

## Niederschrift

**über die Sitzung des Bauausschusses der Inselgemeinde Langeoog am Donnerstag, den 31.05.2018, 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

Bürgermeister Uwe Garrels  
Allgemeiner Vertreter Ralf Heimes  
Abteilungsleiter Techn. Verwaltung Marc Sjuts  
Protokollführer Martin Wirdemann

**Es fehlt entschuldigt:**

Ratsherr Ingo Börgmann  
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**

Verwaltungsangestellter M. Wirdemann teilt mit, dass zum Tagungsordnungspunkt 13 weitere 5 Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange eingegangen sind, die in den vorliegenden Abwägungsvorschlägen noch nicht berücksichtigt sind. Diese nicht planungsrelevanten Stellungnahmen werden den Ratsmitgliedern zur nächsten Ratssitzung nachgereicht.

**Zu Punkt 4: Genehmigung der Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Bauausschusses am 16.04.2018**

Die Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Bauausschusses vom 16.04.2018 wurde allen Ratsmitgliedern zugeleitet.

Die Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Bauausschusses vom 16.04.2018 wird einstimmig genehmigt.

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

Es erfolgen keine Wortmeldungen.

**Zu Punkt 6: Bauantrag Mara Martinovic und Florian Lang, Am Wald 44, 26465 Langeoog  
Anbei einer Veranda (s. Vorlage-Nr. VO18-119)**

Vorsitzender Streitbörger verliest die Vorlage.

Der Bauausschuss empfiehlt dem Rat

- eine Ausnahme von der Veränderungssperre gemäß § 3 Absatz 2 insofern zuzustimmen, als dass der Anbau in der Fassadengestaltung dem Haupthaus anzupassen ist.

**Zu Punkt 7: Bauantrag Firma Kämper Immobilien GmbH, An den Birken 5, 26465 Langeoog**  
Neubau eines Gebäudes mit 8 Ferienwohnungen nach historischem Vorbild  
Feuerwehrhaus Langeoog, Um Süd 18 (s. Vorlage-Nr. VO18-120)

Vorsitzender Streitbürger verliest die Vorlage.

Der Bauausschuss nimmt den o. g. Bauantrag zur Kenntnis.

**Zu Punkt 8: Bauantrag Firma Kämper Immobilien GmbH, An den Birken 5, 26465 Langeoog**  
Umnutzung, Umbau und Erweiterung eines Doppelhauses mit zwei Wohneinheiten in  
ein Doppelhaus mit drei Ferienwohnungen und einer Büroeinheit  
(s. Vorlage-Nr. VO18-121)

Vorsitzender Streitbürger verliest die Vorlage.

Der Bauausschuss nimmt den o. g. Bauantrag zur Kenntnis.

**Zu Punkt 9: Bauantrag Sven Schreiber, Voßstraße 3, 69115 Heidelberg**  
Sanierung und Umnutzung eines Bestandsgebäudes zu Wohneinheiten für  
Servicepersonal sowie Ferienwohnungen / Johann-Tongers-Pad 10, 26465 Langeoog  
(s. Vorlage-Nr. VO18-122)

Vorsitzender Streitbürger verliest die Vorlage.

Der Bauausschuss nimmt den oben genannten Bauantrag zur Kenntnis und stellt fest, dass

- eine Überschreitung der Grund- und Geschossflächenzahl über den bisher genehmigten Bestand hinaus nicht möglich ist und
- der Rat den Antrag auf Bebauungsplanänderung hinsichtlich der Erhöhung der Grund- und Geschossflächenzahl abgelehnt hat.

**Zu Punkt 10: Bauantrag Stephan Eckhardt, Schniederdamm 24, 26465 Langeoog**  
Neubau einer Remise, Schniederdamm 24  
(s. Vorlage-Nr. VO18-123)

Vorsitzender Streitbürger verliest die Vorlage.

Der Bauausschuss nimmt den o. g. Bauantrag zur Kenntnis.

**Zu Punkt 11: Bauantrag Anselm Prester, Warmbad 4, 26465 Langeoog**  
Teilsanierung des Daches und Erweiterung eines Ateliers  
(s. Vorlage-Nr. VO18-124)

Vorsitzender Streitbürger verliest die Vorlage.

Die Verwaltung teilt mit, dass das Bauvorhaben aus planungsrechtlichen Gründen nicht zulässig ist. Der Landkreis Wittmund hat bereits signalisiert, dass dem Bauantrag in der vorgelegten Form nicht zugestimmt werden könne.

Bürgermeister Garrels erläutert, dass seinerzeit im Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes für die zur Meerseite hin vorgelagerten Sondergebiete die zulässige Grundfläche eng begrenzt auf das im Bestand erreichte Maß zugeschnitten wurde. Hinsichtlich der Höhe der baulichen Anlagen wurde die maximal zulässige Gebäudehöhe auf ein Maß über NN bezogen, da in der sehr bewegten Dünenlandschaft nur diese Art der Höhenbegrenzung ausreichende Konkrettheit bietet. Der Kavalierrpad liegt bereits 8,32 über NN, so dass für das Gebäude des Ateliers nur eine maximale Gebäudehöhe von ca. 6 m verbleibt.

Auf Antrag von stv. Bürgermeister Janssen wird der Bauantrag des Herrn Prester zunächst einstimmig zurückgestellt. Dem Antragsteller wird empfohlen, zunächst ein Gespräch mit der Bauamt des Landkreises Wittmund insofern zu führen, ob möglicherweise eine andere Dachgestaltung mit Dremplerhöhung unter Beibehaltung des Bestandsschutzes gewählt werden kann.

**Zu Punkt 12: Satzung über die Gestaltung baulicher und sonstiger Anlagen sowie die Gestaltung von Werbeanlagen und Freiflächen**

Abwägungsvorschläge zu den Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Behörden gemäß § 3 (2) und § 4 (2) Baugesetzbuch  
Erneuter Auslegungsbeschluss gemäß § 3 Absatz 3 Baugesetzbuch  
(s. Vorlage-Nr. VO18-125)

Vorsitzender Streitbürger verliest die Vorlage.

Der Bauausschuss empfiehlt dem Rat einstimmig,

- den Abwägungsvorschlägen und dem überarbeiteten Entwurf der Gestaltungssatzung und die Begründung zuzustimmen und die erneute Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

**Zu Punkt 13: Aufstellung des Bebauungsplanes W**

**„Mietwohnungsbau auf dem ehemaligen Gelände des Stabsgebäudes“**

Abwägungsvorschläge zu den Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Behörden gemäß § 3 (2) und § 4 (2) Baugesetzbuch  
Erneuter Auslegungsbeschluss gemäß § 3 Absatz 3 Baugesetzbuch  
(s. Vorlage-Nr. VO18-126)

Vorsitzender Streitbürger verliest die Vorlage.

Ratsherr Kuper erkundigt sich nach der Höhe und Höhenlage der baulichen Anlage für das Gebiet des Bebauungsplanes W. Verwaltungsanstellter Wirdemann berichtet, dass die Oberkante des Fußbodens des 1. Vollgeschosses (Erdgeschoßfertigfußboden) im Mittel höchstens 0,40 m über der natürlichen Geländeoberfläche der überbaubaren Fläche liegt.

Im Weiterem wird kontrovers über die neu vorgeschlagene maximal zulässige Firsthöhe von 13,00 m beraten. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung hat das von der Fa. TING Projekte GmbH Co.KG beauftragte Architekturbüro Sprenger von der Lippe aufgrund der Auswertung der Bedarfsermittlung für das genossenschaftliche Wohnprojekt mitgeteilt, dass mehrere Baukörper mit einer Firsthöhe von 12,75 m geplant sind. Die im ursprünglichen Planentwurf vorgesehene Firsthöhe von 10,50 m bietet hier keine ausreichende Ausnutzbarkeit der zu bebauenden Fläche. Diese Festsetzung hatte das Planungsbüro im ersten Entwurf übersehen.

Stv. Bürgermeister Kämper sieht die planerische Neufestsetzung auf eine Firsthöhe von maximal 13,00 m derzeit skeptisch, da noch keine ausreichende Massenermittlung der zu beplanenden Baufläche vom Architekturbüro Sprenger von der Lippe vorliege, die dieses Maß begründe. Zunächst sei zu klären, ob eine Ausweitung der Baufläche für das genossenschaftliche Bauen geeignet wäre, um einerseits ausreichend Wohnraum zur Verfügung zu stellen und gleichzeitig die beantragte Firsthöhe von 13,00 m auf den Planentwurf reduzieren zu können. Die tatsächlich ermittelte, erforderliche Wohnfläche müsse Grundlage für die bauleitplanerischen Festsetzungen sein. Er erinnert an die ursprünglich zugesagte kleinteilige Bebauung und die damit einhergehende Wohnqualität der zukünftigen Bewohner.

Stv. Bürgermeister Janssen schließt sich den Ausführungen grundsätzlich an und teilt mit, dass seiner Meinung nach eine Reduzierung der beantragten maximalen Firsthöhe von 13,00 m auf 12,00 m wesentlich zur weiteren Entscheidungsfindung durch den Rat beitragen könne. Vor Beschlussfassung ist ein Gespräch mit dem Büro Sprenger von der Lippe zu führen.

Bürgermeister Garrels verweist auf das Erfordernis der optimalen Ausnutzbarkeit des Baugrundstückes, um dem Wohnraumbedarf gerecht zu werden und die Finanzierung des Projektes nicht zu gefährden. Die Gemeinde habe direkten Zugriff auf die Projekte auf diesem Grundstück und könne daher selbst entscheiden, ob und in welchem Maße sie eine erhöhte Baudichte auf Teilgrundstücke des Geländes zulasse.

Auf Antrag von Stv. Bürgermeister Kämper verweist der Bauausschuss die Angelegenheit einstimmig ohne Beschlussvorschlag an den Rat.

**Zu Punkt 14: Berichte des Bürgermeisters über wichtige Angelegenheiten.****Interessenbekundungsverfahren HDI/KWC**

Bürgermeister Garrels verweist auf die kommende nichtöffentliche Ratssitzung am Dienstag, den 05.06.2018 und bittet um rege Teilnahme. Einziger Tagesordnungspunkt ist die Vorstellung der Angebote zum Interessenbekundungsverfahren HDI/KWC vor dem Bewertungsgremium.

**Baugrundstücke an der Kath. Kirche**

Bürgermeister Garrels verweist auf eine weitere Eingabe eines Langeooger Hoteliers zum Ankauf eines Baugrundstückes neben der Katholischen Kirche mit dem Ziel des Mietwohnungsbaus für Mitarbeiter. Insofern sollte die Bauleitplanung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes F „Erholungsgebiet der freien Wohlfahrtsverbände“ wieder aufgegriffen werden.

**Sachstand Obdachlosenwohnheime**

Verwaltungsangestellter Wirdemann teilt mit, dass die öffentliche Ausschreibung für die beiden Obdachlosenheime in der kommenden Woche erfolgt und die Submissionsergebnisse dem Rat vorgelegt werden können.

Allgemeiner Vertreter Heimes ergänzt, dass 4 kleinere und 2 größere Wohneinheiten jeweils mit einem 25° geneigten Satteldach in Holzbauweise ausgeschrieben werden. Für verschiedene Positionen wie z. B. die Fassadenverkleidung werden Alternativangebote eingefordert.

**Zu Punkt 15: Anregungen und Anträge**

Ratsherr Kuper erkundigt sich nach der Verkehrsinsel am Eingangsbereich des neu zu beplanenden Parkes am Rathaus.

Abteilungsleiter Sjuts teilt mit, dass der bereits gesetzte Baum auf der Verkehrsinsel zwischenzeitlich verpflanzt wurde, da zukünftig eine offene Parksituation zur Hauptstraße hin vorgesehen ist. Hier erfolgt zunächst eine Begrünung mit entsprechender Verkehrsbeschilderung. Änderungen, die sich im Laufe einer öffentlich geförderten Baumaßnahme ergeben, werden im Vorfeld mit den Zuwendungsgebern wie dem Amt für regionale Landesentwicklung Weser-Ems in Aurich bzw. dem Wattenmeer-Achter abgesprochen. Kürzungen der Fördermittel treten dadurch nicht ein.

**Zu Punkt 16: Einwohnerfragestunde**

Es erfolgen keine Wortmeldungen.

**Zu Punkt 17: Schließung der Sitzung**

Vorsitzender Streitböcker schließt die Sitzung um 21.00 Uhr.



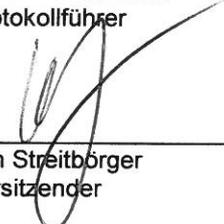
---

Uwe Garrels  
Bürgermeister



---

Martin Wirdemann  
Protokollführer



---

Kim Streitböcker  
Vorsitzender