

## Niederschrift

**über die Sitzung des Bauausschusses der Inselgemeinde Langeoog am Donnerstag, den 27.07.2023, 20.00 Uhr im Ratssaal des Rathauses**

### **Es sind erschienen:**

Stv. Bürgermeister Rüdiger Schmidt, Vorsitzender  
Ratsvorsitzender Gerrit Agena  
Stv. Bürgermeisterin Ines Mühlinghaus  
Ratsfrau Bärbel Kraus  
Ratsherr Till Peters  
Ratsherr Michael Recktenwald  
Ratsfrau Gerda Spies

### **Es fehlt entschuldigt:**

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

### **Als Gast:**

Ratsherr Uwe Garrels  
Ratsherr J.-M. Janssen  
Ratsfrau Daniela Peters

## **Tagesordnung:**

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

Stv. Bürgermeister Schmidt bittet die verspätete Eröffnung der Sitzung zu entschuldigen. Ursprünglich sei diese für 19.30 Uhr anberaumt gewesen. Dieses sei der vorgeschalteten, nichtöffentlichen Ratssitzung geschuldet. Er eröffnet die Sitzung um 20.00 Uhr, begrüßt die Anwesenden und stellt die Beschlussfähigkeit fest.

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

Allgemeiner Vertreter Ralf Heimes verweist auf die Tagesordnungspunkte 7-10. Diese sehen eine Beschlussempfehlung an den Rat vor. Die nächste Ratssitzung kann aus Termingründen erst am 26.09.2023 stattfinden. Eine zeitnahe Behandlung der Tagesordnungspunkte liegt jedoch im Interesse der Antragsteller. Zudem hat der Landkreis Wittmund zu den Anträgen um baldmöglichste Stellungnahme gebeten.

Aus den genannten Gründen erklären sich die anwesenden Ratsmitglieder mit einer weiteren Behandlung der Tagesordnungspunkte 7-10 im Umlaufverfahren per Eilentscheid einverstanden.

Die noch zu treffenden Eilentscheidungen werden der Öffentlichkeit in der folgenden Sitzung des Rates am 26.09.2023 bekanntgegeben.

**Zu Punkt 4: Genehmigung der Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Bauausschusses am 18.04.2023**

Die Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Bauausschusses vom 18.04.2023 wurde den Ratsmitgliedern zugeleitet.

Die Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Bauausschusses vom 18.04.2023 wird einstimmig genehmigt.

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

Herr Dr. Otto verliest Anfragen, die sich nicht auf die Beratungsgegenstände dieser Sitzung beziehen.

Allgemeiner Vertreter Ralf Heimes verweist auf die weitere Einwohnerfragestunde am Ende der Sitzung. Hier besteht die Möglichkeit, auch Anfragen zu stellen, die nicht in unmittelbarem Zusammenhang mit den heutigen Tagesordnungspunkten stehen.

**Zu Punkt 6: Bekanntgabe von verschiedenen Bauanträgen**  
(siehe Vorlage-Nr. VO23-068)

Stv. Bürgermeister Schmidt verliest die Vorlage.

Der Bauausschuss nimmt die eingereichten Bauanträge und den Nutzungsänderungsantrag zur Kenntnis.

**Zu Punkt 7: Bauanträge über den Neubau von zwei Wohngebäuden mit insgesamt 9 Ferienwohnungen am Vormann-Otten-Weg 18/18a**  
(siehe Vorlage-Nr. VO23-153)

Stv. Bürgermeister Schmidt verliest die Vorlage.

Ratsherr Janssen erhält als Nichtmitglied des Bauausschusses Rederecht.

Er erklärt, dass der seinerzeit gestellte Bauantrag des zum Vormann-Otten-Weges ausgerichteten Neubaus nicht im Sinne der Erhaltung der städtebaulichen Eigenart war. Es erfolgte aus seiner Sicht nun eine Überarbeitung mit einer deutlichen optischen Aufwertung des Baukörpers.

Der Bauausschuss empfiehlt dem Rat einstimmig

- das Einvernehmen zum Bauantrag gemäß § 173 Absatz 1 BauGB für das zum Vormann-Otten-Weg ausgerichteten Gebäude zu erteilen.

Gemäß Punkt 3 dieses Protokolls erfolgt die weitere Behandlung per Eilentscheid.

**Zu Punkt 8: Bauantrag Am Reitplatz 1a, Reithalle**  
(siehe Vorlage-Nr. VO23-154)

Stv. Bürgermeister Schmidt verliest die Vorlage.

Ratsvorsitzender Agena stellt fest, dass die vorgesehenen Maßnahmen eine ordnungsgemäße Tierhaltung sicherstellen und dem Wohl der Tiere somit gedient ist. Im Übrigen stellen die geplanten Tätigkeiten der Reithalle „Süderhof“ eine weitere Angebotserweiterung auf der Insel dar.

Ratsherr Recktenwald stimmt den Ausführungen von Ratsvorsitzenden Agena zu. Er verweist auf die in der Betriebsbeschreibung angegebene **Überdachung** der Festmistplatte. Diese Angabe ist im Gegensatz zu den Ausführungen in der Vorlage widersprüchlich.

Verwaltungsangestellter Wirdemann teilt mit, dass eine Überdachung tatsächlich vorgesehen ist. Die Betriebsbeschreibung ist maßgebend. Eine Überdachung ist jedoch für die Beurteilung des Bauantrages nicht von Belang, da eine Grundflächenzahl im maßgeblichen Bebauungsplan für das Areal der Reithalle nicht vorgegeben ist.

Abteilungsleiter Sjuts verweist auf die Vorteile einer Überdachung. Eine Jauchebildung könne somit vermieden werden. Entsprechend entfällt der Einbau einer Jauchegrube.

Der Bauausschuss empfiehlt dem Rat einstimmig

- sowohl das Einvernehmen zum Bauantrag als auch das Einvernehmen über den Antrag der Befreiung gegenüber dem Landkreis Wittmund zu erklären.

Gemäß Punkt 3 dieses Protokolls erfolgt die weitere Behandlung per Einentscheid.

**Zu Punkt 9: Bauvoranfrage Sportjugend Niedersachsen, Hannover**

Verschiedene Anbauten sowie Neubau eines Aus- und Fortbildungshauses  
(siehe Vorlage-Nr. VO23-155)

Allgemeiner Vertreter Heimes teilt im Vorfeld mit, dass der Landkreis Wittmund Probleme mit der Antragstellung der Sportjugend sieht. Dieses wurde der Verwaltung sehr kurzfristig mitgeteilt. Aufgrund dessen empfiehlt er, den Beschlussvorschlag dahingehend zu ergänzen, dass aus einer eventuellen Erklärung des Einvernehmens des Rates zur Bauvoranfrage bei gleichzeitiger negativer Entscheidung des Landkreises keine automatische Zustimmung für eine bauleitplanerische Entscheidungen durch die Gemeinde hergeleitet werden kann.

Verwaltungsangestellter Wirdemann ergänzt, dass aufgrund der (weiteren) Verfestigung der geplanten baulichen Anlagen mit insgesamt ca. 350 m<sup>2</sup> auf dem Pachtgrundstück der Sportjugend von der Baugenehmigungsbehörde des Landkreises Wittmund durchaus eine Bauleitplanung, konkret die Aufstellung eines Bebauungsplanes, eingefordert werden könnte. Ggf. sind auch hier umweltrelevante Themen von Belang, da das Pachtgelände am Nationalpark grenzt. Dieser Sachverhalt wurde der Verwaltung recht kurzfristig vom Landkreis Wittmund mitgeteilt. Jedoch so rechtzeitig, dass der aktuelle Sachstand noch in dieser Sitzung bekanntgegeben und thematisiert werden kann.

Stv. Bürgermeister Schmidt verliest die Vorlage.

Im Folgenden begrüßen die Mitglieder des Bauausschusses und die Bürgermeisterin die jugendpolitischen Ziele und die geplante Weiterentwicklung entsprechender Angebote für Kinder, Jugend und Erwachsene durch die Sportjugend.

Ratsherr Recktenwald sieht zunächst eine Klärung zwischen der Sportjugend und dem Landkreis Wittmund hinsichtlich des Erfordernisses einer Bauleitplanung. Er stellt den Antrag auf Zurückstellung der Bauvoranfrage.

Gemäß der Geschäftsordnung wird zunächst über den Antrag von Rats Herrn Recktenwald abgestimmt.

Der Bauausschuss empfiehlt dem Rat mit 2 Ja-Stimmen, 2 Nein-Stimmen und 3 Enthaltungen

- den Antrag von Rats Herrn Recktenwald auf Zurückstellung der Bauvoranfrage abzulehnen

Der Bauausschuss stimmt daher über den von der Verwaltung ergänzten Beschlussvorschlag ab und empfiehlt dem Rat mit 4 Ja-Stimmen und 3 Nein-Stimmen

- der Erteilung des Einvernehmens zur Bauvoranfrage gemäß § 36 Baugesetzbuch zuzustimmen. Sollte seitens der Baugenehmigungsbehörde die Bauvoranfrage negativ beschieden werden, kann aus der Erteilung des Einvernehmens keine Zustimmung einer möglichen bauleitplanerischen Entscheidung hergeleitet werden.

Gemäß Punkt 3 dieses Protokolls erfolgt die weitere Behandlung per Eilentscheid.

**Zu Punkt 10: Antrag auf Nutzungsänderung von 2 Wohnungen in Ferienwohnungen im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung „Friesenstraße/Am Blumental“ (siehe Vorlage-Nr. VO23-156)**

Stv. Bürgermeister Schmidt verliest die Vorlage.

Der Bauausschuss empfiehlt dem Rat einstimmig,

den Nutzungsänderungsantrag von 2 Wohnungen in 2 Ferienwohnungen aufgrund der Vorgaben der Erhaltungssatzung abzulehnen und das Einvernehmen der Gemeinde Langeoog zu versagen.

Gemäß Punkt 3 dieses Protokolls erfolgt die weitere Behandlung per Eilentscheid.

**Zu Punkt 11: Anregungen und Anträge**

- Aufstellung der Liegenschaften  
Rats Herr Janssen bittet um eine Aufstellung der Liegenschaften in Besitz der Inselgemeinde Langeoog und seiner Eigenbetriebe.
- Voranmeldung im Freizeit- und Erlebnisbad  
Rats Frau Kraus erkundigt sich nach dem Erfordernis der Voranmeldungen im Freizeit- und Erlebnisbad. Die Flexibilität der Nutzung ist mit den Voranmeldungen nicht gegeben.

Bürgermeisterin Horn teilt mit, dass die Voranmeldungen von der Schwimmbadleitung aus Gründen von Sicherheitsvorkehrungen vorteilhaft sei. Es ist sicher zu stellen, dass nicht mehr als 400 Personen gleichzeitig im Bad aufhältig sind. Die Entscheidung hierüber verbleibt bei der Badleitung.

Allgemeiner Vertreter Heimes verweist auf in der Vergangenheit eingegangene Beschwerden von Badegästen hinsichtlich der Überfüllung des Bades. Ein ordnungsgemäßer Badebetrieb sei dann nicht mehr gewährleistet.

### **Zu Punkt 12:** Bericht der Bürgermeisterin über wichtige Angelegenheiten

- Bürgermeisterin Horn verweist auf das mit 3.700 Autos beladene, in Brand geratene Frachtschiff vor der niederländischen Insel Ameland. Die ostfriesischen Inseln sind mit den beteiligten Behörden über die beunruhigende Situation und einem möglichen „worst case szenario“ - Sinken des Schiffes - im stetigen Austausch. Dieses würde auch unmittelbare Folgen für die ostfriesischen Inseln haben.
- Bürgermeisterin Horn teilt auf mehrfache Nachfrage mit, dass die Bürgermeister in Niedersachsen in den Ausschüssen nicht abstimmungsberechtigt sind. Aufgrund der rechtlichen Vorgaben nehme sie deshalb nicht an den Abstimmungen teil.
- Bürgermeisterin Horn verweist auf die zum Teil unhaltbaren Zustände in der Inselbahn durch Nutzerverhalten hin. Zudem würden auch immer wieder Abfälle in den Waggons zurückgelassen, was einen zusätzlichen Reinigungsaufwand des ohnehin knappen Personals bedeute. Das Personal ist angewiesen und stets bemüht, die Fahrgäste auf die ordnungsgemäße Nutzung der Züge hinzuweisen. In vielerlei Hinsicht gefährden sich zudem die Fahrgäste selbst, wie z. B. beim Überbeugen an den Außenstehplätzen der Waggons. Vor kurzem wurden auch Steine auf die Schienen gelegt.

### **Zu Punkt 13:** Einwohnerfragestunde

#### **Herr Dr. Otto verliest folgende Fragen:**

- Wie hoch belaufen sich die Kosten für die durch den Brückenausfall bedingten zusätzlichen Gepäcktransporte und wie wird hierdurch das Betriebsergebnis beeinflusst?

Bürgermeisterin Horn teilt mit, dass den zusätzlichen Transporten gegenteilige Kosten gegengerechnet werden müssen. Erst gegen Ende des Jahres können hier gesicherte Zahlen vorgelegt werden.

- Wie viele gemeindeeigene Mietwohnungen stehen derzeit leer und wie hoch ist der monatliche Mietausfall?

Allgemeiner Vertreter Heimes teilt mit, dass vor kurzem eine Liste erstellt wurde, wonach 9 leerstehenden bzw. freiwerdenden Wohnungen 19 ausgeschriebene Stellen gegenüberstanden. Derzeit stünden konkret 6 Wohnungen leer, die zum Teil in der Renovierung sind.

Bürgermeisterin Horn teilt mit, dass die Renovierungen aufgrund Handwerker-mangel teilweise nur schleppend vorangehen. Bei entsprechenden Neueinstellungen können die renovierten Wohnungen unverzüglich besetzt werden. Eine EG-Wohnung im Haus Deernshörn wurde von 3 Interessenten besichtigt. Diese haben jedoch von einer Anmietung abgesehen.

- Wie viele Wohncontainer wurden angemietet und stehen derzeit leer? Wie hoch sind die Mietkosten dieser Container?

Bürgermeisterin Horn beziffert die Kosten aus ihrer Erinnerung heraus auf ca. € 40.000,00 / p. a.. Die Container wurden für die Unterbringung des Personals unterschiedlicher Gewerke im Rahmen des Neubaus des Kur- und Wellness-Centers angeschafft und sind zeitlich befristet auf dem ehemaligen Internatsgelände aufgestellt. Aufgrund des bestehenden Baustopps sind die Container derzeit nur sporadisch und teilweise besetzt. Eine anderweitige Unterbringungsmöglichkeit z. B. in Ferienwohnungen oder stetiges Pendeln vom Festland hätte für den Tourismus-Service zu deutlichen Mehrkosten im Rahmen des Neubaus geführt.

- Wer vertritt die Schifffahrt der Inselgemeinde Langeoog rechtlich in Bezug auf die nicht nutzbaren Brücken und ist die Kanzlei noch für die Schifffahrt tätig?

Allgemeiner Vertreter Heimes teilt mit, dass eine beauftragte Anwaltskanzlei nach wie vor die Interessen der Schifffahrt vertritt. Rechtliche Belange und Prüfung von Regressforderungen werden dabei vom Rechtsbeistand geprüft.

- Wie verhält es sich mit der Dachsanierung der Tischtennishalle?

Bürgermeisterin Horn teilt mit, dass eine möglicherweise komplett erforderliche Dachsanierung erst geprüft werden muss. Entsprechende Arbeiten können erst im Herbst und bei entsprechendem Budget durchgeführt werden.

Bürgermeisterin Horn bedankt sich bei Herrn Dr. Otto für das Interesse der Belange der Inselgemeinde Langeoog.

- Frau Sonja Zaddam verweist auf die Versagung des Einvernehmens der Nutzungsänderung zweier Wohnungen in Ferienwohnungen für ihre Doppelhaushälfte in der Friesenstraße. Sie erkundigt sich dahingehend, ob die Erhaltungssatzung von 2001 auch in ihrem Fall anwendbar sei. Das Haus sei bereits seit 1999 in Besitz der Familie.

Verwaltungsangestellter Wirdemann teilt mit, dass die Satzung auch in diesem Fall anzuwenden sei. Eine offizielle Nutzungsgenehmigung für die Vermietung an Feriengäste für dieses Objekt liege nicht vor.

Aufgrund der sich daraus folgendenden Diskussion dieses Einzelfalles weist allgemeiner Vertreter Heimes darauf hin, dass dieser konkrete persönliche Sachverhalt nicht in einer öffentlichen Sitzung ausdiskutiert werden könne. Frau Zaddam wird nahegelegt, weiterführende Gespräche intern mit der Verwaltung zu führen.

#### **Zu Punkt 14: Schließung der Sitzung**

Der Vorsitzende schließt die Sitzung um 21.05 Uhr.

Heike Horn  
Bürgermeisterin

Martin Wirdemann  
Protokollführer

Rüdiger Schmidt  
Stv. Bürgermeister