



**Thalen  
Consult**

Thalen Consult GmbH

Urwaldstraße 39 | 26340 Neuenburg

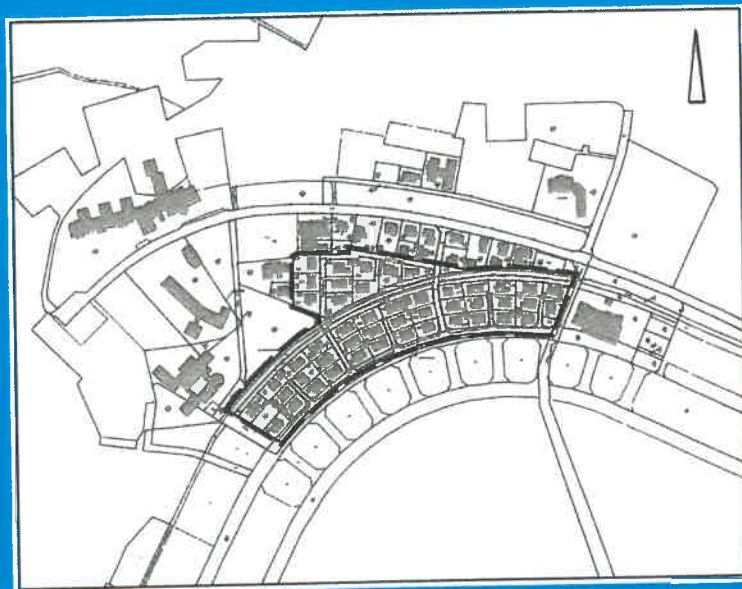
T 04452 916-0 | F 04452 916-101

E-Mail [info@thalen.de](mailto:info@thalen.de) | [www.thalen.de](http://www.thalen.de)

INGENIEURE - ARCHITEKTEN - STADTPLANER

# BEBAUUNGSPLAN NR. 20 SONSTIGES SON- DERGEBIET „WOHNGEBIET MIT FERIENWOH- NEN AM WALD“ - 1. ÄNDERUNG Begründung - Urschrift

GEMEINDE LANGE OOG



PROJ.NR. 11093 | 03.09.2019

**Gemeinde Langeoog**  
**Bebauungsplan Nr. 20 Sonstiges Sondergebiet „Wohngebiet mit Ferienwohnen Am Wald“, 1.**  
**Änderung, Begründung**

---

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1.</b>	<b>Planungsanlass und –Erfordernis .....</b>	<b>4</b>
1.1.	Verfahren .....	4
1.2.	Räumlicher Geltungsbereich .....	4
1.3.	Örtlicher Bestand .....	5
1.4.	Flächennutzungsplan .....	5
1.5.	Rechtswirksamer B-Plan 20 .....	5
<b>2.</b>	<b>Inhalt der Bebauungsplan-Änderung .....</b>	<b>6</b>
2.1.	Art der baulichen Nutzung – Schaffung von Dauerwohnungen .....	6
<b>3.</b>	<b>Natur und Landschaft .....</b>	<b>7</b>
3.1.	Flächenbilanz .....	7
3.2.	Ver- und Entsorgung .....	7
<b>4.</b>	<b>Nachrichtliche Übernahme .....</b>	<b>7</b>
4.1.	Wasserschutzgebiet Zone .....	7
<b>5.</b>	<b>Hinweise .....</b>	<b>8</b>
5.1.	Baunutzungsverordnung .....	8
5.2.	Bodenfunde .....	8
5.3.	Schädliche Bodenveränderungen / Altlasten .....	8
5.4.	Kampfmittel .....	8
5.5.	Rechtsgrundlagen .....	8
<b>6.</b>	<b>Zusammenfassende Erklärung .....</b>	<b>9</b>
<b>7.</b>	<b>Verfahrensvermerk .....</b>	<b>9</b>

## 1. Planungsanlass und –Erfordernis

Die vorliegende Fassung des Bebauungsplanes Nr. 20 Sonstiges Sondergebiet „Wohngebiet mit Ferienwohnen am Wald“ lässt gemäß den Textlichen Festsetzungen auch ausschließlich Ferienwohnungen zu. Dies ist nicht im Sinne der Planungsabsichten der Inselgemeinde Langeoog gewesen, da sichergestellt werden sollte, dass in jedem Wohngebäude mindestens eine Wohnung zum Dauerwohnen geschaffen werden muss. Hierdurch soll der Wohnungsnot auf der Insel Langeoog entgegengewirkt werden.

Zur Sicherung der Bauleitplanung wurde eine Veränderungssperre erlassen. Diese wurde im Amtsblatt des Landkreises Wittmund am 31.07.2017 veröffentlicht.

### 1.1. Verfahren

Der Rat der Inselgemeinde Langeoog hat in seiner Sitzung am 28.07.2016 Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 Sonstiges Sondergebiet „Wohngebiet mit Ferienwohnen am Wald“ gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 28.04.2017 öffentlich bekannt gemacht.

Die vorliegende Änderung des Bebauungsplans wird gemäß § 13 a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) genauso wie der vorliegende Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13 a BauGB liegen vor:

- die Größe der festgesetzten Grundfläche ist deutlich kleiner als 20.000 m<sup>2</sup>
- der Bebauungsplan begründet kein Verfahren, das einer UVP-Pflicht unterliegt
- es wird kein Natura 2000-Gebiet durch den Bebauungsplan geschädigt (vgl. hierzu auch Pkt. 4.6).

Der Bebauungsplan unterliegt daher nicht der förmlichen Umweltprüfung. Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit i.S.d. § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen. Mit dem Entwurf des Bebauungsplanes einschließlich der Begründung wird unmittelbar die öffentliche Auslegung sowie die Beteiligung der Behörden durchgeführt. Der Öffentlichkeit wird innerhalb einer bestimmten Frist die Möglichkeit eingeräumt, sich über die Planung zu informieren und sich hierzu zu äußern.

Die weiteren Verfahrensdaten sind dem Pkt. 7. zu entnehmen.

### 1.2. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Änderung umfasst den gesamten räumlichen Geltungsbereich des B-Plans Nr. 20 Sonstiges Sondergebiet „Wohngebiet mit Ferienwohnen am Wald“.

Der räumliche Geltungsbereich ist im Übersichtsplan auf dem Deckblatt zur Satzung und der Begründung eindeutig festgelegt.

### **1.3. Örtlicher Bestand**

Wie bereits in der Begründung zum B-Plan 20 dargelegt, sind im Änderungsbereich Grundstücksgrößen zwischen 400 m<sup>2</sup> und rund 650 m<sup>2</sup> vorhanden. Die tatsächliche Grundflächenzahl (GRZ) bewegt sich zwischen rund 0,2 und 0,4. Hierdurch wird das zulässige Höchstmaß in manchen Teilbereichen ausgenutzt.

### **1.4. Flächennutzungsplan**

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Langeoog stellt für den konzipierten Änderungsbereich Wohnbaufläche dar.

Die im Änderungsbereich bestehende Ausweisung eines Sondergebietes „Wohngebiet mit Ferienwohnen“ ist als aus der FNP-Darstellung entwickelt zu betrachten.

### **1.5. Rechtswirksamer B-Plan 20**

Der B-Plan Nr. 20 Sonstiges Sondergebiet „Wohngebiet mit Ferienwohnen am Wald“ setzt für den Änderungsbereich ein sonstiges Sondergebiet gem. § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Wohngebiet mit Ferienwohnen am Wald“ fest. Die zugehörige textliche Festsetzung lautet:

1. Das Sonstige Sondergebiet SO mit der Zweckbestimmung "Wohngebiet mit Ferienwohnen am Wald" gern. § 11 BauNVO dient überwiegend dem Wohnen sowie der Gästebeherbergung.

Folgende Nutzungen sind zulässig:

- a. Wohngebäude, in denen als Hauptnutzung mindestens eine Wohnung vorwiegend dem Wohnen dient.  
Die Größe der Wohnung muss mindestens 30% der realisierten Geschossfläche betragen. Gemäß § 20 BauNVO ist die Geschossfläche nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen (einschließlich Treppenräume und Umfassungswände) ganz mitzurechnen sind. Nebenanlagen bleiben unberücksichtigt.
- b. Ferienwohnungen, die nur zur Nutzung von einem ständig wechselnden Personenkreis für einen zeitlich befristeten Aufenthalt dienen.
- c. Pensionen, kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- d. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (nachbarschaftsverträglich)
- e. Räume für heilkundliche Berufe
- f. Räume für freie Berufe

Ferner werden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung getroffen, die aber von der vorliegenden Änderung nicht berührt werden.

Der B-Plan wurde am 29.01.2016 rechtsverbindlich.

## 2. Inhalt der Bebauungsplan-Änderung

### 2.1. Art der baulichen Nutzung – Schaffung von Dauerwohnungen

Der vorliegende B-Plan verfolgt das Ziel, eine Regelung in den B-Plan aufzunehmen, dass auf mindestens 30% der neu geschaffenen Wohn-Geschossfläche Dauerwohnungen entstehen müssen.

Insoweit ist die o. a. textliche Festsetzung geeignet, dieses Ziel zu erreichen.

Da jedoch in den Zulässigkeitskatalog der Abs. b bis f Nutzungen aufgeführt sind, die für sich ohne Bezugnahme auf die Dauerwohnnutzung, also additiv zulässig sind, wären auch Gebäude zulässig, in denen ausschließlich diese zulässigen Nutzungen entstehen sollen. Dieses gilt in besonderem Maße für Ferienwohnungen, an deren Errichtung aus finanziellen Erwägungen sehr großes Interesse besteht. Um zu verhindern, dass in Gebäuden z. B. ausschließlich Ferienwohnungen entstehen, ohne dass die gewünschte Mindestgeschossfläche von 30% für das Dauerwohnen bereit gestellt werden, war der Bebauungsplan Nr. 20 Sonstiges Sondergebiet „Wohngebiet mit Ferienwohnen am Wald“ zu ändern.

Die textliche Festsetzung lautet nunmehr wie folgt:

- „1. Das sonstige Sondergebiet SO mit der Zweckbestimmung „Wohngebiet mit Ferienwohnen am Wald“ gemäß § 11 BauNVO dient vorwiegend dem Wohnen, dem Ferienwohnen und der Gästebeherbergung.
  - 1.1 Zulässig sind nur Gebäude, in denen sich mindestens eine der Wohnnutzung dienende Wohnung befindet. Die Gesamtgröße der Flächen der Aufenthaltsräume, die der Wohnnutzung dienen, muss mindestens 30 % der Gesamtgröße der Flächen aller Aufenthaltsräume in dem Gebäude betragen. Bei der Flächenberechnung ist Nr. 1.3 Satz 3 entsprechend anzuwenden.
  - 1.2 In Gebäuden, die die Anforderungen nach Nr. 1.1 Satz 1 bis 3 erfüllen, sind außerdem zulässig
    - Ferienwohnungen
    - Kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes
    - Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
    - Räume für heilkundliche Berufe
    - Räume für sonstige freie Berufe.“

Außerdem wurde die auf Langeoog übliche Regelung zur Anrechnung der Geschossfläche von Räumen in nicht-Vollgeschossen in die Änderungssatzung aufgenommen:

- 1.3 Gemäß § 20 Abs. 3 Satz 1 BauNVO ist die Geschossfläche nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Es wird festgesetzt, dass die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen (einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände) mitzurechnen sind. Da-

bei sind jedoch die Grundflächen von Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von mindestens 1,00 m bis 2,00 m nur zur Hälfte und die Grundflächen von Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von weniger als 1,00 m nicht mitzurechnen.

In Bezug auf die generellen Erwägungen zum Zweck der Planung wird auf die Begründung zum B-Plan Nr. 20 Sonstiges Sondergebiet „Wohngebiet mit Ferienwohnen am Wald“ verweisen, die ansonsten fort gilt.

### 3. Natur und Landschaft

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um eine vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 20 Sonstiges Sondergebiet „Wohngebiet mit Ferienwohnen am Wald“ im Sinne des § 13 a BauGB. Insofern ist die Durchführung einer formellen Umweltprüfung nicht erforderlich.

Da durch die vorliegende Änderung keinerlei Änderungen hinsichtlich der Belange von Natur und Landschaft eintreten und auch aktuell kein bestimmter Handlungsbedarf zu verzeichnen ist, wird vollumfänglich auf die Ausführungen in der Begründung zum rechtswirksamen B-Plan verwiesen.

#### 3.1. Flächenbilanz

Sondergebiet „Wohngebiet mit Ferienwohnen am Wald“	ca. 2,3 ha
Verkehrsflächen (öffentlich)	ca. 0,5 ha
Öffentliche Grünfläche „Parkanlage“	ca. 0,6 ha
<b>Räumlicher Geltungsbereich</b>	<b>ca. 3,4 ha</b>

#### 3.2. Ver- und Entsorgung

Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen, die für das Baugebiet benötigt werden, sind in den angrenzenden Straßen vorhanden. An diese können die neuen Nutzungen angeschlossen werden.

### 4. Nachrichtliche Übernahme

#### 4.1. Wasserschutzgebiet Zone

Der gesamte Änderungsbereich liegt im Wasserschutzgebiet Zone III, dementsprechend sind die Ver- und Gebote durch die Verordnung eines Wasserschutzgebietes für Brunnen der Wasserwerke der Inselgemeinde Langeoog von 1967 und die übergeordnete Schutzzonenverordnung - Verordnung über Schutzbestimmungen im Wasserschutzgebiet (SchuVO- vom 24.5.1995) zu beachten.

Handlungen, die nachteilige Auswirkungen auf den Grundwasserhaushalt und auf die Grundwassergüte haben, sind unzulässig.

Das zur etwaigen Auffüllung einzelner Grundstücke notwendige Bodenmaterial muss frei von jeglichen Belastungen sein. Es wird bereits jetzt darauf hingewiesen,

dass die Geeignetheit eventuell durch Untersuchungen zu belegen ist. Es wird um rechtzeitige Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde gebeten.

## **5. Hinweise**

### **5.1. Baunutzungsverordnung**

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

### **5.2. Bodenfunde**

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben; Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen dem Landkreis Wittmund als unterer Denkmalschutzbehörde oder der Ostfriesischen Landschaft, Aurich, Tel. 04941 / 17 99 32, Email: olaf@ostfriesischelandschaft.de unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

### **5.3. Schädliche Bodenveränderungen / Altlasten**

Im Geltungsbereich sind weder gefahrenverdächtige, kontaminierte Betriebsflächen bekannt noch altlastverdächtige Flächen (Altablagerungen, Rüstungsaltlasten) erfasst.

Hinweise auf Altablagerungen liegen nicht vor.

Sollten bei Bodenbewegungen oder Bauarbeiten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen gefunden werden, ist unverzüglich der Landkreis Wittmund - Untere Bodenschutzbehörde - zu informieren.

### **5.4. Kampfmittel**

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend das Landesamt für Geoinformationen und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) – Kampfmittelbeseitigungsdienst – in Hannover oder das Ordnungsamt der Gemeinde Langeoog zu benachrichtigen.

### **5.5. Rechtsgrundlagen**

Die vorliegende Bebauungsplanänderung basiert auf den folgenden Rechtsgrundlagen:

- a) Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetzes (NKom-VG),
- b) Baugesetzbuch (BauGB),



- c) Baunutzungsverordnung (BauNVO) - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke,
  - d) Planzeichenverordnung (PlanzV) - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes,
  - e) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege,
  - f) Niedersächsische Bauordnung (NBauO),
  - g) Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGB-Nat SchG),
  - h) Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG)
- jeweils in der zurzeit gültigen Fassung.

## 6. Zusammenfassende Erklärung

Da das Verfahren nach den Vorschriften des § 13a BauGB durchgeführt wurde, bedarf es gemäß § 13 Abs. 3 BauGB keiner zusammenfassenden Erklärung.

## 7. Verfahrensvermerk

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 Sonstiges Sondergebiet „Wohngebiet mit Ferienwohnen am Wald“ der Gemeinde Langeoog hat mit der Entwurfsbegründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.03.2019 bis 24.04.2019 öffentlich ausgelegen.

Nach Prüfung der Anregungen und Bedenken hat der Rat der Gemeinde Langeoog in seiner Sitzung am 31.07.2019 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 Sonstiges Sondergebiet „Wohngebiet mit Ferienwohnen am Wald“ als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Langeoog, den 04.09.2019

.....

(Bürgermeister)



**Gemeinde Langeoog  
Bebauungsplan Nr. 20 Sonstiges Sondergebiet „Wohngebiet mit Ferienwohnen Am Wald“, 1.  
Änderung, Begründung**

---

Aufgestellt:

**Thalen Consult GmbH**

Neuenburg, 03.09.2019

i.A. Dipl.-Ing. Lutz Winter