



## Sitzungsvorlage

TOP 10 – öffentlich – vorberatend

<b>Sitzungstag:</b>	<b>04.06.2026</b>		
<b>Gremium:</b>	<b>Bauausschuss</b>		
Fachbereich:	Bauamt	Sitzungsnummer:	BA/2026/002
Sachbearbeiter/in:	Ralf Heimes	Vorlagennummer:	2026/058

### **Bauleitplanung der Inselgemeinde Langeoog Beschluss einer Veränderungssperre nach den §§ 14 ff BauGB für das als Sondergebiet „Touristisches Wohnen“ ausgewiesene Gebiet im Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes E „Am Bahnhof“**

#### **Sachvortrag:**

##### **1. Erfordernis der Planung**

Die am 29.05.2015 rechtskräftig gewordene 6. Änderung des Bebauungsplanes E „Am Bahnhof“ enthält missverständliche textliche Festsetzungen bezüglich des Sondergebietes „Touristisches Wohnen“, die im Ergebnis zu Baugenehmigungen führen können, die nach der damaligen Begründung mit der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht beabsichtigt gewesen sind. Aus städtebaulichen Gründen besteht Regelungsbedarf hinsichtlich des Nutzungskataloges der Baugrundstücke gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 2 der 6. Änderung des Bebauungsplanes E „Am Bahnhof“.

##### **2. Sicherung der Bauleitplanung**

Die jetzige Formulierung der textlichen Festsetzung Nr. 2 ist missverständlich und stellt nach rechtlicher Prüfung eine Aufzählung dar, die z. B. auch eine Nutzung für ausschließlich touristische Zwecke zulässt. Baugenehmigungen mit dem Ziel der ausschließlichen Vermietung an Feriengäste im Sondergebiet „Touristisches Wohnen“ der 6. Änderung des Bebauungsplanes E „Am Bahnhof“ könnten somit ohne Erlass einer Veränderungssperre vom Landkreis genehmigt werden.

Der Erlass einer Veränderungssperre setzt in diesem Fall den Beschluss des Rates für die Aufstellung der 7. Änderung des Bebauungsplanes E „Am Bahnhof“ voraus. Mit dem Erlass einer Veränderungssperre kann die Inselgemeinde während eines Zeitraums der Aufstellung eines Bebauungsplanes die Errichtung von baulichen Anlagen, die den Vorgaben des künftigen Bebauungsplanes entgegenstehen würden, verhindern. Diese Sicherung ist notwendig, damit die Planung nicht dadurch vereitelt oder wesentlich erschwert wird, dass während des Planungsvorganges vollendete Tatsachen geschaffen werden, die den Festsetzungen des künftigen Bebauungsplanes – in diesem Fall die 7. Änderung des Bebauungsplanes E „Am Bahnhof“ – widersprechen. Die Einhaltung einer ungehinderten Planungsmöglichkeit entsprechend den Planungszielen muss durch eine Veränderungssperre gesichert werden. Inhalt der Veränderungssperre nach § 14 BauGB ist, dass

- Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden dürfen;
- erhebliche oder wesentlich wertsteigende Veränderungen von Grundstücken und bauliche Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden dürfen.

Nach § 14 Absatz 2 BauGB kann von der Veränderungssperre im Einzelfall und im Einvernehmen mit der Inselgemeinde eine Ausnahme zugelassen werden, wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen. Die Veränderungssperre wird von der Inselgemeinde als Satzung beschlossen. Diese ist ortsüblich bekannt zu machen und sie tritt am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft. Die Satzung tritt außer Kraft, sobald die 7. Änderung des Bebauungsplanes E „Am Bahnhof“ rechtsverbindlich geworden ist, spätestens jedoch nach Ablauf von 2 Jahren.

### **Beschlussempfehlung:**

Der Bauausschuss empfiehlt  
der Verwaltungsausschuss empfiehlt  
der Rat beschließt

die in der Anlage beigefügte Satzung der Inselgemeinde Langeoog über die Anordnung einer Veränderungssperre gemäß §§ 14 ff BauGB für das als Sondergebiet „Touristisches Wohnen“ ausgewiesene Gebiet im Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes E „Am Bahnhof“.

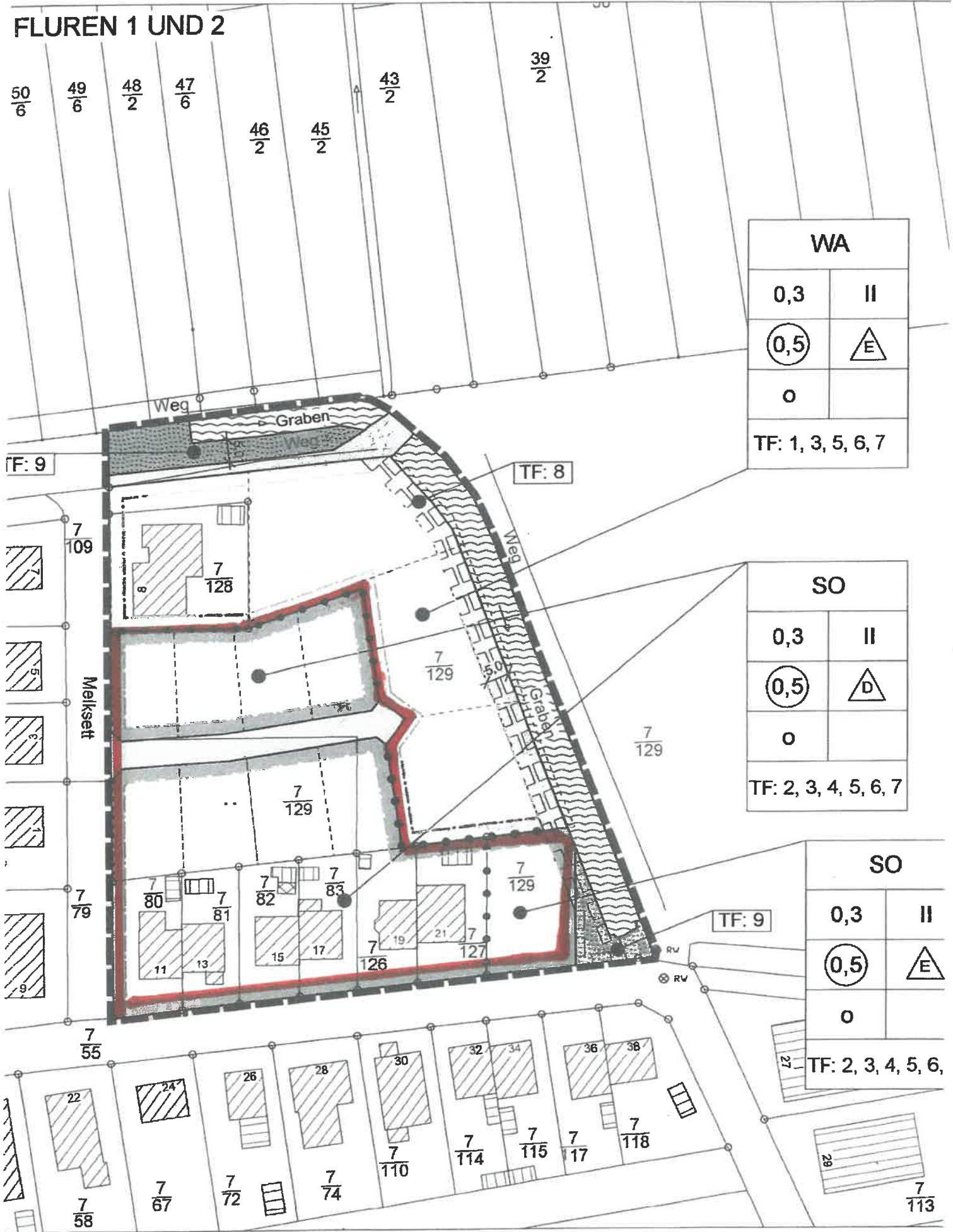
Langeoog, den 27.05.2026

### **Anlagen:**

BPlan\_E\_Veränderungssperre\_Entwurf.pdf

# UNGSPLANS 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,	

# **Satzung der Inselgemeinde Langeoog über die Anordnung einer Veränderungssperre**

## **Präambel**

Aufgrund der §§ 14 Abs. 1, 16 Abs. 1 und 17 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit den §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) in der jeweils zur Zeit geltenden Fassung hat der Rat der Inselgemeinde Langeoog in seiner Sitzung am .....folgende Satzung beschlossen:

## **§ 1 Zu sichernde Planung**

Der Rat der Inselgemeinde Langeoog hat am .....gemäß § 2 Absatz 1 Baugesetzbuch den Aufstellungsbeschluss für die 7. Änderung des Bebauungsplanes E „Am Bahnhof“ gefasst. Zur Sicherung der Planung wird diese Veränderungssperre beschlossen.

## **§ 2 Räumlicher Geltungsbereich**

Diese Veränderungssperre 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 Lageplan, der Bestandteil dieser Satzung ist, durch eine umlaufend rote Markierung gekennzeichnet.

## **§ 3 Rechtswirkungen der Veränderungssperre**

- (1) Im räumlichen Geltungsbereich der Veränderungssperre dürfen
  1. Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden,
  2. Erheblich oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden.
- (2) Von der Veränderungssperre kann eine Ausnahme zugelassen werden, wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen. Die Entscheidung über die Ausnahme trifft die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde Langeoog.
- (3) Vorhaben, die vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre baurechtlich genehmigt worden sind, Vorhaben, von denen die Gemeinde nach Maßgabe des Bauordnungsrechts Kenntnis erlangt hat und mit deren Ausführung vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre hätte begonnen werden dürfen, sowie Unterhaltungsarbeiten und die Fortführung einer bisher ausgeübten Nutzung werden von der Veränderungssperre nicht berührt.

## **§ 4 Inkrafttreten und Außerkrafttreten der Veränderungssperre**

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Diese Satzung tritt mit Ablauf von zwei Jahren seit ihrem Inkrafttreten außer Kraft außer Kraft, spätestens jedoch, sobald die 7. Änderung des Bebauungsplanes E „Am Bahnhof“ in Kraft getreten ist.

Langeoog, den .....

**Onno Brüling**  
**Bürgermeister**