

## N i e d e r s c h r i f t

**über die Sitzung des Bauausschusses der Inselgemeinde Langeoog am Donnerstag, den 09. Februar 2017, 20.00 Uhr, im Sitzungszimmer des Rathauses**

---

Es sind erschienen:

Vorsitzender Kim Streitbörger  
Ratsvorsitzender Rainer Adelmund  
Stv. Bürgermeister Jan Martin Janssen  
Stv. Bürgermeister Gert Kämper  
Ratsherr Robin Kuper  
Ratsherr Olaf Sommer

Es fehlt entschuldigt:

Ratsherr Ingo Börgmann

Bürgermeister Uwe Garrels  
Allgemeiner Vertreter Ralf Heimes  
Protokollführerin Rena Janssen

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

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

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

Stv. Bürgermeister Janssen stellt den Antrag den Punkt 12. Bauantrag Firma Marburger Krankenpflegeteam gemeinnützige Rettungsdienst GmbH, vertr. durch Herrn Markus Müller, Am Krekel 41, 35039 Marburg, Az.: 60.1-1690/16, Neubau einer Rettungswache inkl. Mitarbeiter-Unterkünfte (s. Vorlage Nr. VO17-025) mit dem Punkt 11. Bauleitplanung der Inselgemeinde Langeoog, 4. Änderung des Bebauungsplanes H „Um Süd / Süderdünenring“, Hier: Abwägungsvorschlag zur Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 abs. 2 und § 4 abs. 2 BauGB sowie Satzungsbeschluss gemäß § 10 Absatz 1 BauGB (s. Vorlage Nr. VO17-024) zu tauschen.

Der Bauausschuss beschließt einstimmig, die Punkte 11. und 12. auf der Tagesordnung zu tauschen.

Ratsherr Kuper verweist auf den Punkt 13. Bauleitplanung der Inselgemeinde Langeoog, „Reithalle und reiterliches Wohnen“, Antrag zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 (Süderdünenring), Antragsteller: Fa. SEM Planungs- und Objekt GmbH, Osthofstraße 46a, 48163 Münster und Joana Kuper, Barkhausenstraße 8, 26465 Langeoog weitere Verfahren (s. Vorlage Nr. VO17-026). Er erklärt, dass er aufgrund des Mitwirkungsverbotes § 41 NKomVG an der Beratung und Abstimmung nicht teilnehmen wird. Er wird bei dem Punkt im Publikumsraum Platz nehmen.

### **Zu Punkt 4: Genehmigung der Niederschrift über öffentliche Sitzung des Bauausschusses am 21.11.2016**

Die Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Bauausschusses vom 21.11.2016 wurde allen Ratsmitgliedern zugeleitet.

Die Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Bauausschusses vom 21.11.2016 wird einstimmig genehmigt.

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

Es werden keine Fragen gestellt.

**Zu Punkt 6: Bauantrag Tourismus-Service Langeoog, Hauptstraße 28, 26465 Langeoog  
Az.: 60.1-1/17  
Umnutzung von Biomaris und Fitnessraum zum Eingangsbereich und Erweiterung des Schwimmbades  
(s. Vorlage Nr. VO17-019)**

Der Bauausschuss nimmt den oben genannten Bauantrag zur Kenntnis.

**Zu Punkt 7: Bauantrag Gemeinde Langeoog, Hauptstraße 28, 26465 Langeoog  
Az.: 60.1-1668/16  
Neubau einer Nebenanlage Melksett 6 (vier Abstellräume)  
(s. Vorlage Nr. VO17-020)**

Vorsitzender Streitbürger verliest die Vorlage.

Ratsherr Kuper verweist auf den gestrigen Betriebsausschuss. Hier habe er die Nichteinhaltung der Gestaltungssatzung bemängelt, auch wenn solche Abweichungen bei Nebengebäuden auf der Insel vorkommen.

Der Bauausschuss empfiehlt einstimmig den oben genannten Bauantrag zur Kenntnis zu nehmen und den Abweichungen von der Gestaltungssatzung „Mittlerer Bereich“ in Bezug auf Dachform und Eindeckung zuzustimmen.

**Zu Punkt 8: Bauantrag Gemeinde Langeoog, Hauptstraße 28, 26465 Langeoog  
Az.: 60.1-1669/16  
Neubau einer Nebenanlage Melksett 8 (vier Abstellräume)  
(s. Vorlage Nr. VO17-021)**

Vorsitzender Streitbürger verliest die Vorlage.

Der Bauausschuss empfiehlt einstimmig den oben genannten Bauantrag zur Kenntnis zu nehmen und den Abweichungen von der Gestaltungssatzung „Mittlerer Bereich“ in Bezug auf Dachform und Eindeckung zuzustimmen.

**Zu Punkt 9: Bauantrag Ulrich Künker, Herdestraße 14, 49078 Osnabrück  
Balkonanbau am bestehenden Ferienwohnhaus  
(s. Vorlage Nr. VO17-022)**

Vorsitzender Streitbürger verliest die Vorlage.

Der Bauausschuss nimmt den oben genannten Bauantrag zur Kenntnis.

**Zu Punkt 10. Bauantrag Heutelbeck Consilium GbR, Fährhusweg 3, 26465 Langeoog  
Az.: 60.1-54/17  
Umbau und Umnutzung von Wohnraum im Erdgeschoss zu einem Büro so-  
wie Herstellung einer zweiten Wohneinheit im Obergeschoss  
(Vorlage Nr. VO17-023)**

Vorsitzender Streitbürger verliest die Vorlage.

Bürgermeister Garrels erklärt, dass die Umnutzung in einen Büroraum eines nichtstörenden Gewerbebetriebes ausnahmsweise zulässig sei. Die Umnutzung von Räumen der bisher ausschließlich für den Betriebsinhaber genutzten Wohnung in „Dauerwohnen“ ist ebenfalls zulässig. Dauerwohnen kann auch Zweitwohnen sein. Nach Aussage des Bauantragsventwurfserfassers ist jedoch eine Mitarbeiterwohnung beabsichtigt. Der Antrag sei vom Bauausschuss zur Kenntnis zu nehmen. Die Einhaltung des öffentlichen Baurechts im beantragten Genehmigungsverfahren prüft der Landkreis Wittmund.

Der Bauausschuss nimmt den oben genannten Bauantrag zur Kenntnis.

**Zu Punkt 11: Bauantrag Firma Marburger Krankenpflegeteam gemeinnützige Rettungs-  
dienst GmbH, vertr. durch Herrn Markus Müller, Am Krekel 41, 35039 Marburg  
Az.; 60.1-1690/16  
Neubau einer Rettungswache inkl. Mitarbeiter-Unterkünfte  
(s. Vorlage Nr. VO17-025)**

Vorsitzender Streitbürger verliest die Vorlage.

Stv. Bürgermeister Janssen bemängelt, dass die Grund- und Geschossflächenzahlen nicht festgelegt wurden.

Bürgermeister Garrels erklärt, dass die maximale Baugrenze festgelegt sei. Grund- und Geschossflächen seien wegen der Festsetzung des Gemeindebedarfs nicht festgelegt worden. Das sei auch in anderen Fällen z.B. Kurmittelhaus so gehandhabt worden.

Stv. Bürgermeister Kämper bittet darum die Bauzeichnungen per Beamer für das Publikum zu erläutern um die Größe des Bauvorhabens zu verdeutlichen. Er erklärt, dass hier 21 Betten in drei Bereitschaftsunterkünften und fünf Wohnungen entstehen sollen. Er befürchtet, dass die Wohnungen als Ferienwohnungen vermietet werden. So würde auf dem Mietwohnungsmarkt Konkurrenz geschaffen werden. Weiterhin würde das Gebäude das Ortsbild verschlechtern. Er schlägt vor im Bebauungsplan die Traufhöhe festzulegen. So könne das Entstehen eines dritten Vollgeschosses ausgeschlossen werden. Er schlägt vor, die Bauzeichnungen durch die Presse veröffentlichen zu lassen.

Allgemeiner Vertreter Heimes erklärt, dass eine Traufhöhe nicht festgelegt werden kann, da es sich um ein Gelände mit Funktionsgebäuden handle für, die die Festsetzung einer Traufhöhe problematisch sei. Hier müssten dann die Bereiche „Wohnen“ und Funktionsteile getrennt werden. Die Garagen müssen eine Höhe von ca. 6 Metern haben, da allein die Torhöhe für die Feuerwehrfahrzeuge mit 4,50 m vorgegeben sei. Des Weiteren berichtet er, dass die wegfallenden Wohnungen im Deernshörn für die Rettungswache ersetzt werden müssen. Hieraus ergäbe sich die Bettenanzahl.

Ratsherr Kuper sieht die Größe des Gebäudes nicht als kritisch an. Jedoch bemängelt er das geplante Flachdach. Er ist der Meinung, dass ein Giebeldach das Gebäude optisch aufwerten würde. Dies sei nicht sehr viel kostspieliger als ein Flachdach.

Bürgermeister Garrels erläutert anhand der Bauzeichnungen das Gebäude. Er erklärt, dass im Bebauungsplan festgeschrieben wird, dass es sich nur um Wohnungen für Mitarbeiter handeln wird. Er berichtet, dass der Bauplan ein typisches Bauvorhaben für eine Rettungswache sei. Das Baumuster verwendet der Marburger Rettungsdienst regelmäßig.

Vorsitzender Streitbürger erkundigt sich, ob das restliche Gelände für die Feuerwehr und die Rettungswache ausreiche.

Bürgermeister Garrels bejaht dies. Weiterhin erklärt er, dass die Rettungsärzte auch jetzt schon mit ihren Familien nach Langeoog kommen. Diese haben 24 Stunden Rettungsdienst und 24 Stunden frei.

Ratsherr Sommer erklärt, dass bei der Feuerwehr aus Kostengründen auch ein Flachdach geplant wurde.

Allgemeiner Vertreter Heimes berichtet, dass die Baukosten deutlich über den am Festland kalkulieren Preisen des Rettungsdienstes liegt. Dies führe bereits jetzt schon zu erheblichen Problemen bei der Finanzierung der Rettungswache. Weiterhin befindet sich das Gelände außerhalb der Gestaltungssatzung.

Bürgermeister Garrels erklärt, dass das Verfahren neu ausgelegt werden müsste, wenn alle Änderungsvorschläge beachtet würden.

Stv. Bürgermeister Kämper ist der Meinung, dass eine Neuauslegung nicht so schlimm wäre, wie ein dreistöckiges Gebäude.

Stv. Bürgermeister Janssen ist der Meinung, dass ein Giebeldach besser zu Langeoog passen würde. Er verweist auf die Aussicht für die Bewohner der Seniorenwohnanlage „bliev hier“.

Bürgermeister Garrels wird Rücksprache mit dem Marburger Rettungsdienst und dem Bauamt Wittmund führen.

Allgemeiner Vertreter Heimes erklärt, dass der Beschlussvorschlag geändert werden muss, da ansonsten der Landkreis Wittmund von einer Zustimmung ausgehe.

Stv. Bürgermeister Kämper stellt den Antrag, den Punkt wegen weiterem Beratungsbedarf zurückzustellen.

Der Bauausschuss beschließt einstimmig den Punkt wegen weiterem Beratungsbedarf zurückzustellen.

#### **Zu Punkt 12. Bauleitplanung der Inselgemeinde Langeoog**

##### **4. Änderung des Bebauungsplanes H „Um Süd / Süderdünenring“**

**Hier: Abwägungsvorschlag zur Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 abs. 2 und § 4 abs. 2 BauGB sowie Satzungsbeschluss gemäß § 10 Absatz 1 BauGB**

**(s. Vorlage Nr. VO17-024)**

Vorsitzender Streitbürger verliest die Vorlage.

Stv. Bürgermeister Kämper ist der Meinung, dass Ferienwohnungen im Bebauungsplan ausgeschlossen werden sollten. Weiterhin müsse die Grund- und Geschossflächenzahl und die Traufhöhe für die Wohngebäude vorgegeben werden.

Ratsherr Kuper ist der Meinung, dass die Verwaltung die Gebäudehöhe prüfen sollte.

Bürgermeister Garrels rät davon ab, Ferienwohnungen auszuschließen, da die Familien der Rettungsärzte während des Dienstes Urlaub auf Langeoog machen. Das seit vielen Jahren bewährte System stelle den Rettungsdienst auf der Insel sicher.

Stv. Bürgermeister Kämper ist der Meinung, dass die Familien eines Rettungsarztes nicht darunter fallen würden, solange ein Familienmitglied im Dienst sei. Jedoch befürchtet er, dass die Wohnungen anderweitig vermietet werden.

Ratsherr Kuper macht den Vorschlag, den Beschluss ohne Empfehlung an den Verwaltungsausschuss zu verweisen.

Bürgermeister Garrels wird Rücksprache mit dem Bauamt des Landkreis Wittmund führen.

Der Bauausschuss verweist den Punkt ohne Beschlussempfehlung an den Verwaltungsausschuss.

**Zu Punkt 13 Bauleitplanung der Inselgemeinde Langeoog  
„Reithalle und reiterliches Wohnen“**

**Antrag zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 (Süderdünenring)**

**Antragsteller: Fa. SEM Planungs- und Objekt GmbH, Osthofstraße 46a, 48163 Münster und Joana Kuper, Barkhausenstraße 8, 26465 Langeoog weitere Verfahren**

**(s. Vorlage Nr. VO17-026)**

Ratsherr Kuper nimmt aufgrund des Mitwirkungsverbot § 41 NKomVG an der folgenden Beratung und Abstimmung nicht teil. Ratsherr Kuper nimmt im Publikumsraum platz.

Vorsitzender Streitbürger verliert die Vorlage.

Stv. Bürgermeister Janssen berichtet, dass es für das Gebiet zwei unterschiedliche Bebauungspläne gibt. Der alte Bebauungsplan Nr. 24 sei von 1978 und der neue Bebauungsplan H von 1988. Der neue Bebauungsplan decke einige Gebiete des alten Bebauungsplanes ab. Der Bebauungsplan Nr. 24 sei als allgemeines Wohngebiet gekennzeichnet. Er ist der Meinung, dass die Fläche von Frau Kuper in den alten Bebauungsplan falle. Er verweist auf ein Grundstücksverfahren am Melkerpad. Hier war der Gemeinde eine Wohnung für Insulaner zugesagt worden. Der Investor habe dann eine Miete von 20,00 € / m<sup>2</sup> verlangt, den sich tatsächlich niemand leisten könne.

Bürgermeister Garrels berichtet, dass er heute ein Gespräch mit Herrn Beutling, dem Anwalt von Frau Kuper geführt habe. Dieser habe ihm berichtet, dass eine Änderung des Bebauungsplanes für die Planungen von Frau Kuper unbedingt erforderlich sei. Bürgermister Garrels führt aus, dass Frau Edzards vom Bauamt des Landkreises Wittmund ihm heute mitgeteilt habe, dass der alte Bebauungsplan 24 ihrer Auffassung nach nicht mehr in Kraft sei und vom jüngeren Bebauungsplan H aufgehoben wurde. Dies sieht Bürgermeister Garrels jedoch anders. Die Prüfung laufe noch.

Stv. Bürgermeister Kämper erklärt, dass der Antrag der Firma SEM Planungs- und Objekt GmbH am 28.07.2016 abgelehnt wurde. Er fragt nach, ob die Firma einen neuen Antrag gestellt habe.

Bürgermeister Garrels erklärt, dass die Firma mündlich einen neuen Antrag gestellt habe.

Stv. Bürgermeister Kämper erklärt, dass der Antrag wegen mehreren Punkten abgelehnt wurde. Weiterhin wurde auch von Frau Joana Kuper kein Antrag gestellt. Dies müsse vom Bürgermeister respektiert werden. Er frage sich, warum der Bürgermeister sich so für auswärtige Interessen engagiert.

Bürgermeister Garrels erklärt, dass der Bereich Reithalle sich städtebaulich entwickeln müsse. Das Gebäude verfallende zunehmend. Er weist jegliche Interessenverbindung mit der Firma SEM ausdrücklich zurück. Ihm gehe es um die städtebauliche Entwicklung.

Der Bauausschuss empfiehlt einstimmig dem Antrag der Fa. SEM Planungs- und Objekt GmbH, Münster, und Joana Kuper, Langeoog, und das Verfahren zur Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes 24 (Süderdünenring) gemäß § 2 Abs. 1 BauGB abzulehnen.

Ratsherr Kuper nimmt wieder am Ratsstisch Platz.

**Zu Punkt 14. Zukünftige Gestaltung Barkhausenstraße**  
**Fahrradabstellplätze und Sondernutzungsflächen**  
**(s. Vorlage Nr. VO17-027)**

Vorsitzender Streitbürger verliert die Vorlage.

Vorsitzender Streitbürger übergibt den Vorsitz an stv. Bürgermeister Kämper.

Er verliest eine Pressemitteilung aus dem Jahr 1984 in der über die Fertigstellung der Barkhausenstraße berichtet wurde. Sie sei die einzige Straße auf Langeoog mit einem richtigen Konzept und sei ein optisches Highlight. Das neue Pflaster der Hauptstraße passe aus seiner Sicht nicht zur Barkhausenstraße.

Vorsitzender Streitbürger übernimmt wieder den Vorsitz.

Stv. Bürgermeister Janssen berichtet, dass am 13.12.2016 eine Begehung mit dem Bauausschuss erfolgt ist. Die Straße sei in die Jahre gekommen. Eine Erneuerung sei nicht erforderlich.

Bürgermeister Garrels erklärt, dass die Fahrbahnen mittelfristig neu angelegt werden müssen. Dann sollte sie angehoben werden, um die Barrierefreiheit optimieren zu können. Jetzt müssen kranke Bäume entfernt und durch neue ersetzt und Fahrradstellplätze erschlossen werden. Dies habe er heute mit Bereichsleiter Hartmut Börgmann und Abteilungsleiter Marc Sjuts vorbesprochen. Er erklärt, dass vielfach das Wurzelwerk die Pflasterung und Randbereiche angehoben. Die Randsteine liegen nicht mehr in einer Höhe und sind darüber hinaus durch ihre ausgeprägte Rundung sehr gefährlich.

Ratsherr Kuper kritisiert die späte Verteilung der Vorlage und dass diese keine Zeichnung beinhaltet.

Der Bauausschuss empfiehlt mit 5 Ja-Stimmen und einer Stimmenthaltung so wie in der Vorlage VO17-027 beschrieben zu verfahren.

**Zu Punkt 15 Antrag zur privaten Finanzierung von Straßenlaternen  
(s. Vorlage Nr. VO17-028)**

Vorsitzender Streitbürger verliest die Vorlage.

Der Bauausschuss stimmt einstimmig einem Sponsoring für die Straßenbeleuchtung unter Berücksichtigung der Ortsbildgestaltung zu. Einzelmaßnahmen können zwischen dem Antragsteller und der Verwaltung abgestimmt werden, wenn das Ortsbild dadurch nicht beeinträchtigt wird.

**Zu Punkt 16 Vereinfachung des Kenntnisnahmeverfahrens bei Bauanträgen  
(s. Vorlage Nr. VO17-029)**

Vorsitzender Streitbürger verliest die Vorlage.

Ratsherr Kuper verweist auf den heutigen Tagespunkt 11 „Bauantrag Firma Marburger Krankenpflege- und Rettungsdienst GmbH“. Hier habe sich gezeigt, dass auch bei Kenntnisnahmen in einigen Punkt Klärungsbedarf seitens des Rates bestehe.

Bürgermeister Garrels erklärt, dass der Vorschlag gemacht wurde um die Bauausschusssitzungen zu verkürzen. Sollte Klärungsbedarf angemeldet werden würden die Vorlagen selbstverständlich im Bauausschuss erläutert werden.

Stv. Bürgermeister Kämper erklärt, dass die Idee gut sei. Er ist jedoch der Meinung, dass die Ratsmitglieder sich für die Anträge die Zeit nehmen würden.

Ratsherr Adelmund erklärt, dass er durch den heutigen Punkt Rettungswache belehrt wurde und ist der Meinung, dass alle Bauanträge weiterhin in Bauausschusssitzungen diskutiert werden sollten.

Der Bauausschuss empfiehlt einstimmig die vorgeschlagene Vereinfachung des Kenntnisnahmeverfahrens abzulehnen.

**Zu Punkt 17: Bericht des Bürgermeisters über wichtige Angelegenheiten**

- a. Bürgermeister Garrels berichtet, dass stv. Bürgermeister Janssen um eine Auflistung der eingegangenen Angebote mit den Angebotssummen für das Interessensbekundungsverfahren Grundstück „Freiwillige Feuerwehr“ gebeten habe. Da die Angebotsfrist am 03. Februar 2017 endete und es noch nicht zu einer Prüfung der Angebote und geforderten Erklärungen gekommen sei und auch noch keine Bewertungsmatrix erstellt wurde, müssten die Angebote noch unter den Vorbehalt der Nachprüfung bewertet werden. Die Angaben seien daher vertraulich zu behandeln und sollten zunächst in einer nichtöffentlichen Sitzung anhand der noch zu erstellenden Bewertungsmatrix bewertet werden.

**Zu Punkt 18: Anträge und Anfragen**

Stv. Bürgermeister Kämper berichtet von Unmut in der Bevölkerung bezüglich des geplanten Bebauungsplanes F. Hier sollen Mitarbeiterwohnungen für Gewerbetreibende entstehen. Er fragt nach, ob eine Bedarfsermittlung stattgefunden habe und wie hoch der Mietpreis pro qm<sup>2</sup> sein solle. Er befürchtet, dass die Mieten zu hoch angesetzt werden könnten. Des Weiteren

verweist er auf die zwei noch unbebauten Grundstücke „Westlich der Hafestraße“. Er schlägt vor, die Mitarbeiterwohnungen dort zu errichten.

Allgemeiner Vertreter Heimes erklärt, dass es dort einen Interessenten für ein Grundstück gebe, das Verfahren nur noch nicht abgewickelt sei.

Bürgermeister Garrels berichtet, dass eine Anhörung mit den Anwohnern erfolgt sei. Die Bedenken der Anwohner werden selbstverständlich in die Abwägung einbezogen. Des Weiteren wird noch ein Gespräch mit der katholischen Kirche stattfinden. Das Grundstück „Westlich der Hafestraße“ sei für Mitarbeiterwohnungen zu klein und der Preis für den Zweck zu hoch.

Ratsherr Sommer erkundigt sich, warum auf dem Osterfeuer-Gelände einige Sträucher und Bäume entfernt wurden.

Bürgermeister Garrels erklärt, dass es sich hierbei um einen Pflegeschnitt gehandelt habe. Dies sei im Vorfeld mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt worden.

Ratsherr Sommer fragt nach, ob in nächster Zeit Grundstücke für Insulaner freigegeben werden. Die Grundstücke „Westlich der Hafestraße“ seien für einen Normalverdiener nicht zu bezahlen.

Allgemeiner Vertreter Heimes erklärt, dass zuerst die noch verbleibenden Grundstücke „Westlich der Hafestraße“ verkauft werden sollen, bevor andere Grundstücke freigegeben werden.

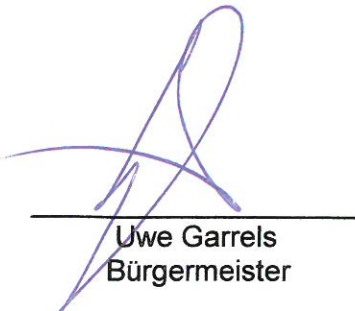
#### **Zu Punkt 19: Einwohnerfragestunde**

##### **Hero Meents**

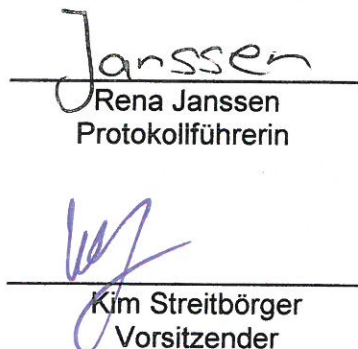
Herr Meents erklärt, dass es bei den Bewohnern im Bebauungsplan F zu argen Bedenken bezüglich des geplanten Mietwohnungsbaus gekommen sei. Er bittet die Verwaltung sowie die Ratsmitglieder darum diese Bedenken bei den Entscheidungen zu berücksichtigen.

#### **Zu Punkt 20: Schließung der Sitzung**


21:35 Uhr



Uwe Garrels  
Bürgermeister



Rena Janssen  
Protokollführerin



Kim Streitbürger  
Vorsitzender