

## Niederschrift

**über die gemeinsame Sitzung des Bauausschusses und des Umwelt- und Landschaftsausschusses der Inselgemeinde Langeoog am Montag, den 11.01.2021, 18.30 Uhr im Haus der Insel**

---

### **Es sind erschienen:**

Vorsitzender Kim Streitbörger  
Stv. Bürgermeister J.-M. Janssen  
Stv. Bürgermeisterin Gerda Spies  
Ratsherr Sascha Bents  
Ratsherr Robin Kuper  
Ratsherr Olaf Sommer  
Ratsherr Piekarski

### **Es fehlt entschuldigt:**

Ratsvorsitzender Rainer Adelmund  
Ratsherr H.-Jochen Voß

Bürgermeisterin Heike Horn  
Allgemeiner Vertreter Ralf Heimes  
Abteilungsleiter Marc Sjuts  
Protokollführer Martin Wirdemann

### **Tagesordnung:**

Vor Sitzungsbeginn haben sich die Vorsitzenden des Bauausschusses und des Umwelt- und Landschaftsausschusses, Herr Streitbörger und Herr Sommer, darauf verständigt, dass die Leitung der Sitzung von Herrn Streitbörger übernommen wird.

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

Vorsitzender Streitbörger eröffnet die Sitzung um 18.30 Uhr, begrüßt die Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung und die Beschlussfähigkeit fest.

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

Die Verwaltung teilt mit, dass die Eheleute Otten ihren Antrag auf Ankauf eines Teilstückes einer Straßenparzelle mündlich zurückgezogen haben.

Der Tagesordnungspunkt VO21-004 wird somit von der Tagesordnung abgesetzt.

### **Zu Punkt 4: Genehmigung der Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Bauausschusses am 23.11.2020**

Die Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Bauausschusses vom 23.11.2020 wurden allen Ratsmitgliedern zugeleitet.

Die Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Bauausschusses vom 23.11.2020 wird mit 6 Ja-Stimmen und 1 Enthaltung genehmigt.

### **Zu Punkt 5: Genehmigung der Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Nachhaltigkeits-, Umwelt- und Landschaftsausschusses am 29.01.2019**

Die Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Nachhaltigkeits-, Umwelt- und Landschaftsausschusses vom 29.01.2019 wurden allen Ratsmitgliedern zugeleitet.

Die Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Nachhaltigkeits-, Umwelt- und Landschaftsausschusses vom 29.01.2019 wird mit 4 Ja-Stimmen und 3 Enthaltungen genehmigt.

**Zu Punkt 6: Einwohnerfragestunde zu den Beratungsgegenständen**

Es erfolgen keine Wortmeldungen.

**Zu Punkt 7: Bekanntgabe von verschiedenen Bauanträgen**  
(siehe Vorlage-Nr. VO21-001)

Vorsitzender Streitbürger verliest die Vorlage.

Stv. Bürgermeister J.-M. Janssen erkundigt sich, ob das Bauvorhaben im Melkerpad 22 hinsichtlich der Dachaufbauten mit der Gestaltungssatzung vereinbar ist. Herr Wirdemann teilt mit, dass der Landkreis Wittmund explizit gebeten wurde, die Dachaufbauten in Bezug auf die Gestaltungssatzung zu überprüfen. Insbesondere insofern, als dass sich die Zwerchhäuser über 2 Geschosse ziehen. Der Verbindungsbau in Form eines Balkons in dieser Geschosshöhe ist zudem sicherlich nicht im Sinne der Gestaltungssatzung. Bei Erstellung der Gestaltungssatzung war diese Form des Dachaufbaus auch nicht vorhersehbar. Nach seinem Kenntnisstand liegt zurzeit auch noch keine Baugenehmigung vor.

Unabhängig von der Entscheidung des Landkreises prüft die Verwaltung, ob die Gestaltungssatzung angepasst werden muss, um zukünftig derlei Dachaufbauten zu verhindern.

Der Bauausschuss nimmt die übrigen Bauanträge zur Kenntnis.

**Zu Punkt 8: Bauvoranfrage für die Teestube Langeoog, Hafendeichstraße 11 und 11a**

Antragsteller: Horst Schmidt, Lübbe-Janssen-Pad 3, 26465 Langeoog

1. Anhebung der Flachdachdecke auf dem Zwischenbau zur Umnutzung als Personalwohnung
2. Erweiterung der Wohnfläche durch Aufstockung des Zwischenbaus und Errichtung von 2 Wohnungen
3. Nutzungsänderung des Bodenraumes des Ferienhauses (Nr. 11a)  
(siehe Vorlage-Nr. VO21-002)

Vorsitzender Streitbürger verliest die Vorlage.

Ratsherr Piekarski verweist auf den Ratsbeschluss vom 18.12.2019 mit der Zustimmung für die Aufstockung der Erweiterung der Wohnfläche für die Familie Oltmanns. Hier müsse nach dem Gleichheitsgrundsatz gehandelt werden und auch dem Antragsteller Schmidt im gleichen Rahmen eine Genehmigung erteilt werden. Dies beinhalte jedoch nicht die Nutzungsänderung des Ferienhauses.

Stv. Bürgermeister J.-M. Janssen spricht sich ebenfalls für die Erteilung des Einvernehmens durch die Gemeinde aus, da hier analog gehandelt werden muss.

Allgemeiner Vertreter Heimes weist darauf hin, dass der Landkreis Wittmund das Bauvorhaben aus planungsrechtlichen Gründen ablehnt. Das Bauvorhaben könne nur mit Bauleitplanung realisiert werden, da das Bauvorhaben im Außenbereich liegt. Die Erstellung eines Bebauungsplanes im Deichvorland bedarf gesonderter deichrechtlicher Verfahren. Die Hürden hierfür sind sehr hoch gesteckt. Zudem sehe der Landkreis bei der Aufstellung von Bebauungsplänen im Vordeichland rechtliche Probleme.

Verwaltungsangestellter Wirdemann teilt mit, dass die Entscheidung zugunsten der Familie Oltmanns seinerzeit im Einvernehmen mit dem Landkreis Wittmund getroffen wurde. Der Familie Oltmanns sollte eine Perspektive hinsichtlich ausreichenden Wohnraumes für die 5-köpfige Familie gegeben werden, da sie lediglich über die kleinere Wohnung des Obergeschosses in der Teestube verfügen konnten. Damit sollte der Fortbestand des Betriebes der Teestube gesichert werden. Die Baugenehmigungsbehörde hat auf Anfrage der Verwaltung bestätigt, dass die Entscheidung für eine positiven Bauvorbescheid „personengebunden“ an die Familie Oltmanns erfolgte.

Mit der Eigentumsüberschreibung an die neuen Eigentümer ergibt sich ein anderer Sachverhalt. Insofern hat der Landkreis Wittmund von sich aus bereits Anfang Dezember 2020 dem Antragsteller Schmidt anlässlich einer Anhörung mitgeteilt, die Bauvoranfrage negativ bescheiden zu wollen. Sofern der Antragsteller hierauf innerhalb der gesetzten Frist nicht reagiert, wird der Landkreis Wittmund einen rechtsmittelfähigen Bescheid erlassen.

Vorsitzender Streitbürger verweist darauf, dass bei einer erteilten Baugenehmigung und einem anschließenden Betreiberwechsel die Genehmigung auch weiter Bestand hätte.

Der Bauausschuss empfiehlt dem Rat einstimmig, die Verwaltung zu beauftragen, mit dem Antragsteller ein Gespräch hinsichtlich der geplanten Bauten und der zukünftigen Nutzung des Areals zu führen.

**Zu Punkt 9: Kaufanfrage Eheleute Karin & Hans-Hermann-Otten, V.-Otten-Weg 18, Langeoog**  
Ankauf eines Teilstückes einer Straßenparzelle am hauseigenen Grundstück  
(siehe Vorlage-Nr. VO21-003)

Der Tagesordnungspunkt wird von der Tagesordnung abgesetzt.

**Zu Punkt 10: Antrag auf Erteilung einer Genehmigung nach § 22 BauGB / Bildung von Sondereigentum auf dem Grundstück Heerenhusstraße 6**  
Antragsteller: Eheleute Dr. Oetting-Neumann und Nils Neumann, 27367 Bötensen  
(siehe Vorlage-Nr. VO21-004)

Vorsitzender Streitbürger verliest die Vorlage.

Der Bauausschuss empfiehlt dem Rat einstimmig

den Antrag der Eheleute Oetting-Neumann auf Erteilung einer Genehmigung nach § 22 Baugesetzbuch abzulehnen und dem Landkreis Wittmund gegenüber die Versagungsgründe, die sich aus der Begründung der Fremdenverkehrssicherungssatzung ergeben, mitzuteilen.

**Zu Punkt 11: Milieuschutzsatzungen**  
Anfrage der Inselgemeinde Spiekeroog über die Handhabung auf den Nachbarinseln  
(siehe Vorlage-Nr. VO21-005)

Vorsitzender Streitbürger verliest die Vorlage. Er gibt den Vorsitz an J.-M. Janssen ab.

Vorsitzender Streitbürger verweist darauf, dass die unter einer zukünftigen Milieuschutzsatzung stehenden Liegenschaften eine Entwertung der Immobilie darstellen würden. Zudem stehen keine Daten zur benötigten Anzahl von Dauerwohnungen zur Verfügung. Die Gemeinde hat in den Neubaugebieten bauleitplanerische Festsetzungen getroffen, die einen Anteil an Dauerwohnraum rechtlich vorschreiben. Dieses Verfahren nach dem Insulaner-Modell, welche neben der Eigennutzung auch Ferienwohnungen zur Finanzierung zulasse, soll auch künftig bei weiteren Erschließungsmaßnahmen berücksichtigt werden. Bei den bisher ausgewiesenen unbebauten Neubaugebieten sei es sinnvoll, diese ebenfalls unter Milieuschutz nach § 172 Baugesetzbuch zu stellen und so zusätzlich dauerhaft Wohnraum für Insulaner zu sichern. Insofern ist es aus seiner Sicht nicht sinnvoll, weitere – überwiegend noch intakte Gebiete – unter Milieuschutz zu stellen.

Vorsitzender Streitbürger übernimmt den Vorsitz.

Stv. Bürgermeister J.M. Janssen pflichtet den Ausführungen des Herrn Streitbürger bei. Betroffenen Bürgern dürfe die Möglichkeit der Alterssicherung durch Wertverlust nicht genommen werden. Den Käufern der Bundesliegenschaften Am Blumental / Friesenstraße müssen die Auflagen seinerzeit bekannt gewesen sein. Andererseits müsse ausreichend Wohnraumgestaltung für Insulaner gesichert werden.

Allgemeiner Vertreter Heimes verweist darauf, dass die jetzige Nutzungsstruktur erhalten werden soll, eine touristische Nutzung, soweit sie bisher baurechtlich genehmigt wurde, sei dann weiterhin möglich.

Ratsherr Sommer verweist auf das Wohnhaus „Thule“ in der Mittelstraße. Verwaltungsangestellter Wirdemann teilt mit, dass seinerzeit lediglich die zum Verkauf stehenden Liegenschaften des Bundes sowohl unter Milieuschutz als auch Denkmalschutz gestellt wurden. Das Haus „Thule“ ist hiervon nicht betroffen gewesen und liegt nicht im Geltungsbereich der Milieuschutzsatzung. Insofern gelten für dieses Gebäude die Regelungen des Bebauungsplanes. Dieser lässt Ferienwohnungen zu.

Ratsherr Sommer erkundigt sich nach der Zuständigkeit für die Überprüfung baurechtswidriger Zustände, insbesondere die möglicher ungenehmigter Wohnungsnutzungen. Bürgermeisterin Heike Horn teilt mit,

dass die Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Wittmund hierfür zuständig ist und nach entsprechenden Hinweisen auch auf Langeoog tätig wird.

### **Hinweis der Verwaltung**

Die Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Wittmund erlässt - auch aktuell - Nutzungsuntersagungen (ordnungsrechtliche Verfahren), sofern eine ungenehmigte Wohnungsnutzung bekannt geworden ist. Die Rechtsgrundlage der Nutzungsuntersagungen ergeht gemäß § 79 Absatz 1 der Niedersächsischen Bauordnung. Hier ist geregelt, dass die Baugenehmigungsbehörde nach pflichtgemäßem Ermessen die Maßnahmen anordnen kann, die zur Herstellung oder Sicherung rechtmäßiger Zustände erforderlich sind. Die Bescheide des Landkreises Wittmund beinhalten die Nutzungsuntersagung, die Anordnung der sofortigen Vollziehung und die Androhung und Festsetzungen von Zwangsgeldern in dem Fall, dass den Forderungen nicht nachgekommen wird.

Der Bauausschuss empfiehlt von der Ausweisung weiterer Milieuschutzsatzungen zum jetzigen Zeitpunkt abzusehen.

### **Zu Punkt 12: Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP)**

Beteiligungsverfahren zum Entwurf einer Änderung und Ergänzung des Landes-Raumordnungsverfahrens  
(siehe Vorlage-Nr. VO21-006)

Vorsitzender Streitbürger verliest die Vorlage.

Im Landesraumordnungsprogramm selbst ist zurzeit lediglich eine Absichtserklärung über die Trassenführung Baltrum bzw. Langeoog aufgenommen. Genaue Festlegungen erfolgen hier im Planfeststellungsverfahren.

Bürgermeisterin Heike Horn verweist – wie bereits mehrfach berichtet – auf die Besichtigung der Bohrplattformen in Norderney anlässlich der dortigen Stromtrassenverlegungen. Auf Einladung von Bündnis 90/Die Grünen habe am 06.10.2020 im Rathaus ein Informationsgespräch mit der Verwaltung, verschiedenen Grüne Ratsherren und mit Herrn Prof. Dr. Kögler, ein anerkannter Experte für Horizontalbohrverfahren, stattgefunden. Zudem habe anlässlich der geplanten Stromtrassenverlegung über Baltrum bzw. Langeoog eine Informationsveranstaltung mit der Verwaltung, den Ratsmitgliedern und der von der Bundesnetzagentur für die Durchführung der Bohrungen beauftragte und online zugeschaltete Firma TenneT TSO GmbH stattgefunden. Diese haben sich den Fragen der Anwesenden gestellt.

Aus Sicht der Verwaltung konnten die Fragen zur langfristigen Sicherheit für Landschaft und Gesundheit von der Firma TenneT TSO GmbH nicht zufriedenstellend beantwortet werden. Insbesondere die Sicherung der im Osten befindlichen Süßwasserlinse und die anfallenden Bohrspülungen aus einem Gemisch aus Wasser und Betonit warfen Fragen hinsichtlich einer möglichen Trinkwasserverunreinigung, ggf. in späteren Jahren, auf.

Die AMPRION GmbH sowie die TenneT Offshore GmbH planen Korridore durch das Nds. Wattenmeer für zukünftige zu entwickelnde Netzanschlussysteme zur Anbindung der Offshore-Windparks. Das Amt für regionale Landesentwicklung Weser-Ems bereitet derzeit ein Raumordnungsverfahren vor. Es behandelt Themen wie Klimaschutz, Energiewendeziele, Regelungen zur Trassenführung und Ableitung des Stroms, den Biotopverbund, Natura-2000-Gebiete und Trinkwassergewinnung. Es werden in Bezug auf die Leitungskorridore alle sinnvollen Planalternativen nach einheitlichen und transparenten Kriterien unter Beteiligung der Öffentlichkeit im Rahmen eines Planfeststellungsverfahrens geprüft sowie auf ihre Raum- und Umweltverträglichkeit hin beurteilt. Dann wird auch festgestellt, ob die zukünftige Trassenführung über Baltrum oder Langeoog erfolgt.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung zum Planfeststellungsverfahren plant die Verwaltung einen „runden Tisch“. Bürgermeisterin Heike Horn verliest ein Schreiben des Langeooger Ortsverbandes Bündnis 90/Die Grünen, die Prof. Dr. Kögler mit der Beratung im Verfahren beauftragt haben. Die Inselgemeinde Langeoog möchte eine größtmögliche Einflussnahme auf das Verfahren mit geringstmöglichen Beeinträchtigungen für Natur und Umwelt nehmen.

Die Bürgermeisterin Heike Horn teilt weiter mit, dass das veröffentlichte Raumordnungsverfahren zu jedermanns Einsicht im Rathaus ausgelegt wird. Dies erfolge aufgrund der Corona-Vorgaben nach Terminabsprache.

Der Bauausschuss und der Umwelt- und Landschaftsausschuss nehmen den derzeitigen Sachstand zur Kenntnis. Die Gemeinde Langeoog wird wie bisher detaillierte Fragestellungen zu den geplanten Seetrasse und deren Auswirkungen auf die Umwelt und Landschaft der Inselgemeinde Langeoog und des Nationalparks aufwerfen und um Beantwortung bitten.

**Zu Punkt 13: Rückbau der westlichen Teilstrecke des Abke-Jansen-Weges**

**hier:** Zukünftige Nutzung der entsiegelten Fläche  
(siehe Vorlage-Nr. VO21-007)

Vorsitzender Streitbürger verliert die Vorlage und gibt den Vorsitz an Stv. Bürgermeister J.- M. Janssen ab. Die Anlegung einer Bienenwiese als außerschulischer Lernort für Schüler und Kindergarten sind seiner Ansicht nach für die Anlieger und Kurgäste der Hausgrundstücke „Am Weststrand 1, 3 und 5“ eine Zumutung. Auf Langeoog sind ausreichend Naturflächen gegeben. Alternativ stünde hier eine Fläche westlich des Hauses „Deernshörn“ zur Verfügung. Herr Streitbürger übernimmt den Vorsitz.

Bürgermeisterin Heike Horn sieht mit der Anlegung einer Bienenwiese und Lernort für die Schule als auch des Kindergartens keine dauerhafte Beeinträchtigung für die Anlieger.

Ratsherr Sommer befürchtet, dass für die Gärtnerkolonne des Baubetriebshofes mit der Anlegung einer solchen Fläche eine dauerhafte Pflege einhergeht.

Stv. Bürgermeister J.-M. Janssen spricht sich für die Verpachtung einer Teilfläche der rückzubauenden Straßenfläche an die Bewerber Peters und Hunger aus.

Der Bauausschuss spricht sich einstimmig für die Anlegung einer Bienenwiese zwischen dem Haus Deernshörn und der Just-Scheu-Straße aus. Die Anträge der Anlieger Peters und Hunger auf Anpachtung einer Teilfläche sollen dem Verwaltungsausschuss zur Entscheidung vorgelegt werden.

**Zu Punkt 14: Straßenendausbau Kirchstraße 3. und 4. Bauabschnitt**  
(siehe Vorlage-Nr. VO21-008)

Vorsitzender Streitbürger verliert die Vorlage.

Abteilungsleiter M. Sjuts stellt verschiedene Alternativen zum weiteren Ausbau der Straße zwischen der Friesenstraße und der Hautstraße vor. Die Anlegung eines Grünstreifens – wie bereits vor der Schule ausgeführt – sei eine optische Aufwertung. Alternativ kann auch eine Fahrbahn mit zwei Gehwegen, wie in der Hauptstraße, angelegt werden. Die Anlegung eines einseitigen Grünstreifens im westlichen Verlauf der Straße hätte allerdings zur Folge, dass auf der gegenüberliegenden Seite ein überfahrbarer Streifen für Fußgänger entstehen würde.

Weiterhin informiert er über eine mögliche der Variante 2 mit dem Ausbau des Teilstückes Mittelstraße / Hauptstraße analog der Fußgängerzone in der Hauptstraße.

Stv. Bürgermeister J.-M. Janssen befürchtet durch die Anlegung eines Grünstreifens Probleme beim Begegnungsverkehr der Anlieferer. Die Sicherheit der Fußgänger könne nicht gewährleistet werden.

Abteilungsleiter M. Sjuts sagt bis zur Ratssitzung weitere Alternativen mit Ausbaubreiten zu. Allgemeiner Vertreter Heimes schlägt vor, zunächst nur den Abschnitt bis zur Mittelstraße zu beplanen und wegen der angrenzenden Gewerbebetriebe in der bisherigen Ausbauf orm zu belassen.

Der Bauausschuss verweist die Angelegenheit ohne Beschlussempfehlung an den Rat.

**Zu Punkt 15: Bericht der Bürgermeisterin über wichtige Angelegenheiten**

Bürgermeisterin Horn teilt mit, dass sich die Impfungen für die Heimbewohner der Seniorenwohnanlage „bliev hier“ aufgrund von Lieferengpässen des Impfstoffes verzögert. Sie stehe hier im Kontakt mit dem Landkreis Wittmund.

**Zu Punkt 16:** Anregungen und Anträge

Es erfolgen keine Wortmeldungen

**Zu Punkt 17:** Einwohnerfragestunde

- Herr Uwe Garrels verweist auf den Tagesordnungspunkt „Teestube Langeoog“. Aus seiner Sicht kann der Fortbestand der Teestube auch ohne die Erstellung weiterer Wohnungen gesichert werden.
- Herr Uwe Garrels vertritt die Ansicht, dass mit weiteren Milieuschutzsatzungen die bestehenden Dauerwohnungen weiterhin nachhaltig gesichert werden können. Die Wohneinheiten, die bereits baurechtlich als Ferienwohnungen genehmigt sind, genießen Bestandsschutz.
- Herr Uwe Garrels verweist in Bezug auf den weiteren geplanten Straßenausbau der Kirchstraße auf den Fußgängervorrang.

**Zu Punkt 18:** Schließung der Sitzung

Der Vorsitzende schließt die Sitzung um 19.50 Uhr



Heike Horn  
Bürgermeisterin



Martin Wirdemann  
Protokollführer



Kim Streitbürger  
Vorsitzender