

## Niederschrift

über die Sitzung des Bauausschusses der Inselgemeinde Langeoog am Donnerstag, den 06.10.2022, 19.30 Uhr im Haus der Insel

---

### **Es sind erschienen:**

Vorsitzender Rüdiger Schmidt  
Ratsvorsitzender Gerrit Agena  
Stv. Bürgermeisterin Ines Mühlinghaus  
Stv. Bürgermeisterin Gerda Spies  
Ratsherr J.-M. Janssen  
Ratsherr Till Peters  
Ratsherr Michael Recktenwald

### **Es fehlt entschuldigt:**

Sachbearbeiterin Helga Rademacher

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

### **Als Gast:**

Ratsherr Uwe Garrels  
Ratsfrau Bärbel Kraus

## **Tagesordnung:**

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

Vorsitzender Schmidt eröffnet die Sitzung um 19.30 Uhr, begrüßt die Anwesenden und stellt die Beschlussfähigkeit fest.

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

Vorsitzender Schmidt teilt mit, dass die Tagesordnungspunkte 11 und 12 ergänzt wurden. Die übrigen Tagesordnungspunkte verschieben sich entsprechend.

### **Zu Punkt 4: Genehmigung der Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Bauausschusses am 07.07.2022**

Die Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Bauausschusses vom 07.07.2022 wurde den Ratsmitgliedern zugeleitet.

Die Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Bauausschusses vom 07.07.2022 wird einstimmig genehmigt.

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

Herr Olaf Hube bezieht sich auf den Tagesordnungspunkt 9 und verweist auf die aufgebauten Lebenssituationen der Insulaner. Mitunter können durch den Erlass einer Erhaltungssatzung aufgebaute Werte vernichtet werden. Er bittet eindringlich, diesen Sachverhalt mit allerhöchster Transparenz zu diskutieren und den Bürgern die zeitliche Möglichkeit zu geben, auf den möglichen Erlass einer Erhaltungssatzung zu reagieren. Der Sachverhalt muss seiner Ansicht nach zu jedem Zeitpunkt offen und transparent mit der Bevölkerung besprochen werden.

Vorsitzender Schmidt teilt mit, dass sich Rat und Verwaltung durchaus der Tragkraft einer solchen Satzung bewusst sind und sagt eine transparente Behandlung zur Sicherung von Dauerwohnraum, in welcher Form auch immer, zu.

Frau Freye fragt an, ob neben dem möglichen Erlass einer Erhaltungssatzung auch Alternativen geprüft werden. Bürgermeisterin Horn führt aus, dass alle rechtlichen Möglichkeiten zur Sicherung von Dauerwohnraum für Insulaner geprüft werden. Inseln wie Borkum, Norderney oder Spiekeroog haben den Erlass einer Erhaltungssatzung sicherlich nicht mit dem Ziel der Existenzvernichtung der Insulaner eingeführt. Da der Einzelne hier nicht handelt, müssen alle rechtlichen Möglichkeiten zum Erhalt von Dauerwohnraum geprüft werden. Der Erlass einer Erhaltungssatzung ist eine der Möglichkeiten.

Herr Piekarski teilt mit, dass der damalige Rat den Erlass einer Erhaltungssatzung abgelehnt hat und wie es zu der Wiederaufnahme dieses Tagesordnungspunktes kommt. Bürgermeisterin Horn teilt mit, dass dies anlässlich des Konzeptes zur Umsetzung der Wohnraumbeschaffung von der beauftragten Kanzlei GÖRG Partnerschaft aus Hamburg als flankierende Maßnahme angeregt wurde. Mit der Satzung solle verhindert werden, dass die neu geschaffenen Wohnungen faktisch Platz schaffen für weitere touristisch genutzte Unterkünfte und somit lediglich eine Verlagerung von Wohnraum ohne zusätzliche Schaffung neuen Dauerwohnraums erfolgt.

**Zu Punkt 6: Bekanntgabe von verschiedenen Bauanträgen**  
(siehe Vorlage-Nr. VO22-211)

Vorsitzender Schmidt verliest die Vorlage.

Der Bauausschuss nimmt die Bauanträge zur Kenntnis.

**Zu Punkt 7: Bauvoranfrage Lars Jacobs, Am Schlossgarten 16, 38176 Wendeburg**  
**Neubau eines Einfamilienhauses am Rudolf-Eucken-Weg 6**  
(siehe Vorlage-Nr. VO22-212)

Vorsitzender Schmidt verliest die Vorlage.

Er gibt bekannt, dass die Verwaltung am heutigen Tage eine Email der Eigentümergemeinschaft Fleckenstein erhalten hat, die unverzüglich an die Ratsmitglieder weitergeleitet wurde. Diese Stellungnahme haben die Ratsmitglieder vor dem Sitzungsbeginn zur Kenntnis genommen.

Nach Verlesung der Vorlage gibt es keine Wortmeldungen.

Der Bauausschuss empfiehlt dem Rat einstimmig

- c) das Einvernehmen zur Bauvoranfrage gemäß § 173 Absatz 1 BauGB zu erteilen und mit dem Antragsteller einen Vertrag zu schließen, in dem die Erteilung der Abbruchgenehmigung davon abhängig gemacht wird, dass der Antragsteller sich verpflichtet, innerhalb einer bestimmten Frist einen Neubau zu errichten, der bestimmte äußerlich sichtbare Merkmale aufweist und insoweit dem Regelungszweck der Erhaltungssatzung entspricht.

**Zu Punkt 8: Bauvoranfrage Van Geldern Invest GmbH, Bergstraße 10, 26122 Oldenburg**  
**Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 11 Ferienwohnungen am**  
**Rudolf-Eucken-Weg 6**  
(siehe Vorlage-Nr. VO22-213)

Vorsitzender Schmidt verliest die Vorlage ab dem Punkt „Antragstellung“, da die Ausführungen zum allgemeinen Teil identisch mit dem Tagesordnungspunkt 7 sind.

Aus Sicht von Ratsherrn J.-M. Janssen ist die unterschiedliche städtebauliche Beurteilung der Verwaltung in Bezug auf die beiden Bauvoranfrage nachvollziehbar. Die eingereichten Planzeichnungen wurden der Vorlage beigefügt. Die Bauvoranfrage zum Punkt 7 ist im Gegensatz zur dieser Bauvoranfrage städtebaulich vertretbar.

Der Bauausschuss empfiehlt dem Rat einstimmig

- a) das Einvernehmen zur Bauvoranfrage gemäß § 173 Absatz 1 BauGB zu versagen.

**Zu Punkt 9: Milieuschutzsatzung (Erhaltungssatzung gem. § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2)**  
(siehe Vorlage-Nr. VO22-214)

Vorsitzender Schmidt verliest die Vorlage.

Ratsherr J.-M. Janssen verweist auf die zuletzt beschlossenen Bebauungspläne, in denen die Mischnutzung von Dauerwohnraum und Ferienwohnungen bereits prozentual festgeschrieben wurde. Diese Regelungen haben sich aus seiner Sicht bewährt. Eine gleichlautende entsprechende Regelung in allen Bebauungsplänen könnte als Alternative zur Erhaltungssatzung dienen, deren Auswirkungen zum heutigen Zeitpunkt noch nicht absehbar sind. Er verweist auch auf den Kostenfaktor „Erstellung einer Erhaltungssatzung“.

Reaktion vor Inkrafttreten einer Erhaltungssatzung könnte die massive Umwandlung von Dauerwohnraum in Ferienwohnungen sein, um die Werte zu erhalten.

Im Fall des Verkaufes einer Liegenschaft bei Bestehen einer Erhaltungssatzung sieht er eine Ungleichbehandlung. Derjenige, der bereits über baurechtlich genehmigte Ferienwohnungen verfügt, könne bei Verkauf seiner Immobilie einen wesentlich besseren Preis erzielen wie derjenige, der nicht über eine baurechtliche Genehmigung für Ferienwohnungen verfügt, sich aber gleichzeitig für die Belange der Insel jahrelang eingesetzt hat.

Bürgermeisterin Heike Horn teilt mit, dass sie die Sicherung von Dauerwohnraum nicht zwingend mit dem Erlass einer Erhaltungssatzung gewährleisten wissen möchte. Sie begrüßte die Vorlage, um dem Wunsch vieler Bürger Rechnung zu tragen, die den Ausverkauf der Insel befürchten. Auch andere Modelle mit dem Ziel der Erhaltung von Dauerwohnraum gilt es zu prüfen. Zielsetzung ist es, gemeinsame Wege für den Ausverkauf der Insel zu verhindern. Im Übrigen kann eine Erhaltungssatzung auch die Möglichkeit von Einzelfallregelungen vorsehen. Es steht jedoch außer Frage, dass Langeoog handeln muss. Nach ihrem Informationsstand hat der Genossenschaftsbau „Uns Oog“ das Ziel insofern nicht erreicht, als das nur 2 ursprünglich von den heutigen „Uns-Oog“-Bewohnern genutzten Dauerwohnungen wieder der dauerwohnlichen Nutzung zugeführt wurden.

Ratsherr Garrels erhält Rederecht vom Vorsitzenden Schmidt. Er sieht mit der Einführung entsprechender städtebaulicher Maßnahmen keine Enteignung der Bürger. Es bestehe dringender Handlungsbedarf zur Sicherung von Dauerwohnraum. Über die Art und Weise gilt es, sich genau auseinanderzusetzen. Er teilt entgegen der Auffassung von Bürgermeisterin Horn mit, dass von den 34 ursprünglich von den heutigen „Uns-Oog“-Bewohnern genutzten Dauerwohnungen 22 wieder der dauerwohnlichen Nutzung zugeführt wurden, somit immerhin 2/3. Es wurden somit Synergie-Effekte erzielt.

Allgemeiner Vertreter Heimes teilt mit, dass sowohl die Erstellung einer Erhaltungssatzung als auch die Änderung der Bebauungspläne zugunsten einer prozentualen festzuschreibenden Dauerwohnnutzung Kosten verursacht.

Unabhängig davon wird sowohl eine Änderung der Bebauungspläne als auch die Erstellung einer Erhaltungssatzung die von Ratsherr Janssen angesprochene mögliche Ungleichbehandlung nicht aus der Welt schaffen. Hier stehe man im gleichen Bereich, da auch mit einer Änderung der Bebauungspläne Einschnitte für die Hauseigentümer hinsichtlich eines möglichen geringeren Verkaufserlöses einhergehen können.

Ratsherr Agena sieht die Notwendigkeit, sich hinsichtlich der Möglichkeiten der Gemeinde ganz intensiv fachkundig beraten zu lassen. Sicherlich wird es bei den zu ergreifenden Maßnahmen immer Gewinner und Verlierer geben. Nach heutigem Sachstand kann er sich noch nicht über die Art und Weise geeigneter Maßnahmen festlegen.

Stv. Bürgermeisterin Mühlinghaus weist darauf hin, dass seinerzeit nicht alle Grundstückseigentümer ein subventioniertes Grundstück erhalten haben. Die Hauseigentümer planen mit der Vermietung von Ferienwohnungen teilweise ihre Rente und Altersversorgung. Ebenso wie Ratsherr Agena wird sie sich heute noch nicht auf den Erlass einer Erhaltungssatzung festlegen können.

Ratsherr Recktenwald stellt fest, dass die Zielsetzung allen klar ist. Mit den zu ergreifenden Maßnahmen wird man jedoch nicht allen gerecht werden können.

Stv. Bürgermeisterin Spies wird den Beschlussvorschlägen in dieser Form nicht zustimmen können und beantragt den Tagesordnungspunkt zunächst wegen weiteren Beratungsbedarfs zurückzustellen.

Bürgermeisterin Heike Horn teilt mit, dass anlässlich der Ratssitzung am 26.10.2022 Frau Dr. Ackermann von der Anwalts- und Wirtschaftskanzlei Görg zugeschaltet wird. Als Fachanwältin für Baurecht wird sie hier weitere Ausführungen erteilen und Lösungsvorschläge aufweisen können.

Allgemeiner Vertreter Heimes bittet einen konkreten Antrag zu stellen.

Vorsitzender Schmidt ergänzt den Antrag von Stv. Bürgermeisterin Spies auf Zurückstellung des Tagesordnungspunktes dahingehend, dass Erfahrungen der anderen Inseln zusammengetragen werden und auch Fachleute aus dem heute anwesenden Publikum, sofern gewollt, in den Prozess der weiteren Meinungsbildung einbezogen werden.

Der Bauausschuss stellt den Tagesordnungspunkt mit 6 Ja-Stimmen und 1 Nein-Stimme bis zum 26.10.2022 zurück und beauftragt die Verwaltung

- die Zuschaltung der Anwalts- und Wirtschaftskanzlei Görg zur Ratssitzung am 26.10.2022 zu veranlassen
- die Erfahrungen der anderen Inseln abzufragen
- Fachleute aus dem heutigen Publikum, sofern gewollt, in die Beratung einzubeziehen.

**Zu Punkt 10: Sanierung Abwasserdruckrohrleitungen Inselgemeinde Langeoog**  
**hier: Vorstellung der Vorplanung**  
 (siehe Vorlage-Nr. VO22-215)

Abteilungsleiter Sjuts verliest die Vorlage.

Der Lageplan mit den Trassenverläufen wird aufgerufen.

Abteilungsleiter Sjuts teilt mit, dass der Kanal in den 60er Jahren vom Hauptpumpwerk unter dem Sportplatz, dem Leichtathletikfeld, dem Flugplatz, den Golfplatz und der anschließenden landwirtschaftlichen Flächen verlaufend zur Abwasserreinigungsanlage geführt wurde.

Dies war seinerzeit der kürzeste Verlauf. 1963 und in den 70er Jahren wurden weitere Verläufe teils nur in 50 m Entfernung angelegt. Die Erneuerung der Druckrohrleitung in diesem Verlauf ist schlichtweg zu aufwändig und zu kostenintensiv. Ein Eingriff in diesem Verlauf führt zu enormen Schäden nicht nur auf dem Golfplatzgelände und ist nicht verhältnismäßig. Hier bietet sich die Variante der Trasse 1b mit dem Verlauf unterhalb des Bahndammes an.

Ratsherr J.-M. Janssen sieht den Verlauf der neuen Trasse unterhalb des Bahndamms ebenfalls als beste Variante an.

Stv. Bürgermeisterin Spies erkundigt sich nach dem Verbleib der alten Trassenführung. Abteilungsleiter Sjuts führt aus, dass der Teil des Trassenverlaufes 3, der auf dem Gelände des Landes Niedersachsen im Bereich der landwirtschaftlichen Flächen liegt, gemäß Pachtvertrag von 1963/1975 zurückzubauen ist. Der restliche Verlauf der Trasse 3 verbleibt bis zu dem Zeitpunkt in der Erde, an dem dort Arbeiten anstehen.

Der Bauausschuss empfiehlt dem Rat einstimmig,

die Ausschreibung „Neubau der Abwasserdruckrohrleitungen einschließlich der Übergabebauwerke“ gemäß Kostenschätzung in der Variante:

- a) Erneuerung in der neuen Trasse 1b, Gesamtkosten brutto rd. 1,78 Mio. €.

**Zu Punkt 11: Bauvoranfrage**

**NORMAE Immobilien GmbH & Co.KG, Dorfstraße 4,  
23936 Grevesmühlen**

Um- & Anbau „Strandhalle, Kavalierrpad /  
Bau von Wohnraum für Angestellte und Feriengäste  
(siehe Vorlage-Nr. VO22-216)

Vorsitzender Schmidt verliest die Vorlage.

Ratsherr J.-M. Janssen führt aus, dass sich der Sachverhalt aus der Vorlage heraus selbst erklärt. Bereits aus Gründen der fehlenden überbaubaren Grundstücksfläche kann dem Antrag der Bauvoranfrage nicht zugestimmt werden.

Der Bauausschuss empfiehlt dem Rat einstimmig,

- das Einvernehmen zur Bauvoranfrage gemäß den Bestimmungen der Niedersächsischen Bauordnung zu versagen.

**Zu Punkt 12: Bauvoranfrage**

**Firma Sommerwind, Monique Sommer, Mittelstraße 37, Langeoog**  
Nutzungsänderung von zwei Kellerräumen in gewerbliche Waschräume  
„Am Weststrand 2“  
(siehe Vorlage-Nr. VO22-217)

Vorsitzender Schmidt verliest die Vorlage.

Stv. Bürgermeisterin Spies fragt generell an, wie sich ein „nicht störender Gewerbebetrieb“ definiert. Verwaltungsangestellter Wirdemann teilt mit, dass sich die entsprechende Definition aus der Literatur der Baunutzungsverordnung ergibt und hierzu im Protokoll eine Aussage erfolgt. Er ergänzt, dass sich in unmittelbarer Nähe bereits ein gewerblicher Fahrradverleih befindet.

Allgemeiner Vertreter Heimes teilt mit, dass sich die Definition auch nach der Gebietsfestsetzung des entsprechenden Bebauungsplanes richtet. Es handelt sich bei dem betroffenen Gebiet um ein „Sondergebiet mit Fremdenbeherbergung“. Aufgrund der touristischen Nutzung genießt dieses Gebiet nicht die höchste Schutzkategorie.

### **Auszug aus der Baunutzungsverordnung:**

- *Eine systematische Auslegung kann sich an den Normen der Baunutzungsverordnung orientieren. Hier ist festgelegt, welche „nicht (wesentlich) störende“ Nutzungen in den jeweiligen Baugebieten generell oder ausnahmsweise zulässig sind. Es gibt keinen einheitlichen Störungsbegriff, den sämtlichen genannten Vorschriften zu Grunde liegt.*

*Ein Allgemeines Wohngebiet etwa ist nach Art und Ausmaß geringer geschützt, als ein reines Wohngebiet, kann andererseits jedoch einen höheren Schutzzumfang beanspruchen wie zum Beispiel ein Mischgebiet.*

*Als nicht störender Gewerbebetrieb sind z. B. Metzger oder eine Bäckerei in der Literatur genannt.*

Die Ausschussmitglieder sehen die Umnutzung der Kellerräume in Waschräume als „nicht störenden Gewerbebetrieb an.

Der Bauausschuss empfiehlt dem Rat einstimmig

- der Bauvoranfrage zuzustimmen und das erforderliche Einvernehmen zu erteilen.

### **Zu Punkt 13: Bericht der Bürgermeisterin über wichtige Angelegenheiten**

- Bürgermeisterin Horn teilt mit, dass im Rahmen des Hausrechts die Pflicht zum Tragen einer medizinischen Maske in den öffentlichen Gebäuden der Inselgemeinde sowie den Fährschiffen und der Inselbahn der Schifffahrt besteht.
- Bürgermeisterin Horn teilt mit, dass in der Ratssitzung am 26.10.2022 eine Zuschaltung von Frau Dr. Ackermann von der Rechtsanwalts- und Wirtschaftskanzlei GÖRG aus Hamburg erfolgt. Ihre Schwerpunkte liegen dabei im Bereich des öffentlichen Baurechts.

### **Zu Punkt 14: Anregungen und Anträge**

#### **Ratsfrau Kraus – Erneuerbare Energien**

Ratsfrau Kraus erhält Rederecht vom Vorsitzenden Schmidt. Sie erinnert an ihren Antrag vom 03.08.2022 hinsichtlich von bauleitplanerischen Festsetzungen zur Nutzung erneuerbarer Energien.

Abteilungsleiter Sjuts verweist diesbezüglich auf die demnächst anstehende Aufstellung eines Bebauungsplanes für den neuen Baubetriebshof am Schniederdamm. Entsprechende Regelungen werden hier aufgenommen.

In diesem Zusammenhang verweist er auf eine in dieser Woche durchgeführte Beratung eines Energieunternehmens zum Thema „Nutzung erneuerbarer Energien“. Angesprochen wurden mögliche Energieeinsparungspotenziale sowie die Errichtung von Photovoltaikanlagen auf Dächern gemeindeeigener Betriebe. Hierzu müssen jedoch die vergangenen Verbrauchswerte und statische Eigenschaften der Gebäude zusammengetragen werden.

#### **Ratsfrau Kraus – Mietwohnungsbau Langeoog**

Ratsfrau Kraus teilt mit, dass sie in der kommenden Ratssitzung einen Antrag zum Thema Mietwohnungsbau Langeoog einbringen wird. Thematisiert werden soll, wer bzw. welche Fraktionen und mit welchem Sitzanteil zukünftig das Entscheidungsgremium besetzen wird. Sie bittet, dass ihrem Antrag auf Feststellung der Besetzung des Entscheidungsgremiums entsprochen wird.

Bürgermeisterin Horn teilt mit, dass sich im Rahmen des Mietwohnungsbaus eine Arbeitsgruppe gebildet hat, die Vorschläge für weitere Beratungen im Gemeinderat vorlegt und diese Vorschläge wie z. B. Vergabekriterien für den gesamten Rat vorstrukturieren soll. Die Arbeitsgruppe hat lediglich die Funktion, einzelne Themenbereiche zu klären und die wesentlichen Argumente für oder gegen eine bestimmte Handlungsweise aufzuzeigen. Es handelt sich um kein Entscheidungsgremium.

Sie führt weiter aus, dass ausschließlich alle Ratsmitglieder, die die Wahlberechtigten vertreten, die anstehenden Ausschreibungen bewerten und anschließend demokratisch über die weitere Vorgehensweise zum „Thema Mietwohnungsbau“ abstimmen. Alle Ratsmitglieder werden gleichermaßen am Verfahren unter Beifügung aller erforderlichen Unterlagen beteiligt.

Allgemeiner Vertreter Heimes weist darauf hin, dass alle Unterlagen zeitgleich an alle Ratsmitglieder gegangen sind und somit alle Informationen immer zeitgleich allen Ratsmitgliedern vorlagen.

### **Ratsvorsitzender Agena – Festlegung der Fährpreise**

Ratsvorsitzender Agena fragt im Hinblick auf den bereits fertiggestellten Prospekt 2023 an, ob die neuen Fährpreise hier bereits eingestellt wurden. Bürgermeisterin Horn teilt mit, dass eine Anpassung der Tarife bereits im Betriebsausschuss angesprochen, die neuen Tarife jedoch noch nicht beschlossen wurden.

### **Zu Punkt 15: Einwohnerfragestunde**

#### **Herr Moselage – Veröffentlichung von Protokollen**

Herr Moselage verweist auf die noch ausstehenden Veröffentlichungen der letzten Niederschriften. Bürgermeisterin Horn teilt mit, dass aufgrund der herrschenden Urlaubszeit noch nicht alle Protokolle gefertigt werden konnten.

#### **Herr Piekarski – Thema Kontrollgremium Mietwohnungsbau**

Auf Nachfrage von Herrn Piekarski zum Thema „Kontrollgremium Mietwohnungsbau“ erläutert allgemeiner Vertreter Heimes, dass dieses Gremium keine Entscheidungsbefugnis, die Inet hat. Dieses Gremium hat lediglich vorbereitenden Charakter und unterstützt die Ratsmitglieder bei ihrer Entscheidungsfindung.

Vorsitzender Schmidt ergänzt, dass alle Ratsmitglieder stets über die aktuellen Entwicklungen – auch bei der Anwalts- und Wirtschaftskanzlei GÖRG – in Kenntnis gesetzt werden. Die weiteren Entscheidungen werden in öffentlichen Sitzungen behandelt.

#### **Herr Moselage – Thema Steuerungsgruppe Mietwohnungsbau**

Herr Moselage fragt an, wie die Steuerungsgruppe zustande gekommen sei. Ratsherr Garrels erläutert die Zusammensetzung und weist darauf hin, dass Ratsmitglieder, die Interesse haben sich zu beteiligen, jetzt melden könnten.

### **Zu Punkt 16: Schließung der Sitzung**

Der Vorsitzende schließt die Sitzung um 21.35 Uhr.



Heike Horn  
Bürgermeisterin



Martin Wirdemann  
Protokollführer



Rüdiger Schmidt  
Vorsitzender