Niederschrift

über die Sitzung des Bauausschusses der Inselgemeinde Langeoog am Dienstag, den 09.04.2019, 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 Ron Piekarski
Ratsherr Olaf Sommer
Ratsherr Sigurd Uecker als Gast

Bürgermeister Uwe Garrels
Allgemeiner Vertreter R. Heimes
Abteilungsleiter Marc Sjuts
Protokollführer Martin Wirdemann

Es fehlt entschuldigt:

Ratsherr Ingo Börgmann

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**

Es erfolgen keine Wortmeldungen.

Zu Punkt 4: **Genehmigung der Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Bauausschusses am 25.02.2019**

Die Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Bauausschusses vom 25.02.2019 wurde allen Ratsmitgliedern zugeleitet.

Die Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Bauausschusses vom 25.02.2019 wird mit 5 Ja-Stimmen und 1 Enthaltung genehmigt.

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

Es erfolgen keine Wortmeldungen.

Zu Punkt 6: **Satzung über die Gestaltung baulicher und sonstiger Anlagen sowie die Gestaltung von Werbeanlagen und Freiflächen**
hier: Abwägungsvorschläge zur Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Absatz 3 und § 4 Absatz 2 BauGB sowie Satzungsbeschluss gemäß § 10 Absatz 1 BauGB
(s. Vorlage-Nr. VO19-087)

Vorsitzender Streitbörger verliest die Vorlage.

Bürgermeister Garrels teilt mit, dass die Erhaltung, die Pflege und die Gestaltung des Ortsbildes bereits mehrfach in der Vergangenheit thematisiert wurde.

Mit der vorliegenden Satzung über die Gestaltung baulicher und sonstiger Anlagen sowie die Gestaltung von Werbeanlagen und Freiflächen werden die bisher gültigen, sehr restriktiv gehaltenen Satzungen des inneren, mittleren und äußeren Bereiches ausser Kraft treten.

Die neue Satzung biete dem Bauherrn mehr Gestaltungsmöglichkeiten am Baukörper. Innerhalb der Gestaltungssatzung bestehe auch weiterhin ein breiter Spielraum in der Wahl der Materialien zur Gestaltung der Fassaden Er weist darauf hin, dass die Satzung ebenso wie ein Bebauungsplan eine Rechtsnorm darstelle und die darin enthaltenen Vorgaben einzuhalten seien. Das Ziel der Langeooger Gestaltungssatzungen sei es, das inseltypische kleingliedrige Ortsbild, dass in den Jahrzehnten des Baubooms der neunzehnhundertsechziger bis –achtziger Jahre verlorengegangen sei, wieder zu verbessern. Das diene dem guten Erscheinungsbild des Ortes und dem guten Bauen. Besonders für das touristisch geprägte Langeoog sei dies ein wichtiges Anliegen. Es sei aber wichtig, dass die veränderten Lebensgewohnheiten, Bautechniken und gesetzlichen Anforderungen, z. B. der Energieeinsparung, und damit einhergehende Veränderungen des Bauens nicht verhindert würden. Dazu diene diese angepasste neue Gestaltungssatzung. Er appeliere hier an die Grundstückseigentümer, die Gestaltungssatzung auch im eigenen Interesse zu beachten.

Ratsherr Sommer erkundigt sich nach den gestalterischen Vorgaben für die denkmalgeschützten Liegenschaften. Verwaltungsangestellter Wirdemann teilt mit, dass denkmalgeschützte Gebäude und Gebäudeensembles, die in der Liste der Baudenkmale des Landkreises Wittmund aufgelistet sind, von den Vorschriften dieser Satzung gänzlich ausgenommen werden können. Denkmalgeschützte Gebäude unterliegen bereits strengen Auflagen durch die Denkmalschutzbehörde. Das Denkmalschutzrecht hat gegenüber der Gestaltungssatzung vorrangiges Recht. Deshalb ist jede Maßnahme mit der unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen.

Der Bauausschuss empfiehlt dem Rat einstimmig

- die zur Satzung über die Gestaltung baulicher und sonstiger Anlagen sowie die Gestaltung von Werbeanlagen und Freiflächen vorgelegten Abwägungsvorschläge
- die Satzung über die Gestaltung baulicher und sonstiger Anlagen sowie die Gestaltung von Werbeanlagen und Freiflächen gemäß § 10 Absatz 1 BauGB als Satzung mit der Begründung.

Zu Punkt 7:. **Antrag KLP Ferienwohnungen GbR – Darmstädter Str. 3 – 10707 Berlin**
Antrag auf Änderung des für das Objekt „Um Süd 1" gültigen Bebauungsplanes H
(s. Vorlage-Nr. VO19-088)

Vorsitzender Streitbörger verliest die Vorlage.

Der Bauausschuss empfiehlt dem Rat einstimmig

- den Antrag auf Bebauungsplanänderung der KLP Ferienwohnungen GbR abzulehnen.

Zu Punkt 8: **Bauantrag Bauherrengemeinschaft Schmidt/Erdmann**
Neubau eines Zweifamilienhauses in Langeoog, Lübbe-Janssen-Pad 3
(s. Vorlage-Nr. VO19-089)

Vorsitzender Streitbörger verliest die Vorlage.

Der Bauausschuss nimmt das Bauvorhaben zur Kenntnis.

Zu Punkt 9: **Bauantrag Schreiber Bau GmbH, An den Bauhöfen 6, 26465 Langeoog**
Neubau eines Wohnhauses mit 5 Ferienwohnungen, Jakob-Pauls-Weg 6
(s. Vorlage-Nr. VO19-090)

Vorsitzender Streitbörger verliest die Vorlage.

Der Bauausschuss nimmt das Bauvorhaben zur Kenntnis.

Zu Punkt 10: **Bauantrag Anja Schuirmann, Mittelstraße 3, 26465 Langeoog**
Nutzungsänderung der Pension Meinhard Schuirmann in ein Wohnhaus mit einer Dauerwohnung und 3 Ferienwohnungen (s. Vorlage-Nr. VO19-091)

Vorsitzender Streitbörger verliest die Vorlage.

Der Bauausschuss nimmt das Bauvorhaben zur Kenntnis.

Zu Punkt 11: **Grundstücke Mietwohnungsbau**
(s. Vorlage-Nr. VO19-092)

Vorsitzender Streitbörger verliest die Vorlage.

Allgemeiner Vertreter Ralf Heimes erläutert die Bebauungsmöglichkeiten der landes- und gemeindeeigenen Grundstücksflächen anhand der gefertigten Lagepläne. Die in den Datenblättern aufgeführten Erschließungskosten stellen jedoch nur eine grobe Schätzung dar. Diese müssen anhand der jeweiligen Gegebenheiten bei Bedarf genau ermittelt werden. Ziel dieser Vorlage sei es, bis zur nächsten Ratssitzung konkrete Grundstücke für den Mietwohnungsbau zu benennen. Vorschläge für entsprechende Bauvorhaben liegen von der Uni Bremen und von der Wohnungsbaugenossenschaft vor. Erst im Anschluss daran könne die Finanzierung und Betreibung diskutiert werden.

Für den Bau eines Ärztehauses unter Inanspruchnahme des landeseigenen Eckgrundstückes auf dem ehemaligen Internatsgelände sei ein Ankauf vom Land erforderlich. Die Konditionen könnten erst bei einem konkreten Kaufantrag an das Land genannt werden. Möglicherweise sei auch ein Erwerb des Eckbaugrundstückes auf Erbpachtbasis möglich, sofern über diese landeseigene Fläche lediglich die Zufahrt zur östlich gelegenen Nachbarparzelle der Gemeinde erfolge Voraussetzung sei weiterhin, dass die Realisierung eines Ärztehauses nicht grenzübergreifend sondern nur auf der gemeindeeigenen Parzelle erfolge Dieses gelte es zu prüfen.

Stv. Bürgermeister Janssen sieht den dringenden Bedarf für den arbeitgeberabhängigen Wohnraum der Gemeinde ebenfalls. In einem ersten Schritt könne mit dem Bau eines 6-Familienwohnhauses auf dem Grundstück am Melksett begonnen werden. Die Finanzierung könne auch hier wieder von der Schiffahrt sichergestellt werden. Bei kurzfristiger Ausschreibung sei unter Berücksichtigung des bestehenden Bebauungsplanes eine Fertigstellung bis Ende 2020 möglich.

Bürgermeister Garrels verweist auf die Dringlichkeit zur Schaffung von arbeitgeberunabhängigem Mietwohnraum sowie für Saisonappartements der Gemeinde. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes W „Mietwohnungsbau auf dem Gelände des ehemaligen Stabsgebäudes“ wurde verbindliches Planungsrecht als Grundlage für den Bau von kostengünstigen, bezahlbaren Wohnungen für Einheimische und auf der Insel Beschäftigte geschaffen. Mit nur einer Erschließungsmaßnahme auf diesem Grundstück können zahlreiche Mietwohnungen geschaffen werden. Dieses Gelände müsse aus seiner Sicht neben dem genossenschaftlichen Bauen nun zielführend weiterentwickelt werden.

Stv. Bürgermeister Janssen sieht Entwicklungsmöglichkeiten auch ausserhalb des Internatsgeländes und bittet die Verwaltung im Rahmen des neuen Wohnraumförderprogrammes des Landes die erheblichen Fördermöglichkeiten auszuloten und geeignete landeseigene Flächen mit dem Ziel auf Erbbaupacht zu bestimmen.

Bürgermeister Garrels weist darauf hin, dass die Förderrichtlinien auch für kommunale Flächen gelten und dies kein Argument sei, landeseigene Flächen in Anspruch zu nehmen. Der zeitliche Vorteil liege hier eindeutig beim Internatsgelände. Zudem müsse in der Kostenkalkulation sichergestellt werden, dass rentierliche Mieten erzielt werden. Private Gewinnerzielungsabsichten im Mietwohnungsbau müssten ausgeschlossen werden. Die Bewirtschaftung dieser Liegenschaften müsse professionell erfolgen.

Allgemeiner Vertreter Heimes weist auf die Folgekosten bei der Inanspruchnahme von landeseigenen Flächen hin. Neben den Erbbauzinsen müssen entsprechende Bebauungspläne erst erstellt werden. Gegebenenfalls sind für naturschutzrelevante Flächen auch Ausgleichsflächen zu schaffen bzw. Ausgleichszahlungen zu leisten. Mietwohnungsbau auf unterschiedlichen Flächen führt konsequenterweise auch zu erheblichen Mehrkosten an Erschließungskosten.

Bei landeseigenen Flächen müsse zudem erst ein Grobrahmen eines Bebauungsplanes erstellt werden, damit anschließend der Gutachterausschuss eine Bewertung vornehmen können. Planungssicherheit bestehe zur Zeit nur bei den existierenden Bebauungsplänen.

Ratsherr Kuper weist auf die Erstattung der Erschließungskosten durch die Erwerber von Baugrundstücken hin. Im übrigen könnten landeseigene Flächen auch von privater Seite für den Mietwohnungsbau genutzt werden. Allgemeiner Vertreter Heimes teilt mit, dass die Erschließungskosten zunächst von der Gemeinde verauslagt und entsprechend im Haushaltsplan eingestellt werden müssten.

Die Ratsmitglieder und die Verwaltung sind darüber einig, dass die Schaffung von belegungs- und mietgebundenem Mietwohnraum in Mehrfamilienwohnhäusern für Haushalte mit geringem und mittleren Einkommen auf Langeoog sowohl arbeitgeberabhängig als auch arbeitgeberunabhängig und auch ausreichende Unterkunftsmöglichkeiten für Saisonkräfte geschaffen werden müssen. Dies wurde in der Vergangenheit ausreichend kommuniziert und nun müsse die Umsetzung erfolgen.

Stv. Bürgermeister Janssen stellt mit Unterstützung von Ratsherr Uecker den Antrag, in nummerischer Reihenfolge wie folgt vorzugehen:

1. Ausschreibung des Baus eines Mehrfamilienwohnhauses mit 6 Wohneinheiten auf dem Areal am Melksett durch die Schiffahrt

2. Landeseigene relevante Flächen auf Erbbaubasis auszuloten und die entsprechenden Fördermöglichkeiten nach dem neuen Wohnraumförderprogramm des Landes zu prüfen

3. Erarbeitung von Vorschlägen von favorisierten Bauflächen durch die Verwaltung mit Kostenanalyse

Bürgermeister Garrels stellt den **Antrag**

- das ehemalige Internatsgelände gemäß des rechtsgültigen Bebauungsplanes für den Mietwohnungsbau weiter zu entwickeln, da hier ohnehin Erschließungsmaßnahmen für das genossenschaftliche Bauprojekt erfolgen und erforderliche Bauantragsverfahren ohne zeitliche Verzögerungen auf diesem Areal erfolgen können.

Der Bauausschuss empfiehlt dem Rat

- den Antrag des Bürgermeisters Garrels mit 2 Nein-Stimme und 4 Enthaltungen abzulehnen.

Der Bauausschuss empfiehlt dem Rat,

- dem Antrag des Stv. Bürgermeisters Janssen mit 3 Ja-Stimmen und 3 Enthaltungen zuzustimmen.

Zu Punkt 12: Bericht des Bürgermeisters über wichtige Angelegenheiten

Es erfolgen keine Berichte.

Zu Punkt 13: Anregungen und Anträge

- Stv. Bürgermeister Janssen weist auf die Wiederherstellung des Dünenweges westlich des neuen Hotels „Sandburg“ hin. Bürgermeister Garrels sagt eine Prüfung der Angelegenheit zu.

- Stv. Bürgermeister Janssen weist erneut auf den noch herzustellenden Vorplatz vor dem Geschäft Anke Frerichs in der Barkhausenstraße hin.

- Stv. Bürgermeister Janssen teilt mit, dass die Einladung für die kommende Deichschau sehr kurzfristig eingegangen sei und er hieran nicht teilnehmen könne. Allgemeiner Vertreter Heimes prüft eine Verlegung des Termins.

- Ratsherr Kuper erkundigt sich nach dem Zustand der Kehrmaschine. Abteilungsleiter Sjuts teilt mit, dass vom Fachunternehmen eine falsche Wartung durchgeführt und die Kehrmaschine deshalb zur Instandsetzung überführt wurde.

- Verwaltungsangestellter Wirdemann teilt mit, dass die Firma Rieken mit den Malerarbeiten des Sockels und der Aussentür des Wasserturms beauftragt wurde. Der Rotaryclub Langeoog übernimmt hierfür dankenswerterweise die gesamten Kosten. Die Ausschussmitglieder nehmen dies wohlwollend zur Kenntnis. Im Weiteren wird der Umgang mit den Schlössern an dem Gelände angesprochen. Die Pulverbeschichtung am verzinkten Gelände nimmt hier deutlich Schaden. Die Verwaltung wird zum Umgang mit den Schlössern Vorschläge erarbeiten.

Zu Punkt 14: Einwohnerfragestunde

- Frau Adda Fischer weist auf die bereits erfolgte Strandhaferpflanzung um das Hotel Sandburg hin. Sie fragt, warum der seinerzeit westlich verlaufende Weg zur Höhenpromenade bisher nicht wieder hergestellt wurde.

  Vorsitzender Streitbörger verweist auf den vorhergehenden Tagesordnungspunkt. Hier habe die Verwaltung eine Prüfung zugesagt.

- Frau Frech erkundigt sich nach der zeitlichen Umsetzung der Erschließungsmaßnahme auf dem ehemaligen Internatsgelände. Bürgermeister Garrels teilt mit, dass zunächst die Haushaltsplanberatungen 2019 abzuwarten seien.

Es erfolgen keine weiteren Wortmeldungen.

Zu Punkt 15: Schließung der Sitzung

Der Vorsitzende schließt die Sitzung um 21.00 Uhr.

Martin Wirdemann
Protokollführer

Uwe Garrels
Bürgermeister

Kim Streitbörger
Vorsitzender

A n h a n g

zur Niederschrift über die Sitzung des Bauausschusses der Inselgemeinde Langeoog am Dienstag, den 09.04.2019, 20.00 Uhr im Sitzungszimmer des Rathauses

---

Im Anschluss an die öffentliche Sitzung des Bauausschusses wurden folgende Sachverhalte angesprochen:

Zahnärztliche Praxis Dr. Hübener / Ärztehaus

Bürgermeister Garrels teilt mit, dass Frau Dr. Gabriele Hübener ab 2020 keine Praxisräume mehr für ihre zahnärztliche Behandlung zur Verfügung stehen. Bekanntlich hat sie bei der Gemeinde entsprechende Räumlichkeiten im Ärztehaus angemeldet bzw. die Zuweisung von Räumlichkeiten im neuen Kur- und Wellnes-Center am Schwimmbad beantragt. Zudem beansprucht sie die gleichen Konditionen wie die der beiden Allgemeinmediziner auf Langeoog, nämlich die kostenlose Zurverfügungstellung der Praxisräume. Der Bau eines Ärztehauses ist in der verbleibenden Zeit nicht möglich. Allgemeiner Vertreter Heimes teilt mit, dass für zahnärztliche Praxen gesonderte technische Standards umgesetzt werden müssen. Eine zwischenzeitliche Einrichtung im neuen Kur- und Wellnesscenter ist aus Kostengründen bereits nicht möglich.

Stv. Bürgermeister Kämper teilt mit, dass Voraussetzung für die kostenlosen Praxisräume für Dr. Raddatz und Dr. Koller die badeärztliche Ausbildung war. Dieses ist u. a. für die Sicherstellung der Erhebung des Gästebeitrages in einem Kurort erforderlich. Sofern Frau Dr. Hübener überhaupt kurzfristig Räumlichkeiten zur Verfügung gestellt werden können, sind gesonderte Konditionen, die unter ihrer bisherigen Miete von ca. € 20,00/qm liegen, auszuhandeln.

Stv. Bürgermeister J.-M. Janssen sieht eine Nachfolgeregelung als dringlich an und bittet auch hier um Prüfung von Förderrichtlinien für den Bau von Ärztehäusern.

Frau Dr. Hübener soll eine Zwischennachricht erhalten.

Allgemeiner Vertreter Heimes schlägt vor, das Ärztehaus Dr. Raddatz meistbietend zu veräußern und mit dem Erlös den Ankauf der landeseigenen Grundstücksfläche zu ermöglichen bzw. als Anteilsfinanzierung für ein neues Ärztehaus zu verwenden. Stv. Bürgermeister J.-M. Janssen stellt fest, dass – sofern ein entsprechender Ratsbeschluss für die Veräußerung der Liegenschaft „Fahrhusweg 7“ erfolgen wird – ein Konkurrenzunternehmen von gemeindeeigenen Einrichtungen ausgeschlossen sein muss. Die Verwaltung teilt mit, dass dieses über Bauleitplanung bzw. vertragliche Regelungen und/oder grundbuchamtliche Eintragen gewährleistet werden kann.

Terrassengestaltung Ebbe und Flut / Antrag A. Blum

Herr Blum hat zwei Entwürfe für die von der Gemeinde angepachtete Sonderfläche an der Barkhausesstraße eingereicht. Eine Umsetzung ist im Herbst 2019 geplant.

Die Ausschussmitglieder und die Verwaltung sind sich einig, dass Terrassengestaltungen in den erlebbaren Straßenrandbereichen nicht mit Ziegelmauerwerk/Klinker erfolgen sollen, sondern sich an die bisher in der Barkhausenstraße erstellten Terrassen in Holzoptik orientieren müssen. Es ist hier ein größtmögliches, einheitliches Erscheinigungsbild anzustreben.

Herr Blum soll um weitere Vorschläge zur Gestaltung der Terrasse in Holzoptik gebeten werden.

Langeoog, den 10.04.2019
mw