

## **Niederschrift**

**über die Sitzung des Bauausschusses der Inselgemeinde Langeoog am Montag, den 03.09.2018, 20.00 Uhr im Sitzungszimmer des Rathauses**

---

### **Es sind erschienen:**

Vorsitzender Kim Streitbörger  
Stv. Bürgermeister Jan Martin Janssen  
Stv. Bürgermeister Gert Kämper  
Ratsherr Robin Kuper  
Ratsherr Olaf Sommer  
Ratsherr Ingo Börgmann  
Bürgermeister Uwe Garrels  
Allgemeiner Vertreter Ralf Heimes  
Abteilungsleiter Marc Sjuts  
Protokollführerin Rena Janssen

### **Es fehlt entschuldigt:**

Ratsherr Ron Piekarski

### **Tagesordnung:**

#### **Zu Punkt 1 und 2: Eröffnung der Sitzung und Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und der Beschlussfähigkeit**

Vorsitzender Streitbörger eröffnet die Sitzung um 20.00 Uhr, begrüßt die Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung und die Beschlussfähigkeit fest.

#### **Zu Punkt 3: Feststellung der Tagesordnung und der dazu vorliegenden Anträge**

Vorsitzender Streitbörger erklärt, an dem Tagesordnungspunkt 10 aufgrund des Mitwirkungsverbotes gemäß § 41 NkomVG nicht an der Beratung und Abstimmung teilzunehmen.

#### **Zu Punkt 4: Genehmigung der Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Bauausschusses am 09.07.2018**

Die Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Bauausschusses vom 09.07.2018 wurde allen Ratsmitgliedern zugeleitet.

Die Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Bauausschusses vom 09.07.2018 wird mit 5 Ja-Stimmen und einer Stimmenthaltung genehmigt.

#### **Zu Punkt 5: Einwohnerfragestunde zu den Beratungsgegenständen**

Es werden keine Fragen gestellt.

#### **Zu Punkt 6: Bauantrag Gerald Hausmann, Hasenpad 6, 26465 Langeoog Umbau und Erweiterung des „Hotel mare“ und Neubau von 2 Nebengebäuden (siehe Vorlage-Nr. VO18-178)**

Vorsitzender Streitbörger verliest die Vorlage.

Der Bauausschuss nimmt den Bauantrag zur Kenntnis.

**Zu Punkt 7: Bauvoranfrage Holger Gerdes, Noorderloog 13, 26474 Spiekeroog**  
Neubau von 2 Einzelhäusern mit jeweils 5 Wohnungen in der Friesenstraße 2,  
26465 Langeoog (siehe Vorlage-Nr. VO18-179)

Vorsitzender Streitbürger verliest die Vorlage.

Bürgermeister Garrels erklärt, dass in dem Alt-Gebäude derzeit Langeooger Arbeitnehmer wohnen. Durch den Bau von Ferienwohnungen, werde Mietraum für Insulaner wegfallen. Das Dauerwohnen auf Langeoog müsse gesichert werden.

Ratsherr Kuper verweist auf die Vorlage. Hieraus ist die Größe der Einzelhäuser nicht erkennbar. Er hätte sich Planzahlen gewünscht.

Bürgermeister Garrels erklärt, dass es sich hier um eine Bauvoranfrage handle. Möglicherweise aus diesem Grund wurden der Verwaltung noch keine Planzahlen bekannt gegeben.

Der Bauausschuss nimmt die Bauvoranfrage zur Kenntnis.

**Zu Punkt 8: Bauantrag Karl-Heinz Bieneck, Polderweg 16, 26465 Langeoog**  
Errichtung einer Dachgaube und Nutzungsänderung von einer Ferienwohnung in eine  
Dauerwohnung (siehe Vorlage-Nr. VO18-180))

Vorsitzender Streitbürger verliest die Vorlage.

Der Bauausschuss nimmt den Bauantrag zur Kenntnis.

**Zu Punkt 9: Kanalsanierung und Straßenbaumaßnahme „Vormann-Otten-Weg“ und  
„Rosenweg“**  
Erhebung von Straßenausbaubeiträgen für die Erneuerung der Straßen „Vormann-Otten-  
Weg“ und „Rosenweg“ (siehe Vorlage-Nr. VO18-181)

Vorsitzender Streitbürger verliest die Vorlage.

Ratsherr Kuper erkundigt sich ob die Kosten bei Eckhäusern doppelt anfallen.

Bürgermeister Garrels bejaht dies. Eckhäuser werden zwei Straßen zugeteilt.

Ratsherr Sommer fragt nach, ob es einen neuen Beschluss der Landesregierung gäbe, in dem vereinbart sei, dass die Kosten für Kanalsanierungen und Straßenbaumaßnahmen auf alle Einwohner über eine Steuer wie z.B. die Grundsteuer aufgeteilt werde solle. Er halte dieses Vorgehen für die Bevölkerung für besser.

Bürgermeister Garrels erklärt, dass die Erhebung von Straßenausbaubeiträgen satzungskonform sei. Eine Änderung der Landesregierung liege ihm nicht vor. Weiterhin ist er der Meinung, dass ein solches Vorgehen ebenfalls als ungerecht angesehen werden könnte, z.B. bei Anwohnern wo erst Jahre später eine Straßenbaumaßnahme stattfindet. Er erklärt, dass die Verwaltung den Eigenanteil der Anwohner entsprechend der Nutzung als Straßen mit starkem innerörtlichen Verkehr niedrig ansetzen konnte. Weiterhin wurden die Anwohner in einer Informationsveranstaltung über die Baumaßnahmen und Kosten informiert.

Der Bauausschuss empfiehlt dem Rat mit 3 Ja-Stimmen und 3 Stimmenthaltungen

- zur Erhebung von Straßenausbaubeiträgen die Straßen „Rosenweg“ und „Vormann-Otten-Weg“ als Straßen mit starkem innerörtlichen Verkehr einzustufen und Anliegerbeiträge in Höhe von 30 v.H des beitragsfähigen Aufwandes abzurechnen. Der Anteil an den Kosten für die Straßenentwässerung und Straßenbeleuchtung beträgt 40 v.H. und
- den „Rosenweg“ und den „Vormann-Otten-Weg“ abrechnungstechnisch zu trennen und den jeweiligen beitragsfähigen Aufwand auf die entsprechenden Anlieger anteilig umzulegen.

**Zu Punkt 10: 5. Änderung des Bebauungsplanes B „Heerenhus“ / Hotel Norderriff**

**hier:** Abwägungsvorschlag zur Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Absatz 2 und § 4 Absatz 2 BauGB sowie Satzungsbeschluss gemäß § 10 Absatz 1 BauGB (siehe Vorlage-Nr. VO18-182)

Vorsitzender Streitbürger nimmt aufgrund des Mitwirkungsverbotes § 41 NkomVG an der folgenden Beratung und Abstimmung nicht teil. Vorsitzender Streitbürger nimmt im Publikum Platz.

Stv. Bürgermeister Kämper übernimmt den Vorsitz.

Stv. Bürgermeister Kämper verliest die Vorlage.

Bürgermeister Garrels verweist auf die Abwägungsvorschläge zu den Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange. Hier habe es lediglich Hinweise, jedoch keine Kritik zu der Bebauungsplanänderung gegeben.

Ratsherr Kuper verweist auf die seiner Auffassung nach beschlossene Befreiung von der Festsetzungen des Denkmalschutzes in der Heerenhusstraße und fragt, ob dadurch erneut eine Bebauungsplanänderung erforderlich sei.

Allgemeiner Vertreter Heimes erklärt, dass in der Ratssitzung vom 26.07.2018 vom Rat beschlossen wurde die Familie Birgfeld zu unterstützen und der Denkmalbehörde analog der Gestaltungssatzung mitzuteilen, das Fenster in Regel aus Holz ausgeführt werden sollen. Zudem sei für Denkmalschutz keine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

Bürgermeister Garrels erklärt, dass sobald eine Antwort der Denkmalbehörde vorliege, er diese an die Ratsmitglieder weiterleiten werde.

Der Bauausschuss empfiehlt dem Rat mit 4 Ja-Stimmen und einer Stimmenthaltung

- den Abwägungsvorschlägen zu den Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Absatz 2 und § 4 Absatz 2 BauGB zuzustimmen und
- die 5. Änderung des Bebauungsplanes B „Heerenhus“ gemäß § 10 Absatz 1 BauGB als Satzung mit der Begründung.

Vorsitzender Streitbürger übernimmt den Vorsitz zurück.

**Zu Punkt 11: Aufstellung des Bebauungsplanes W „Mietwohnungsbau auf dem ehemaligen Gelände des Stabsgebäudes“**

**hier:** Abwägungsvorschlag zur II. Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Absatz 2 und § 4 Absatz 2 BauGB sowie Satzungsbeschluss gemäß § 10 Absatz 1 BauGB (siehe Vorlage-Nr. VO18-183)

Vorsitzender Streitbürger verliest die Vorlage.

Ratsherr Kuper verweist auf die Firsthöhe von 12,75 m. Seiner Meinung nach sollten Gebäude auf Langeoog besser in Fläche als in die Höhe gebaut werden.

Bürgermeister Garrels verweist auf die Abwägungsvorschläge zu den Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange. Auch hier habe es keine Kritik gegeben. Er halte den Beschluss für den Mietwohnungsbau auf Langeoog und die Genossenschaft „Uns Oog“ für zielführend.

Stv. Bürgermeister Kämper stellt klar, dass es keine Kritiken geben könne, da es sich um die Aufstellung eines neuen Bebauungsplan handle.

Der Bauausschuss empfiehlt dem Rat mit 3 Ja-Stimmen, 1 Nein-Stimme und 2 Stimmenthaltungen

- den Abwägungsvorschlägen zu den Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Behörden gemäß § 3 (3) und § 4 (2) BauGB zum Satzungsbeschluss zuzustimmen und

- den Bebauungsplan W „Mietwohnungsbau auf dem ehemaligen Gelände des Stabsgebäudes“ gemäß § 10 Absatz 1 BauGB als Satzung mit der Begründung.

**Zu Punkt 12: 1. Änderung des Bebauungsplanes  
F „Erholungsgebiet der freien Wohlfahrtsverbände  
hier: Feststellung der zukünftigen Nutzungskategorie (siehe Vorlage-Nr. VO18-184)**

Vorsitzender Streitbürger verliest die Vorlage.

Bürgermeister Garrels hält die Entscheidung für falsch, die Bauplätze als vier Einzelplätze mit Ferienwohnungen zu vergeben. Der Gemeinde stehen nur noch wenige Bauflächen für Mietwohnungsbau zur Verfügung. Auch dies sei ein Insulanermodell. Er erklärt, dass in dem Bebauungsplan E „Am Bahnhof“ acht Bauplätze nach dem Insulanermodell vorgesehen seien. Hier sei auch der Bebauungsplan als „Sondergebiet Wohngebiet mit Ferienwohnen“ ausgelegt. Er schlägt vor, die Änderung des Bebauungsplans F „Erholungsgebiet der freien Wohlfahrtsverbände“ zurückzustellen, bis der Mietwohnungsbau auf dem ehemaligen Stabsgelände geplant sei. Es gebe jedoch auch Bedarf für arbeitgeberunabhängigen Mietwohnungsbau auf Langeoog. Auch die Dauermieter sind Insulaner.

Stv. Bürgermeister Kämper verweist auf den Ratsbeschluss vom 26.07.2018, das Gebiet „südlich der katholischen Kirche“ mit 4 Bauplätzen nach dem Insulanermodell auszuweisen. Die Verwaltung habe den Beschluss umzusetzen und nicht zu kritisieren. Weiterhin verweist er auf die schon vorliegenden Bewerbungen von jungen Insulanern für die Baugrundstücke. Der Bedarf an Eigentum für Langeooger sei vorhanden. Das vorhandene Wohngebiet bei der katholischen Kirche könnte so erweitert werden.

Ratsherr Kuper berichtet, dass eingegangen Bewerbungen von Interessenten um einen Bauplatz im Melksetz seitens der Gemeinde eine Absage erhalten haben.

Bürgermeister Garrels stellt klar, dass es keine Absage für ein Grundstück gegeben habe. Die Grundstücke seien, aber noch nicht erschlossen. Sollte der Rat dem Beschlussvorschlag so folgen, werde er diesen selbstverständlich auch umsetzen.

Der Bauausschuss empfiehlt dem Rat mit 5 Ja-Stimmen und einer Stimmenthaltung

- die 1. Änderung des Bebauungsplanes F hinsichtlich der grundlegenden Änderung nach dem Insulanermodell wie im Baugebiet „Westlich der Hafenstraße“ zu überarbeiten und für eine erneute Öffentlichkeitsbeteiligung vorzubereiten.

**Zu Punkt 13: Angebot der Schenkung einer Bronzeskulptur aus dem Besitz des Herrn Artin Wessels an die Inselgemeinde Langeoog  
(siehe Vorlage-Nr. VO18-185)**

Vorsitzender Streitbürger verliest die Vorlage.

Bürgermeister Garrels ist der Meinung, dass die Bronzeskulptur sehr gut in das Konzept des neuen Parks passe. Sie könnte natürlich auch einen anderen Standpunkt erhalten, wie z.B. auf einer Düne mit Blick aufs Meer. Grundsätzlich sollte die Bronzeskulptur angenommen werden.

Stv. Bürgermeister Kämper und stv. Bürgermeister Janssen stimmen Bürgermeister Garrels zu. Die Schenkung sollte angenommen werden.

Der Bauausschuss empfiehlt dem Rat einstimmig

- die Bronzeskulptur des Bildhauers Prof. Bernd Altenstein aus der Serie „Mensch/Mann im Block“ als Schenkung anzunehmen und in Abstimmung mit Herrn Wessels an einem gut passenden Platz im Ort aufzustellen.

**Zu Punkt 14: Bericht des Bürgermeisters über wichtige Angelegenheiten**

- a) Bürgermeister Garrels berichtet über den Sachstand der Wohngenossenschaft „Uns Oog“. Auf dem Gelände des ehemaligen Stabsgeländes sollen 27 Wohnungen entstehen. Die Wohnungen haben eine Größe von 39 m<sup>2</sup> – 124 m<sup>2</sup> und bestehen aus 2-5 Zimmern. Derzeit seien 60 Personen Mitglied der Genossenschaft. Jedoch hat nicht jedes Mitglied einen Antrag auf eine Wohnung gestellt. Einige Mitglieder sind fördernde Mitglieder. Die Wohneinheiten wurden nach den Bedürfnissen der Mieter geändert. Derzeit gebe es eine hohe Nachfrage an kleineren

Wohneinheiten. Für junge Familien sei der Eigenanteil derzeit noch zu hoch bemessen. Jedoch habe er vom Land Niedersachsen eine mündliche Zusage zu einer Förderung erhalten. Der Bau der Häuser soll im Winter 2019 beginnen und somit das Projekt 2020 fertig gestellt werden. Die Häuser werden barrierefrei gebaut. Es wurden noch nicht alle Wohnungen vergeben. Sollte Interesse bestehen, könne man sich gerne jederzeit bei ihm oder einem anderen Vorstandsmitglied melden.

- b) Bürgermeister Garrels berichtet, dass es einen Ölunfall im Hafen gegeben habe. Das Schiff wurde nach Wilhelmshafen in die Werft geschleppt. Bürgermeister Garrels bedankt sich bei der Freiwilligen Feuerwehr für ihren zeitaufwändigen Arbeitseinsatz am Wochenende.

#### **Zu Punkt 15:** Anregungen und Anträge

- a) Stv. Bürgermeister Janssen lobt die Zusammenarbeit und das Engagement von Bürgermeister Garrels für den Mietwohnungsbau auf Langeoog.
- b) Stv. Bürgermeister Janssen verweist auf den Vorplatz vor dem Geschäft von Anke Frerichs in der Barkhausenstraße.

Bürgermeister Garrels erklärt, dass er mit Frau Frerichs gesprochen habe und der Vorplatz nach Abschluss der Umbauarbeiten wieder hergestellt werde.

- c) Stv. Bürgermeister Janssen verweist auf die Beschwerden im Bereich Tourismus wie z.B. Fahrradfahren im Ortskern, Betreten der Dünen und Sandbänke etc. Er schlägt vor in Benseniel an jeden Gast einen Flyer als Leitfaden zu verteilen.

Bürgermeister Garrels ist der Meinung, dass das Fahrradfahrverbot im Ortskern gut angenommen wurde. Er schlägt vor, dieses bis 21 Uhr auszuweiten. Weiterhin sollte ein Verbot von Ostern bis Beendigung der Herbstferien erweitert werden.

Stv. Bürgermeister Kämper verweist auf den Tourismusausschuss. Dieser sollte noch in diesem Jahr tagen. Themen hierfür könnten sein: Dörpfest 2019, die Entwicklung des Sport- und Familienzentrums und Radfahrverbot im Ortskern.

Ratsherr Kuper ist der Meinung, dass ein Radfahrverbot in einer öffentlichen Sitzung und nicht im Verwaltungsausschuss beschlossen werden sollte.

Allgemeiner Vertreter Heimes erklärt, dass es sich in diesem Jahr um eine kurzfristige Notlösung gehandelt habe. In Zusammenarbeit mit dem Landkreis Wittmund und der Polizei wurden die Straßensicherheit und Beschilderung geprüft. Die Verkehrsbeschilderung soll noch in diesem Winter überarbeitet werden. Es wird Anfang des neuen Jahres eine Vorlage für den Bauausschuss erstellt.

Ratsherr Sommer schlägt vor schon auf der Fähre über die Durchsage auf das Radfahrverbot im Dorf hinzuweisen.

Bürgermeister Garrels hält die Umsetzung für schwierig. Auf dem Schiff könne nicht auf alles hingewiesen werden. Weiterhin sei neuen Gästen nicht bewusst, wo sich die Haupt- und Barkhausenstraße befinde.

- d) Ratsherr Sommer erkundigt sich nach der Vermietung des Hauses Am Teich 2.

Allgemeiner Vertreter Heimes erklärt, dass eine Wohnung derzeit renoviert werden und. Die Vermietungspflicht verlängere sich dadurch. Mitarbeiter Martin Wirdemann sei mit der Eigentümerin im Kontakt.

- e) Ratsherr Börgmann bittet darum, eine Bürgerinformation zum IBV und dem Zustand des Haus der Insel herauszugeben.

#### **Zu Punkt 16:** Einwohnerfragestunde

Adda Fischer

Frau Fischer erkundigt sich, ob es korrekt sei, dass es derzeit zwei Tourismusmanager gebe.

Bürgermeister Garrels erklärt, dass Herr Mario Kramp stv. Tourismusmanager im Bereich der Technischen Leitung sei. Weiterhin sei Frau Aishah Schuirmann stv. Tourismusmanager im Bereich Marketing.

Heiko Barenthin

Herr Barenthin erkundigt sich nach dem Sachstand der Aussichtsplattform auf dem Sockel der ehemaligen Seenotbeobachtungsstation.

Bürgermeister Garrels berichtet, dass ihm derzeit noch keine neuen Informationen von Herrn Damaschke vorliegen.

Stv. Bürgermeister Kämper berichtet, dass er mit Herrn Damaschke gesprochen habe und derzeit noch Genehmigungen für den Transport fehlen. Die Errichtung der Aussichtsplattform soll außerhalb der Brut- und Setzzeit erfolgen.

Weitere Wortmeldungen erfolgen nicht.

**Zu Punkt 17:** Schließung der Sitzung

Der Vorsitzende schließt die Sitzung um 21:05 Uhr.



---

Uwe Garrels  
Bürgermeister



---

Rena Janssen  
Protokollführerin



---

Kim Streitbürger  
Vorsitzender