



Sitzungsvorlage

TOP 11 – öffentlich – beschließend

Sitzungstag:	01.07.2026		
Gremium:	Gemeinderat		
Fachbereich:	Bauamt	Sitzungsnummer:	Rat/2026/004
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 23.06.2026