

## Niederschrift

**über die gemeinsame Sitzung des Bauausschusses und des Umwelt- und Landschaftsausschusses der Inselgemeinde Langeoog am Mittwoch, den 02.06.2021, 19.30 Uhr im Haus der Insel**

---

### **Es sind erschienen:**

Vorsitzender Kim Streitbörgen  
Stv. Bürgermeister J.-M. Janssen  
Stv. Bürgermeisterin Gerda Spies  
Ratsherr Sascha Bents  
Ratsherr Robin Kuper  
Ratsherr Ron Piekarski

Bürgermeisterin Heike Horn  
Abteilungsleiter Marc Sjuts  
Protokollführer Martin Wirdemann

### **Als Gast**

Frau Lisa Onnen, Norddeutsche Bau GmbH & Co.KG, Oldenburg  
Architekt Robin Limroth, Hamburg

### **Es fehlt entschuldigt:**

Ratsherr Olaf Sommer  
Allgemeiner Vertreter Ralf Heimes

### **Tagesordnung:**

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

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

Vorsitzender Streitbörgen eröffnet die Sitzung um 19.30 Uhr, begrüßt die Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung und die Beschlussfähigkeit fest.

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

#### **Tagesordnungspunkt 9, 11, 12 und 13**

Verwaltungsangestellter Wirdemann teilt mit, dass das Gebäude der „Willrath-Dreesen-Straße 84“ am 28.05.2021 von den Eheleuten [REDACTED] beim Amtsgericht Wittmund ersteigert wurde. Insofern besteht an den Tagesordnungspunkten 9, 11, 12 und 13 kein Entscheidungsinteresse mehr und diese können von der Tagesordnung abgesetzt werden. Der Bauausschuss ist hiermit einverstanden.

#### **Tagesordnungspunkt 7**

Bürgermeisterin Heike Horn bittet der Tagesordnungspunkt 7 „Zertifizierung Biosphärenreservat“ von der Tagesordnung aufgrund weiteren Klärungsbedarfes abzusetzen.

Ratsherr Piekarski bittet, den Tagesordnungspunkt 7 zumindest ohne Beschlussempfehlung an den Rat zu verweisen, da die Meldefrist bei der Nationalparkverwaltung am 30.06.2021 endet.

Bürgermeisterin Heike Horn teilt mit, dass der Tagesordnungspunkt auf der nächsten Verwaltungsausschuss-Sitzung behandelt wird und die Frist somit eingehalten werden kann.

Der Bauausschuss setzt den Tagesordnungspunkt mit 5 Ja-Stimmen und 1 Enthaltung von der Tagesordnung ab.

**Zu Punkt 4: Genehmigung der Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Bauausschusses am 13.04.2021**

Die Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Bauausschusses vom 13.04.2021 wurde allen Ratsmitgliedern zugeleitet.

Die Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Bauausschusses vom 13.04.2021 wird mit 5 Ja-Stimmen und 1 Enthaltung genehmigt.

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

Frau Bärbel Kraus verweist auf die Geschäftsordnung des Rates vom 03.09.2016 und fragt an, ob diese aktuell gültig ist. Gemäß § 17 Absatz 2 können Bürger und Bürgerinnen Fragen zu den Tagesordnungspunkten stellen. Nach ihrer Ansicht sind mehrere Fragestellungen eines Einzelnen möglich. Ratsvorsitzender Adelmund hatte in der letzten Ratssitzung darauf hingewiesen, dass pro Bürger nur eine Fragestellung möglich ist. Sie bittet dies zu klären.

**Zu Punkt 6: Umbau Hotel „Aquantis“ am Strand**

Vorstellung der neuen Konzeption durch die Kubus Immobilien und Treuhand GmbH Oldenburg (siehe Vorlage-Nr. VO21-112)

Vorsitzender Streitbürger begrüßt Frau Lisa Onnen von der Norddeutschen Bau GmbH & Co.KG und Herrn Robin Limmroth von den HS-Architekten PartGmbB Hamburg. Er bittet um Präsentation zum geplanten Umbau des ehemaligen Hotel Aquantis am Strand.

Frau Onnen teilt mit, dass ein Beherbergungsbetrieb mit öffentlicher Gastronomie (75 Sitzplätze) im touristischen Sinne geplant ist.

Die Außenwände erhalten ein Verblendmauerwerk aus rötlichem Vormauerziegel. Das derzeitige Dach mit Giebeln wird durch ein geschwungenes Gründach ersetzt und bettet sich gut in die Dünenlandschaft ein. Der Flachdachbereich erhalten ein Foliendach.

Der Umbau und die Sanierung des Hotels „Silt & Sand“ der HIIVE-Group umfasst 60 Hotelzimmer und 13 Suiten, u. a. auch barrierefrei und rollstuhlgerecht. Es wird im Bestand gebaut. Eine Flächenmehrung entfällt. Das abgängige Schwimmbad wird durch einen Wellnessbereich mit Spa-Angeboten ersetzt.

Die Mitarbeiterunterkünfte können u. a. auch im Hotel Strandeck untergebracht werden. Dieses Objekt wurde ebenfalls von der Norddeutschen Bau GmbH & Co.KG übernommen.

Die Bauhauptarbeiten erfolgen vom Herbst 2021 – Frühjahr 2023. Mit der anschließenden Einrichtung etc. kann der Betrieb voraussichtlich im Frühjahr 2024 öffnen.

Auf Nachfrage von Bürgermeisterin Horn teilt Frau Onnen mit, dass es sich um ein Vollhotel handelt und die Gewerbesteuererinnahmen entsprechend an die Inselgemeinde Langeoog abgeführt werden.

Der Bauausschussvorsitzende und die Bürgermeisterin bedanken sich für die Präsentation.

Der Bauantrag wird in der kommenden Bauausschuss-Sitzung behandelt.

**Zu Punkt 7: Zertifizierung „Biosphärenreservat“**

**hier:** Entscheidung über eine Vereinbarung zur Kooperation in der Entwicklungszone der Biosphärenregion Niedersächsisches Wattenmeer (siehe Vorlage-Nr. VO21-113)

Der Tagesordnungspunkt wird von der Tagesordnung abgesetzt (siehe auch TOP 3).

**Zu Punkt 8: Bauvoranfrage** [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED]  
 Neubau bzw. Anbau mit 4-5 Wohneinheiten als Mitarbeiterwohnraum am  
 Schniederdamm 22 (siehe Vorlage-Nr. VO21-114)

Vorsitzender Streitbürger verliest die Vorlage.

Stv. Bürgermeister spricht sich im vorliegenden Fall für eine Befreiung von der festgesetzten Grundflächenzahl II aus. Der Postbetrieb z. B. befindet sich im rückwärtigen Bereich und die gepflasterte Zufahrt ist notwendig für den E-Karrenbetrieb.

Der Bauausschuss empfiehlt dem Rat einstimmig

- der Bauvoranfrage für den An- bzw. Neubau von 4-5 Wohneinheiten als Mitarbeiterwohnraum unter der Voraussetzung zuzustimmen, dass eine der Gestaltungssatzung entsprechende Dachform (Sattel-, Krüppelwalm-, Walm- oder Mansarddach) gewählt wird und
- eine Überschreitung der versiegelten Flächen (Grundflächenzahl II) um 0,08 auf 0,83 im Rahmen einer Befreiung zuzustimmen.

**Zu Punkt 9: Bauvoranfrage**  
**Familien** [REDACTED] **und** [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED]  
 Umbau und Sanierung eines Einfamilienwohnhauses, Sanierung eines zu  
 Wohnzwecken ausgebauten Schuppens  
 Willrath-Dreesen-Straße 84 (siehe Vorlage-Nr. VO21-115)

Der Tagesordnungspunkt wird von der Tagesordnung abgesetzt (siehe TOP 3).

**Zu Punkt 10: Bauvoranfrage**  
**Eheleute** [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED]  
 Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Veranda und Nebengebäude  
 Willrath-Dreesen-Straße 84 (siehe Vorlage-Nr. VO21-116)

Vorsitzender Streitbürger verliest die Vorlage.

Ratsherr Piekarski teilt mit, dass der Landkreis Wittmund das Gebäude zunächst als Ruine eingestuft hat. Darauf basierend habe man bereits einen Antrag auf Neubebauung des Grundstückes abgelehnt.

Verwaltungsangestellter Wirdemann teilt mit, dass der Landkreis Wittmund aufgrund der zahlreichen Anträge das Gebäude innen einer statischen Überprüfung unterzogen hat. Nach Prüfung des Statikers hat der Landkreis seine ursprüngliche Auffassung, das Gebäude sei nicht zu retten, revidiert. Aufgrund der statischen Eigenschaften des Gebäudes könne eine Sanierung im Bestand in gewissem Maße zugelassen werden. Die im Laufe des Verfahrens unterschiedlichen Bewertungen zum Erhalt des Gebäudes seien sicherlich unglücklich.

Im Grunde liegen zwei unterschiedliche Sachverhalte vor. Zum einen betrafen verschiedene Anfragen den **Abriss des Gebäudes mit anschließender Neubebauung**. Diese entsprechenden Anfragen hat der Landkreis Wittmund stets entsprechend mit der Begründung abgelehnt, da es sich um ein Grundstück handelt, das weder im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes liegt, noch einem unbeplanten Innenbereich zuzuordnen ist. Vielmehr befindet es sich im planungsrechtlichen Außenbereich, in dem nur privilegierte Bauvorhaben wie z. B. der Landwirtschaft zulässig sind. Neubauten mit Wohnnutzung zählen nicht dazu, so dass der **Neubau** eines Wohnhauses bereits dem Grunde nach unzulässig ist. Insofern hat der Rat mit der Ablehnung des Antrages des Herrn [REDACTED] auf Neubebauung des Grundstückes auch die richtige Entscheidung getroffen. Ein Abriss und eine Neubebauung sowie eine Nutzungsänderung zum Ferienwohnen ist nur im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplanes für das betreffende Grundstück möglich. Hierfür ist jedoch ein Ratsbeschluss erforderlich, der aktuell nicht zu erwarten ist. Es würde ein Präzedenzfall für weitere im Außenbereich befindliche Gebäude geschaffen. Zumindes würden Begehrlichkeiten Dritter geschaffen. Dies entspricht nicht den Zielvorstellungen der Gemeinde Langeoog.

Ein anderer Sachverhalt ergibt sich für die Antragsteller, die nicht den Abriss und eine Neubebauung beantragt haben, sondern das **Gebäude im Bestand erhalten und sanieren** wollen. Hier hat der Landkreis Wittmund nach Prüfung des Statikers entschieden, dass das Gebäude (nun doch) Bestandsschutz genießt, so dass es weiterhin als Wohnhaus genutzt werden kann und eine **Sanierung des vorhandenen**

**Bestandes** in gewissem Maße **zulässig ist**. Eine Ersatzbebauung ist ebenso unzulässig wie ein wesentlicher Eingriff in die Bausubstanz, soweit er einer Teil-Neuerrichtung gleichkäme. Ausgeschlossen ist zudem eine Nutzungsänderung, z. B. in eine Ferienwohnung.

Aufgrund dessen, dass die Versteigerung am 28.05.2021 stattgefunden hat, musste der Landkreis Wittmund vor diesem Termin handeln, um den betroffenen Antragstellern Planungssicherheit zu geben. Dieses erfolgte in Form von Bauvorbescheiden mit dem Inhalt, dass eine Sanierung bis zu einem gewissen Grad zulässig ist, Eingriffe in die Statik des Gebäudes jedoch einer baurechtlichen Genehmigung bedarf. Insulaner, die telefonisch Interesse an dem Gebäude bekundet hatten, wurden vom Bauamt der Gemeinde Langeoog per mail darüber informiert, dass das Gebäude (nun doch) im Bestand saniert werden darf. Dies erfolgte aus Fairnessgründen, damit auch die Insulaner Planungssicherheit hinsichtlich des anberaumten Versteigerungstermin hatten. Somit hatten alle einen gleichen Sachstand.

Die Eheleute [REDACTED] haben das Gebäude ersteigert und planen die Bestandserhaltung und Sanierung des Gebäudes in enger Abstimmung mit dem Landkreis Wittmund, so die telefonische Auskunft der Eheleute [REDACTED] mit dem Bauamt Langeoog am 31.05.2021.

Im Grunde handelt es sich um einen Eigentumswechsel mit sich anschließender Sanierung des Gebäudes.

Der Bauausschuss nimmt die Bauvoranfrage zur Kenntnis. Aufgrund der Außenbereichslage ist der Sachverhalt dem Rat jedoch noch mitzuteilen.

**Zu Punkt 11:** **Bauvoranfrage Frau [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED]**  
Umbau eines Wohnhauses  
Willrath-Dreesen-Straße 84 (siehe Vorlage-Nr. VO21-117)

Der Tagesordnungspunkt wird von der Tagesordnung abgesetzt. (siehe TOP 3).

**Zu Punkt 12:** **Bauvoranfrage [REDACTED]**  
Neubau eines Einfamilienwohnhauses bzw. Sanierung des Gebäudes  
Willrath-Dreesen-Straße 84 (siehe Vorlage-Nr. VO21-118)

Der Tagesordnungspunkt wird von der Tagesordnung abgesetzt. (siehe TOP 3).

**Zu Punkt 13:** **Bauvoranfrage [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED]**  
Neubau eines Einfamilienwohnhauses bzw. Sanierung des Gebäudes  
Willrath-Dreesen-Straße 84 (siehe Vorlage-Nr. VO21-119)

Der Tagesordnungspunkt wird von der Tagesordnung abgesetzt. (siehe TOP 3).

**Zu Punkt 14:** **Bauantrag Kämper Immobilien GmbH, An den Birken 5, 26465 Langeoog**  
Neubau eines 4-Familienwohnhauses mit 4 Ferienwohnungen und 2 Nebengebäude  
im Süderdünenring 43 (siehe Vorlage-Nr. VO21-120)

Vorsitzender Streitbürger verliert die Vorlage.

Der Bauausschuss nimmt den v. g. Bauantrag zur Kenntnis.

**Zu Punkt 15:** **Bauantrag [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED]**  
Neubau eines Wohnhauses mit 4 Ferienwohnungen und 1 Nebengebäude im  
Flinthörnweg 12 (siehe Vorlage-Nr. VO21-121)

Vorsitzender Streitbürger verliert die Vorlage.

Der Bauausschuss nimmt den v. g. Bauantrag zur Kenntnis.

**Zu Punkt 16: Bauantrag Schreiber Bau GmbH, An den Bauhöfen 1, 26465 Langeoog**  
Neubau eines 4-Familienhauses (4 Ferienwohnungen) und 1 Nebengebäude in der Gartenstraße 30 (siehe Vorlage-Nr. VO21-122)

Vorsitzender Streitbürger verliest die Vorlage.

Der Bauausschuss nimmt den v. g. Bauantrag zur Kenntnis.

**Zu Punkt 17: Bauantrag Familie [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED]**  
Neubau eines Nebengebäudes in der Heerenhusstraße 10a  
(siehe Vorlage-Nr. VO21-123)

Vorsitzender Streitbürger verliest die Vorlage und übergibt den Vorsitz an J.-M. Janßen.

Vorsitzender Streitbürger verweist auf die hochwertige Bauweise des geplanten Gebäudes mit vollständiger Unterkellerung und einer Firsthöhe von 5,43 m. Zudem ist im Spitzboden eine Dachgaube vorgesehen. Das alles lässt auf eine spätere Wohnnutzung statt der angegebenen Nutzung als Werkstatt/Abstellraum schließen.

Vorsitzender Streitbürger übernimmt wieder den Vorsitz.

Stv. Bürgermeister J.-M. Janssen pflichtet dem bei. Offensichtlich sei hier zukünftig eine andere Nutzung als die angegebene vorgesehen.

Verwaltungsangestellter Wirdemann teilt mit, dass der Bauherr die Verantwortung dafür trägt, dass das Bauvorhaben den Angaben im Bauantrag entsprechend bebaut und auch genutzt wird. Hier wird ein Nebengebäude beantragt. Eine Wohnnutzung zu Wohnzwecken darf hier nicht erfolgen. Die bloße Vermutung bzw. Unterstellung einer späteren widerrechtlichen Nutzung allein kann als Grund für eine Versagung des Einvernehmens bzw. später zur Versagung der Baugenehmigung jedoch nicht herhalten.

Der Landkreis Wittmund wird aufgefordert, in einer eventuellen Baugenehmigung deutlich darauf hinzuweisen, dass eine Wohnnutzung bauplanungsrechtlich nicht zugelassen ist. Bei Zuwiderhandlungen besteht dann die Möglichkeit eines bauordnungsrechtlichen Verfahrens durch den Landkreis Wittmund, wie sie bereits in mehreren Fällen auf Langeoog auch bei Nebengebäuden erfolgt ist.

Im vorliegenden Fall muss wiederkehrend eine Prüfung der tatsächlichen Nutzung des Nebengebäudes in der Heerenhusstraße 10a erfolgen.

Der Bauantrag wird zur Kenntnis genommen.

**Zu Punkt 18: Bauantrag [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED]**  
Anbau eines Vordaches an das bestehende Wohn- und Geschäftshaus  
(siehe Vorlage-Nr. VO21-124)

Vorsitzender Streitbürger verliest die Vorlage.

Auf Nachfrage von Ratsherr Piekarski teilt die im Publikum sitzende Frau [REDACTED] mit, dass die auf dem Boden ruhenden Pfosten nicht eingehaust werden.

Der Bauausschuss nimmt den Bauantrag zur Kenntnis. Der Landkreis Wittmund prüft das Bauvorhaben im beantragten Genehmigungsverfahren.

**Zu Punkt 19: Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes G „Friesenstraße/Süderdünenring“ für das Grundstück Mittelstraße 27, Langeoog**

**Antragsteller:**

[REDACTED] & [REDACTED]  
(siehe Vorlage-Nr. VO21-125)

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

Vorsitzender Streitbürger ist der Ansicht, dass eine prozentuale Ausweisung von Dauerwohnraum in flächendeckenden Neubaugebieten sinnvoll sei. In den Neubaugebieten an der Kath. Kirche, am Melderpad, am Wald und westlich der Hafestraße wurde dies bereits bauleitplanerisch festgelegt.

Im vorliegenden Fall soll auf dem rückliegenden Grundstückteil der Frau [REDACTED] eine dauerwohnliche Nutzung für eine Wohnung durch Personen, die ihren Lebensmittelpunkt auf der Insel Langeoog haben, mit mindestens 60% der Geschossfläche zum Dauerwohnen bauleitplanerisch abgesichert werden. Diese Einzelfallentscheidung stellt aus seiner Sicht eine Benachteiligung gegenüber den Eigentümern dar, deren Grundstücke weiterhin in dem Geltungsbereich eines SOI-Gebietes (Sondergebiet für Fremdenbeherbergung) der 1988 verabschiedeten Bebauungspläne liegen und keine entsprechenden Auflagen haben. Zudem seien auf dem Grundstück der Frau [REDACTED] bereits jetzt 17 Ferienwohnungen vorhanden.

Vorsitzender Streitbürger übernimmt den Vorsitz.

Stv. Bürgermeister J.-M. Janssen stimmt den Ausführungen des Herrn Streitbürger zu. Erst mit dem neuen Bauvorhaben entsprechend die Baufluchten und Grenzabstände den rechtlichen Bestimmungen. Eine einzelfallspezifische Regelung sei nicht sinnvoll.

Ratsherr Piekarski verweist darauf, dass den Bauherren der in unmittelbarer Nachbarschaft neu entstandenen Wohnhäusern auch keine entsprechenden Auflagen gemacht wurden. Hier müsse der Gleichheitsgrundsatz gelten.

#### **Anmerkung der Verwaltung**

Im Vorfeld der Bauausschusssitzung wurde ein Gespräch mit Frau [REDACTED] im Rathaus geführt. Frau [REDACTED] hatte in diesem Gespräch eine bauleitplanerische Festlegung eines bestimmten Anteils von Dauerwohnraum zugestimmt.

Der Bauausschuss empfiehlt dem Rat einstimmig

- die Aufstellung zur 4. Änderung des Bebauungsplanes G „Friesenstraße/Süderdünenring“ (Aufstellungsbeschluss)
- mit der Änderung des Bebauungsplanes das Ing.-büro Thalen aus Neuenburg zu beauftragen. Die Kosten trägt die Antragstellerin.
- zwei überbaubare Grundstücksflächen ohne Festlegung von Dauerwohnraum auszuweisen - identisch der mit der derzeit zulässigen Bebauung ausgewiesenen Fläche -
- alle übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes G bestehen bleiben.

#### **Zu Punkt 20: Bericht der Bürgermeisterin über wichtige Angelegenheiten**

- Bürgermeisterin Horn verweist auf den neuen Erlass der Pandemieverordnung durch das Land Niedersachsen, die deutliche Erleichterungen im täglichen Ablauf mit sich bringen. Es ist jedoch weiterhin Vorsicht geboten, wie aktuelle ein Fall aus Juist zeigt. Sie bedankt sich bei den Mitarbeitern des TSL für die schnelle Umsetzung von Maßnahmen, die für die touristische Neueröffnung erforderlich waren
- Bürgermeisterin Horn teilt mit, dass zurzeit die statische Prüfung der Dachbebauung auf dem Haus der Insel vom Architekturbüro Thater aus Funnix erfolgt
- Bürgermeisterin Horn teilt mit, dass für noch dringend anstehenden Sanierungsarbeiten eine Verlängerung vom Baustopp bis zum 11.06.2021 vom Verwaltungsausschuss beschlossen wurde
- Bürgermeisterin Horn teilt mit, dass die Brückenarbeiten derzeit vergaberechtlich neu geprüft werden
- Bürgermeisterin Horn teilt mit, dass in den verschiedensten Bereichen der Inselgemeinde und deren Eigenbetriebe erheblicher Personalmangel besteht und nach Lösungen gesucht werde.

**Zu Punkt 21: Anregungen und Anträge**

Stv. Bürgermeister J.-M. Janssen verweist auf den ab 12.06.2021 geltenden Sommerfahrplan und bittet um Prüfung, ob dieser dem Sommerfahrplan vor der Pandemie angepasst werden kann um die Organisation und die Abläufe zu optimieren.

Bürgermeisterin Horn teilt mit, dass auch auf Kosten geachtet werden müsse. Eine im Durchschnitt von 99 Personen genutzte Fähre könne auch auf andere Fähren verteilt werden.

Stv. Bürgermeister J.-M. Janssen stimmt dem zu, es gelte aber auch einen guten Service vorzuhalten, auch im Hinblick auf andere Fähranbieter.

**Zu Punkt 22 Einwohnerfragestunde**

Herr Zörner erkundigt sich nach der Anzahl des Mitarbeiterstammes für das neue Hotel „Silt und Sand“.

Die Verwaltung teilt mit, nähere Angaben hierzu in der nächsten Bauausschusssitzung machen zu können.

**Zu Punkt 23: Schließung der Sitzung**

Der Vorsitzender schließt die Sitzung um 20.50 Uhr.



---

Heike Horn  
Bürgermeisterin



---

Martin Wirdemann  
Protokollführer



---

Kim Streitbürger  
Vorsitzender