

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

über die Sitzung des Bauausschusses der Inselgemeinde Langeoog am Montag, den 13. März 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

Entfällt!

Zu Punkt 4: Genehmigung der Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Bauausschusses am 09.02.2017

Die Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Bauausschusses vom 09.02.2017 wurde allen Ratsmitgliedern zugeleitet.

Die Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Bauausschusses vom 09.02.2017 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 Frau Christina Köster, Riensberger Str. 48, 28359 Bremen Az.: 60.1-92/17 Gartenstr. 14a, Langeoog, Umnutzung eines Wohnhauses in ein Ferienhaus sowie eines Abstellraumes in einen Aufenthaltsraum (s. Vorlage Nr. VO17-041)

Vorsitzender Streitbörger verliest die Vorlage.

Der Bauausschuss nimmt den oben genannten Bauantrag zur Kenntnis.

**Zu Punkt 7: Bauantrag Jan Hoge Kamp, Elasser Str. 85, 28211 Bremen
Az: 60.1-113/17 Friesenstr. 18, 26465 Langeoog, Nutzungsänderung der
Obergeschosswohnung zur Ferienwohnung
(s. Vorlage Nr. VO17-042)**

Vorsitzender Streitbürger verliest die Vorlage.

Der Bauausschuss nimmt den oben genannten Bauantrag zur Kenntnis.

**Zu Punkt 8. Anträge Kim Streitbürger, Gerk-sin-Spoor, 26465 Langeoog
Willrath-Dreesen-Str. 25, 26465 Langeoog
a. Antrag auf Kauf des Grundstückes Flur 6, Teilstück des Flurstückes 27/28
und 55/1
b. Änderung der Bebauungspläne B und C nach § 13a BauGB, vereinfachtes
Verfahren
(s. Vorlage Nr. VO17-043)**

Vorsitzender Streitbürger nimmt aufgrund des Mitwirkungsverbot § 41 NKomVG an der folgenden Beratung und Abstimmung nicht teil. Vorsitzender Streitbürger gibt den Vorsitz an Ratsherr Adelmund ab und nimmt im Publikumsraum Platz.

Bürgermeister Garrels verliest die Vorlage.

Ratsherr Kuper erkundigt sich, ob der Straßenrandstreifen vor dem Grundstück Willrath-Dreesen-Str. 27 weiterhin gekauft werden soll.

Bürgermeister Garrels erklärt, dass ihm keine anderen Informationen vorliegen. Er hält Rücksprache mit Antragsteller Streitbürger.

Herr Streitbürger erklärt, dass das Teilstück Willrath-Dreesen-Str. 27 aus dem Antrag zurückgezogen wird.

Stv. Bürgermeister Kämper erklärt, dass in der Vorlage mehrere Anträge enthalten sind. Ein Ankauf von Grünflächen vor einem Grundstück sei nicht unüblich, jedoch nicht der Ankauf vor einem Nachbargrundstück. Er hält die Änderung des Bebauungsplans B in Hinblick auf die Zulässigkeit einer Hotelnutzung für richtig. Langeoog benötige Hotelkapazitäten und das Hotel Norderriff sei eine Bereicherung für das Langeooger Beherbergungsangebot. Er ist daher der Meinung, dem Antrag zugestimmt sollte werden, da hier ein öffentliches Interesse besteht.

Bürgermeister Garrels kritisiert, dass weder das Planungsbüro noch der Bauherr im Vorhinein Bauanträge für den Umbau und die Nutzungsänderung gestellt haben. Er verweist auf die vielen Baurechtsfälle der vergangenen Jahre, in denen Rat und Verwaltung den Standpunkt vertreten hätten, das Baurecht sei entsprechend der Baugenehmigung einzuhalten, nicht umgekehrt sei das Baurecht an den veränderten Bau anzupassen.

Insofern sieht er hier einen Verstoß gegen das Baurecht. Er könne die Idee unterstützen, den Bebauungsplan im Hinblick auf die Hotelnutzung zu ändern. Der Bedarf an Hotelbetten sei auf Langeoog vorhanden. Die Grünstreifen müssten, um den Baugrundstück zugerechnet werden zu

können, in einem weiteren Verfahrensschritt zu Bauland werden. Ansonsten wäre ein Kauf sinnlos.

Stv. Bürgermeister Kämper stimmt Bürgermeister Garrels zu, dass es sich hier um ein Bauvergehen handelt. Er erklärt, dass es jedoch auch im Baugebiet „Am Wald“ eine Änderung im Interesse der Anwohner gegeben habe. Der Rat habe auch in weiteren Fällen dem Zukauf von Grünstreifen zugestimmt.

Stv. Bürgermeister Janssen erklärt, dass durch eine entsprechende Änderung des Bebauungsplans auch anderen Anwohnern die Möglichkeit geschaffen werden würde ein Hotel zu betreiben.

Stv. Bürgermeister Janssen stellt den Antrag den Aufstellungsbeschluss für die 5. Änderung des Bebauungsplans B „Heerenhus“ mit dem Ziel die Möglichkeit einer Hotelnutzung für den Planbereich in die textlichen Festsetzungen aufzunehmen und die Flächen südlich der Grundstücke Willrath-Dreesen-Str. in den Bebauungsplan B zu integrieren. Zusätzlich soll dem Antrag auf Zukauf der Grünflächen entlang des gesamten Grundstückes beantragt, d.h. entlang der Willrath-Dreesen-Straße und Gerk-sin-Spoor. Zusätzlich wird empfohlen, dem Antrag von Herrn Streitbörger auf Zukauf der an das Grundstück Willrath-Dreesen-Str. 25 angrenzenden Grünstreifen an Gerk-sin-Spoor und an der Willrath-Dreesen-Str. zuzustimmen.

Der Bauausschuss empfiehlt einstimmig den Aufstellungsbeschluss für die 5. Änderung des Bebauungsplans B „Heerenhus“ mit dem Ziel die Möglichkeit einer Hotelnutzung für den Planbereich in die textlichen Festsetzungen aufzunehmen und die Flächen südlich der Grundstücke Willrath-Dreesen-Str. in den Bebauungsplan B zu integrieren. Zusätzlich wird empfohlen, dem Antrag von Herrn Streitbörger auf Zukauf der an das Grundstück Willrath-Dreesen-Str. 25 angrenzenden Grünstreifen an Gerk-sin-Spoor und an der Willrath-Dreesen-Str. zuzustimmen.

Ratsherr Adelmund gibt den Vorsitz an Vorsitzenden Streitbörger ab.

Zu Punkt 9. Bauantrag Moi Utkiek GmbH & Co. KG, vertreten durch Herrn Sven Schreiber, Am Hospitzplatz 5, 26465 Langeoog, Grundstück Kavalierrpad 5, 26465 Langeoog (s. Vorlage Nr.VO17-044)

Vorsitzender Streitbörger verliest die Vorlage.

Herr Schreiber, Moi Utkiek GmbH & Co.KG, begründet anhand einer Powerpoint-Präsentation den Bau einer zusätzlichen Toilettenanlage auf dem Dach. Er erklärt, dass die Toiletten in der Vorplanung im Keller eingeplant wurden. Da auf dem Dach jedoch ein Schwimmbad und eine umfangreiche Gastronomie errichtet werden, seien Toiletten auf dem Dach erforderlich. Aus den meisten Blickwinkeln sei die Toilettenanlage ohnehin nicht sichtbar. Nach Rücksprache mit dem Bauamt Wittmund handelt es sich um untergeordnete Bauteile, die grundsätzlich zulässig sind.

Ratsherr Kuper fragt nach, ob die zwei Erhöhungen rechts und links vom Haus nachträglich genehmigt wurden.

Herr Schreiber erklärt, dass es sich hierbei um die Treppenhäuser handelt und diese von Anfang an aufgeführt waren.

Stv. Bürgermeister Kämper erklärt, dass er schon im Interessenbekundungsverfahren kritisiert habe, dass den Ratsmitgliedern nur Entwurfszeichnungen, nicht jedoch Ausführungszeichnungen vorgelegt wurden. Er ist der Meinung, dass man sich dann diesen Antrag hätte ersparen können.

Da es sich um eine minimale Änderung des Bauantrages handle und die Baumaßnahmen von außen nicht sichtbar seien, sehe er keinen Grund den Antrag abzulehnen.

Bürgermeister Garrels erklärt, dass bei einem größeren Bauvorhaben Änderungen des Bauantrages nicht unüblich seien. Die Gebäudehöhe von 18 Metern sei orientiert an dem Hotel Aquantis. Alles, was diese Höhe übersteige, sei sehr genau zu prüfen.

Stv. Bürgermeister Janssen berichtigt, dass das Gebäude 18 Meter über NN liegt. Auch er sehe keinen Grund, den Antrag abzulehnen.

Der Bauausschuss nimmt den oben genannten Bauantrag zur Kenntnis.

**Zu Punkt 10. Bauantrag Richard Steckel GmbH, Am Detershof II/22
Flinthörnweg 14, Langeoog, Umbau und Umnutzung des Beherbergungsbetriebes „Haus Flinthörn“ zu einem Haus mit 5 Ferienwohnungen
(Vorlage Nr. VO17-045)**

Vorsitzender Streitbürger verliest die Vorlage.

Stv. Bürgermeister Janssen ist der Meinung, dass eine Erhöhung der Geschossflächenzahl von 0,68 auf 0,75 eine weitere deutliche Überschreitung der zulässigen Zahl von 0,5 sei. Die Vorlage führe aus, der Rat habe in ähnlich gelagerten Fällen den Anträgen zugestimmt. Er erklärt, dass bei dem Bauvorhaben „ANNA Düne“ der erste Antrag mit einer Überschreitung der Geschossflächenzahl zunächst abgelehnt wurde. Er ist der Meinung, dass eine energetische Sanierung auch innerhalb der vorhandenen Geschossflächenzahl erfolgen kann und wird aus diesem Grund dem Antrag nicht zustimmen.

Bürgermeister Garrels erklärt, dass es sich bei dem Bauvorhaben „ANNA Düne“ um ein sehr viel größeres Bauvorhaben gehandelt habe und dieses daher schwer zu vergleichen sei. Bei einer Verstärkung der Außenwände für die energetische Sanierung sei es nicht möglich die vorhandene Grundflächenzahl einzuhalten. Weiterhin erklärt er, dass nach den Renovierungsarbeiten das Haus seine Bettenzahl von 26 auf 16 Betten reduzieren würde. Die Außenform des Gebäudes würde sich nicht verändern.

Stv. Bürgermeister Kämper ist der Meinung, dass die Baunutzungsverordnung von 1977 in diesem Falle nicht maßgebend sei.

Bürgermeister Garrels erklärt, dass laut Frau Edzards, Landkreis Wittmund, die anzuwendende Baunutzungsverordnung sich immer auf die Zeit des Satzungsbeschlusses des Bebauungsplans und nicht auf die einzelnen Gebäude beziehe.

Der Bauausschuss lehnt die beantragte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans in Bezug auf die erhöhte Grund- und Geschossflächenzahl zur energetischen Sanierung und Herstellung der Barrierefreiheit mit 2 Nein-Stimmen und 3 Stimmenthaltungen ab.

**Zu Punkt 11: Bauantrag Hubert und Michael Recktenwald GbR, Kavalierrpad 2, 26465 Langeoog, Schniederdamm 32, Langeoog
Hier: Neubau einer Lagerhalle
(s. Vorlage Nr. VO17-046)**

Vorsitzender Streitbürger verliest die Vorlage.

Ratsherr Kuper erkundigt sich, ob die Zustimmung der anderen Nachbarn auch im Vorfeld eingeholt wird.

Bürgermeister Garrels weist darauf hin, dass die Zustimmung von allen Nachbarn vor der Genehmigung eingeholt werden muss.

Der Bauausschuss empfiehlt einstimmig die Zustimmung der Inselgemeinde Langeoog zur Grenzbebauung in Bezug auf das Flurstück 7/150 zu erteilen und, falls erforderlich, der Befreiung von der Festsetzung des Bebauungsplans in Hinsicht auf den Grenzabstand zuzustimmen.

Zu Punkt 12. Vergabe von Ingenieurleistungen Leistungsphase 7-9 für den Ausbau der Hauptstraße vom Rathaus bis zu Straße „Am Wasserturm“ 2. Bauabschnitt (s. Vorlage Nr. VO17-047)

Stv. Bürgermeister Janssen fragt nach, aus welchem Grund bei dem 1. Bauabschnitt der Hauptstraße keine Fördergelder beantragt wurden.

Allgemeiner Vertreter Heimes erklärt, dass zum Zeitpunkt des 1. Bauabschnittes die Förderperiode umgestellt wurde. Das ARL, Amt für regionale Landesentwicklung Weser-Ems Aurich, konnte zu diesem Zeitpunkt noch nicht sagen, wann die Umstellung abgeschlossen sei. Nach Rücksprache mit den damaligen Rat wurde entschieden, das Bauvorhaben trotzdem zu beginnen.

Ratsherr Kuper fragt nach den unterschiedlichen Angebotsabgabedaten. Die Firma Thalen Consult GmbH habe ihr Angebot am 07.03.2016, die Firma HI Nord Planungsgesellschaft am 06.03.2017 eingereicht. Weiterhin erkundigt er sich, nach dem großen Angebotsunterschied der beiden Firmen. Er fragt nach, ob dies im Zusammenhang mit den Planungskosten für die vorzeitigen Planungsphasen stehe, da die Firma HI-Nord schon den 1. Bauabschnitt der Hauptstraße durchgeführt habe.

Bürgermeister Garrels wird dies bis zum Verwaltungsausschusstermin prüfen.

Stv. Bürgermeister Kämper stellt den Antrag die Angelegenheit ohne Empfehlung an den Verwaltungsausschuss zu verweisen.

Der Bauausschuss beschließt einstimmig die Angelegenheit ohne Empfehlung an den Verwaltungsausschuss zu verweisen.

Zu Punkt 13: Bericht des Bürgermeisters über wichtige Angelegenheiten

Bürgermeister Garrels berichtet, dass er in den nächsten 14 Tagen im Urlaub sei. An Sitzungsterminen wird er jedoch teilnehmen.

Zu Punkt 14: Anträge und Anfragen

1. Stv. Bürgermeister Janssen verweist auf bereits eingereichte Unterlagen zur Wohngemeinschaft auf Amrum. Er bittet darum, mit der Wohngemeinschaft Rücksprache zu halten und eine Vorlage mit Informationen für den nächsten Bauausschuss vorzubereiten.

2. Stv. Bürgermeister Janssen berichtet, dass im Dorf die Beleuchtung teilweise durch Bäume und Büsche verdeckt werde.
3. Stv. Bürgermeister Janssen erklärt, dass an der Höhenpromenade die Randstreifen gemäht wurden und der Grünschnitt auf die Straße geweht sei. Er bittet darum, nach den Mäharbeiten die Wege zu säubern.
4. Stv. Bürgermeister Janssen bittet darum, die Beleuchtung im Bahnhof abends länger brennen zu lassen. Derzeit wird die Beleuchtung durch eine Zeitschaltuhr um 18:30 Uhr ausgeschaltet. Dann sei häufig noch Betrieb am Bahnhof.

Zu Punkt 15: Einwohnerfragestunde

Adda Fischer

Frau Fischer erkundigt sich nach dem Strandaufgang neben dem Bauvorhaben „Moi Utkiek“. Dieser sei derzeit gesperrt.

Bürgermeister Garrels erklärt, dass durch den Rat beschlossen wurde, den Strandaufgang nach links neben das Baugrundstück zu verlegen. Die Steine wurden aufgenommen und zwischengelagert. Nach Beendigung der Baustelle „Moi Utkiek“ wird der Strandaufgang wieder freigegeben.

Frau Fischer erkundigt sich, ob es bei dem Haus „De Seilshipper“ eine Nutzungsänderung gegeben habe.

Bürgermeister Garrels erklärt, dass dies damals vom Rat abgelehnt wurde und somit die Angelegenheit des Bauamtes des Landkreises Wittmund sei.

Frau Fischer fragt nach, ob bei einer energetischen Sanierung eine erhöhte Geschossflächenzahl genehmigt werden könne.

Bürgermeister Garrels erklärt, dass eine Überschreitung der Geschossfläche zugelassen werden kann, wenn sie ausschließlich durch die energetische Sanierung verursacht werde.

Zu Punkt 26: Schließung der Sitzung

21:35 Uhr



Uwe Garrels
Bürgermeister



Rena Janssen
Protokollführerin



Kim Streitböcker
Vorsitzender