

## Niederschrift

**über die Sitzung des Bauausschusses der Inselgemeinde Langeoog am Montag, den 25.02.2019, 20.00 Uhr im Sitzungszimmer des Rathauses**

---

### **Es sind erschienen:**

Vorsitzender Kim Streitbörger  
Stv. Bürgermeister Jan Martin Janssen  
Stv. Bürgermeister Gert Kämper  
Ratsherr Ingo Börgmann  
Ratsherr Robin Kuper  
Ratsherr Ron Piekarski

Bürgermeister Uwe Garrels  
Abteilungsleiter Marc Sjuts  
Protokollführer Martin Wirdemann

### **Es fehlt entschuldigt:**

Ratsherr Olaf Sommer

Allgemeiner Vertreter Ralf Heimes

### **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**

Ratsherr Kuper teilt mit, an der Beratung und Abstimmung des Tagesordnungspunktes 8 nicht teilzunehmen.

#### **Zu Punkt 4: Genehmigung der Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Bauausschusses am 21.01.2019**

Die Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Bauausschusses vom 21.01.2019 wurde allen Ratsmitgliedern zugeleitet.

Die Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Bauausschusses vom 21.01.2019 wird einstimmig genehmigt.

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

Frau Adda Fischer erkundigt sich nach der Möglichkeit zur Bereitstellung von Erbbaugrundstücken durch das Land Niedersachsen für die Schaffung von neuem Wohnraum für Insulaner. Nach ihrem Kenntnisstand hat die Verwaltung dieses Angebot abgelehnt.

Bürgermeister Garrels weist darauf hin, dass die Regierungsparteien aufgrund der besonders angespannten Wohnungsmärkte auf den Ostfriesischen Inseln erweiterte Förderbedingungen anstreben. Die notwendigen Sonderregelungen für die Ostfriesischen Inseln als eigenen Fördergegenstand im Rahmen des Wohnbauförderprogramms wurden im Niedersächsischen Ministerialblatt veröffentlicht. Hier ist u. a. geregelt, dass das Land nicht benötigte Flächen auf Erbbaubasis zur Verfügung stellen kann, wenn auf dem Erbbaurecht ein Bauwerk errichtet wird, für welches der Erbbauberechtigte nach den geltenden Regelungen der niedersächsischen Wohnraumförderung eine Förderung für die Schaffung von neuem sozialen Wohnraum entweder in Gestalt von Mietwohnraum oder von selbstgenutzten Wohnraum im Eigentum erhält. Die Aussage, dass die Inselgemeinde Langeoog dieser Regelung eine Absage erteilt hat, ist unrichtig. Aus seiner Sicht sind zunächst die bereits zur Verfügung stehenden Baugrundstücke in Besitz der Gemeinde in Anspruch zu nehmen. Hier bestehen bereits Bebauungspläne für die kurzfristige Umsetzung der Wohnbauprojekte.

**Zu Punkt 6: Bauantrag Inge Lore und Marc Viola, 26446 Friedeburg**

Neubau eines Wohngebäudes mit 6 Ferienwohnungen/-appartements am Süderpad 4 (siehe Vorlage-Nr. VO19-035)

Vorsitzender Streitbürger verliest die Vorlage.

Der Bauausschuss nimmt den oben genannten Bauantrag zur Kenntnis.

**Zu Punkt 7: Bauantrag Heiko Blume GmbH & Co.KG, 26446 Friedeburg**

Sanierung eines landwirtschaftlichen Gebäudes auf dem Gelände der Sanddornplantage am Hafen (siehe Vorlage-Nr. VO19-036)

Vorsitzender Streitbürger verliest die Vorlage.

Der Bauausschuss empfiehlt dem Rat einstimmig

- dem Bauantrag der Heiko Blume GmbH & Co.KG zuzustimmen.

**Zu Punkt 8: Bauantrag Marc Sjuts, Schniederdamm 6, 26465 Langeoog**

Neubau einer Pferde-Bewegungshalle, Störtebekerstr. 6, 26465 Langeoog (siehe Vorlage-Nr. VO19-037)

Vorsitzender Streitbürger verliest die Vorlage.

Ratsherr Kuper nimmt an der Beratung und Abstimmung nicht teil.

Der Bauausschuss empfiehlt dem Rat mit 2 Nein-Stimmen und 3 Enthaltungen

- den Bauantrag des Antragstellers auf Neubau einer Pferdebewegungshalle an der Störtebekerstraße 6 abzulehnen.

**Zu Punkt 9: Bauantrag Firma Torsten Thümler Inselbau GmbH, Klinkerstr. 42, 26180 Rastede**

Umbau und Anbau eines Mehrfamilienhauses / Hauptstraße 11 (siehe Vorlage-Nr. VO19-038)

Vorsitzender Streitbürger verliest die Vorlage.

Der Bauausschuss nimmt den oben genannten Bauantrag zur Kenntnis.

**Zu Punkt 10: Antrag der Ratsabgeordneten zur Ausweisung eines (Tagungs)-Hotels auf dem Areal des alten Kur- und Wellness-Centers**

- Aufstellungsbeschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplanes A „Kurgebiet“
  - Auftragsvergabe für die städtebaulichen Leistungen zur 2. Änderung des Bebauungsplanes A „Kurgebiet“
- (siehe Vorlage-Nr. VO19-041)

Vorsitzender Streitbürger verliest die Vorlage.

Ratsherr Kuper gibt zu bedenken, dass die Ausnutzungsziffern eines (Tagungs)-Hotel auf dem Areal des ehemaligen „Kur- und Wellness-Centers“ mit ca. 45 Doppelzimmern und lediglich einer Frühstücksgastronomie überschaubar sind und stellt deshalb einen ausreichenden Verkaufserlös für die Modernisierung und Neustrukturierung des „Haus der Insel“ in Frage. Entsprechend sei hier die Zulässigkeit eines Restaurantbetriebes zu prüfen.

Bürgermeister Garrels schließt sich den Ausführungen des Ratsherrn Kuper an. Er verweist auf den Antrag der Ratsabgeordneten, dass neben der optischen Anpassung des „Haus der Insel“ an das „Freizeit- und Erlebnisbad“ auch eine Funktionsverbesserung des Hauses einhergehen muss. Er frage sich, ob der Verkaufserlös ausreichend sein kann für eine umfassende und städtebaulich angemessene Umgestaltungsmaßnahme für das Haus der Insel.



### Anmerkung der Verwaltung

Für die Bauleitplanung, in diesem Fall die 2. Änderung des Bebauungsplanes A „Kurgebiet“, kann es von Belang sein, ob lediglich eine Frühstücksgastronomie oder aber auch ein öffentliches Restaurant zulässig ist. Daher ist eine spezifizierte Definition über die zukünftige gastronomische Nutzung des Gebäudes von Bedeutung. Die Verwaltung wird im Anschluss prüfen, ob die gastronomische Nutzung im Bebauungsplan niedergeschrieben werden kann oder hier ein gesonderter öffentlich-rechtlicher Vertrag zwischen der Inselgemeinde und dem künftigen Eigentümer abgeschlossen werden muss.

Der Bauausschuss empfiehlt dem Rat mit 5 Ja-Stimmen und 1 Stimmenthaltung

- die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes A „Kurgebiet“ gemäß § 2 Absatz 1 BauGB
- die Auftragsvergabe für die bauleitplanerische Betreuung durch das Ingenieurbüro Thalen aus Neuenburg

### **Zu Punkt 11: Überarbeitung des Verkehrskonzeptes der Inselgemeinde Langeoog** (siehe-Vorlage-Nr. VO19-042)

Vorsitzender Streitbürger verliest die Vorlage.

Ratsherr Kuper erkundigt sich nach dem Sachstand der Anfrage von Ratsherr Sommer zur Einbahnregelung der innerörtlichen Hauptverkehrsstraßen Hauptstraße/Barkhausenstraße.

Bürgermeister Garrels sagt eine Prüfung zu, verweist aber zunächst auf die Dringlichkeit zur Umsetzung des Verkehrskonzeptes wie vorgestellt. Eine klarstellende Beschilderung dient der Rechtssicherheit bei Verkehrsvergehen und ist Voraussetzung für das Einschreiten des Ordnungsamtes sowie der Polizei.

Ratsherr Piekarski verweist auf die nicht rechtssicheren Markierungen auf den Straßenflächen.

Auf Anfrage von Bürgermeister Garrels teilt Frau Wildenhein vom Ordnungsamt Langeoog mit, dass für die Erhebung von Bußgeldern durch Mitarbeiter des Ordnungsamtes Langeoog eine offizielle Freigabe des Landkreises Wittmund erteilt werden sollte.

Der Bauausschuss empfiehlt dem Rat

- dem beantragten Verkehrsverbot für Fahrräder in dem gekennzeichneten Bereich der Fußgängerzone in der Zeit von 10.00 Uhr – 20.00 Uhr für den Zeitraum des Beginns der Osterferien in Niedersachsen/Nordrhein-Westfalen bis zum Ende der Herbstferien in Niedersachsen/Nordrhein-Westfalen bis auf Widerruf eines jeden Jahres zuzustimmen und die weitere Umsetzung der Verkehrsplanung für die Inselgemeinde Langeoog resultierent aus der Ortsbegehung in Absprache mit der Polizei und des Baubetriebshofes gemäß der beigefügten Anlagen durchzuführen.

### **Zu Punkt 12: Bericht des Bürgermeisters über wichtige Angelegenheiten**

#### **Lager und Unterkunftsgebäude „Heerenhusstraße 4d“**

Bürgermeister Garrels teilt mit, dass das Land Niedersachsen der Gemeinde für die Unterbringung von Lehrkräften auf der Insel Langeoog eine Teilfläche der naturbelassenen Grünanlage mit dem aufstehenden Gebäude „Heerenhusstraße 4d“ verpachten möchte. Die Problematik ist, dass das Gebäude im Bebauungsplan B „Heerenhus“ gar nicht als Wohngebäude ausgewiesen und eine dauerhafte Wohnnutzung bauplanungsrechtlich nicht zulässig ist. Eine Anpachtung des Gebäudes mit nur saisonaler Wohnmöglichkeit macht auch aus wirtschaftlichen Erwägungen keinen Sinn. Somit sollte vom Angebot des Landes abgesehen werden.

#### **Wohngenossenschaft Uns Oog**

Bürgermeister Garrels gibt bekannt, dass am 25.02.2019 eine Vorstands- und Aufsichtsratssitzung und ein Mitgliedertreffen der Wohngenossenschaft Uns Oog stattgefunden hat. Der Gemeinderat hatte das Projekt auf Antrag von Stv. Bürgermeister Janssen auf den Weg gebracht. Die Planungen zum Bau der Genossenschaft sind nach der Erteilung der Baugenehmigung in vollem Gange.

Die Leistungsverzeichnisse sind fast fertig, die Ausschreibung der einzelnen Gewerke bzw. für ein Generalunternehmer erfolgt in Kürze. Noch vor dem Baustopp werden aller Voraussicht nach die ersten Fundamente gegossen. Durch die gezahlten Einlagen der Wohngenossen können die ersten Schritte gut finanziert werden.

Die Förderanträge bei der Nbank sind gestellt, die für Wohnungsbau zuständige Abteilung des Niedersächsischen Ministers für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutzministerium will das Projekt zusätzlich fördern, das dafür erforderliche Wohnraumversorgungskonzept wird in Kürze erstellt und dem Rat vorgestellt. Der nächste Schritt für die Gemeinde ist der Abschluss des Erbbaurechtsvertrages mit der Wohngenossenschaft Uns Oog. Die Wohnbaugenossen wollen am 30.03.2019 das Bauschild aufstellen, die Gebäude sollen Ende 2020 bezugsfertig sein.

Die Zahl der Wohngenossen ist auf 25 bei insgesamt 31 Wohnungen gestiegen. Die Wohngenossen wachsen inzwischen zu einer echten Gemeinschaft zusammen. Über den URL <https://uns-oog.de> haben die Mitglieder eine Homepage erstellt, auf der die wichtigsten Informationen zum Projekt sichtbar sind. Das Wohnen in der Genossenschaft ist eine sichere Sache für die Mieter, die Wohnqualität wird hervorragend sein, die Mieten sind angemessen, das Projekt läuft gut weiter. 17 Wohnungen werden nach den Kriterien des sozialen Wohnungsbaus mit Kaltmieten von 7,00 € errichtet, 14 Wohnungen mit Kaltmieten von 10,20 € werden frei finanziert. Das beweist, dass der arbeitgeberunabhängige Wohnungsbau auf Langeoog wesentlich mehr Nutzer findet als das klassische Insulanermodell, dass auch zukünftig für einige Langeooger das passende Modell sein wird.

### **Weiterer arbeitgeberunabhängiger Wohnungsbau dringend erforderlich**

Bürgermeister Garrels gibt bekannt, dass die Wohnungssuchenden Insulaner arbeitgeberunabhängigen Mietwohnungsbau in Form einer nicht gewinnorientierten Wohnungsbaugesellschaft mit einer gemeindeunabhängigen Wohnungsverwaltung benötigen, da den meisten für den eigenen Hausbau die Finanzierung nicht möglich ist. Dringende Aufgabe ist und bleibt daher, umgehend die nächsten Schritte zur Bebauung des dafür ausgewiesenen Internatsgeländes einzuleiten. Auch das geplante Ärztehaus auf dem Gelände muss realisiert werden, um die ärztliche Versorgungsinfrastruktur für die Einheimischen und ihre Gäste für die Zukunft zu sichern.

Bürgermeister Garrels kündigt zur kommenden Bauausschusssitzung entsprechende Anträge an und wird Aussagen zur möglichen Finanzierung treffen. Diese Projekte würden Langeoog deutlich voranbringen und sind darüber hinaus auch nachhaltig, weil sie Insulanern die Zukunft auf Langeoog sichern helfen. Dieses Projekt kommt allen Langeoogern zugute, insbesondere auch den Arbeitgebern und der touristischen Ausrichtung der Insel, da die Tourismuswirtschaft ohne guten Wohnraum für Insulaner nicht die erforderlichen gut qualifizierten Arbeitskräfte finden wird, die ein Toptourismusstandort heute benötigt.

### **Zu Punkt 13: Anregungen und Anträge**

- Ratsherr Kuper erkundigt sich nach dem Sachstand des Ausbaus des Vormann-Otten-Weges und ob es hier zu Verzögerungen kommt. Abteilungsleiter Sjuts teilt mit, dass eine ca. 30 m lange Leitung erneut verlegt werden muss. Die zeitliche Verzögerung beträgt ca. 2 Tage.
- Stv. Bürgermeister Kämper bezieht sich nochmals auf die Möglichkeit zur Bestellung von Erbbaurechten auf den ostfriesischen Inseln durch das Land Niedersachsen. Hier müsse aktiv auf das Land Niedersachsen zugegangen werden. Unabhängig vom derzeitigen Stand des Wohnungsbaues auf Langeoog beantragt er, die möglichen Flächen mit den entsprechenden Konditionen beim Land Niedersachsen abzufragen. Unabhängig davon befürwortet er und seine Ratskollegen den angeschobenen Mietwohnungsbau, wie er sich derzeit in der Bauleitplanung darstellt. Bürgermeister Garrels sagt eine Prüfung der von Land entbehrlichen unbebauten Grundstücken zu.
- Ratsherr Piekarski bittet die Verwaltung, dass Baumfeld des Hotel Mare zu überprüfen.
- Ratsherr Börgmann teilt mit, dass im Zusammenhang mit der umstrittenen Broschüre „Liev & Seel“ immer wieder der Name Mario Kramp genannt würde. Nach seinen Informationen trügen allein der damalige Tourismusmanager und der Bürgermeister Garrels die Verantwortung für das Projekt.



Des Weiteren würden im Zusammenhang mit den drastisch gestiegenen Kosten für den Anwendungsbereich immer wieder Mitarbeiter des Tourismus-Service genannt. Er weise daraufhin, dass auch dafür allein der ehemalige Tourismusmanager und der Bürgermeister verantwortlich seien.

- Stv. Bürgermeister Janssen verweist auf das ungepflegte Treppengeländer zum Wasserturm und bittet die Verwaltung zu prüfen, ob die angebrachten Schlösser entfernt werden können.
- Stv. Bürgermeister Janssen verweist auf die teilweise stark versandeten Regenrinneneinläufe insbesondere der Straßen am Strandbereich. Die Sandeinträge können über die Kanalisation bis zur Kläranlage gelangen und dort zu Problemen führen. Er bittet um regelmäßige Reinigung der Straßenflächen, damit nicht soviel Flugsand über die Kanaldeckel in den Kanal gelangen könne.
- Vorsitzender Streitbörgler fragt an, ob es im Zusammenhang mit dem Pooltransport zu Straßenschäden gekommen ist. Verwaltungsangestellter Wirdemann teilt mit, dass vor und nach dem Transport Fotodokumentationen des Straßenzustandes vom Anleger bis zur Baustelle erstellt wurden. Ein Straßenschaden in Form einer Mulde ist im Kreuzungsbereich Willrath-Dreesen-Straße / Kavalierpad“ entstanden. Die Straßendecke von ca. 2 qm wird von der Firma Poolconcept wieder in den ursprünglichen Zustand versetzt. Der teilweise mit Schotter ausgelegten Straßenrandstreifen am Schniederdamm werden wieder von der Firma Poolconcept entfernt. Anschließend wird der Bauhof die bereits vor dem Transport vorhandenen Mulden beidseitig des Schniederdamms mit Soden ordnungsgemäß verdichten.
- Stv. Bürgermeister Janssen fragt an, ob der Landkreis Wittmund den Antrag zum Bau einer privaten Sternwarte auf einem Nebengebäude an der Willrath-Dreesen-Straße entgegen der Beschlussfassung des Bauausschusses vom 21.01.2019 genehmigt hat. Verwaltungsangestellter Wirdemann teilt mit, dass das bauausführende Architekturbüro beim Bauordnungsamt des Landkreises Wittmund einen neuen Lageplan ohne Kenntnis der Inselgemeinde Langeoog eingereicht hat, der die Beseitigung eines bereits vorhandenen Nebengebäudes vorsieht. Aufgrund des angekündigten Abrisses hat der Landkreis Wittmund die Baugenehmigung erteilt, ungeachtet dessen, dass in der ablehnenden Stellungnahme der Verwaltung zum v. g. Bauvorhaben auf die Gestaltungssatzung hingewiesen wurde. Diese noch gültige Gestaltungssatzung des „mittleren Bereiches“ sieht bei freistehenden Nebengebäuden eine Dachneigung von mindestens 25° vor. Mit dem Aufbau der Kuppel wird diese Vorgabe nicht bzw. nur teilweise eingehalten, da nur eine Dachhälfte eine entsprechende Dachneigung erhält. Die Bestimmungen gelten für vom Straßenraum einsehbare Bauteile. Das Vorhaben soll von der Willrath-Dreesen-Straße aus gesehen im hinteren Grundstücksbereich errichtet werden, ist dann allerdings vom Otzumer Weg her einsehbar.
- Ratsherr Kuper erkundigt sich nach den Baulandpreisen für die Grundstücke an der katholischen Kirche. Bürgermeister Garrels teilt mit, dass hierfür ein Gutachten über den Verkehrswert von der GLL Aurich erstellt werden muss. Er verweist auch auf die im Geltungsbereich vorhandenen Altablagerungen

#### **Zu Punkt 14: Einwohnerfragestunde**

- Auf Anfrage von Sven Klette teilt Bereichsleiter M. Sjuts mit, dass eine ordnungsgemäße Herstellung und Sicherung des Schniederdamms nur mit einer Bordsteineinfassung erfolgen kann.

#### **Zu Punkt 15: Schließung der Sitzung**

Der Vorsitzende schließt die Sitzung um 21.15 Uhr.

  
Uwe Garrels  
Bürgermeister

  
Martin Wirdemann  
Protokollführer

  
Kim Streitbörgler  
Vorsitzender