

Niederschrift

über die Sitzung des Bauausschusses der Inselgemeinde Langeoog am Donnerstag, den 08.02.2024 19.30 Uhr im Ratssaal des Rathauses

Es sind erschienen:

Stv. Bürgermeister Rüdiger Schmidt, Vorsitzender
Ratsherr J.-M. Janssen
(Vertretung für Stv. Bürgermeisterin
Ines Mühlinghaus)
Ratsfrau Bärbel Kraus
Ratsfrau Daniela Peters
(Vertretung für Ratsvorsitzenden Agena)
Ratsherr Till Peters
Ratsherr Michael Recktenwald
Ratsfrau Gerda Spies

Es fehlt entschuldigt:

Bürgermeisterin Heike Horn
Stv. Bürgermeisterin Ines Mühlinghaus
Ratsvorsitzender Gerrit Agena

Allgemeiner Vertreter Ralf Heimes
Abteilungsleiter Marc Sjuts
Verwaltungsangestellte Katrin Bahr
Protokollführer Martin Wirdemann

Als Gast:

Ratsherr Uwe Garrels

Tagesordnung:

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

Stv. Bürgermeister 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

Es erfolgen keine Wortmeldungen.

Zu Punkt 4: Genehmigung der Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Bauausschusses am 12.09.2023

Die Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Bauausschusses vom 12.09.2023 wurde den Ratsmitgliedern zugeleitet,

Die Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Bauausschusses vom 12.09.2023 wird mit 6 Ja-Stimmen und 1 Stimmenthaltung genehmigt.

Zu Punkt 5: Einwohnerfragestunde zu den Beratungsgegenständen

Zum TOP 09

Herr Olaf Hube erkundigt sich nach der Notwendigkeit der Beratung über die Neuanlegung des Strandzuganges am Hotel Sandburg. Seiner Ansicht nach wurde seitens der Verwaltung immer suggeriert, dass dieser Aufgang nach Beendigung der Baumaßnahme wiederhergestellt wird.

Verwaltungsangestellter Wirdemann teilt im Vorfeld der Beratung zum Tagesordnungspunkt 9 mit, dass der immer wieder zitierte Ratsbeschluss zur Wiederherstellung der Zuwegung tatsächlich nie ergangen ist. Vielmehr hat die Verwaltung in mehreren Sitzungen anlässlich der Einwohnerfragestunden eine Wiederherstellung der Zuwegung zugesagt. Weiterer Sachvortrag erfolgt während der Behandlung des Tagesordnungspunktes 09.

Zum TOP 11

Herr Olaf Hube erkundigt sich, von wem aus die Kündigung der Müllumschlagstation erfolgt ist und ob diese Flächen für die Abwasserreinigungsanlage zukünftig gebraucht werden. Abteilungsleiter Sjuts teilt mit, dass die Inselgemeinde Langeoog den Mietvertrag für die derzeitige Müllumschlagsstation zum 31.12.2035 aufgekündigt hat. Das Areal muss der Abwasserreinigungsanlage künftig schon allein aufgrund der EU-Kommunalabwasserrichtlinie - einhergehend mit dem Bau einer 4. Reinigungsstufe – komplett zur Verfügung stehen. Weitere Flächen stehen auch aus deichrechtlichen Gründen hier nicht zur Verfügung.

Zu Punkt 6: Bekanntgabe von verschiedenen Bauanträgen

Stv. Bürgermeister Schmidt verliest die Vorlage.

Der Bauausschuss nimmt die eingereichten Bauanträge zur Kenntnis.

Zu Punkt 7: Antrag auf Nutzungsänderung von 2 Wohnungen in Ferienwohnungen im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung „Friesenstraße/Am Blumental“

Stv. Bürgermeister Schmidt verliest die Vorlage.

Ratsherr Recktenwald teilt mit, dass vom derzeitigen Rat fraktionsübergreifend Einigkeit darüber besteht, keine Ferienwohnungen im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung zuzulassen. In diesem Sinne sollte weiterhin verfahren werden. Die Gründe für den Erhalt von Dauerwohnungen in diesem Gebiet sind hinreichend bekannt.

Der Bauausschuss empfiehlt dem Rat einstimmig

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

Zu Punkt 8: Neubau eines Baubetriebshofes auf dem stillgelegten Deponiegelände am Schniederdamm

- Beschlussfassung über die eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Absatz 1 und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 BauGB
- Beschlussfassung über die Auslegung des Entwurfes der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Entwurfes des Bebauungsplanes gemäß § 3 Absatz 2 und § 4 Absatz 2 BauGB

Stv. Bürgermeister Schmidt verliest die Vorlage.

Verwaltungsangestellter Wirdemann teilt mit, dass während der vorgeschalteten frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung keine nennenswerten Bedenken eingegangen sind.

Ratsherr Janssen sieht die auf dem Areal geplanten Betriebswohnungen auf dem Baubetriebshof aus Kostengründen skeptisch. Entsprechender Wohnraum könne später auf dem Internatsgelände zur Verfügung gestellt werden.

Abteilungsleiter Sjuts teilt mit, dass im vorliegenden Verfahren lediglich die planungsrechtlichen Voraussetzungen von Wohnungen für Personen, die im Dienst der

Gemeinde tätig sind, geschaffen werden. Sofern der Rat später den Bau von Wohnungen auf dem Baubetriebshof beschließen sollte, muss dieses nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes auch zulässig sein. Hierüber ist zurzeit nicht zu entscheiden.

Auf Anfrage von Ratsherr Janssen wird mitgeteilt, dass ein geringer Teil des Areals in der Wasserschutzzone II liegt und die damit verbundenen Auflagen auch für das geplante neue Gewerbegebiet am Melkerpad gilt. Abteilungsleiter Sjuts teilt mit, dass für die vorhandene Tankstelle eine wasserrechtliche Befreiung vorliegt.

Ratsfrau Kraus fragt an, ob die spätere Versorgung des Baubetriebshofes mit Erdgas erfolgen soll. Abteilungsleiter Sjuts teilt mit, dass für die Wärmeversorgung nur regenerative Energien vorgesehen sind.

Der Bauausschuss empfiehlt dem Rat einstimmig

- die vom Ingenieurbüro Thalen GmbH erarbeiteten Abwägungen zu den eingegangenen Stellungnahmen des Vorentwurfes zur 9. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes „Baubetriebshof“ im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß Anlage
- die öffentliche Auslegung des Entwurfes der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Entwurf der Begründung sowie den bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Absatz 2 BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB gemäß Anlage
- die öffentliche Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes „Baubetriebshof“ mit Entwurf der Begründung sowie den bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Absatz 2 BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB gemäß Anlage
- sowie die Auslegung des gemeinsamen Umweltberichtes

Zu Punkt 9: Sachstandsbericht zum Antrag der Gruppe L.P.R. auf Rücknahme des Ratsbeschlusses zur Wiederherstellung des Strandzuganges am Hotel Sandburg

Stv. Bürgermeister Schmidt verliest die Vorlage.

Die Gruppe JKSM übt Kritik an der Vorgehensweise um die Wiederherstellung des Dünenübergangs am Hotel Sandburg.

Ratsfrau Kraus führt aus, dass trotz des nicht gefassten Ratsbeschlusses zur Wiederherstellung der Zuwegung in den Bürgerfragestunden immer wieder Zusagen für die Neuanlegung des Weges erfolgt sind. Entsprechend wurde am Kavalierrpad ein Fahrradparkplatz angelegt und die Neuanlegung der Straße sei auch Teil des Gedankens des Tourismuskonzeptes. Den Gästen müssen die Strandzugänge so komfortabel wie möglich gemacht werden. Die Vorgehensweise der Verwaltung zeige in diesem Punkt keine Transparenz, die in demokratischer Fairness und Offenheit notwendig sei. Dies führe zu Politikverdrossenheit.

Ratsherr Janssen teilt mit, dass davon ausgegangen werden konnte, dass der Weg wieder angelegt wird. Die Steine seien zwischengelagert worden. Die Kritik von Ratsfrau Kraus sei nachvollziehbar.

Ratsfrau Spies erkundigt sich nach einer Entschädigungszahlung vom Eigentümer des Hotels Sandburg. Allgemeiner Vertreter Heimes teilt mit, dass es sich um Flächen des Landes handelt, die vom Hotel nicht genutzt wurden. Hier gab es auch keine vertragliche Regelung für Ausgleichszahlungen oder ähnlichem.

Ratsherr Recktenwald stimmt den Ausführungen von Ratsfrau Kraus zu. Nun gelte es aber den Blick nach vor zu werfen und endgültig über das weitere Vorgehen zu beraten.

Allgemeiner Vertreter Heimes weist darauf hin, dass die Wiederanlegung des Strandzuganges mehrfach kontrovers diskutiert wurde. Wenn es Wunsch des Rates sei, müsse ein entsprechender Beschluss gefasst werden. Dies sei ein aufwendiger Prozess und stelle einen erheblichen Eingriff in die Natur dar. Zudem gebe es auf 2 km Länge 8 Strandzuwegungen und in dem Bereich auf 300 m 2 Zugänge. Die Verwaltung sieht hier aus heutiger Sicht nicht die Notwendigkeit eines weiteren Zuganges.

Verwaltungsangestellter Wirdemann teilt mit, dass die Verwaltung noch einmal eingehend recherchiert habe, ob es einen entsprechenden Ratsbeschluss zur Wiederherstellung des Weges gebe. Dies ist nicht der Fall. Allerdings wurde in den letzten Jahren immer wieder auf Anfrage aus dem Publikum die Wiederherstellung in Aussicht gestellt bzw. zugesagt. Dieses wurde auch protokolliert. Im Anschluss verlas er die Stellungnahmen des Landes Niedersachsen als Eigentümer der Parzelle und des NLWKN als Träger der Schutzdüdensicherung. Beide Behörden sehen die Wiederherstellung des Weges kritisch, der Wegeabschnitt sei entbehrlich und die Neuanlegung müsse beantragt werden. Insbesondere die Wiederherstellung des Strandzuganges von der Höhenpromenade wird von den Behörden kritisch gesehen. Die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Wittmund habe sich noch nicht schriftlich geäußert.

Ratsherr Garrels teilt mit, dass er als damaliger Bürgermeister die Verantwortung dafür trage, dass die Neuanlegung nicht zeitnah erfolgt ist. Die Nichtumsetzung bittet er zu entschuldigen, auch wenn ein entsprechender Ratsbeschluss zur Wiederherstellung nicht vorgelegen habe. Die Wiederanlegung des Weges sei dennoch nicht Teil des Tourismuskonzeptes und aus heutiger Sicht personell und finanziell nicht zu stemmen. Eine Entsiegelung der Fläche sei im Nachhinein ökologisch sinnvoll.

Zu diesem Thema sind die Ausschussmitglieder abschließend einig, dass eine Wiederherstellung des Weges nicht erfolgen soll. Der Antrag der Gruppe L.P.R. auf Rücknahme des Ratsbeschlusses zur Wiederherstellung des Strandzuganges am Hotel Sandburg ist hinfällig, weil ein solcher Ratsbeschluss seinerzeit nicht gefasst wurde.

Zu Punkt 10: Verordnung zur Bekämpfung des Lärms (LanLVO)

hier: § 4 Absatz 1 LanLVO – Störungen durch Baumaßnahmen -

Stv. Bürgermeister Schmidt verliest die Vorlage.

Ratsherr Recktenwald stellt die Notwendigkeit einer Verkürzung des sog. „Baulärmstopps“ aus Sicht der Ortshandwerkerschaft dar. Diese begründen ihren Antrag auf Verkürzung um vier Wochen insbesondere aufgrund des Fachkräftemangels, der Wetterkapriolen und Problemen bei der Materialanlieferung. Zudem beabsichtigt die Ortshandwerkerschaft die Suche nach einem geeigneten Grundstück zur Lagerung von Baumaterialien außerhalb des Ortskerns, um in der Baustoppzeit vom 01.06.- 30.09. eines jeden Jahres Lagermöglichkeiten zu schaffen.

Ratsfrau Spies teilt aus eigener Erfahrung mit, dass eine Verkürzung des Baustoppzeiten zu erheblichen Einnahmeeinbußen der anliegenden Vermieter führen könne.

Ratsfrau Kraus verweist auf die zeitlichen Regelungen der Nachbarinseln. Im Vergleich dazu hält sie die bisherige Regelung auf Langeoog für angemessen.

Stv. Bürgermeister Schmidt verweist auf die Gespräche mit der Ortshandwerkerschaft und spricht sich für die Beibehaltung des Baustopps ab dem 01.06. eines jeden Jahres aus. Als Entgegenkommen könne aber eine Verkürzung um 2 Wochen ab dem 15.09. angebracht sein.

Allgemeiner Vertreter Heimes teilt mit, dass es extrem schwierig wäre, über den 01.06. hinaus Bautätigkeiten zuzulassen und dies von der Verwaltung abgelehnt würde. Bereits jetzt reagieren die Gäste empfindlicher als früher, so dass Beschwerden bereits bis ins Ministerium reichen. Ein vorzeitiges Ende des Baustopps wäre im Hinblick auf die touristische Situation grundsätzlich denkbar, insbesondere aber aufgrund der jährlichen Wertzeit der Frachtschiffe im September problematisch.

Der Bauausschuss stellt fest, dass eine Verkürzung aus touristischer Sicht nicht ratsam ist. Dem Vorhaben, Baumaterialien auch während des Baustopps auf geeigneter Fläche vorzeitig zu lagern, stehe man jedoch positiv gegenüber.

Der Bauausschuss verweist den Antrag der Langeooger Handwerkerschaft ohne Beschlussempfehlung an den Verwaltungsausschuss. Die Verwaltung wird bis zu dieser Sitzung eine Beschlussempfehlung für den Rat erarbeiten.

Zu Punkt 11: Standort Neubau der Müllumschlagstation

Stv. Bürgermeister Schmidt bittet Abteilungsleiter Sjuts um Berichterstattung über den Stand der Planungen des Landkreises.

Herr Sjuts erläutert, dass die Inselgemeinde Langeoog den bis 2035 laufenden Pachtvertrag der Müllumschlagstation auf dem Gelände der Abwasserreinigungsanlage gekündigt hat. Neue EU-Abwasserrichtlinien sehen u. a. eine 4. Reinigungsstufe des anfallenden Abwassers vor. Seit 2019 stehen drei Standorte für den Neubau der Müllumschlagstation im Fokus. Die Standortmöglichkeit 1 liegt direkt neben der Abwasserreinigungsanlage, der Standort 2 beim Spülfeld und der Standort 3 angrenzend am NLWKN-Betriebshof an der Hafenstraße. Gegen den Standort 3 bestehen große Bedenken aus naturschutzfachlicher Sicht (Wiesenvögel / Orchideen). Diese Fläche hat der Landkreis Wittmund vom Land Niedersachsen bereits ohne Abstimmung mit der Gemeinde Langeoog angekauft. Die Ratsmitglieder und die Verwaltung haben hinsichtlich des geplanten Standortes an der Hafenstraße größte Bedenken, zumal bei der geplanten offenen Bauweise der Halle die Abfälle in der Landschaft verteilt werden.

Zunächst ist das Bauvorhaben vom Landkreis aufgrund der Kostensteigerung von 4 auf 8 Millionen Euro zurückgestellt. Der Landkreis prüft derzeit die Ausschreibung eines Betreibermodells. Der Bau könne durch einen Privatinvestor erfolgen, der den Müllumschlag anschließend auch für einen Zeitraum von 30 Jahre betreiben könne. Die Fertigstellung der neuen Station sei für 2030 vorgesehen. Sofern der Landkreis Wittmund auf der neuen Müllumschlagstation auf Betriebswohnungen verzichtet, ist eine Baugenehmigung ohne Zustimmung der Inselgemeinde Langeoog nach § 35 Baugesetzbuch möglich. Die Inselgemeinde sei bereits mit dem Landkreis Wittmund und dem Land mit dem Ziel eines alternativen Standortes in Kontakt. Der Standort 1 westlich der Abwasserreinigungsanlage sei optimal.

Stv. Bürgermeister Schmidt bedankt sich für die Ausführungen.

Ratsherr Janssen hält die Standortfläche 1 westlich der vorhandenen Umschlagstation aus touristischer Sicht am sinnvollsten. Es müsse ein klares Bekenntnis zu diesem Standort mit entsprechendem Beschlussvorschlag des Rates erfolgen.

Ratsfrau Peters weist darauf hin, dass unabhängig von der Standortfrage eine geschlossene Bauweise zwingend erforderlich ist.

Ratsfrau Krau spricht sich für ein inselverträgliches Konzept mit geschlossener Bauweise aus. Diesbezüglich habe sie bereits Kontakt mit der umweltpolitischen Sprecherin des Landtages aufgenommen, die die Bedenken der Inselgemeinde Langeoog gegen den geplanten Standort teilt.

Allgemeiner Vertreter Heimes teilt mit, dass beim Landkreis Wittmund bereits ein gemeinsames Gespräch mit Vertretern der Inselgemeinde, dem Landkreis Wittmund und dem Land Niedersachsen angeregt wurde.

Der Bauausschuss stellt fest, dass es sich bei einer Realisierung des Baus an den Hafestraße um den denkbar ungünstigsten Standort handelt. Dies führt unweigerlich zu erheblichen Beschwerden von Touristen und Einheimischen über Jahre hinweg. Es besteht Einigkeit darüber, dass in gemeinsamen Gesprächen mit allen Beteiligten hier eine inselverträgliche Lösung herbeigeführt werden muss.

Der Bauausschuss empfiehlt dem Rat einstimmig

- mit allen Beteiligten ein inselverträgliches Konzept zu erarbeiten und spricht sich für die Standortmöglichkeit 1 aus. Auf eine geschlossene Bauweise des Umschlagbereiches ist zu achten.

Zu Punkt 12: Anträge und Anfragen

Es erfolgen keine Wortmeldungen.

Zu Punkt 13: Bericht der Bürgermeisterin über wichtige Angelegenheiten

Allgemeiner Vertreter Heimes teilt mit, dass auf Langeoog erstmals ein Kinder- und Jugendbeirat gewählt wurde. Die konstituierende Sitzung ist für Ende Februar geplant. Die Beteiligung der jungen Langeooger am kommunalen Geschehen soll durch den Kinder- und Jugendbeirat gefördert werden.

Zu Punkt 14: Einwohnerfragestunde

Herr Olaf Hube erkundigt sich, warum aktuell keine Stellenausschreibung des Tourismusmanagers erfolgt und dies eventuell auf einen möglichen Verkauf des Betriebes TSL hinweist.

Allgemeiner Vertreter Heimes teilt mit, dass die Verwaltung in Abstimmung mit den politischen Gremien eine Neubesetzung vorbereitet, wobei die Titulierung der auszuschreibenden Stelle noch offen ist.

Zu Punkt 15: Schließung der Sitzung

Stv. Bürgermeister Schmidt beendet die Sitzung um 21.15 Uhr.



 Ralf Heimes
 Allgemeiner Vertreter



 Martin Wirdemann
 Protokollführer



 Rüdiger Schmidt
 Stv. Bürgermeister