufstellung der Bebauungsplanänderung nicht beabsichtigt gewesen sind. Ziel der Bebauungsplanänderung war, dass nur Gebäude mit mindestens einer Wohnung, die der dauerwohnlichen Nutzung dient, zulässig sind. Erst unter dieser Voraussetzung sollten weitere Nutzungen, wie z. B. Ferienwohnungen, zulässig sein.

Die derzeitige Formulierung der textlichen Festsetzung Nr. 2 der 6. Änderung des Bebauungsplanes E „Am Bahnhof“ hinsichtlich des als Sondergebiet „Touristisches Wohnen“ ausgewiesenen Gebietes ist missverständlich und stellt nach rechtlicher Prüfung eine Aufzählung dar, die z. B. auch eine Nutzung für ausschließlich touristische Zwecke zulässt.

Auch wenn die Begründung der damaligen Bebauungsplanänderung das Planungsziel widerspiegelt, gilt als verbindliche Rechtsnorm nur der Bebauungsplan selbst mit seinen textlichen Festsetzungen, nicht aber die Begründung.

Aus den genannten Gründen ist die Nr. 2 der textlichen Festsetzung der 6. Änderung des Bebauungsplanes E „Am Bahnhof“ so zu überarbeiten, dass die im Geltungsbereich des Sondergebietes „Touristisches Wohnen“ bebauten und unbebauten Grundstücke dem ursprünglichen Planungswillen der Inselgemeinde entsprechen und eine dauerwohnliche Nutzung mindestens einer Wohnung pro Wohngebäude gewährleistet ist.

Beschlussempfehlung:

Der Bauausschuss empfiehlt,
der Verwaltungsausschuss empfiehlt,
der Rat beschließt

die Aufstellung der 7. Änderung des Bebauungsplanes „Am Bahnhof“ gemäß § 2 Absatz 1 BauGB hinsichtlich der Neufassung der textlichen Festsetzung des Sondergebietes „Touristisches Wohnen“ im Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes E „Am Bahnhof“ nach der Maßgabe des neuen Entwurfes.

Langeoog, den 27.05.2026

Anlagen:

BPlan_E_7_Änderung_Entwurf.pdf
BPlan_E_textliche_Festsetzungen_2015.pdf

Satzung

**zur 7. Änderung des Bebauungsplanes E „Am Bahnhof“
beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB**

- Entwurf -

**mit Begründung
gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)**

aber gemäß § 13 Abs. 3 BauGB ohne Angaben nach § 2 a Nr. 2 BauGB

(Geltungsbereich / Plangebiet einfügen)

Satzung zur 7. Änderung des Bebauungsplanes E „Am Bahnhof“

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), neugefasst durch Beschluss vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634) i. V. m. § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Inselgemeinde Langeoog in seiner Sitzung am diese 7. Änderung des Bebauungsplanes E „Am Bahnhof“ als Satzung erlassen.

§ 1

Diese 7. Änderung des Bebauungsplanes E „Am Bahnhof“ gilt für das Gebiet, welches in der am 02.04.2015 als Satzung beschlossenen 6. Änderung des Bebauungsplanes E „Am Bahnhof“ als Sondergebiet „Touristisches Wohnen“ ausgewiesen ist. Der Geltungsbereich ist in dem Übersichtsplan, der Bestandteil dieser Satzung ist, durch eine umlaufend rote Markierung gekennzeichnet.

§ 2

Die textliche Festsetzung Nr. 2 der 6. Änderung des Bebauungsplanes E „Am Bahnhof“ wird insgesamt wie folgt neu gefasst:

1. Das sonstige Sondergebiet SO mit der Zweckbestimmung „Touristisches Wohnen“ gemäß § 11 BauNVO i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 6 dient der Unterbringung von Wohnungen und Ferienwohnungen.

1.1 Zulässig sind nur Gebäude, in denen sich mindestens eine der Dauerwohnnutzung dienende Wohnung befindet.

1.2 In Gebäuden, die die Anforderungen nach Nr. 1.1 erfüllen, sind außerdem zulässig:

- Ferienwohnungen
- Kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Räume für heilkundliche Berufe
- Räume für sonstige freie Berufe.

§ 3

Diese Satzung tritt am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

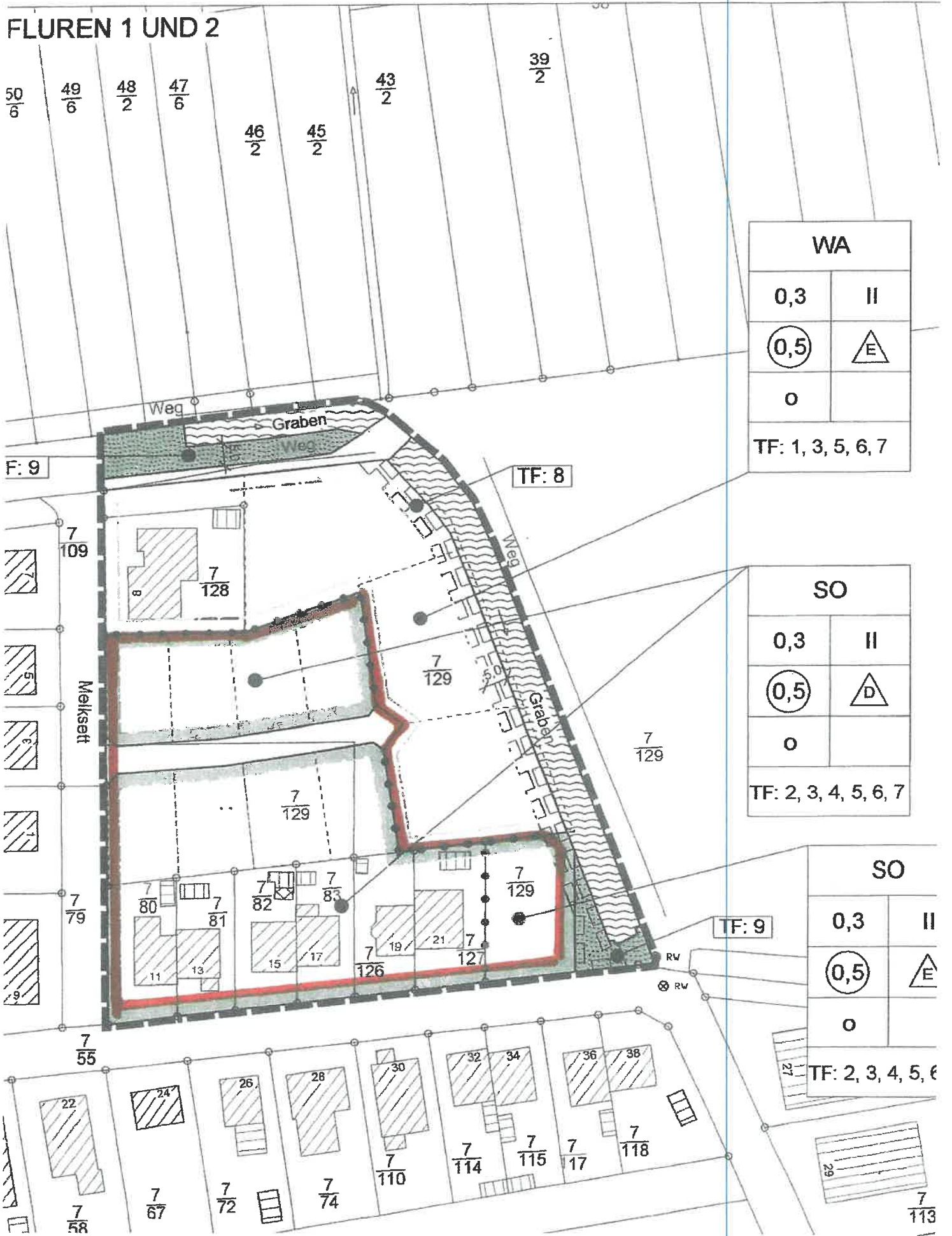
Langeoog, den

Bürgermeister

(Siegel)

JNGSPLANS E "AM BAHNHOF"

FLUREN 1 UND 2



WA	
0,3	II
0,5	E
0	
TF: 1, 3, 5, 6, 7	

SO	
0,3	II
0,5	D
0	
TF: 2, 3, 4, 5, 6, 7	

SO	
0,3	II
0,5	E
0	
TF: 2, 3, 4, 5, 6	

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

1.1 Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO wird festgesetzt, dass nur Wohngebäude mit Wohnungen, die der dauerwohnlichen Nutzung durch Personen, die ihren Lebensmittelpunkt auf der Insel Langeoog haben (Hauptwohnung nach den melderechtlichen Vorschriften des Bundes- und des Landes), zulässig sind.

1.2 Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass die unter § 4 Abs. 3 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

1.3 Je Wohngebäude (Einzelhaus / Mehrfamilienhaus) sind maximal 4 Wohnungen zulässig.

2. Sonstiges Sondergebiet "Touristisches Wohnen" gemäß § 11 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 6

Das sonstige Sondergebiet dient der Unterbringung von Wohnungen und Ferienwohnungen.

Zulässig sind:

- Wohngebäude mit mindestens einer Wohnung, die der dauerwohnlichen Nutzung gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 1.1 dient
- Ferienwohnungen, die an einen ständig wechselnden Personenkreis vermietet werden
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal, sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter

3. Mindestgröße der Baugrundstücke gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB wird festgesetzt, dass die Mindestgröße der Baugrundstücke für ein Einzelhaus mindestens 500 m² und für eine Doppelhaushälfte mindestens 300 m² betragen muss.

4. Minimale Geschossfläche für Dauerwohnen in Wohngebäuden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

4.1 Je Einzelhaus und je Doppelhaushälfte sind mindestens 55% der Geschossfläche zum Dauerwohnen gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 1.1 nachzuweisen.

4.2 Die Festsetzung 4.1 gilt nicht für die vorhandenen, zulässigerweise entstandenen Gebäude, die bereits mehr als die nach den Festsetzungen zulässigen Wohnungen haben. Jedoch darf in diesen Gebäuden die Zahl der Wohnungen nicht über den Bestand hinausgehend erhöht werden (Bestandsschutz). Erforderliche Bau- und Modernisierungsmaßnahmen zum Bestandsschutz sind zulässig.

5. Höhe und Höhenlage baulicher Anlagen gemäß § 18 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 3 BauGB

5.1 Erdgeschossfußboden

Die Oberkante des Fußbodens des 1. Vollgeschosses (Erdgeschoßfertigfußboden) darf im Mittel höchstens 0,40 m über der natürlichen Geländeoberfläche (gewachsenes Gelände) der überbaubaren Fläche liegen.

5.2 Traufhöhe

Mit Ausnahme der Traufen von Dachgauben, Zwerchhäusern und Krüppelwalmen darf die Traufhöhe das Maß von 3,50 m nicht überschreiten.

5.3 Firsthöhe

Die Firsthöhe darf das Maß von 10,00 m nicht überschreiten.

5.4 Bezugspunkte zur Ermittlung der Trauf- und Firsthöhe

Als Traufhöhe gilt das Maß zwischen Oberkante des Erdgeschoßfertigfußbodens (unterer Bezugspunkt) und den äußeren Schnittlinien von Außenwand und Dachhaut (oberer Bezugspunkt). Als Firsthöhe gilt das Maß zwischen Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens (unterer Bezugspunkt) und der Oberkante des Dachfirstes (oberer Bezugspunkt).

6. Anrechnung von Aufenthaltsräumen in Nicht-Vollgeschossen gemäß § 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO

Flächen von Aufenthaltsräumen in Nicht-Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind bei der Ermittlung der Geschoßfläche folgendermaßen mitzurechnen:

- zu 100 % - die Grundflächen von Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von mindestens 2m
- zu 50 % - die Grundflächen von Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von 1m bis 2m
- gar nicht die Grundflächen von Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von weniger als 1m

7. Gebäude als Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO

Auf Baugrundstücken mit einer Größe bis zu 800 m² ist nur ein Gebäude als Nebenanlage mit einer maximalen Grundfläche von 25 m² zulässig.

Auf Baugrundstücken mit einer Größe über 800 m² sind zwei selbstständige Gebäude als Nebenanlagen mit einer maximalen Grundfläche von jeweils 25 m² zulässig.

8. Geh-, Fahr und Leitungsrecht i.V.m. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nrn. 20 und 21

Die festgesetzte Fläche wird zugunsten der Gemeinde Langeoog mit einem Geh-, Fahr und Leitungsrecht belastet (Räumuferstreifen, vgl. auch Hinweis Nr. 6). Die Fläche ist als Rasenfläche anzulegen. Die Ablagerung von organischem Material, mineralische Dünung und Biozidanwendung sind unzulässig. Wasserwirtschaftliche Maßnahmen zur Unterhaltung des Gewässers entsprechend der Vorschriften der Gemeinde Langeoog sind zulässig.

9. Öffentliche Verkehrsfläche als Straßenbegleitgrün i.V.m. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nrn. 11 und 20 BauGB

Die Fläche ist als dauerhafte Vegetationsfläche anzulegen. Die Ablagerung von organischem Material, mineralische Dünung und Biozidanwendung sind unzulässig. Wasserwirtschaftliche Maßnahmen zur Unterhaltung des Gewässers entsprechend der Vorschriften der Gemeinde Langeoog sind zulässig.

6. Änderung des Bebauungsplans E „Am Bahnhof“

4. Änderung des Bebauungsplanes E, Rechtskraft: 31.07.2001

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes E präzisiert die textliche Festsetzung Nr. 3 dahingehend, dass Familienerholungsstätten als Einrichtungen für soziale Zwecke festgesetzt werden.

5. Änderung des Bebauungsplanes E, Rechtskraft 31.08.2011

Änderung eines SO III-Gebietes in ein SO I-Gebiet.

3. Inhalt des Bebauungsplanes

3.1. Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung bleibt es im nördlichen und östlichen Teil des Plangebietes bei der Festsetzung eines **Allgemeinen Wohngebietes (WA)** gemäß § 4 BauNVO.

Gegenüber dem jetzigen Stand wird festgesetzt, dass nur Wohngebäude mit Wohnungen, die der dauerwohnlichen Nutzung durch Personen, die ihren Lebensmittelpunkt auf der Insel Langeoog haben (Hauptwohnung nach den melderechtlichen Vorschriften des Bundes- und des Landes), zulässig sind. Insoweit ist insbesondere die Errichtung von Ferienwohnungen bzw. die Nutzungen von Wohnungen als Ferienwohnungen unzulässig.

Um aber der Vermietung von Wohnraum an Feriengästen Raum zu geben, wurde im übrigen Plangebiet Sondergebiet für "Wohngebiet mit Ferienwohnen" festgesetzt, wobei allerdings auch Dauerwohnungen in mindestens 55% der zulässigen Geschossfläche nachzuweisen sind. Insoweit hebt sich dieses Sondergebiet von den ansonsten auf der Insel festgesetzten Sondergebieten I „Fremdenbeherbergung“ ab, in denen im Extremfall ausschließlich Ferienwohnungen entstehen konnten und können.

Für die Doppelhäuser nördlich des Melkerpads ergeben sich Änderungen hinsichtlich der zulässigen Nutzungen. Während nach den Festsetzungen des rechtswirksamen B-Plans nur Dauerwohnungen im Sinne des § 4 BauNVO zulässig sind, eröffnen die jetzigen Festsetzungen Umnutzungen von Wohnraum für Ferienwohnzwecke. Hierin wird eine Wertsteigerung der Grundstücke gesehen, obwohl eine Reihe von Nutzungen der bisherigen Festsetzung unzulässig werden. Falls sich im Beteiligungsverfahren oder später herausstellen sollte, dass hinsichtlich der Nutzungsänderung Vorbehalte der Eigentümer vorgetragen werden oder rechtliche Schritte gegen die Gemeinde angekündigt oder eingeleitet werden sollen, erscheint es angeraten, zu den bisherigen Festsetzungen zurückzukehren und den Plan unter Einhaltung der Verfahrensvorschriften „zurückzuändern“.

Die Inselgemeinde ist bestrebt, zumindest in neuen Baugebieten das Dauerwohnen sicherzustellen, um der Wohnungsnot der Personengruppen, die auf bezahlbare Wohnungen zum Dauerwohnen, also „normale“ Wohnungen, zur Sicherung ihrer Existenz angewiesen sind. Inwieweit ein ausreichender Anteil von Dauerwohnungen in den festgesetzten Sondergebieten der bestehenden B-Pläne durchsetzbar ist, wäre zu prüfen. Wahrscheinlich entstehen hier aber Entschädigungsansprüche von Grundstückseigentümern, denen die Gemeinde nicht gerecht werden kann.