

Niederschrift

über die Sitzung des Bauausschusses der Inselgemeinde Langeoog am Mittwoch, den 26.02.2020, 20.00 Uhr im Sitzungszimmer des Rathauses

Es sind erschienen:

Vorsitzender Kim Streitböger
Stv. Bürgermeister Jan Martin Janssen
Stv. Bürgermeisterin Gerda Spies
Ratsherr Sascha Bents
Ratsherr Robin Kuper

Es fehlt entschuldigt:

Bürgermeisterin Heike Horn f. e.
Ratsherr Ron Piekarski f. e.
Ratsherr Olaf Sommer f. e.
Abteilungsleiter Marc Sjuts f. e.

Allgemeiner Vertreter Ralf Heimes
Protokollführer Martin Wirdemann

Tagesordnung:

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

Vorsitzender Streitböger eröffnet die Sitzung um 20.00 Uhr, begrüßt die Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung und die Beschlussfähigkeit fest.

Allgemeiner Vertreter Ralf Heimes teilt mit, dass die Bürgermeisterin Heike Horn wegen eines Termins der Inselbürgermeisterkonferenz beim Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz an der heutigen Sitzung nicht teilnehmen kann.

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

Es erfolgen keine Wortmeldungen.

Zu Punkt 4: Genehmigung der Niederschrift über die öffentlichen Sitzungen des Bauausschusses am 02.12.2019

Die Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Bauausschusses vom 02.12.2019 wurden allen Ratsmitgliedern zugeleitet.

Die Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Bauausschusses vom 02.12.2019 wird mit 4 Ja-Stimmen und 1 Enthaltung genehmigt.

Zu Punkt 5: Einwohnerfragestunde zu den Beratungsgegenständen

Es erfolgen keine Wortmeldungen.

**Zu Punkt 6: Bauantrag Friedjof Lechhart, Oderberger Straße 26, 10435 Berlin
Erweiterung des Wohnhauses „Willrath-Dreesen-Straße“ 29, Langeoog
(siehe-Vorlage-Nr. VO20-033)**

Vorsitzender Streitböger verliest die Vorlage.

Der Bauausschuss nimmt den Bauantrag zur Kenntnis.

**Zu Punkt 8: Bauantrag Karin Ebeling, Hauptstraße 21, 26465 Langeoog
Umbau im Restaurant Treibgut / Hauptstraße 21, 26465 Langeoog
(siehe-Vorlage-Nr. VO20-034)**

Vorsitzender Streitböger verliest die Vorlage.

Der Bauausschuss nimmt den Bauantrag zur Kenntnis.

**Zu Punkt 9: Bauantrag Foolke und Matthias Godziek-Trauzold, 24159 Kiel-Holtenu
Neubau eines Ferienwohnhauses mit zwei Ferienwohnungen im Vorm.-Otten-Weg 24
(siehe-Vorlage-Nr. VO20-035)**

Vorsitzender Streitböger verliest die Vorlage.

Der Bauausschuss nimmt den Bauantrag zur Kenntnis.

Zu Punkt 10: Bauantrag Poppe Folkerts Stiftung, z. Hd. Herrn Hayo Moroni, 26548 Norderney
 Umbau und Erweiterung Haus Thule, Mittelstraße 35, 26465 Langeoog
 (siehe-Vorlage-Nr. VO20-036)

Vorsitzender Streitbürger verliest die Vorlage und übergibt den Vorsitz an Jan-Martin Janssen.

Ratsherr Streitbürger nimmt Bezug auf den Befreiungsantrag der Bauherrin hinsichtlich der Erstellung des Anbaus. Mit der Planung, die Höhe des Erdgeschossfertigfußboden dem Haupthaus anzupassen und auf 0,71 m über der gewachsenen Geländeoberfläche festzulegen, wird aus seiner Sicht möglicherweise erst die Schaffung einer Ferienwohnung im Untergeschoss ermöglicht. In vergleichbaren Fällen seien von der Bauaufsichtsbehörde Nutzungsverbote selbst für Dauerwohnungen in Untergeschosswohnungen ausgesprochen.

Verw.-angestellter M. Wirdemann teilt mit, dass eine Versagung des Antrages auf Befreiung von der Höhenfestsetzung sicherlich die Schaffung einer Ferienwohnung im Untergeschoss erschwert würde. Es ist jedoch nicht gewährleistet, dass selbst bei der im Bebauungsplan vorgegebenen Höhenfestsetzung von 0,40 m über der gewachsenen Geländeoberfläche die Ferienwohnung im Untergeschoss versagt werden kann. Hier muss ein genauer Blick in die Niedersächsische Bauordnung durch die Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Wittmund erfolgen. Zudem handelt es sich bei dem Baugrundstück um eine Hanglage, so dass die (Bezugs-) Höhenlage der Geländeoberfläche verschieden ist.

Der Bauausschuss empfiehlt dem Rat mit 4 Ja-Stimmen und 1 Enthaltung

- das Einvernehmen zum o. g. Bauantrag zu erteilen, den Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich der Höhenfestsetzung auf 0,71 m statt 0,40 m über die gewachsenen Geländeoberfläche jedoch abzulehnen.

Zu Punkt 11: Bauvoranfrage Holger Gerdes, Noorderloog 13, 26474 Spiekeroog
 Neubau von 2 Einzelhäusern in der Friesenstraße 2, 26465 Langeoog
hier: Befreiungsantrag der Traufhöhe für die Zwerchhäuser
 (siehe-Vorlage-Nr. VO20-037)

Vorsitzender Streitbürger verliest die Vorlage und gibt den Vorsitz an Jan-Martin Janssen ab.

Ratsherr Streitbürger verweist auf den architektonisch gelungenen Entwurf der beiden Einzelhäuser und auf die bereits mit Zwerchhäusern bestehende Bauten auf Langeoog. Aus seiner Sicht bestehen keine Bedenken gegen die Erteilung einer Befreiung von der im Bebauungsplan festgesetzten Traufhöhe.

Ratsherr Streitbürger übernimmt wieder den Vorsitz.

Verw.-angestellter M. Wirdemann empfiehlt, einen Generalbeschluss für die Zulässigkeit dieser Zwerchhäuser hinsichtlich der Traufhöhe zu fassen. Entsprechende Anträge könnten somit zukünftig ausschließlich im Bauausschuss behandelt werden.

Der Bauausschuss empfiehlt dem Rat einstimmig

- eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich der Traufhöhe für die geplanten Zwerchhäuser und
- zukünftig generell die Befreiung von den Festsetzungen der Traufhöhen für Zwerchhäuser zuzulassen.

Zu Punkt 12: Antrag der Eigentümergemeinschaft Göthel, Fuchsbergstraße 14, 86938 Schondorf
 Antrag auf Änderung der Widmung, hilfsweise auf Errichtung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bzw. Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes G für das Grundstück Mittelstraße 11 – Haus Seilschipper –
 (siehe Vorlage-Nr. VO20-038)

Vorsitzender Streitbürger verliest die Vorlage.

Ratsherr Kuper nimmt Bezug auf die anhängige Klage beim Verwaltungsgericht Oldenburg und spricht sich dafür aus, die gerichtliche Entscheidung abzuwarten.

Der Bauausschuss empfiehlt dem Rat einstimmig

- den erneuten Antrag der EG Göthel auf Änderung des Bebauungsplanes zurückzustellen und zunächst die derzeit beim Verwaltungsgericht Oldenburg anhängige Klage der baurechtlich nicht genehmigten Vermietung als Ferienwohnungen abzuwarten.

Zu Punkt 13: Antrag der Ev.-luth. Kirchengemeinde Langeoog, Hauptstraße 13, 26465 Langeoog auf Änderung des Bebauungsplanes D „Ortsmitte“ Nutzungsänderung des Gebäudes „Vangerowpad 2“ (siehe-Vorlage-Nr. VO20-039)

Vorsitzender Streitbürger verliest die Vorlage.

Stv. Bürgermeister J.-M. Janssen spricht sich grundsätzlich für die Genehmigung des Antrages der ev.-luth. Kirchengemeinde aus. Im Falle einer Bebauungsplanänderung müsse jedoch gewährleistet sein, dass die Schaffung von zwei bezahlbaren dauerwohnlichen Nutzungen durch Personen, die ihren Lebensmittelpunkt auf der Insel Langeoog haben, auch dauerhaft gesichert ist. Ferienwohnungen sind auszuschließen. Im Übrigen sei es von Interesse, wer die im Erdgeschoss geplanten gewerblich genutzten Räume zukünftig betreibt. Eine zukünftige, eigentümergebundene Nutzung müsse gewährleistet werden.

Vorsitzender Streitbürger übergibt den Vorsitz an J.-M. Janssen.

Ratsherr Streitbürger befürwortet das angedachte Konzept der Ev.-luth. Kirchengemeinde. Er verweist jedoch auf die Möglichkeit einer späteren Veräußerung des Gebäudes durch die Kirchengemeinde mit einhergehender Nutzung durch anderweitige Betreiber mit dem breiten Spektrum des Nutzungskataloges eines Mischgebietes. Dieses könne nicht im Sinne einer im Raum stehenden Entscheidung durch den Rat sein. Eine langfristige Nutzung des Gebäudes durch die Kirchengemeinde sei anzustreben und hierfür die Voraussetzungen zu schaffen.

Verw.-angestellter Wirdemann teilt mit, dass ggf. über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit einhergehendem städtebaulichen Vertrag Klarstellungsmerkmale festgelegt werden können. Dieses sei mit dem Ing.-büro Thalen abzustimmen.

Der Bauausschuss empfiehlt dem Rat einstimmig

- die Durchführung eines entsprechenden Planänderungsverfahrens mittels eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und dem Abschluss eines städtebaulichen Vertrages zu prüfen
- das Planungsbüro Thalen hiermit zu beauftragen und
- der ev.-luth. Kirchengemeinde alle mit der Planung verbundenen Kosten aufzuerlegen.

Zu Punkt 14: Nutzungsänderungsantrag der Eigentümergemeinschaft Friesenstraße 26, Frau Susanne Agena, 26465 Langeoog
Umnutzung eines Mehrfamilienhauses mit 4 Dauerwohnungen in 4 Ferienwohnungen in der Friesenstraße 26
(siehe Vorlage-Nr. VO20-040)

Vorsitzender Streitbürger verliest die Vorlage.

Stv. Bürgermeister J.-M. Janssen spricht sich für eine langfristige Bindung von Dauerwohnungen im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung aus. Die Notwendigkeit der Erhaltung der Bevölkerungsstruktur und der Schutz vor unerwünschten Veränderungen in diesem Gebiet sei bereits 2001 erkannt worden. Die Erhaltungssatzung wurde im Zuge der bundeseigenen Liegenschaften für bestimmte Häuser in der Friesenstraße und am Blumental beschlossen. Die Erhaltungssatzung bietet eine Rechtsgrundlage und einen Baustein für den Erhalt von Dauerwohnungen auf Langeoog.

Vorsitzender Streitbürger gibt den Vorsitz an Stv. Bürgermeister J.-M. Janssen ab.

Ratsherr Streitbürger befürwortet ebenfalls den Erhalt von Dauerwohnungen im Geltungsbereich der Satzung, die zum Ziel hat, zum einem die baulichen Strukturen zu erhalten, zum anderen aber auch

absichern soll, dass die Bevölkerungsstruktur in diesem Gebiet nicht entscheidend verändert wird. Mit der Genehmigung von Ferienwohnungen würden Spekulationsobjekte geschaffen.

Der Bauausschuss empfiehlt dem Rat einstimmig

- die Umnutzung eines Mehrfamilienhauses mit 4 Dauerwohnungen in 4 Ferienwohnungen abzulehnen.

Zu Punkt 15: Nutzungsänderungsantrag Eheleute Susanne und Peer Agena, 26465 Langeoog
Umnutzung des Hauses Ginsterdün in der Kirchstraße 18
(siehe Vorlage-Nr. VO20-041)

Vorsitzender Streitbürger verliert die Vorlage.

Das Gebäude in der Kirchstraße weist ein allgemeines Wohngebiet aus. Ferienwohnungen sind hier nur untergeordnet zulässig.

Der Bauausschuss empfiehlt dem Rat einstimmig

- die geplante Nutzungsänderung der ausschließlichen Vermietung an Feriengäste aus planungsrechtlichen Gründen abzulehnen und versagt das Einvernehmen.

Zu Punkt 16: Bauleitplanung der Inselgemeinde Langeoog
1. Änderung des Bebauungsplanes W „Mietwohnungsbau auf dem Gelände des ehemaligen Stabsgebäudes“
hier: Öffentliche Auslegung gemäß § 3 und § 4 Absatz 2 Baugesetzbuch anlässlich der Ausweisung einer öffentlichen Straße
(siehe-Vorlage-Nr. VO20-042)

Vorsitzender Streitbürger verliert die Vorlage.

Der Bauausschuss empfiehlt dem Rat

- dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes W mit der Begründung zuzustimmen und die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch und parallel die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 Baugesetzbuch durchzuführen.

Zu Punkt 17: Bauleitplanung Langeoog
Beratung über die Grund- und Geschossflächenzahlen der Bebauungspläne
(siehe-Vorlage-Nr. VO20-043)

Vorsitzender Streitbürger verliert die Vorlage und gibt den Vorsitz an Stv. Bürgermeister J.-M. Janssen ab.

Ratsherr Streitbürger erläutert seinen Antrag dahingehend, dass neben dem Mietwohnungsbau auf dem Internatsgelände zusätzliche Dauerwohnungen auch ohne zusätzlich zu erschließende Gebiete geschaffen werden müssen.

Hier können ungenutzte Flächen in bestehenden Wohnhäusern ohne Änderung der Kubatur dienlich sein. Allerdings ist die Nutzung dieser Flächen aufgrund der in den Bebauungsplänen vorgegebenen Geschossflächenzahlen oftmals nicht mehr möglich, da bereits ausgeschöpft.

Ratsherr Streitbürger übernimmt den Vorsitz.

Stv. Bürgermeister J.-M. Janssen bittet um Kostenermittlung geänderter Bauleitplanung hinsichtlich der Grund- und Geschossflächenzahlen.

Verw.-angestellter M. Wirdemann teilt mit, dass Alternativen zur Herausnahme der Geschossflächenzahlen zur Verfügung stehen müssen. Es sei u. a. auch mit der Baugenehmigungsbehörde des Landkreises Wittmund zu prüfen, ob z. B. ein Befreiungskatalog mit bestimmten Kriterien dahingehend erstellt werden kann, dass bei einer 100%igen Erfüllung der vorgegebenen Kriterien die Voraussetzungen für die Überschreitung der Geschossflächenzahlen um einen Faktor X in Einzelfallentscheidungen vom Rat genehmigt werden können. Kriterien können z. B. sein:

- Schaffung ausschließlicher Dauerwohnungen
- Vorgabe Mindestgröße der Wohnungen / Appartements
- Feststellung der Mietobergrenze (Kalt-/Warmmiete)
- Vergabe an Personen mit Lebensmittelpunkt auf Langeoog nach Melderecht
- Zustimmung zu einer vertraglichen Regelung mit Antragsteller
- Nachweis des Vollzuges der Vermietung durch den Antragsteller
- Einverständniserklärung zur Überprüfung des Vollzuges

Allgemeiner Vertreter R. Heimes teilt mit, dass die Auflagen vertraglich gesichert und eventuell auch Vertragsstrafen vereinbart werden müssen.

Der Bauausschuss stellt den Tagesordnungspunkt wegen weiteren Beratungsbedarfes zurück, da zunächst Alternativen zur Herausnahme der Geschossflächenzahlen erarbeitet und die damit verbundenen Kostenschätzungen eingeholt werden sollen. Der Bauausschuss spricht sich für eine Beauftragung durch die Firma Thalen aus.

Zu Punkt 18: **Nutzungsänderungsantrag Sjuts/Müsch, Lübbe-Janssen-Pad 4 26465 Langeoog**
Umnutzung eines Wohnhausteils zur Ferienwohnung
(siehe-Vorlage-Nr. VO20-044)

Vorsitzender Streitbürger verliest die Vorlage.

Der Bauausschuss nimmt den Nutzungsänderungsantrag zur Kenntnis.

Zu Punkt 19: Bericht der Bürgermeisterin über wichtige Angelegenheiten

Verw.-angestellter M. Wirdemann teilt mit, dass die Jugendherberge gGmbH aus Bremen ihre Bauvoranfrage auf Errichtung von 24 Mobilheimen zurückgezogen hat.

Zu Punkt 20: Anregungen und Anträge

Es erfolgen keine Anregungen und Anträge.

Zu Punkt 21 Einwohnerfragestunde

Es erfolgen keine Wortmeldungen.

Zu Punkt 22: Schließung der Sitzung

Der Vorsitzende schließt die Sitzung um 21.00 Uhr.



Ralf Heimes
Allgemeiner Vertreter



Martin Wirdemann
Protokollführer



Kim Streitbürger
Vorsitzender

A n h a n g

zur Niederschrift über die Sitzung des Bauausschusses der Inselgemeinde Langeoog am Mittwoch, den 26.02.2020, 20.00 Uhr im Sitzungszimmer des Rathauses

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

Terrassengestaltung Hauptstraße 27b / Rainer Schmidt – Restaurant „Flotten Happen“

Allgemeiner Vertreter R. Heimes gibt bekannt, dass Frau Hilke Gerdes als Eigentümerin der v. g. Liegenschaft im Rathaus wegen der Terrassengestaltung vor dem „Flotten Happen“ vorstellig wurde. Die Einfriedung wurde nicht mit der Gemeinde abgestimmt. Frau Gerdes teilte mit, die Zaunhöhe entsprechend der Gestaltungssatzung auf 1,20 m Höhe zu kürzen und zur optischen Aufwertung Bepflanzungen anzubringen. Die Verwaltung hat darauf hingewiesen, dass Bannerwerbung an der Einfriedung nicht zulässig ist.

Bauantrag Neuland blau Langeoog GmbH & Co.KG, Firmenvertretung Lisa Onnen, Stau 144, 26122 Oldenburg

Verw.-angestellter M. Wirdemann gibt bekannt, dass nach der Einladung der Bauantrag der Firma Neuland blau Langeoog GmbH & Co.KG eingegangen ist. Dieser betrifft den Umbau des Hotels Feuerschiff in der Hauptstraße 9. Die Inselgemeinde Langeoog ist vom Landkreis Wittmund angehalten, zeitnah zu den Bauanträgen Stellung zu beziehen, da ansonsten das Einvernehmen der Gemeinde durch Fristablauf als erfolgt gilt. Eine Behandlung im nächsten Bauausschuss mit anschließender Ratssitzung wäre erst am 20.05.2020. Die Verwaltung hat den Rat per mail am 25.02.2020 auf den Sachverhalt hingewiesen.

Planskizzen, ein Erläuterungsbericht sowie die Begründung zum Abweichungsantrag des Bauvorhabens von der Gestaltungssatzung hinsichtlich der Dachneigung des Anbaus wurde den Ausschussmitgliedern im Anschluss an die heutige Sitzung ausgehändigt.

Der Bauausschuss erklärt sich damit einverstanden, dass der Bauantrag bereits in der kommenden Ratssitzung behandelt wird.

Langeoog, den 02.03.2020