



Inselgemeinde
Langeoog

Niederschrift

über die
Öffentliche Sitzung des Bauausschusses
der Inselgemeinde Langeoog
am Donnerstag, 04. Juni 2026
im Rathaus Sitzungszimmer

BA/2026/002

Beginn der öffentlichen Sitzung: 19:30 Uhr

Anwesenheitsliste

Anwesend waren:

Stimmberechtigt: Stv. Bürgermeister

Schmidt, Rüdiger

Stimmberechtigt: Ratsvorsitzender

Agena, Gerrit

Stimmberechtigt: Stv. Bürgermeisterin

Mühlinghaus, Ines

Stimmberechtigt: Ratsmitglied

Peters, Till Martin

Recktenwald, Michael

Spies, Gerda

Bürgermeister

Brüling, Onno

Allgemeiner Vertreter

Heimes, Ralf

Abteilungsleiter ARA

Sjuts, Marc

Gemeinderatsmitglied

Janssen, Jan Martin

Peters, Daniela

Stimmvertreter für Ratsfrau Kraus
als Gast

Fehlend:

Ratsmitglied

Kraus, Bärbel

Entschuldigt fehlend

TOP 01 Eröffnung der Sitzung**Sachvortrag:**

Vorsitzender Schmidt eröffnet die Sitzung und begrüßt die Anwesenden.

TOP 02 Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und der Beschlussfähigkeit**Sachvortrag:**

Vorsitzender Schmidt stellt die ordnungsgemäße Ladung und die Beschlussfähigkeit fest.

Zur Sitzung entschuldigt fehlt Ratsfrau Kraus. Ratsherr Janssen übernimmt die Stimmvertretung für Ratsfrau Kraus.

TOP 03 Feststellung der Tagesordnung und der dazu vorliegenden Anträge**Sachvortrag:**

Es werden keine Anträge zur Tagesordnung gestellt.

TOP 04 Genehmigung der Niederschrift über die Sitzung des Bauausschusses am 20.01.2026**Sachvortrag:**

Die Niederschrift über die Sitzung des Bauausschusses am 20.01.2026 wurde allen Ratsmitgliedern zugeleitet.

Beschluss:

Die Niederschrift über die Sitzung des Bauausschusses am 20.01.2026 wird genehmigt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	6
Nein-Stimmen:	0
Enthaltung:	1
Anwesende Mitglieder:	7

TOP 05

Einwohnerfragestunde zu den Beratungsgegenständen

Sachvortrag:**Olaf Hube**

Herr Hube erklärt, nach zweieinhalb Jahren werde erneut eine Vorlage zu einer Erhaltungssatzung beraten. Er führt aus, der Rat habe sich bereits bei der früheren Beratung dahingehend einig gezeigt, dass ein anderer Weg gefunden werden müsse, als über eine aus seiner Sicht erhebliche Vernichtung von Eigentum zu gehen. Zur Arbeit der „Wohnraum AG“ trägt er vor, diese habe innerhalb eines Jahres Ergebnisse bis zu einem Punkt erarbeitet, an dem eine ehrenamtliche Weiterarbeit nicht mehr möglich gewesen sei. Daran habe sich eine einjährige rechtsanwaltliche Prüfung durch die Verwaltung angeschlossen, in deren Ergebnis die Vorschläge als kaum umsetzbar beurteilt worden seien. Herr Hube widerspricht dieser Einschätzung und trägt vor, viele Maßnahmen seien umsetzbar, sofern ein entsprechender Wille zur Umsetzung bestehe. Dies gelte nach seiner Darstellung sowohl für Änderungen von Bebauungsplänen als auch für eine Organisation, die sich um Wohnraum kümmere; auch die weiteren Vorschläge seien überwiegend möglich. Er erklärt weiter, die Arbeitsgruppe habe aufgezeigt, dass Lösungen auch ohne Erhaltungssatzung möglich seien. Kritisch merkt er an, anstelle einer Prüfung dieser Vorschläge werde nun erneut mit möglichen Wertverlusten argumentiert; dies erscheine ihm für die Verwaltung möglicherweise als der einfachere Schritt, bedeute aus seiner Sicht jedoch eine Wertvernichtung zulasten der Insulanerinnen und Insulaner sowie anderer Wohnungseigentümer. Vor diesem Hintergrund fragt er, ob dem Rat vor einer möglichen Beschlussfassung bekannt sei, in welchem Umfang Eigentum von Inselbewohnern und von auswärtigen Eigentümern betroffen wäre und welche Werte durch eine Erhaltungs- oder Zweckentfremdungssatzung angegriffen würden. Es sollte zuerst die Frage geklärt werden, wie viel Eigentum haben die Insulaner und wie viel sei in nicht Langeooger Hand. Welche Werte werden mit einer Erhaltungssatzung oder Zweckentfremdung angegriffen.

Allgemeiner Vertreter Heimes erwidert, die Diskussion sei bereits mehrfach geführt worden, insbesondere auch in der Informationsveranstaltung im März, an der Herr Hube ebenfalls aktiv teilgenommen habe. Er verweist darauf, dass es insgesamt drei rechtliche Möglichkeiten gebe und Herr Hube sich in seiner Wortmeldung auf die Erhaltungssatzung beschränke. Nach Darstellung von Allgemeiner Vertreter Heimes seien in der Veranstaltung andersrum auch berechnete Fragen gestellt worden, weshalb zum Schutz von Miet- und Dauerwohnraum bislang keine entsprechenden Satzungen erlassen worden seien. Er betont, in die bisherigen Überlegungen der Wohnraum AG sei viel Energie, Arbeit und auch eine Vielzahl von Ideen eingeflossen. Bei den nun vorgelegten drei Möglichkeiten handele es sich um rechtliche Handhaben, über die die Gemeinde verfüge. Die Verwaltung sehe sich veranlasst, diese Instrumente dem Rat vorzulegen, weil ihr andernfalls künftig vorgehalten werden könne, sie habe nichts unternommen, obwohl auf der Insel Wohnraum fehle, Mitarbeitende dort nicht wohnen könnten und auch Kinder keine Wohnung mehr fänden. Wie der Rat entscheide und ob er der Verwaltung überhaupt einen Auftrag erteile, sei noch offen; dies werde zunächst im Bauausschuss und später im Rat zu klären sein. Ein möglicher Auftrag könne auch dahin gehen, andere Wege weiterzuerfolgen. Allgemeiner Vertreter Heimes stellt heraus, dass alle im Rahmen der Wohnraum-AG sowie der öffentlichen Veranstaltung eingebrachten Themen berücksichtigt und vorgestellt worden seien. Zugleich müsse das Thema weiterbearbeitet werden; andernfalls werde man später fragen, warum kein Wohnraum gesichert worden sei, obwohl der Markt aufgrund frei verkäuflicher Objekte zu weiter steigenden Werten führe. Die Vorlage diene deshalb zunächst der politischen Diskussion; ob überhaupt ein Auftrag erteilt werde, stehe noch nicht fest.

Herr Hube entgegnet, seine Frage sei damit nicht beantwortet. Er präzisiert, es gehe ihm darum, ob festgestellt werden könne, welche Werte konkret betroffen wären. Gerade dies sei aus seiner Sicht auch eine Forderung der Wohnraum-AG gewesen, weil zunächst belastbare Informationen über den Ist-Zustand auf der Insel benötigt würden, bevor in irgendeine Richtung entschieden werde. Für die Ratsentscheidung sei eine vernünftige Datengrundlage aus seiner Sicht elementar; deshalb frage er nach den auf der Insel gebundenen Werten.

Allgemeiner Vertreter Heimes weist darauf hin, dass die Einwohnerfragestunde keine allgemeine Diskussionsrunde sei, und erklärt, ihm sei unklar, welche Werte Herr Hube konkret meine. Er fragt nach, ob es um den Wert von Gebäuden gehe, in denen Insulanerinnen und Insulaner wohnten, und wie eine solche Ermittlung erfolgen solle.

Herr Hube erklärt daraufhin, es gehe um Marktwerte.

Ratsherr Garrels ergänzt, Marktwerte veränderten sich fortlaufend.

Allgemeiner Vertreter Heimes bestätigt, dass die Marktwerte stiegen, und fragt erneut, nach welchem Stichtag und für welche Objekte eine Wertermittlung vorgenommen werden solle. Insbesondere sei für ihn weiterhin offen, was genau festgestellt werden solle.

Herr Hube versucht die Frage weiter zu konkretisieren. Er führt aus, es gehe darum festzustellen, welchen Wert die Wohnungen von Insulanerinnen und Insulanern sowie die Objekte anderer Eigentümer auf der Insel hätten. Er verweist darauf, dass katasteramtliche Grundwerte vorhanden seien und daneben weitere Möglichkeiten bestünden, Werte über Richtwerte, Verkehrswerte und Katasterangaben zu bewerten. Nach seiner Auffassung müsse zunächst zusammengestellt werden, welche Flächen und welcher Boden in insularer beziehungsweise fremder Hand seien. Auf dieser Grundlage könne sodann eine Bewertung erfolgen.

Allgemeiner Vertreter Heimes erwidert, die Richtwerte seien bekannt; in der Katasterkarte sei für Langeoog ein Wert von 1.200 Euro pro Quadratmeter ausgewiesen. Gleichwohl bleibe für ihn offen, welche konkrete Ermittlung Herr Hube verlange. Auf dessen erneute Nachfrage, den Wert der Insulanerwohnungen und anderer Objekte zu bestimmen, erklärt Allgemeiner Vertreter Heimes, die Debatte führe nun in eine Diskussion, die im Rahmen der Einwohnerfragestunde nicht weiterführe. Er schlägt vor, das Thema gesondert und in Ruhe zu besprechen.

Vorsitzender Schmidt greift anschließend ordnend ein und stellt fest, dass bislang noch keinerlei Eingriff erfolgt sei. Es liege lediglich eine Vorlage ohne Beschlussvorschlag vor; insbesondere werde an diesem Abend nicht beschlossen, dass ab dem folgenden Tag eine Satzung gelte. Zugleich weist er darauf hin, dass der Blick nicht nur auf mögliche Wertverluste gerichtet werden dürfe, sondern ebenso auf die Frage, welche Werte und welche Wohnfunktion in 10 bis 15 Jahren noch vorhanden seien, wenn dann möglicherweise 90 Prozent des Bestandes Ferienwohnnutzungen dienten und auf der Insel niemand mehr wohne, der etwa Aufgaben in der Feuerwehr übernehme. Er erinnert daran, dass in der Wohnraum-AG gerade über Lösungen für dieses Problem gesprochen worden sei. Die Satzung sei dabei lediglich eine von mehreren Möglichkeiten gewesen. Allgemeiner Vertreter Heimes habe diese Punkte nun erneut als Diskussionsgrundlage eingebracht; eine konkrete Beschlussfassung oder Beauftragung sei damit noch nicht verbunden. Vorsitzender Schmidt betont, man müsse sich dennoch Gedanken darüber machen, wie die Insel in 10 oder 15 Jahren aussehen solle. Er verweist ferner darauf, dass sich die Beteiligten in der Wohnraum-AG große Mühe gegeben hätten. Zugleich hält er fest, dass die gemeinsame Veranstaltung mit nur 35 Teilnehmenden eine enttäuschend geringe Resonanz erfahren habe. Abschließend erklärt er, nun müsse darüber gesprochen werden, welche Möglichkeiten es gebe.

Weitere Fragen aus dem Publikum werden nicht gestellt.

TOP 06

Bauleitplanung der Inselgemeinde Langeoog

11. Änderung des Flächennutzungsplanes der Inselgemeinde Langeoog

„Erweiterung der Abwasserreinigungsanlage“

- Beschluss über die im Rahmen der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen
- Feststellungsbeschluss
- Einholung der Genehmigung

Sachvortrag:

Vorsitzender Schmidt verliest den Sachvortrag. Anschließend bittet er Marc Sjuts um eine ergänzende Erläuterung.

Abteilungsleiter Sjuts erklärt, es gehe zunächst um die Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich der Abwasserreinigungsanlage als planungsrechtliche Voraussetzung für weitere Schritte. Die Angelegenheit sei erneut öffentlich ausgelegt worden, damit Träger öffentlicher Belange sich äußern und bislang nicht berücksichtigte Aspekte anbringen könnten. Ein wesentlicher Punkt sei über längere Zeit die Kompensationsfrage gewesen; diese sei nun gelöst, indem die Kompensation unmittelbar an der Kläranlage erfolge. Auch die Löschwasserversorgung sei geklärt worden. Es habe keine nennenswerten weiteren Themen gegeben. Bei Beschlussfassung könne die Planung an den Landkreis Wittmund zur Genehmigung weitergeleitet werden. Nach Erteilung der Genehmigung könne der Bebauungsplan aufgestellt und die Anlage umgesetzt werden.

Ratsherr Janssen hat keine unmittelbaren Rückfragen, die Vorlage sei schlüssig und zustimmungsfähig. Er betont die sorgfältige Ausarbeitung der Unterlagen und die akribische Prüfung jedes Details, um eine Genehmigung zu ermöglichen. Wegen der naturschutzfachlichen Wertigkeit der Insel seien Schutzmaßnahmen für bestimmte Tierarten erforderlich. Im Vergleich zu geplanten Maßnahmen im Osten (Trassenführung) der Insel entstehe jedoch der Eindruck, dass dort Anforderungen unter Hinweis auf überwiegendes öffentliches Interesse umgangen würden. Ungeachtet dessen spreche er der Planung Zustimmung aus und dankt Abteilungsleiter Sjuts für seinen Einsatz.

Ratsherr Garrels schließt sich an und verweist auf intensive Beachtung naturschutzfachlicher Belange bei dieser vergleichsweise kleinen Maßnahme, etwa das Ausgleichsgebiet im Zusammenhang mit Brutvögeln. Am Ostende sei ein Brachvogelrastgebiet von internationaler Bedeutung betroffen, wo über Jahre Eingriffe stattfänden; dies deute auf unterschiedliche Maßstäbe hin, auch wenn der Umstieg auf erneuerbare Energien nachvollziehbar sei. Er betont, die Entwicklungsmöglichkeiten der Abwasserreinigungsanlage an diesem Standort würden benötigt, da kein alternativer Standort bestehe. Der Standort liege am Ortsrand und geschützt; die Anlage müsse für künftige Reinigungsstufen und eine energetische Neuaufstellung vorbereitet werden. Frühzeitiges planerisches Handeln sei nötig. Er dankt dem Team der Abwasserreinigungsanlage und Abteilungsleiter Sjuts und erklärt volle Unterstützung.

Ratsfrau Peters, kein Ausschussmitglied, bedankt sich für die Wortmeldungsmöglichkeit, schließt sich an und verweist auf die Stellungnahme der unteren Wasserbehörde, die betont, dass das Trinkwasser auf Langeoog ausschließlich aus der Süßwasserlinse gewonnen werde und dem Grundwasserschutz besondere Bedeutung zukomme. Dies stehe in Widerspruch zu anderen Inselplanungen. Zudem fragt sie nach einer Einordnung zum Immissionsschutz: Während eine Stellungnahme des Landkreises keine Bedenken nenne, heiße es an anderer Stelle, Emissionen in der Umgebung unter Einbeziehung des Betriebshofpersonals noch zu prüfen. Sie möchte wissen, ob einer dieser Stellungnahmen besonderes Gewicht zukomme.

Abteilungsleiter Sjuts antwortet, sämtliche Stellungnahmen seien geprüft worden. Die Bedenken und Hinweise seien in die Abwägung eingestellt worden. Die Begründung ergebe sich aus den Unterlagen, insbesondere aus den Abwägungsvorschlägen. Besondere zusätzliche Schwierigkeiten ergäben sich hieraus nicht. Auf Nachfrage von Ratsfrau Peters erklärt er, dies habe aktuell keine weiteren Konsequenzen.

Vorsitzender Schmidt ergänzt, die Stellungnahmen seien abgewogen worden.

Ratsfrau Daniela Peters verweist abschließend positiv darauf, dass eine Begehung mit der Feuerwehr vor Ort erfolgt sei und diese frühzeitig eingebunden worden sei, wofür sie dankt.

Beschlussempfehlung:

Der Bauausschuss empfiehlt,

1. die in der Anlage beigefügten Abwägungsvorschläge aus der öffentlichen Auslegung nach § 3 Absatz 2 und § 4 Absatz 2 BauGB und
2. die 11. Änderung des Flächennutzungsplanes mit der in der Anlage beigefügten Begründung, der zusammenfassenden Erklärung, der Planzeichnung und des gemeinsamen Umweltberichtes (Feststellungsbeschluss).
3. Die Verwaltung wird beauftragt, die für die Genehmigung der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlichen Schritte gemäß § 6 Abs. 1 BauGB einzuleiten.
4. Die Kompensationsflächen werden zur Kenntnis genommen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	7
Nein-Stimmen:	0
Enthaltung:	0
Anwesende Mitglieder:	7

TOP 07

Bauleitplanung der Inselgemeinde Langeoog
 Bebauungsplan „Erweiterung der Abwasserreinigungsanlage“
 • Beschluss über die im Rahmen der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen
 • Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB mit Begründung

Sachvortrag:

Auf das Verlesen der Vorlage wird verzichtet, da es der gleiche Sachverhalt zum vorherigen Tagesordnungspunkt sei und hier um den Bebauungsplan gehe.

Es erfolgen keine Wortmeldungen.

Beschlussempfehlung:

Der Bauausschuss empfiehlt,

1. die in der Anlage beigefügten Abwägungsvorschläge aus der öffentlichen Auslegung nach § 3 Absatz 2 und § 4 Absatz 2 BauGB und
2. den Bebauungsplan „Erweiterung der Abwasserreinigungsanlage“ als Satzung mit der in der Anlage beigefügten Begründung, der zusammenfassenden Erklärung, der Planzeichnung und des gemeinsamen Umweltberichtes.

Die Kompensationsflächen werden zur Kenntnis genommen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	7
Nein-Stimmen:	0
Enthaltung:	0
Anwesende Mitglieder:	7

TOP 08

Bauleitplanung Langeoog
12. Änderung des Flächennutzungsplanes der Inselgemeinde Langeoog -
Aufstellung des Bebauungsplanes „Melkhörn“

- Beschluss über die Aufstellung der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes gemäß § 2 Absatz 1 BauGB in Verbindung mit § 58 NKomVG
- Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes „Melkhörn“ gemäß § 2 Absatz 1 in Verbindung mit § 58 NKomVG

Sachvortrag:

Vorsitzender Schmidt verliest den Sachvortrag.

Ratsherr Recktenwald erklärt, er unterstütze das Vorhaben ausdrücklich. Man habe die Pläne der Sportjugend und der Jugendherbergsgesellschaft gesehen; diese hätten einen sehr positiven Eindruck vermittelt. Das Vorhaben werde inklusiv ausgerichtet und die Renovierungs- und Umbaumaßnahmen stellten eine deutliche Bereicherung dar. Deshalb solle das Projekt nachdrücklich unterstützt werden.

Ratvorsitzender Agena äußert, er gehe davon aus, dass die Abstimmung einstimmig ausfallen werde, da das Gesamtprojekt förderungswürdig sei. Die vorgelegten Konzepte seien hervorragend ausgearbeitet und erreichten eine breit gefächerte gesellschaftliche Zielgruppe. Insbesondere Jugendliche erhielten ein umfangreiches sportliches Angebot; auch Außenstehenden solle die Teilnahme an sportlichen Aktivitäten am Strand möglich sein. Es entstehe dort eine interessante Destination, die das Gemeinschaftsgefühl stärke und das Sozialverhalten fördere. Dem Konzept könne man daher nur zustimmen.

Ratsherr Janssen schließt sich den Wortbeiträgen an. Am Standort sei bereits heute ein lebendiges Angebot vorhanden. Wenn dieses Angebot in der besonderen Naturkulisse weiter verbessert werde, sei dies ausdrücklich zu begrüßen. Er zollt den bereits erbrachten Leistungen sowie den künftig geplanten Maßnahmen Anerkennung und erklärt, das Vorhaben verdiene Unterstützung.

Ratsherr Garrels betont, es sei wichtig, dass bei der Jugendherberge wieder Bewegung in die Entwicklung komme, nachdem dort lange wenig geschehen sei. Das Projekt diene der Zukunftssicherung, weil junge Menschen die Gäste von morgen seien und Langeoog später eher wieder besuchen würden, wenn sie bereits in jungen Jahren mit dem Ort in Berührung gekommen seien. Zudem biete der Standort jungen Menschen einen vergleichsweise konfliktarmen Raum, deshalb sei es für Langeoog wichtig, diesen Standort aktiv zu halten.

Allgemeiner Vertreter Heimes weist ergänzend darauf hin, dass die heutige Beratung im Zusammenhang mit mehreren Bauleitplanungen zu sehen sei. Vorliegend gehe es ausschließlich um die Aufstellungsbeschlüsse. Eine inhaltliche Beratung über die Bebauungspläne finde noch nicht statt. Die Entwürfe lägen vor, befänden sich jedoch noch bei den Vorhabenträgern; der Umweltbericht sei zudem noch nicht vollständig fertiggestellt. Er hoffe, dass bis zur Ratssitzung weitergehende inhaltliche Informationen vorgelegt werden könnten. Gegenwärtig gehe es lediglich um den formalen Beginn des Verfahrens. Der Flächennutzungsplan sei eher von untergeordneter Bedeutung; maßgeblich sei der Bebauungsplan.

Vorsitzender Schmidt stellt klar, dass zugleich auch der entsprechende Beschluss mitgefasst werde. Auf den ergänzenden Hinweis aus dem Gremium, dass es um die Aufstellung gehe, erläutert Allgemeiner Vertreter Heimes nochmals, Gegenstand sei ausschließlich die Feststellung beziehungsweise der Aufstellungsbeschluss; über konkrete Inhalte des Bebauungsplanes oder der Flächennutzungsplanänderung werde zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht entschieden.

Beschlussempfehlung:

Der Bauausschuss empfiehlt,

1. die Aufstellung der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes der Inselgemeinde Langeoog gemäß § 2 Absatz 1 BauGB in Verbindung mit § 58 NKomVG und
2. die Aufstellung des Bebauungsplanes „Melkhörn“ gemäß § 2 Absatz 1 BauGB in Verbindung mit § 58 NKomVG

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	7
Nein-Stimmen:	0
Enthaltung:	0
Anwesende Mitglieder:	7

TOP 09	Bauleitplanung der Inselgemeinde Langeoog Beschluss über die Aufstellung der 7. Änderung des Bebauungsplanes E „Am Bahnhof“
---------------	--

Sachvortrag:

Vorsitzender Schmidt verliest den Sachvortrag.

Ratsherr Janssen erklärt, die Sachlage sei kurz, aber zutreffend zusammengefasst worden. Er stimme der Änderung zu, da nur so die erforderliche Rechtssicherheit hergestellt werden könne und verhindert werde, dass aus unklaren Formulierungen unerwünschte Entwicklungen entstünden.

Ratsherr Recktenwald erklärt, der Rat habe bereits damals das Ziel verfolgt, Wohnraum zu sichern. Wenn die Regelung nunmehr zu unbestimmt formuliert sei, müsse sie präzisiert werden, damit der ursprüngliche und aus seiner Sicht richtige Gedanke rechtssicher umgesetzt werde.

Allgemeiner Vertreter Heimes erklärt, es gehe um ein Gebiet mit Doppelhausbebauung, für das eine Neuregelung geschaffen worden sei. Die textliche Festsetzung des geltenden Bebauungsplanes sei aufgrund ihrer Gliederung in Spiegelstriche als nebeneinanderstehende Aufzählung zu lesen und nicht als Rangfolge. Demgegenüber formuliere die Begründung ausdrücklich das Ziel, dass mindestens eine Wohnung für Dauerwohnraum zur Verfügung gestellt werden solle. Dieses Ziel sei in den eigentlichen Bebauungsplandtext jedoch nicht entsprechend übertragen worden. Daraus ergebe sich das Problem, dass der erkennbare Wille aus der Begründung nicht rechtsverbindlich in die textlichen Festsetzungen eingeflossen sei.

Vorsitzender Schmidt fragt nach, ob sich die Regelung ausschließlich auf den dargestellten Ausschnitt beziehungsweise auf die dort betroffenen Grundstücke beziehe. Er verweist darauf, ihm sei bekannt, dass in der Umgebung ein Haus zum Verkauf stehe, und äußert Unverständnis darüber, dass offenbar nur für diese wenigen Grundstücke eine Verpflichtung zur Dauerwohnnutzung gelten solle, während sich auf der gegenüberliegenden Straßenseite nach seiner Kenntnis bereits Häuser befänden, in denen keine Dauerwohnung vorhanden sei.

Allgemeiner Vertreter Heimes erwidert, dies sei letztlich anhand des damaligen Ratsbeschlusses zu beurteilen. Der Rat habe dieses Gebiet seinerzeit gesondert ausgewiesen; dies habe nach seiner Erinnerung im Zusammenhang mit anderen Regelungsfragen gestanden. Maßgeblich sei, dass seinerzeit Begründung und Bebauungsplandtext nicht übereinstimmend gefasst worden seien. Die Verwaltung habe dies juristisch prüfen lassen. Die rechtliche Prüfung habe eindeutig ergeben, dass allein der Bebauungsplan gelte und die Begründung keine unmittelbare Rechtsverbindlichkeit entfalte. Hinsichtlich der umliegenden Grundstücke sei zunächst zu klären, ob diese überhaupt demselben Bebauungsplan unterlägen; im Übrigen gälten dort die jeweils gesondert festgesetzten Regelungen.

Vorsitzender Schmidt hält daraufhin fest, dass die angesprochene Regelung demnach nur in diesem Bebauungsplan gelte und nicht pauschal für andere Bereiche.

Allgemeiner Vertreter Heimes bestätigt dies dahingehend, dass es in verschiedenen Bebauungsplänen im Laufe der Jahrzehnte unterschiedliche Formulierungen und Regelungsansätze gegeben habe.

Ratsherr Garrels ordnet die Entwicklung als Ausdruck veränderter Rahmenbedingungen ein. Bebauungspläne hätten sich über die Jahre weiterentwickelt; in diesem Fall könne die Änderung auch als Folge einer zunehmenden Wohnungsnot verstanden werden. Früher seien Sondergebiete ausgewiesen worden, in denen sowohl Wohnen als auch Ferienwohnen zulässig gewesen seien, was dem Charakter des Ortes entsprochen habe. Bei der Ausweisung der hier betroffenen neuen Gebiete habe der Gemeinderat bereits die Absicht verfolgt, dort tatsächliches Einheimischen- und Dauerwohnen sicherzustellen und daneben Ferienwohnen nur ergänzend zuzulassen.

Die nun vorgesehene Änderung betreffe deshalb gerade dieses neu ausgewiesene Gebiet. Zugleich zeige der Vorgang, dass sich die tatsächlichen Verhältnisse im Laufe der Zeit erheblich verändert hätten, was auch andere wohnungspolitische Diskussionen ausgelöst habe. Für den hier betroffenen Bereich sei die Planänderung erforderlich, weil dort eine andere Absicht bestanden habe, die durch den bisherigen Wortlaut nicht hinreichend rechtssicher umgesetzt worden sei.

Bürgermeister Brüling erklärt abschließend, es handele sich aus seiner Sicht um die Korrektur einer unzureichend klaren Formulierung. Mit der Änderung solle kein neuer Regelungsinhalt geschaffen, sondern die fehlende Rechtssicherheit hergestellt werden, deren Fehlen geprüft worden sei.

Vorsitzender Schmidt stellt klar, ganz so einfach sei der Vorgang aus seiner Sicht nicht zu bewerten. Die damalige Korrektur sei vorgenommen worden, weil für die eingezeichneten Grundstücke, die seinerzeit zur Bebauung freigegeben werden sollten, mindestens eine Dauerwohnung vorgesehen gewesen sei. Diese Grundstücke seien jedoch bis heute unbebaut; es handele sich weiterhin um eine Wiesenfläche. Vor diesem Hintergrund halte er es persönlich für nicht nachvollziehbar, dass eine Straßenseite einer solchen Verpflichtung unterliege, während auf der anderen Seite andere Nutzungen möglich seien.

Beschlussempfehlung:

Der Bauausschuss empfiehlt,

die Aufstellung der 7. Änderung des Bebauungsplanes „Am Bahnhof“ gemäß § 2 Absatz 1 BauGB hinsichtlich der Neufassung der textlichen Festsetzung des Sondergebietes „Touristisches Wohnen“ im Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes E „Am Bahnhof“ nach der Maßgabe des neuen Entwurfes.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	6
Nein-Stimmen:	0
Enthaltung:	1
Anwesende Mitglieder:	7

TOP 10

Bauleitplanung der Inselgemeinde Langeoog
Beschluss einer Veränderungssperre nach den §§ 14 ff BauGB für das als Sondergebiet „Touristisches Wohnen“ ausgewiesene Gebiet im Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes E „Am Bahnhof“

Sachvortrag:

Vorsitzender Schmidt weist darauf hin, dass der Beschlussgegenstand bereits verlesen worden sei.

Allgemeiner Vertreter Heimes erläutert zum Verständnis, die Veränderungssperre diene dem Schutz der beabsichtigten Umsetzung des Willens des Bebauungsplanes, weil eine Änderung des Bebauungsplanes Zeit in Anspruch nehme. In diesem Zeitraum könne andernfalls noch auf Grundlage der derzeit geltenden Festsetzungen des Bebauungsplanes gehandelt werden. Die Veränderungssperre solle daher verhindern, dass bis zum Abschluss des Änderungsverfahrens weiterhin die Regelungen des bisherigen Bebauungsplanes umgesetzt würden.

Beschlussempfehlung:

Der Bauausschuss empfiehlt

die in der Anlage beigefügte Satzung der Inselgemeinde Langeoog über die Anordnung einer Veränderungssperre gemäß §§ 14 ff BauGB für das als Sondergebiet „Touristisches Wohnen“ ausgewiesene Gebiet im Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes E „Am Bahnhof“.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	6
Nein-Stimmen:	0
Enthaltung:	1
Anwesende Mitglieder:	7

TOP 11 Rechtliche Möglichkeiten zur Sicherung von Dauerwohnraum**Sachvortrag:**

Vorsitzender Schmidt verliest den Sachvortrag.

Ratsfrau Spies weist darauf hin, dass in der Vorlage bereits enthalten sei, dass die Einhaltung bestehender Bebauungspläne mit wohnungssichernden Regelungen durchgesetzt werden müsse, was ihrer Ansicht nach zum Teil bereits vorhanden sei.

Ratsherr Garrels widerspricht und erklärt, es sei nicht alles vorhanden. Zwar gebe es Bebauungspläne, doch müsse deren Durchsetzbarkeit beachtet werden; zunehmend stehe weniger Dauerwohnraum zur Verfügung, weil viele Immobilien an nicht dauerhaft wohnende Personen verkauft worden seien. Dieses Problem müsse gelöst werden, weil die Insel Mitarbeitende benötige und kommunaler Wohnungsbau allein nicht ausreiche. Die 80 errichteten Wohnungen seien bereits jetzt nicht ausreichend. Die Wohnraum-AG habe sich intensiv befasst, doch seien verschiedene Ansätze rechtlich nicht zulässig. Freiwillige Modelle hingen von der Bereitschaft der Eigentümer ab. Er führt aus, dass eine Regelung erforderlich sei, um eine weitere Verschlechterung zu verhindern. Die drei Satzungsinstrumente seien zwar nicht ideal, könnten aber eine praktikable Zwischenlösung darstellen, weil der Markt allein keinen ausreichenden Dauerwohnraum bereitstelle. Die touristische Vermietung bleibe die wirtschaftliche Grundlage der Insel und solle nicht in Frage gestellt werden. Reines arbeitgeberabhängiges Wohnen sei ebenfalls keine dauerhafte Lösung, da es für Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer in verschiedenen Lebensphasen problematisch sei. Er sieht eine Erhaltungssatzung für das gesamte Ortsgebiet mit Ausnahmen als denkbare Übergangslösung.

Allgemeiner Vertreter Heimes betont, die gesamte Bandbreite der Möglichkeiten weiter zu prüfen, verweist auf den erheblichen Aufwand bei Änderungen von Bebauungsplänen und darauf, dass viele Pläne in den 1980er Jahren restriktiv gefasst worden seien. Nahezu alle Bebauungspläne ließen touristisches Wohnen zu, weil dies über Jahrzehnte die wirtschaftliche Grundlage des Hausbaus und -erhalts gewesen sei. Änderungen griffen zudem erst bei Nutzungsänderungen; für genehmigte Bestandsbauten gelte der bisherige Rechtszustand fort. Er spricht sich dafür aus, die in der Wohnraum-AG entwickelten Ideen weiterhin zu verfolgen, weist aber darauf hin, dass nicht alles allein von der Gemeinde geleistet werden könne.

In der AG sei auch über ehrenamtliche Wohnraumbeschaffung und Wege zur Aktivierung leerstehenden Wohnraums gesprochen worden; hierfür könne eine Gruppierung erforderlich sein, die Vertrauen bei Eigentümern aufbaue. Weitere Erhaltungssatzungen dürften auf Langeoog schwer umsetzbar sein, weil Dauerwohnen und touristisches Wohnen vielfach gemischt seien; neue geeignete Gebiete zu finden werde schwierig. Die Fremdenverkehrssicherungssatzung sei in den 1980er Jahren geschaffen worden, habe aber nur begrenzt gewirkt, weil sich Bruchteilseigentum als Umgehungsmöglichkeit etabliert habe. Zu prüfen sei, ob die Satzung um eine Genehmigungspflicht für Bruchteilseigentum ergänzt werden solle. Die Zweckentfremdungssatzung sei das schwierigste Instrument, da sie eher für großstädtische Entwicklungen entstanden sei; ihre Einführung sei rechtlich grundsätzlich möglich. Bebauungsplanänderungen seien möglich, wirkten jedoch spät und mit großem Aufwand.

Ratsherr Janssen bewertet die Anwendung einer neuen Satzung als schwierig. Die Erhaltungssatzung in Friesenstraße und Blumental sei vor historisch besonderem Hintergrund entstanden; ob sich dieses Modell auf die gesamte Insel übertragen lasse, sei fraglich. Er warnt vor Ungerechtigkeiten, etwa wenn ein dauerhaft wohnender Eigentümer beim Verkauf durch Beschränkungen deutlich weniger Erlösen könnte als der touristisch nutzende Nachbar. Solche Ungleichgewichte müssten sorgfältig abgewogen werden. Er erklärt zugleich, dass dringend gehandelt werden müsse, um Abwanderung entgegenzuwirken, spricht sich für eine Intensivierung der Wohnraum-AG-Vorschläge aus, die Bevölkerung mitzunehmen und konkrete Vorschläge erneut in den Rat einzubringen.

Ratsherr Recktenwald ergänzt, dass das Thema zu den heikelsten und dauerhaft wiederkehrenden Fragen gehöre. Eine Erhaltungssatzung für die gesamte Insel erscheine derzeit weder sachgerecht noch durchsetzbar, da die Akzeptanz fehlen dürfte. Er bringt vor, dass Betriebe unterschiedlich mit der Unterbringung ihrer Mitarbeitenden umgehen: Einige schaffen selbst Wohnraum, andere erwarten Unterstützung durch die Gemeinde. Vorgeschlagen wird, die Ideen der Wohnraum-AG, die Ergänzung der Fremdenverkehrssicherungssatzung hinsichtlich des Bruchteilseigentums sowie eine schrittweise Bearbeitung einzelner Bebauungspläne weiterzuverfolgen.

Bürgermeister Brüling äußert Sorge, dass die geschaffenen 80 Wohnungen nur eine zeitliche Verzögerung bewirkten und das Grundproblem nicht lösten. Er würdigt die Arbeit der Wohnraum-AG, weist jedoch darauf hin, dass manche Vorschläge viel Zeit benötigten und teils gesetzliche Änderungen voraussetzten. Deshalb müssten kurz-, mittel- und langfristige Lösungen parallel gedacht werden. Jede verlorene Wohnung könne künftig Familien oder anderen auf der Insel Lebenden fehlen. Er berichtet, dass regelmäßig nach Wohnraum gefragt werde und besonders Familien auf unzureichende Wohnverhältnisse träfen. Er spricht sich dafür aus, die Instrumente öffentlich zu diskutieren und deren tatsächliche Auswirkungen transparent zu machen; kurzfristig relevant erscheine das Bruchteilseigentum.

Ratsherr Garrels weist darauf hin, dass bereits eine öffentliche Informationsveranstaltung stattgefunden habe, zu der nur wenige erschienen seien, und bezweifelt, dass weitere Einzelveranstaltungen kurzfristig mehr Resonanz brächten. Der Gemeinderat solle die vorhandenen Möglichkeiten systematisch durcharbeiten und bewerten, was in welchem Zeitraum umsetzbar sei. Die Wohnraum-AG sei durch komplexe rechtliche Fragen stark belastet und ehrenamtliche Strukturen stoßen an Grenzen. Beispielhaft nennt er ältere Häuser in schlechtem Zustand, bei denen Eigentümer oft nicht mehr bereit seien, hohe Summen in Modernisierung zu investieren; hierfür seien andere finanzielle und organisatorische Lösungen notwendig, zugleich dürfe die Insel nicht durch Substanzverlust an Attraktivität verlieren. Er äußert Zweifel, dass ein Verbot oder eine Begrenzung des Bruchteilseigentums allein die Entwicklung aufhalte, da Marktakteure Umgehungswege fänden. Als kurzfristig umsetzbare Maßnahmen sieht er vor allem die Zweckentfremdungssatzung und die Erhaltungssatzung, während andere Ansätze parallel weiterentwickelt werden müssten. Ziel müsse sein, den Markt für Dauerwohnen wieder attraktiver zu machen.

Vorsitzender Schmidt schildert, dass in der Wohnraum-AG zwar viele gute Ideen erarbeitet worden seien, diese jedoch häufig an rechtlichen oder finanziellen Grenzen scheiterten.

Persönlich sehe er, eine neue Satzung allein helfe nicht weiter, da es weder ausreichende Akzeptanz noch verlässliche Wirksamkeit gebe. Die bestehende Erhaltungssatzung habe einzelne Eigentümer belastet, während andere Umgehungsmöglichkeiten fanden; der Gemeinderat habe die Satzung zudem selbst durch Herausnahme einzelner Häuser aufgeweicht. Eine nur punktuelle Regelung sei nicht gerecht. Wenn überhaupt eine Satzung in Betracht komme, müssten Ausnahmen und Übergänge bedacht werden, etwa eine einmalige Nutzungsänderungsmöglichkeit. Er verweist darauf, dass sich Eigentumsverhältnisse durch Generationswechsel änderten; viele Erben lebten nicht mehr auf Langeoog. Der Erhalt der Häuser sei oft nicht gewollt oder finanziell möglich, Erbschaftsteuer könne zu Verkaufsdruck führen. Deshalb werde sich die Entwicklung nicht vollständig verhindern lassen. Er plädiert dafür, aus mehreren Instrumenten jene auszuwählen, die am ehesten Wirkung versprächen, anstatt „schnell eine Satzung zusammenzuzimmern“. Abschließend stellt er klar, dass die Angelegenheit zunächst nur zur Kenntnisnahme aufgerufen sei.

Stv. Bürgermeisterin Mühlinghaus erinnert daran, dass sie Mitglied der Wohnraum-AG gewesen sei und viel Zeit investiert habe. Sie bestätigt, dass eine inselweite Erhaltungssatzung problematisch sei und Teilbereichslösungen neue Ungerechtigkeiten schaffen könnten. Die geringe Beteiligung am Informationsabend sei enttäuschend gewesen. Viele Insulaner verkauften oder überführten Häuser in Bruchteilseigentum; durch stark gestiegene Immobilienwerte könnten sich Einheimische kein Haus mehr leisten, der Anteil von Zweitwohnungsbesitzenden steige. Ohne Gegenmaßnahmen werde man sich dauerhaft mit dem Problem befassen müssen. Sie regt an, über Zweckentfremdungssatzung oder Regelungen zum Bruchteilseigentum nachzudenken und das Thema im Gespräch zu halten.

Ratsherr Recktenwald regt an, aus den bisherigen allgemeinen Überlegungen zu einem konkreteren Arbeitsauftrag zu kommen: Ein kleiner Kreis aus zwei bis drei Mitgliedern der Wohnraum-AG und zwei bis drei Ratsmitgliedern solle die Ergebnisse bündeln, priorisieren und dem Rat als handlungsorientierte Vorlage vorlegen.

Stv. Bürgermeisterin Mühlinghaus gibt zu bedenken, dass in der Wohnraum-AG bereits Ratsmitglieder, Bürgerinnen und Bürger sowie die Verwaltung vertreten gewesen seien und viele Perspektiven eingebunden worden seien. Das Grundproblem bestand jedoch darin, dass zahlreiche Vorschläge rechtlich nicht umsetzbar gewesen seien.

Sie regt an zu prüfen, ob befristete Regelungen geschaffen werden könnten, um kurzfristig auf den Verlust von Wohnraum zu reagieren; bereits sichtbar sei, dass durch den kommunalen Neubau frei gewordene Wohnungen in Einzelfällen als Ferienwohnungen genutzt würden.

Ratsherr Garrels unterstützt den Vorschlag, die Erkenntnisse der Wohnraum-AG und die rechtlichen Möglichkeiten in einem konkreten Vorschlag zusammenzuführen; erforderlich sei ein belastbarer Vorschlag, wie in den nächsten Jahren schrittweise vorgegangen werden könne.

Auf Nachfrage erklärt Allgemeiner Vertreter Heimes, dass keine neue Gruppe gebildet werden müsse, da die Wohnraum-AG bereits aus Bürgerinnen und Bürgern sowie Ratsmitgliedern bestanden habe. Er schlägt vor, die Wohnraum-AG noch einmal mit Terminvorschlägen, möglichst im Juni, einzuladen, damit die Richtung festgelegt und anschließend über den Verwaltungsausschuss oder im Rat weiterberaten werden könne, da der nächste Bauausschuss erst im Herbst stattfinde.

Vorsitzender Schmidt greift diesen Vorschlag auf und erklärt, dass er einen Termin, möglichst noch im Juni, abstimmen werde, um die Wohnraum-AG erneut zusammenzuführen und das weitere Vorgehen zu beraten.

Dem wird einmütig zugestimmt.

TOP 12	Anbau einer Garage an einem bestehenden Gebäude auf der Abwasserreinigungsanlage
---------------	--

Sachvortrag:

Vorsitzender Schmidt verliest den Sachvortrag.

Abteilungsleiter Sjuts erläutert den Sachverhalt. Es gehe um einen kleineren, jedoch kostenintensiven Anbau an ein bestehendes Gebäude, damit dort insbesondere die E-Fahrzeuge und Stapler für die Müllabfuhr geladen und untergestellt werden könnten. Zudem handele es sich haushaltsrechtlich lediglich um eine Verschiebung, weil der Bereich Abfall dem wirtschaftlichen Haushalt zuzuordnen sei und die Veranschlagung zuvor bei der Abwasserreinigungsanlage erfolgt sei.

Allgemeiner Vertreter Heimes ergänzt zur Einordnung für die nicht informierten Anwesenden, es handele sich um einen Betrieb gewerblicher Art. Damit sei eine wirtschaftliche Ausgliederung eines Teilbereichs aus dem regulären Haushalt verbunden.

Ratsherr Recktenwald merkt an, dass die vorgesehene Photovoltaikanlage ausdrücklich zu begrüßen sei. Es wird hervorgehoben, dass dieser Ansatz sachgerecht sei und im Ergebnis auch zu Kosteneinsparungen beitragen könne.

Beschlussempfehlung:

Der Bauausschuss empfiehlt,

1. die Verschiebung der Haushaltsstelle für die Investition der Betriebshalle in Höhe von 250.000 € von der Abwasserreinigungsanlage zum BgA-Abfall und stimmt der überplanmäßigen Ausgabe zu.
2. Den Auftrag vorbehaltlich der Zustimmung des Rechnungsprüfungsamtes Wittmund an den wirtschaftlich günstigsten Bieter zu vergeben.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	7
Nein-Stimmen:	0
Enthaltung:	0
Anwesende Mitglieder:	7

TOP 13	Erstellung eines kommunalen Starkregenvorsorgekonzeptes Langeoog
---------------	--

Sachvortrag:

Vorsitzender Schmidt verliest den Sachvortrag.

Abteilungsleiter Sjuts erläutert den Sachverhalt. Es gehe darum, die Auswirkungen von Wolkenbruchereignissen auf der Insel genauer zu erfassen, da es in bestimmten Bereichen bereits zu größeren Überflutungen gekommen sei. Hauseigentümer kennen diese Problemlagen aus zurückliegenden Starkregenereignissen.

Eine bereits vorhandene Karte mit Problemstellen liege der Verwaltung vor und sei auch digital einsehbar; diese solle nun jedoch verfeinert werden. Künftig würden dabei unter anderem Durchlässe, Gräben, Kanalrohre und sonstige Wasserabflusswege mit erfasst, damit problematische Bereiche noch präziser bestimmt werden könnten. Abteilungsleiter Sjuts führt weiter aus, dass aus dieser vertieften Bestandsaufnahme Erkenntnisse für den künftigen Kanalbau gewonnen werden sollten. Es solle erkennbar werden, in welchen Bereichen bauliche Maßnahmen erforderlich seien. Darüber hinaus diene das Konzept dazu, Feuerwehr, Ordnungsamt, Polizei und weitere Handlungsträger frühzeitig in die Lage zu versetzen, bei Starkregen zielgerichtet zu reagieren. Auch die Bürgerinnen und Bürger müssten einbezogen werden, damit sie über Problemlagen informiert würden und erforderlichenfalls eigene Schutzmaßnahmen treffen könnten. Abschließend weist er darauf hin, dass das Projekt durch die NBank mit 90 % gefördert werde, was für die finanzielle Situation der Kommune von erheblicher Bedeutung sei.

Ratsherr Recktenwald merkt an, der aktuelle Tag verdeutliche die Notwendigkeit eines solchen Konzeptes. Starkregenereignisse nähmen spürbar zu. Im Zusammenhang mit dem Stichwort „Schwammstadt“ werde deutlich, dass Flächen geschaffen werden müssten, in denen Regenwasser aufgenommen werden könne. Zugleich verweist er auf eigene Erfahrungen mit überfluteten Bereichen an zwei Gebäuden und macht deutlich, dass die veranschlagten 69.000 Euro zunächst lediglich die Planung betreffen und daher nur den Anfang des Gesamtprozesses darstellten.

Ratsherr Janssen bestätigt diese Einschätzung und verweist darauf, dass Starkregenereignisse bestehende Schwachstellen im Entwässerungssystem sichtbar machten. Er nennt in diesem Zusammenhang den Bereich Gartenstraße, Einmündung zum Polderweg als Nadelöhr, in dem es aufgrund eines engen Kurvenbereichs zu Rückstau komme, weil sich dort das in der Gartenstraße anfallende Wasser aufstae. Durch den aktuell neu hergestellten Kanal werde zwar eine Entlastung erwartet, dennoch sei es richtig und notwendig, die Bevölkerung für gefährdete Punkte zu sensibilisieren und aufzuzeigen, wo es künftig zu entsprechenden Wasserereignissen kommen könne. Er spricht Herrn Sjuts für die Vorbereitung und Darstellung seinen Dank aus.

Ratsvorsitzender Agena dankt ebenfalls für die Ausführungen und fragt nach Beispielen für die praktische Umsetzung eines Starkregenvorsorgekonzeptes. Er möchte wissen, ob hieraus beispielsweise die Errichtung eines Schöpfwerkes oder vergleichbarer technischer Anlagen folgen könne.

Abteilungsleiter Sjuts antwortet, zunächst müsse die Insel in hydrologischer Hinsicht genau untersucht werden. Es sei zu ermitteln, wohin das Wasser fließe, wo Verrohrungen vorhanden seien, an welchen Stellen sich diese zusetzen könnten und wie die tatsächlichen Wasserwege verliefen. Die bislang vorhandene Karte zeige zwar bereits Senken und Problembereiche, sei jedoch in Teilen ungenau. Aus der genaueren Ermittlung entstehe anschließend ein Konzept, das sowohl für den Kanalbau als auch für die Kommunikation mit der Bevölkerung genutzt werde. Im Ergebnis liege dann eine belastbare Arbeitsgrundlage vor, auf deren Basis auch weitergehende Maßnahmen, gegebenenfalls bis hin zu einem Schöpfwerk, geprüft werden könnten.

Ratsvorsitzender Agena weist ergänzend darauf hin, dass es auf der Insel verschiedene Beispiele für problematische Verrohrungen gebe, insbesondere dort, wo Anlieger eigenmächtig Verrohrungen in vorhandene Entwässerungsgräben eingebracht hätten, um etwa die Grundstücksnutzung zu erweitern. Wenn diese Rohre verstopften, entstünden für andere Anlieger Nachteile. Er regt an, auch solche Fälle in die Planungen einzubeziehen.

Abteilungsleiter Sjuts stellt hierzu klar, dass es sich insoweit um ein anderes Themenfeld handele, das im Rahmen der jährlichen Grabenschau bearbeitet werde.

Diese habe im Vorjahr erstmals wieder intensiv stattgefunden. Problemstellen seien aufgenommen worden. Eigentümer, die nicht genehmigte Verrohrungen eingebaut oder ihre Anlagen nicht ordnungsgemäß instand gehalten hätten, seien teilweise bereits durch den Landkreis angeschrieben worden und zur Beseitigung beziehungsweise Instandsetzung aufgefordert worden.

Ratsherr Garrels gibt zu bedenken, dass ein Vorsorgekonzept allein nicht sämtliche Risiken beseitigen könne. Gerade Eigentümer in tiefer gelegenen Bereichen müssten zusätzlich Eigenvorsorge treffen, weil es auch künftig Starkregenereignisse geben werde, bei denen selbst ein gutes Vorsorgesystem an Grenzen stoße. Die gesamte Insel müsse das anfallende Wasser aufnehmen und ableiten können; bei Hochwasser oder Sturm sei ein Abfluss nach außen mitunter nur eingeschränkt möglich. Daher müsse auch betrachtet werden, wie zu verfahren sei, wenn Wasser physisch nicht schnell genug abgeführt werden könne. Dies sei Teil des Konzeptes und müsse öffentlich kommuniziert werden. In diesem Zusammenhang seien auch bauliche Fragen relevant, etwa ob Keller errichtet würden oder auf welcher Höhe Sohlen und Eingangsbereiche lägen. Für einzelne Gebäude, die bereits in besonders sensibler Lage bestünden, seien gesonderte Schutzüberlegungen erforderlich. Exemplarisch nennt er das Gebäude „Bliev hier“, bei dem der Fußboden auf Bodenniveau beginne und bei einem größeren Regenereignis Wasser in das Gebäude und weiter in den Keller eindringen könne. Für solche Fälle seien gegebenenfalls bauliche Schutzmaßnahmen bis hin zu einer Art Hochwasserschutz erforderlich.

Ratsherr Recktenwald richtet eine ergänzende Frage an Herrn Sjuts zur Zuständigkeit für Verrohrungen unter Straßen und möchte wissen, wer für die Instandhaltung und Freihaltung solcher Rohre verantwortlich sei.

Abteilungsleiter Sjuts erläutert, dies sei zunächst eine Eigentumsfrage. Es gebe Verrohrungen, die sich im Eigentum der Gemeinde befänden, daneben aber auch private Anlagen.

Auf den Hinweis von Ratsherrn Recktenwald, es gehe um eine Verrohrung unter einer öffentlichen Straße außerhalb des eigenen Grundstücks, stellt Abteilungsleiter Sjuts klar, in einem solchen Fall sei die Gemeinde zuständig. Er bittet darum, entsprechende Problemfälle an die Verwaltung heranzutragen.

Beschlussempfehlung:

Der Bauausschuss empfiehlt,

den Auftrag „Erstellung eines Starkregenrisikovorsorgekonzept für die Insel Langeoog“ vorbehaltlich der Zustimmung des Rechnungsprüfungsamt Wittmund an den wirtschaftlich günstigsten Bieter zu vergeben.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	7
Nein-Stimmen:	0
Enthaltung:	0
Anwesende Mitglieder:	7

TOP 14

Antrag Ratsfrau Kraus für Bündnis 90/Die Grünen OV Langeoog - Transparenz und Beteiligung beim Net-Zero-Valley Vorhaben

Sachvortrag:

Vorsitzender Schmidt verliest den Sachvortrag.

Allgemeiner Vertreter Heimes führt aus, die von Ratsfrau Krauss vorgetragene Bedenken betreffen insbesondere die Einstufung des Vorhabens als übergeordnetes und überwiegendes öffentliches Interesse, wodurch Einflussmöglichkeiten der Öffentlichkeit eingeschränkt würden. Es habe bislang weder einen öffentlichen Diskurs noch erkennbare Beteiligung gegeben; der Landkreis habe keine Informationen veröffentlicht. Die verfügbaren Textgrundlagen stammten im Wesentlichen von der Internetseite des Landes bzw. von „Net Zero Valley“. Konkrete Informationen über die tatsächlichen Planungen lägen nicht vor. Zwar sei es eine wirtschaftsfördernde Initiative, doch bestehe die Befürchtung, dass wirtschaftliche Interessen zulasten von Natur- und Umweltschutz durchgesetzt werden könnten.

Ratsherr Janssen trägt in Vertretung von Ratsfrau Kraus deren ergänzende Stellungnahme vor. Das Ziel einer konsequenten industriellen Dekarbonisierung werde grundsätzlich begrüßt, jedoch nur, sofern Klimaneutralität nicht zur Fassade werde, hinter der neue fossile Abhängigkeiten entstünden oder Emissionen lediglich eingelagert statt vermieden würden. Ein Flächenbedarf von über 6.000 Hektar für Netto-Null-Technologien sei raumplanerisch und ökologisch hochsensibel. Transformation könne nur naturverträglich, sozial gerecht und demokratisch gestaltet gelingen. Ratsfrau Kraus sehe besonders die Einstufung als übergeordnetes öffentliches Interesse und die angekündigte Verfahrensbeschleunigung kritisch. Beteiligungsrechte der Öffentlichkeit und Umweltprüfungen dürften nicht eingeschränkt werden. Die Möglichkeit zur Beteiligung an der strategischen Umweltprüfung, die bis zum 23.02.2026 bestanden habe, sei auf Langeoog unbemerkt verstrichen, was Anlass für den Antrag gewesen sei. Sie benennt zudem Bedenken gegen die Speicherung von Industrieemissionen unter dem Meeresboden. Im Zusammenhang mit der deutschen CCS-Strategie werde eine CO₂-Verpressung unter dem Nordseeboden geprüft; das Bundeskabinett habe hierfür den Weg freigemacht, Energieunternehmen stünden bereit. Es bestünden Befürchtungen, dass eine solche Verpressung negative Auswirkungen auf die ostfriesischen Inseln und Langeoog haben könne: Austreten von CO₂, Beeinträchtigung des marinen Ökosystems, Auswirkungen auf den Meeresboden und Organismen, Lärmbelastungen für Schweinswale und andere Meerestiere sowie Zweifel an der langfristigen Sicherheit der Speicherstätten, wie von Greenpeace und anderen geäußert. Vor diesem Hintergrund solle der Antrag auf das Thema aufmerksam machen und die Verwaltung zur fortlaufenden Information von Öffentlichkeit und Rat anhalten. In eigener Stellungnahme bewertet Ratsherr Janssen die Verpressung von CO₂ grundsätzlich kritisch; Technologien sollten CO₂ vermeiden, nicht verpressen, da Langzeitfolgen nicht zuverlässig absehbar seien.

Ratsherr Garrels erinnert an Demonstrationen gegen CO₂-Verpressung 2011. Wenn das Argument des öffentlichen Interesses zur Verfahrensverkürzung genutzt werde und zugleich Intransparenz entstehe, sei das problematisch. Solche Vorhaben bedürften sorgfältiger Prüfung. Zugleich dürfe die Gemeinde nicht unverhältnismäßig Zeit und Arbeit in ein Projekt investieren, bei dem sie weder unmittelbar betroffen noch offiziell eingebunden sei. In erster Linie liege es in der Verantwortung des Landkreises, die betroffenen Kommunen zu informieren. Der Landkreis müsse darauf hingewiesen werden, die Gemeinde Langeoog über relevante Entwicklungen auf dem Laufenden zu halten.

Ratsvorsitzender Agena erklärt die geäußerten Bedenken für berechtigt und unterstützt den Antrag. Er gehe davon aus, dass die Verwaltung Rat und Bevölkerung informieren werde, sobald nähere Kenntnisse oder belastbare Anhaltspunkte vorlägen, was dem abschließenden Hinweis der Verwaltung entspreche.

Bürgermeister Brüling berichtet, das Thema sei überraschend aufgekommen. Er habe beim Landkreis Wittmund nachgefragt; umfassendere Abstimmungen seien nicht erfolgt. Die Informationsflüsse seien gering. Selbst bei einer Feierstunde zur Anerkennung sei unter den Bürgermeistern unklar gewesen, welche konkreten Folgen sich ergäben. Industrielle Net-Zero-Vorhaben auf Langeoog seien nicht zu erwarten und derzeit kein unmittelbarer Vorteil erkennbar, wohl aber mögliche Risiken, insbesondere CO₂-Verpressung. Der Begriff „überragendes öffentliches Interesse“ dürfe nicht inflationär verwendet werden, da er sonst seine rechtliche Wirkung verliere und zu Konflikten führen könne.

Ratsherr Janssen verliest einen in dem Antrag von Ratsfrau Kraus aufgeführten Beschlussvorschlag, „Die Verwaltung zu beauftragen, den Gemeinderat und die Öffentlichkeit fortlaufend, mindestens vor jedem wichtigen Meilenstein, zu informieren und den Rat bei Entscheidungen einzubinden“.

Vorsitzender Schmidt äußert Bedenken gegen den Beschlussvorschlag; er enthalte einen umfassenden Arbeitsauftrag an die Verwaltung, obwohl unklar sei, welche Informationen verfügbar würden, und bittet Allgemeinen Vertreter Heimes um einen praktikableren Formulierungsvorschlag.

Allgemeiner Vertreter Heimes erklärt, eine weitergehende Verpflichtung lasse sich derzeit kaum sachgerecht formulieren. Der Verwaltung gingen täglich zahlreiche Mitteilungen aus unterschiedlichen Ebenen zu; personell und organisatorisch sei es nicht leistbar, alle Mitteilungen fortlaufend vollständig auszuwerten. Relevante Informationen würden weitergeleitet, sobald sie erkennbar seien, insbesondere bei Raumordnungsverfahren, doch könne nicht garantiert werden, dass jede Information rechtzeitig erkannt werde. Weil selbst der Landkreis dem Bürgermeister bislang keine substanziellen Informationen habe geben können, sei ein weitergehender Beschluss problematisch.

Ratsherr Janssen entgegnet, der Antrag verlange keine permanente Auswertung aller allgemeinen Informationen, sondern lediglich die Weitergabe einschlägiger Informationen zum NET Zero Valley-Vorhaben, soweit diese bei der Gemeinde eingingen. Da Ratsfrau Kraus sich intensiv mit dem Thema beschäftige, sei es sinnvoll, den Rat insgesamt zu unterrichten.

Vorsitzender Schmidt erwidert, ein zu weitgehender Beschluss könne eine Erwartungshaltung erzeugen, die praktisch nicht vollumfänglich erfüllbar sei. Zwar würden relevante Informationen weitergegeben, doch erscheine ihm ein formal bindender Beschluss nicht sachgerecht.

Ratsherr Garrels schlägt eine praktikablere Formulierung vor: Der Rat solle über diejenigen Informationen unterrichtet werden, die der Gemeinde tatsächlich bekannt würden, um den realen Informationszugang zu berücksichtigen, ohne einen unverhältnismäßigen Prüfauftrag zu begründen; der Landkreis bleibe verpflichtet, die Kommunen zu informieren.

Allgemeiner Vertreter Heimes formuliert daraufhin einen geänderten Beschlussvorschlag: Der Bauausschuss beauftragt die Verwaltung, den Rat über alle der Verwaltung zur Kenntnis gegebenen Informationen zu Net Zero Valley zu informieren, wobei nicht sichergestellt werden kann, dass immer alle Informationen rechtzeitig festgestellt werden können.

Beschlussempfehlung:

Der Bauausschuss beauftragt die Verwaltung, den Rat über alle der Verwaltung zur Kenntnis gegebenen Informationen zu Net Zero Valley zu informieren, wobei nicht sichergestellt werden kann, dass immer alle Informationen rechtzeitig festgestellt werden können.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	7
Nein-Stimmen:	0
Enthaltung:	0
Anwesende Mitglieder:	7

TOP 15 Anträge und Anfragen**Sachvortrag:**

1. Ratsherr Janssen erklärt, Anträge oder Anfragen lägen seinerseits nicht vor. Er gebe jedoch einen kurzen Hinweis auf einen aus seiner Sicht sehr interessanten Fernsehbericht in „Hallo Niedersachsen“ vom Montagabend, der sich mit Offshore-Windkraft und möglichen Risiken für Planktongemeinschaften befasse. Nach seiner Darstellung werde derzeit untersucht, welche Auswirkungen die Verwirbelungen im Bereich von Windkraftanlagen auf das Plankton unterhalb der Anlagen hätten. Er verweist darauf, dass Hydroplankton einen Großteil des weltweiten Sauerstoffs produziere, während zugleich kaum erforscht sei, wie sich Offshore-Windkraft positiv oder negativ auf diese Kleinstorganismen im Meer auswirke. Er führt aus, dass die Organismen für die Photosynthese auf ausreichendes Licht angewiesen seien und dass durch Verwirbelungen, insbesondere bei nicht sehr tiefem Wasser, Sand aufgewirbelt werde, sodass weniger Sonnenlicht in tiefere Wasserschichten gelange. Er bewertet den Bericht als hochaktuell und empfehlenswert und teilt mit, dass die hierzu laufenden Forschungen von Helgoland aus durchgeführt würden; das eingesetzte Schiff habe er am Sonntag selbst gesehen. In diesem Zusammenhang weist er darauf hin, dass nicht nur der Bau von Stromtrassen vor Ort erhebliche Baumaßnahmen mit sich bringe, sondern dass Umwelteinwirkungen an vielen Stellen zunähmen. Auch wenn sich die Eingriffe räumlich entfernt vollzögen, habe dies nach seiner Auffassung Auswirkungen auf alle.
2. Vorsitzender Schmidt nimmt Bezug auf die Starkregenereignisse des Vortages und erkundigt sich nach einem Wassereintritt im Bereich des Daches der Tischtennishalle. Er erwähnt außerdem, dass auch beim KWC entsprechende Probleme aufgetreten seien, und verweist auf ihm zugetragene Informationen, wonach in der Tischtennishalle wegen eines offenbar nicht dichten Daches Wasser eingedrungen sei und der Boden unter Wasser gestanden habe. Er regt an, dies gegebenenfalls zu prüfen.

Allgemeiner Vertreter Heimes erklärt hierzu, er habe keine Erkenntnisse.
3. Vorsitzender Schmidt erkundigt sich nach dem Sachstand zum Dach in Bengersiel, da die dortigen Arbeiten als dringlich dargestellt worden seien.

Bürgermeister Brüling berichtet, das Dach sei an einer tiefer gelegenen Stelle erneut geöffnet worden. Es zeige sich weiterhin, dass eine Überarbeitung erforderlich sei. Diese Arbeiten könnten sinnvollerweise jedoch erst im Frühjahr begonnen werden, weil es sich um sehr intensive Maßnahmen handele. Nach den Öffnungen in tieferen Bereichen des Giebels beziehungsweise Firstes sei die Beschädigung dort nicht erkennbar gewesen, weshalb derzeit davon ausgegangen werde, dass die Ursache weiter oben liege. Man warte noch auf weitere Einschätzungen, um die Maßnahme exakt planen und anschließend in mögliche Vergabeverfahren eintreten zu können.
4. Ratsherr Recktenwald stellt klar, dass weder ein Antrag noch eine Anfrage vorliege, sondern er ein ausdrückliches Lob aussprechen wolle. Aus eigener Wahrnehmung, da er täglich mindestens zweimal den Recyclingplatz aufsuche, möchte er den dort tätigen Mitarbeitenden für die tägliche Reinigung und Pflege des Platzes danken. Hervorgehoben wird, dass es sich insbesondere wegen der Vögel, die Abfälle immer wieder verteilen, um eine Sisyphusarbeit handele. Gleichwohl sei der Platz weitestgehend stets sauber. Dem Team werde daher ausdrücklich Dank für diese unangenehme, aber zuverlässig geleistete Arbeit ausgesprochen.

TOP 16 Bericht des Bürgermeisters über wichtige Angelegenheiten**Sachvortrag:**

1. Bürgermeister Brüling berichtet, im Ratssaal fänden derzeit bauliche Veränderungen zur Herstellung weiterer Barrierefreiheit statt. Dabei der alte Seiteneingang wieder geöffnet worden. Die Tür wurde ausgetauscht. Ziel sei eine einfache und funktionale Eingangssituation zum Ratssaal und damit eine erweiterte Barrierefreiheit. Er erwartet, dass die Maßnahme spätestens bei der Kommunalwahl deutlich nützlich sein werde. Bürgermeister Brüling kündigt ferner an, die nächste Bürgerfragestunde terminieren zu wollen, sobald absehbar sei, wann die laufenden Arbeiten in einem hinreichend ansprechenden Zustand abgeschlossen beziehungsweise nutzbar seien.
2. Bürgermeister Brüling teilt mit, dass beim Dieselmotorschlag eine leichte Reduktion zu verzeichnen sei. Dies solle verdeutlichen, dass die vorgegebenen Maßgaben eingehalten würden, da monatlich bewertet und darauf reagiert werde.
3. Bürgermeister Brüling berichtet, die Kommune habe ein Urteil des Oberverwaltungsgerichts Lüneburg zur Zweitwohnungssteuer erhalten. Aufgrund dieser Entscheidung werde es erforderlich, die entsprechende Satzung vollständig zu überarbeiten. Er kündigt eine Pressemeldung der Kommune für den folgenden Tag an, in der das weitere Vorgehen dargestellt werden solle.

TOP 17 Einwohnerfragestunde**Sachvortrag:****Olaf Hube**

Herr Hube thematisiert einen ihm bekannt gewordenen möglichen Lagerplatz beziehungsweise Bauplatz am Falkenweg an die Firma Tennet für Bauzwecke zur Trassenverlegung. Er weist darauf hin, dass sich der Bereich in der Naturschutzzone 1 befinde und es sich aus seiner Sicht um einen äußerst sensiblen Raum handle. Vor diesem Hintergrund erkundigt er sich, ob dort entsprechende Maßnahmen beziehungsweise Nutzungen überhaupt zulässig seien.

Allgemeiner Vertreter Heimes führt hierzu aus, das Thema sei der Verwaltung bekannt und auch im Rahmen der letzten Deichschau von gemeindlicher Seite aktiv angesprochen worden. Er stellt klar, dass es sich nicht um Flächen der Gemeinde handle und die Gemeinde daher keinen unmittelbaren Einfluss auf die dortigen Vorgänge habe. Nach seinem Kenntnisstand habe es sich bislang um eine verpachtete Landesfläche gehandelt; der Pachtvertrag sei inzwischen beendet worden. Welche konkreten Planungen nunmehr bestünden und was rechtlich möglich sei, sei bei der letzten Deichschau intensiv erörtert worden. Die beteiligten Behörden seien nochmals deutlich auf die aus Sicht der Gemeinde bestehenden Problemlagen hingewiesen worden. Allgemeiner Vertreter Heimes erklärt weiter, dass die Gemeinde den vorgesehenen Standort nach eigener Auffassung für ungeeignet halte. Zugleich macht er deutlich, dass der Gemeinde keine weitergehenden Informationen über konkrete Anträge oder etwaige Genehmigungen vorlägen, da sie hierüber regelmäßig nicht unterrichtet werde.

An der Deichschau seien unter anderem der Nationalpark und weitere zuständige Stellen beteiligt gewesen; nach dem Eindruck der Gemeinde seien die Teilnehmenden dort jedoch nicht vollständig über die möglichen Vorhaben informiert gewesen. Die Gemeinde könne daher derzeit lediglich auf die aus ihrer Sicht bestehenden Gefahren hinweisen, aber keine abschließenden Angaben zum weiteren Verfahren machen.

Herr Hube fragt nach, ob die Gemeinde im Genehmigungsverfahren demnach keine Beteiligungsmöglichkeiten habe.

Allgemeiner Vertreter Heimes bestätigt dies und erklärt, die Gemeinde sei insoweit vollständig außen vor, da sie weder Grundstückseigentümerin sei noch über anderweitige Zugriffs- oder Regelungsrechte verfüge.

Olaf Hube

Herr Hube verweist darauf, dass der Vertrag mit der GLC in absehbarer Zeit auslaufe. Er erkundigt sich, ob es bereits Überlegungen für die Zeit ab 2027 gebe, insbesondere ob eine Fortführung mit der GLC, eine Interimslösung für den Tourismus-Sercie oder eine andere organisatorische Neuaufstellung in Betracht gezogen werde, da für das Jahr 2027 aus seiner Sicht frühzeitig Planungen erforderlich seien.

Bürgermeister Brüling bestätigt, dass der Vertrag auslaufe. Die Verwaltung arbeite derzeit an einer Vorlage, die den Gremien vorgelegt werden solle. Da die Entscheidung über das weitere Vorgehen eine Ratsentscheidung sei, werde das Thema in absehbarer Zeit in die politische Beratung eingebracht.

Vorsitzender Schmidt ergänzt hierzu, es sei seinerzeit bewusst so vorgesehen worden, dass der Vertrag Ende 2026 auslaufe, weil im September ein neuer Gemeinderat gewählt werde. Damit habe vermieden werden sollen, dass der derzeitige Rat noch weitreichende Entscheidungen treffe, die den Nachfolgerinnen und Nachfolgern verbindlich vorgegeben würden, obwohl diese möglicherweise andere Auffassungen vertreten könnten.

Allgemeiner Vertreter Heimes widerspricht dieser Einordnung in deutlicher Form. Er führt aus, dass eine Entscheidung aus Sicht der Verwaltung nicht bis nach der Neuwahl aufgeschoben werden könne, weil bei einem Auslaufen des Vertrags und einem erforderlichen nahtlosen Anschluss rechtzeitig gehandelt werden müsse. Deshalb werde die Verwaltung bereits zur nächsten Sitzung eine Vorlage einbringen. Über das weitere Vorgehen müsse dann beraten und entschieden werden. Aus Verwaltungssicht sei ein weiteres Abwarten nicht möglich; das Thema müsse in die Gremien eingebracht und dort entschieden werden.

Klaus Kremer

Herr Kremer weist im Zusammenhang mit CCS darauf hin, dass diese Thematik weiterhin aufmerksam beobachtet werden sollte. Zur Verdeutlichung der aus seiner Sicht bestehenden Risiken verweist er auf einen Vorfall am Nyos-See in Kamerun, bei dem natürliche CO₂-Austritte nach seiner Darstellung zum Tod von rund 1.700 Menschen sowie zahlreicher Tiere und Pflanzen geführt hätten. Er erläutert, dass CO₂ schwerer als Luft sei und deshalb bodennah verbleibe. Für den Fall, dass bei den vorgesehenen großen Mengen verpressten CO₂ austrete, sieht er erhebliche Gefahren, insbesondere für Schiffsverkehr und gegebenenfalls auch für Inseln, falls entsprechende CO₂-Ansammlungen durch Winde verlagert würden. Er äußert die Einschätzung, dass es sich um ein technisch und sicherheitsbezogen nicht hinreichend erprobtes Vorhaben handele, das vor allem im Hinblick auf die CO₂-Bilanz entwickelt worden sei.

TOP 18 Schließung der Sitzung

Sachvortrag:

21.50 Uhr: Vorsitzender Schmidt schließt die Sitzung.

Ende der Sitzung: 21:50 Uhr

Für die Richtigkeit:



Onno Brüling
Bürgermeister



Rüdiger Schmidt
Stv. Bürgermeister



Katja Heimes
Schriftführung