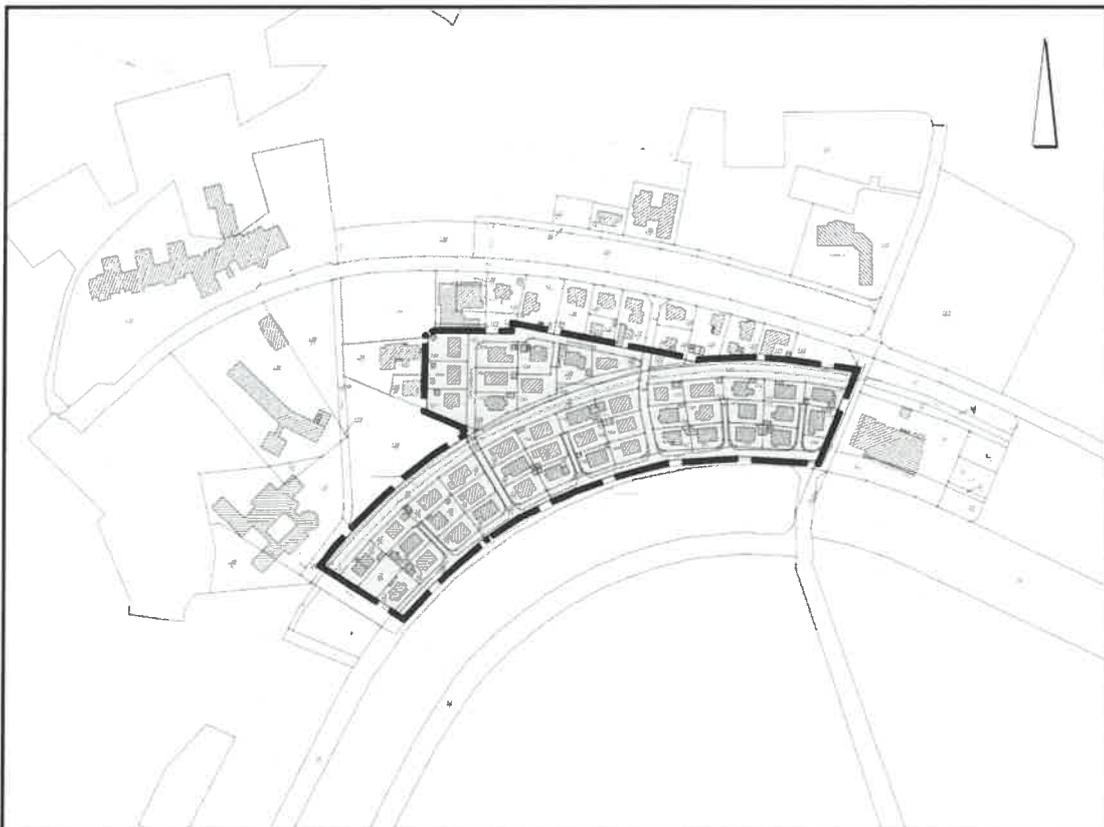


# Gemeinde Langeoog

## Bebauungsplan Nr. 20 Sonstiges Sondergebiet "Wohngebiet mit Ferienwohnen am Wald"

im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

### BEGRÜNDUNG



Dezember 2015

Escherweg 1  
26121 Oldenburg

Postfach 3867  
26028 Oldenburg

Telefon 0441 97174 -0  
Telefax 0441 97174 -73

E-Mail [info@nwp-ol.de](mailto:info@nwp-ol.de)  
Internet [www.nwp-ol.de](http://www.nwp-ol.de)

**NWP** Planungsgesellschaft mbH

Gesellschaft für räumliche  
Planung und Forschung





## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>EINLEITUNG</b> .....	<b>1</b>
1.1	Planungsanlass .....	1
1.2	Rechtsgrundlagen .....	1
1.3	Beschreibung des Plangebietes .....	1
1.4	Planungsrahmenbedingungen .....	2
1.4.1	Landesraumordnungsprogramm (LROP).....	2
1.4.2	Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) .....	3
1.4.3	Flächennutzungsplan .....	3
1.4.4	Bebauungspläne.....	4
1.4.5	Sach- und Rechtslage / Begrifflichkeiten.....	4
<b>2</b>	<b>ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG</b> .....	<b>4</b>
2.1	Planungserfordernis .....	4
2.2	Planungsziele .....	5
<b>3</b>	<b>WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG: GRUNDLAGEN UND ERGEBNISSE DER ABWÄGUNG</b> .....	<b>6</b>
3.1	Ergebnisse der Beteiligungsverfahren .....	6
3.1.1	Ergebnisse der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB.....	7
3.1.2	Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen TÖB's nach § 4 Abs. 2 BauGB .....	9
3.2	Belange der Raumordnung und Landesplanung .....	10
3.3	Auswirkungen auf das Ortsbild / Nutzungsstruktur .....	10
3.4	Belange der Ver- und Entsorgung.....	10
3.4.1	Löschwasserversorgung.....	10
3.4.2	Abfallentsorgung.....	10
3.4.3	Abwasserentsorgung.....	10
3.5	Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.....	11
3.6	Altlasten.....	11
3.7	Belange von Natur und Landschaft, Eingriffsregelung .....	11
3.8	Archäologische Denkmalpflege / Baudenkmalpflege.....	11
3.9	Belange der Oberflächenentwässerung .....	11
3.10	Belange des Grundwasserschutzes .....	11
3.11	Belange des Klimaschutzes .....	12
<b>4</b>	<b>INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES</b> .....	<b>12</b>
4.1	Art der baulichen Nutzung .....	12
4.2	Maß der baulichen Nutzung .....	13
4.3	Grünplanerische Festsetzungen .....	13
<b>5</b>	<b>ERGÄNZENDE ANGABEN</b> .....	<b>14</b>
5.1	Städtebauliche Übersichtsdaten.....	14
<b>6</b>	<b>HINWEISE</b> .....	<b>14</b>
<b>7</b>	<b>DATEN ZUM VERFAHRENSABLAUF</b> .....	<b>15</b>



## **1 EINLEITUNG**

### **1.1 Planungsanlass**

Die Gemeinde Langeoog beabsichtigt die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 20 „Am Wald“, um das Plangebiet städtebaulich neu zu ordnen und den heutigen Bedarfen gerecht zu werden. Nach einer Überprüfung der damals getroffenen Planungsziele, die ein Allgemeines Wohngebiet zum Ziel hatten, sind hierfür eine Anpassung der Festsetzungen und damit eine Neuaufstellung des Bebauungsplanes notwendig.

### **1.2 Rechtsgrundlagen**

Rechtliche Grundlagen dieses Bebauungsplanes sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO), die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung – PlanzV 90), das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) und das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG), jeweils in der zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses geltenden Fassung.

### **1.3 Beschreibung des Plangebietes**

Das Plangebiet liegt südwestlich des Kernortes der Gemeinde Langeoog. Überwiegend sind Wohnungen und Ferienwohnungen im Plangebiet vorhanden und wird durch eine Mischung dieser beiden Nutzungen geprägt. Um das Verhältnis zwischen den Nutzungen „Wohnen“ und „Ferienwohnen“ zu ermitteln, wurde eine detaillierte Bestandsanalyse durchgeführt.<sup>1</sup> Mittels Internetrecherche wurden alle Ferienwohnungen in dem Gebiet ermittelt und verortet. Insgesamt befinden sich 49 Gebäude<sup>2</sup> im Plangebiet, wovon 70 % der Gebäude mindestens eine Ferienwohnung aufweisen. Durchschnittlich befinden sich jeweils zwei bis drei Ferienwohnungen in den Gebäuden. Daraus wird deutlich, dass der Anteil an Ferienwohnungen gegenüber den Wohnungen überwiegt.

Durch das Plangebiet verläuft der Entwässerungsgraben „Ringschloot“ in West-Ost-Richtung. Beidseitig sind Bäume und andere Saumstrukturen vorhanden. Im Norden wird das Plangebiet durch die Straße „Sanddornweg“ bzw. den Entwässerungsgraben „Ringschloot“, im Westen durch die Straße „Süderdünenring“, im Süden durch die Straße „Am Wald“ und im Osten durch die „Störtebekerstraße“ begrenzt.

---

<sup>1</sup> Die detaillierte Analyse kann auf Wunsch eingesehen werden, wird jedoch aus datenschutzrechtlichen Gründen dieser Begründung nicht beigelegt.

<sup>2</sup> Doppelhäuser wurden als zwei Gebäude gezählt



Die genaue Umgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen. Die Lage im Gemeindegebiet wird aus dem Übersichtsplan auf dem Titelblatt dieser Begründung ersichtlich.

### **Real erkennbare Nutzungen**

Die durchgeführte Bestandsanalyse hat ergeben, dass im Plangebiet rund 64 Ferienwohnungen<sup>3</sup> vorhanden sind. Bei einer durchschnittlichen Bettenzahl von drei Betten je Ferienwohnung kann von überschlägig rund 192 Betten im Plangebiet ausgegangen werden. Überwiegend ist diese Anzahl der Betten in wohngenutzten Ein- und Mehrfamilienhäusern mit einer Mischung aus Wohnen und Ferienwohnen vorhanden. Nur einige wenige Grundstücke werden ausschließlich zum Wohnen genutzt. Am westlichen Plangebietsrand ist noch ein Grundstück unbebaut.

### **Maß der Verdichtung/Grundstücksgrößen**

Im Plangebiet sind 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 Planungsrahmenbedingungen**

### **1.4.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP)**

Im Landesraumordnungsprogramm (LROP) Niedersachsen aus dem Jahr 2008, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 03. Oktober 2012, liegt die Gemeinde Langeoog im ländlichen Raum. Zentrale Orte finden sich nicht in der Gemeinde. Ein östlicher und südwestlicher Teilbereich der Insel Langeoog sind als Natura-2000-Gebiet dargestellt. Außerdem liegt die Insel Langeoog in Nationalpark und direkt angrenzend an Flächen zur Erprobung der Windenergienutzung auf See. Darüber hinaus stellt das LROP die Mittlere Tide-Hochwasser-Linie dar.

Außerdem wurde im LROP unter 1.4 „integrierte Entwicklung der Küste, der Inseln und des Meeres“ folgendes festgelegt:

- In der niedersächsischen Küstenzone sind durch eine ganzheitliche abwägende räumliche Steuerung frühzeitig Nutzungskonflikte zu vermeiden und bestehende Nutzungskonflikte zu minimieren.
- Touristische Nutzungen in der Küstenzone sind zu sichern und nachhaltig zu entwickeln. Die touristischen Schwerpunkträume auf den Ostfriesischen Inseln sind zu sichern und zu entwickeln.
- Die Voraussetzungen für eine dauerhafte und nachhaltige Besiedlung der Ostfriesischen Inseln sind zu gewährleisten.

Diesen Punkten wird durch die hier vorliegende Planung entsprochen. Aussagen zum Plangebiet selber enthält das LROP nicht.

---

<sup>3</sup> Gesamtzahl an Ferienzimmern, Appartements, Ferienhäusern und Ferienwohnungen



### 1.4.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Das aktuelle Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Wittmund ist seit dem Jahr 2006 in Kraft und trifft folgende Festlegungen für das Plangebiet und die nähere Umgebung:

- Die Gemeinde Langeoog ist als Grundzentrum dargestellt und ist Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Fremdenverkehr.
- Das Plangebiet liegt nördlich und östlich eines Gebietes für Erholung mit starker Inanspruchnahme durch die Bevölkerung.
- Für das Plangebiet selber trifft das RROP keine Vorgaben.

### 1.4.3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt für das gesamte Plangebiet Wohnbaufläche dar.

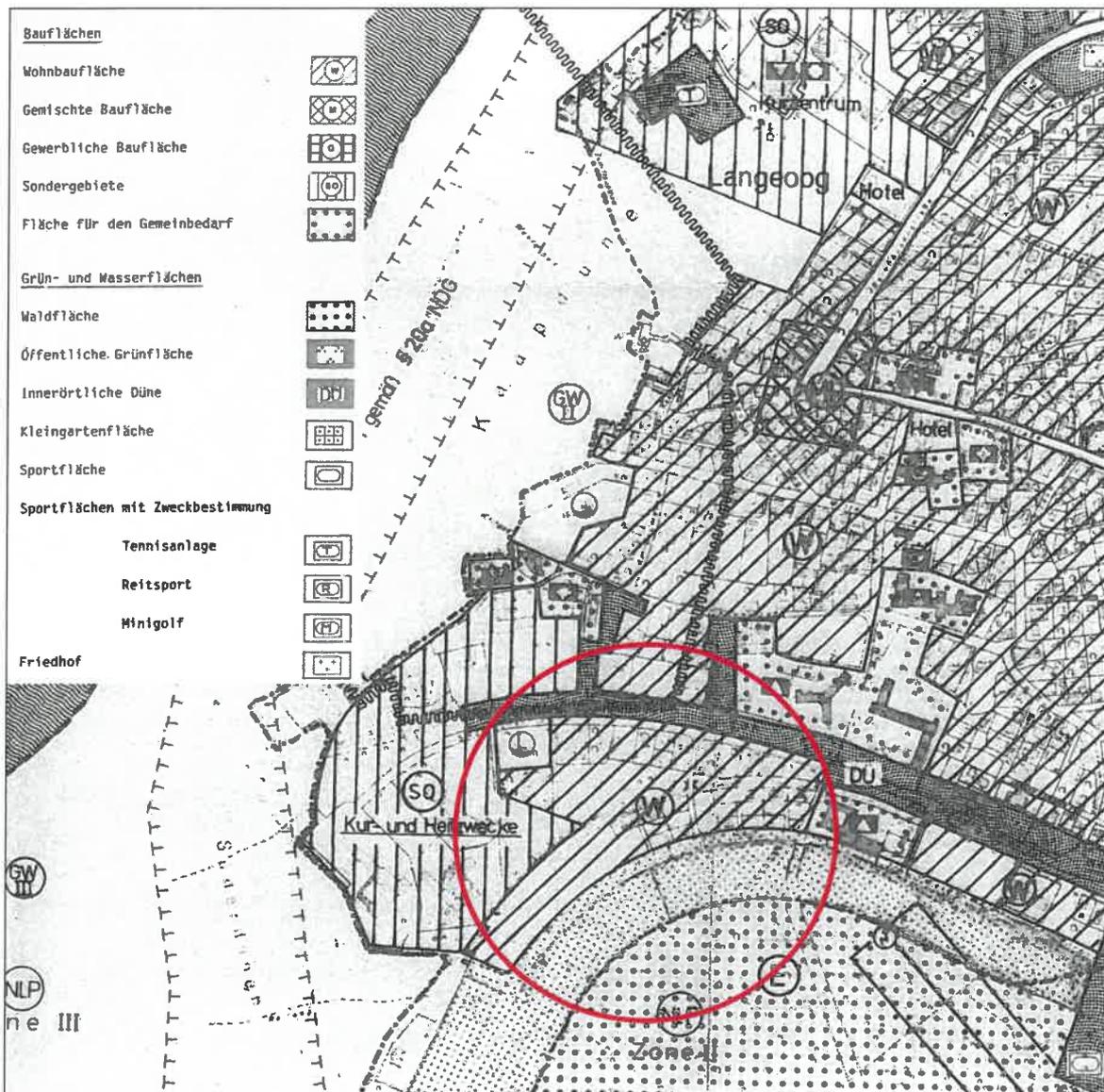


Abbildung 1: Darstellung des FNP



Der Bebauungsplan kann gem. § 8 (2) Satz 1 aus dem gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Langeoog entwickelt werden. Die Darstellung des Flächennutzungsplanes und die Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 20 stimmen nicht überein. Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufgestellt wird, wird die Planzeichnung des Flächennutzungsplanes nach Abschluss des Verfahrens gemäß § 13 a (2) Satz 2 BauGB berichtigt: Die Wohnbaufläche entspricht nicht mehr der Art der baulichen Nutzung und wird als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Wohngebiet mit Ferienwohnen am Wald“ dargestellt. Die städtebauliche Struktur des Gebiets bleibt jedoch erhalten.

#### 1.4.4 Bebauungspläne

Für das Plangebiet existiert momentan der Bebauungsplan Nr. 20. Dieser setzt ein Allgemeines Wohngebiet (WA), die offene Bauweise, maximal ein Vollgeschoss, eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,5 fest.

#### 1.4.5 Sach- und Rechtslage / Begrifflichkeiten

Die im Bebauungsplan und in der Begründung genannten Begrifflichkeiten von Wohnnutzungen und Gästebeherbergung sind differenziert zu betrachten. In Anlehnung an die aktuelle Rechtslage ergibt sich folgende Situation:

- *Eine **Wohnnutzung** ist durch die Dauerhaftigkeit des Aufenthalts – wenn auch nur vorübergehend – und der Eigengestaltung der Haushaltsführung gekennzeichnet. Die Wohnung wird nicht zum Zweck der Erzielung von Einkünften an wechselnde Feriengäste vermietet.*
- *In **Beherbergungsbetrieben** werden Räume einem ständig wechselnden Gästekreis zur Verfügung gestellt, ohne dass diese ihren häuslichen Wirkungskreis unabhängig gestalten können. Zu den Beherbergungsbetrieben gehören i.d.R. Hotels, Pensionen, Gasthäuser und Gebäude mit Fremdenzimmern.*
- *Die **Vermietung von Ferienwohnungen und Ferienappartements** dient zur Nutzung durch einen wechselnden Personenkreis für einen zeitlich befristeten Aufenthalt.*

*Ferienwohnungen und Ferienhäuser, die nach ihrer Ausstattung auf eine ausnahmslose Selbstversorgung ausgerichtet sind, gehören nach mehreren Rechtsprechungen nicht zu den Beherbergungsbetrieben und auch nicht zu sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben.*

## 2 ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

### 2.1 Planungserfordernis

Ein Planungserfordernis ergibt sich unter anderem aus der aktuellen Rechtsprechung, wonach die grundsätzliche Zulässigkeit von Ferienwohnungen in Allgemeinen Wohngebieten (WA) nicht mehr gegeben ist. Gegenüber der allgemeinen Wohnnutzung ist eine Ferien-



Wohnnutzung nach aktueller Rechtsprechung eine eigenständig typisierte Nutzungsart, die derzeit nicht Bestandteil des Nutzungskataloges der BauNVO ist. Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Gewerbebetriebe, zu denen Hotels und Pensionen zählen, sind im Allgemeinen Wohngebiet nur ausnahmsweise zulässig.

Im Plangebiet befinden sich derzeit sowohl Wohnungen als auch Ferienwohnungen (vgl. Kapitel 1.3 „Beschreibung des Plangebietes“), die zukünftig auch erhalten und gesichert werden sollen. Aufgrund der aktuellen Rechtsprechung kommt die Ausweisung des Plangebietes als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO jedoch nicht in Frage. Um die vorhandenen Strukturen von Wohnen mit touristischer Privatvermietung zu sichern, ergibt sich für die Gemeinde ein Planungserfordernis. Sollten sich zwischenzeitlich vereinzelt Änderungen der Nutzungen ergeben haben, beeinflusst dies nicht die generelle Struktur des Gebiets. Es besteht weiterhin ein Änderungsbedarf des Gebietstyps.

Gleichzeitig ist die Gemeinde gefordert, der Verdrängung des Wohnens zugunsten von Ferienwohnungen entgegenzuwirken, die Sozialstruktur zu erhalten und Nachbarschaftskonflikte zu vermeiden. In den touristisch geprägten Wohngebieten in der Gemeinde Langeoog ist verstärkt der Trend zu beobachten, dass das tatsächliche Wohnen zugunsten von Zweitwohnungen und Ferienwohnungen verdrängt wird. Dieser Fall der Umnutzung und Nachnutzung der Wohngrundstücke stellt sich häufig beim Eintreten des Erbfalles und bei Eigentümerwechsel ein. Die geforderten Grundstückspreise sind für Wohnzwecke kaum bezahlbar.

Die historisch gewachsenen Strukturen der Fremdenbeherbergung auf der Insel Langeoog sind inhabergeführte Hotels, Pensionen und Ferienwohnungen. Diese gilt es in ausgewogenem Verhältnis zu erhalten und somit die Wertschöpfung und die Steuereinnahmen für die Insel zu sichern. Darüber hinaus werden Gebäude oft ausschließlich als Kapitalobjekt gekauft. Zum Erhalt der heutigen Strukturen und der Infrastruktur bedarf es jedoch einer beständigen Wohnnutzung. Aus diesem Grund gilt es, den Anteil an Wohnungen, die überwiegend dem Wohnen dienen, zu sichern und gleichzeitig ein konfliktarmes Nebeneinander mit Ferienwohnungen zu schaffen.

## 2.2 Planungsziele

Zielsetzung der Gemeinde ist einerseits, den Wirtschaftsfaktor Tourismus auf dem vorhandenen Niveau zu halten und die jährliche Auslastung zu verbessern. Aufgrund der sich wandelnden, höher werdenden Ansprüche der Gäste ist die Gemeinde Langeoog gehalten, ein entsprechendes touristisches Angebot vorzuhalten und dieses Angebot stetig zu ergänzen. Andererseits ist die Gemeinde Langeoog auch bestrebt, das gewachsene Ortsbild und seinen Charakter zu erhalten. Die weitere wohnbauliche Entwicklung soll daher in kleinteiliger Form weitergeführt werden.

Die Gemeinde Langeoog verfolgt mit der Planänderung folgende Zielsetzung:

- der Erhalt der ortstypischen Gebietsstrukturen, die sich durch das vom Eigentümer selbst bewohnte Wohngebäude mit gleichzeitiger Vermietung an Touristen auszeichnen,
- die Sicherung von Wohnnutzung



- die Sicherung von Ferienwohnnutzung
- die Sicherung von touristischer Gästebeherbergung sowie
- die Sicherung der touristischen Infrastruktur.

Aufgrund der aktuellen Rechtslage für die bestehenden und bereits genehmigten Ferienwohnungen fehlt jedoch derzeit die rechtliche Grundlage für die Genehmigung von Umnutzungen oder Neubaumaßnahmen zum Zwecke weiterer Einrichtungen zur Gästebeherbergung. Eine höhere Durchmischung von Wohnen und Beherbergung in dem Plangebiet ist planerisch durchaus gewollt, um neben Wohnraum für die einheimische Bevölkerung und deren wirtschaftlicher Absicherung ein ausreichendes Angebot an Wohnungen für die Gästebeherbergung zur Förderung der touristischen Funktionen zu sichern.

Die Durchmischung des Plangebiets mit einem hohen Anteil an Gästewohnungen ist prägend und unterscheidet sich von den üblichen Wohngebietskategorien nach der Baunutzungsverordnung. Daher hat die Gemeinde Langeoog die Absicht, die Art der baulichen Nutzung durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 20 planungsrechtlich neu zu regeln. Zielsetzung ist dabei – neben der Schaffung einer Rechtsgrundlage für die bestehenden und ggf. zu erweiternden Einrichtungen für die Gästebeherbergung - auch die Sicherung und Förderung von Wohnraum. Dabei möchte die Gemeinde die Anteile zwischen Wohnraum und Gästebeherbergung dahingehend steuern, dass eine Nutzungsmischung gewahrt bleibt.

Da sich die vorhandene und gewollte Nutzungsmischung nicht aus den Baugebieten der BauNVO entwickeln lässt, ist nach Auswertung der derzeitigen Rechtslage für die Sicherstellung der Gästebeherbergung im Zusammenhang mit einer Wohnnutzung die Ausweisung von Sonstigen Sondergebieten gemäß § 11 BauNVO erforderlich. Die Gemeinde wird daher das Allgemeine Wohngebiet (WA) in ein Sonstiges Sondergebiet (SO) „Wohngebiet mit Ferienwohnen am Wald“ umwandeln. Die Verteilung der Anteile zwischen Wohnen und Ferienwohnen kann durch geschossflächenbezogene Festsetzungen im Sondergebiet detailliert geregelt werden. Mit der Änderung des Bebauungsplanes kann auf allen Grundstücken eine Vermietung an Feriengäste stattfinden, so dass sich kein Grundstückseigentümer wirtschaftlich benachteiligt fühlen kann.

### **3 WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG: GRUNDLAGEN UND ERGEBNISSE DER ABWÄGUNG**

#### **3.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren**

Um die konkurrierenden privaten und öffentlichen Belange fach- und sachgerecht in die Abwägung gemäß § 1 (7) BauGB einstellen zu können, werden gemäß §§ 3 und 4 BauGB Beteiligungsverfahren durchgeführt.

Die Gemeinde Langeoog stellt die Durchsetzung des „Dauerwohnens“ entsprechend der beabsichtigten Planänderung (Entwurfsstand April 2015) aufgrund der Plangeschichte sowie



der Planintensioen aus den 1980er Jahren zurück. Aufgrund der zahlreichen Anregungen zum Themenkomplex „Dauerwohnen“ wird das Sondergebiet neu gefasst. Die Zweckbestimmung des Sondergebietes wird mit „Wohnen mit Ferienwohnen am Wald“ (gem. § 11 BauNVO) festgesetzt. Damit verfolgt die Gemeinde Langeoog vornehmlich die planungsrechtliche Absicherung der Ferienwohnnutzung, die Absicherung des „Dauerwohnens“ wird im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 20 zurück gestellt.

### 3.1.1 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

Gemäß § 1 (7) BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander gerecht abzuwägen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB fand in der Zeit vom 13.04.2015 bis zum 15.05.2015 statt. Folgende Anmerkungen und Hinweise wurden während der Beteiligung gem. § 3 (2) BauGB abgegeben:

#### Änderung Begriff „Dauerwohnen“ in „Wohnen“

Einige Anwohner fordern die Änderung der Festsetzung „Dauerwohnen“ in „Wohnen“, da sie sonst bei dem Verkauf ihrer Immobilie finanzielle Einbußen befürchten.

Die Gemeinde Langeoog kommt der Anregung, die Zweckbestimmung von „Dauerwohnen“ in „Wohnen“ zu ändern, nach. 30 % der realisierten Geschossfläche (Fläche in Nicht-Vollgeschossen und Treppenträume sind mit anzurechnen) sollen für eine Wohnnutzung gesichert werden, um den bestehenden Charakter des Gebiets langfristig zu wahren. Gleichzeitig sollen die unterschiedlichen Wohnformen wie Dauerwohnungen, Zweitwohnungen und Personalwohnungen ermöglicht werden, um den unterschiedlichen Nutzungsansprüchen und Nutzungsbedarfen gerecht zu werden. Die Gemeinde Langeoog ist der Auffassung, durch diese Festsetzung die Rahmenbedingungen für eine erfolgreiche touristische Infrastruktur zu schaffen und langfristig zu sichern.

#### Gleichbehandlung aller Bebauungspläne

**Einher** mit der Forderung der Änderung der Begriffe „Dauerwohnen“ und „Wohnen“ geht die Forderung der Gleichbehandlung aller Bebauungspläne einher.

Die Anwohner des Gebiets fordern die Gleichbehandlung aller Wohngebiete und somit auch für alle anderen die gleichen Festsetzungen wie im Bebauungsplan Nr. 20. Dadurch möchten die Anwohner eine befürchtete Benachteiligung ihrerseits vermeiden.

Die Gemeinde äußert sich dazu wie folgt: Ein Recht auf eine Gleichbehandlung aller Bebauungspläne innerhalb eines Gemeindegebietes besteht grundsätzlich nicht. Allerdings ist die betroffene Gemeinde angehalten planerisch tätig zu werden, wenn ein Planungserfordernis – wie in diesem Fall des Bebauungsplanes Nr. 20 – vorliegt. Diesem Erfordernis kommt die Gemeinde Langeoog mit der Neuaufstellung dieses Bebauungsplanes nach. Ebenfalls ist es für den Fortbestand der Möglichkeit einer Vermietung der Ferienwohnung von Vorteil, die Neuaufstellung des Bebauungsplanes durchzuführen. Andernfalls müsste, mittels weiterer Nutzungsuntersagungen, der ursprünglich geplante (Wohn-)Gebietscharakter wiederhergestellt und nach aktueller niedersächsischer Rechtsprechung somit die Nutzung von Ferienwohnungen innerhalb des Plangebietes untersagt werden (vgl. Kapitel 2.1 „Planungserfor-



dernis“ der Begründung). Ob in anderen Bereichen der Gemeinde gleiche oder ähnliche Entwicklungen zu verzeichnen sind, ist für den hier vorliegenden Bebauungsplan nicht von Belang. Perspektivisch strebt die Gemeinde Langeoog jedoch an, Bebauungspläne, die ähnliche Problematiken hervorrufen, zu überprüfen und, falls erforderlich, dort planerisch tätig zu werden. In einigen Bereichen des Gemeindegebietes ist dies bereits heute der Fall.

#### Einschränkung der Art der Nutzung durch Wechsel von WA in SO – Beispiel: freie Berufe

Die Anwohner führen an, dass es durch die Umwidmung von einem Allgemeinen Wohngebiet in ein Sonstiges Sondergebiet zu einer erheblichen Nutzungseinschränkung des Gebiets kommt. Räume für Arztpraxen oder Ähnliches sind derzeit nicht mehr zulässig.

Die Gemeinde äußert sich dazu wie folgt: Ziel der Gemeinde ist es, das bisherige Nutzungsspektrum aufrecht zu erhalten. Daher werden neben Wohnungen und Ferienwohnungen auch Pensionen, kleinere Beherbergungsbetriebe, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Räume für heilkundliche sowie freie Berufe als zulässige Nutzungen festgesetzt.

#### Kein Erfordernis gemäß § 1 Abs. 3 BauGB

Des Weiteren wird die Rechtmäßigkeit des B-Plans Nr. 20 angezweifelt, da nach Auffassung der Anwohner kein Erfordernis zur Planänderung besteht.

Die Gemeinde äußert sich dazu wie folgt: Ein Planungserfordernis ist aufgrund der aktuellen Rechtsprechung (vgl. Kapitel 2.1 „Planungserfordernis“ der Begründung) gegeben. Dadurch, dass sich der Gebietscharakter von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 wesentlich unterscheiden, ist das Beibehalten der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO falsch und es bedarf einer Anpassung dieser Festsetzung. Aufgrund der erhobenen Struktur im Geltungsbereich kommt hierfür ausschließlich eine Änderung in ein Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO in Betracht. Diesem Erfordernis wird mit der Neuaufstellung des hier vorliegenden Bebauungsplanes nachgekommen.

#### Planungsziel „Sicherung der touristischen Infrastruktur“ falsch

Es wird angemerkt, dass das Planungsziel der „Sicherung der touristischen Infrastruktur“ durch die Planung nicht erreicht wird.

Die Gemeinde äußert sich dazu wie folgt: Innerhalb des Geltungsbereiches sind Ferienwohnungen vorhanden, die an Touristen vermietet werden. Diese fallen unter den Begriff der „touristischen Infrastruktur“. Ohne eine solche Vermietung wäre die touristische Nutzung der Gemeinde Langeoog nicht möglich. Darüber hinaus dient ein Bebauungsplan auch Zielen, die nicht direkt im Geltungsbereich erreicht werden können. Somit können auch touristische Infrastrukturen außerhalb des Geltungsbereiches durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes gesichert werden und somit als Planungsziel dienen.

#### Verschärfung der Situation für Saisonarbeitskräfte, da keine Unterbringung bei Festsetzung „Dauerwohnen“ mehr möglich ist

Die Anwohner merken an, dass die bestehenden Probleme bezüglich der Unterbringung von Saisonarbeitskräften durch die neuen Festsetzungen sogar noch verschärft werden, da diese dann nicht mehr in diesem Wohngebiet untergebracht werden könnten.



Die Gemeinde äußert sich dazu wie folgt: Die Unterbringung von Saisonarbeitskräften fällt rechtlich unter die Nutzungsart des „Dauerwohnens“. Aufgrund der geänderten Zielsetzung, von der Sicherung des „Dauerwohnens“ in „Wohnen“ ist die Unterbringung von Saisonarbeitskräften unkritisch. Die Festsetzung einer „Wohnung“ von mindestens 30 % der Geschossfläche pro Gebäude, lässt ausreichend Spielraum für die unterschiedlichen Zielgruppen der Wohnnutzung sowie für weitere Nutzungsmöglichkeiten.

#### **□ Erneute Öffentlichkeitsbeteiligung**

Während der erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurden keine grundsätzlichen Bedenken oder Hinweise gegen die Planung geäußert.

#### **3.1.2 Ergebnisse der parallel zur öffentlichen Auslegung durchgeführten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB**

Während der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung geäußert. Lediglich wurden folgende Hinweise vorgetragen:

Der Landkreis Wittmund weist darauf hin, dass, dem Grundwasserschutz eine besondere Bedeutung zukommt, da sich das Baugebiet in der Wasserschutzzone III befindet. Ein entsprechender Hinweis wird in die Planzeichnung aufgenommen.

Aufgrund der Lage des Plangebiets in der Schutzzone III und der damit verbundenen Sensibilität des Gebiets, rät der OOWV auf eine Unterkellerung zu verzichten. Die Gemeinde Langeoog kommt dem nach und schließt eine Unterkellerung aus.

Der Oldenburgisch-Ostfriesische Wasserverband weist darauf hin, dass sich innerhalb des Plangebiets verbandseigene Versorgungsanlagen befinden und diese nicht überbaut werden dürfen. Zudem verweist der OOWV auf die geltenden Sicherheitsabstände. befindet. Ein entsprechender Hinweis wird in die Planzeichnung aufgenommen.

#### **□ Erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**

Während der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden ebenfalls keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung geäußert. Lediglich wurden folgende Hinweise vorgetragen:

Der Landkreis Wittmund weist darauf hin, dass sich das Baugebiet in der Wasserschutzzone III des Wasserwerkes Langeoog befindet. Die Schutzzonenvorordnung sowie die Verordnung über die Schutzbestimmungen werden beachtet.

Des Weiteren weist der Landkreis darauf hin, dass der Bebauungsplan gem. § 8 Abs. 2 Satz BauGB aus dem gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Langeoog entwickelt wird und somit keiner aufsichtsbehördlichen Kontrolle unterliegt (Landkreis Wittmund).

Erst bei Vorlage eines konkreten Bauvorhabens kann die Bundesaufsichtsbehörde für Flugsicherung beurteilen, ob Flugsicherungseinrichtungen durch einzelne Bauwerke gestört werden.



Die Ostfriesische Landschaft weist darauf hin, sofern bei den vorgesehenen Bau- und Erdarbeiten archäologische Kulturdenkmale (Boden- und Baudenkmale) festgestellt werden, sind diese unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde oder der Ostfriesischen Landschaft zu melden.

### **3.2 Belange der Raumordnung und Landesplanung**

Die zu beachtenden bzw. zu berücksichtigenden Belange der Raumordnung und Landesplanung sind ausführlich in Kapitel 1.4.1 und 1.4.2 geprüft worden. Raumordnerische Belange stehen dieser Planung nicht entgegen. Insofern wird an dieser Stelle auf den entsprechenden Punkt der dortigen Begründung verwiesen.

### **3.3 Auswirkungen auf das Ortsbild / Nutzungsstruktur**

Durch die Neuaufstellung dieses Bebauungsplanes Nr. 20 wird ein Anteil von 30 % an der realisierten Geschossfläche für die Nutzung als Wohnraum festgesetzt. Bei der Berechnung der Geschossfläche sind auch die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen mit einzubeziehen. Hierdurch wird insgesamt eine ganzjährige Nutzung des überwiegenden Teils des Plangebietes erreicht. Die vorherrschende Siedlungsform der Gemeinde Langeoog wird planungsrechtlich gesichert. Durch die Belegung des Gebietes aufgrund des festgelegten Anteils an Wohnungen, sollen Beeinträchtigungen des Ortbildes vermieden werden. Bisherige negative Auswirkungen werden minimiert.

### **3.4 Belange der Ver- und Entsorgung**

#### **3.4.1 Löschwasserversorgung**

Für die Brandbekämpfung ist die Löschwasserversorgung sicherzustellen. Die erforderliche Löschwassermenge ist im Laufe des Verfahrens mit dem zuständigen Brandverhütungsingenieur abzustimmen.

#### **3.4.2 Abfallentsorgung**

Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen und Verordnungen sowie den jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises Wittmund. Die Beseitigung der festen Abfallstoffe ist damit gewährleistet. Eventuell anfallender Sonderabfall ist einer den gesetzlichen Vorschriften entsprechenden Entsorgung zuzuführen.

#### **3.4.3 Abwasserentsorgung**

Das Plangebiet ist bereits an die zentralen Abwasserbeseitigungsanlagen der Insel Langeoog angeschlossen. Auch zukünftig wird die Abwasserbeseitigung zentral erfolgen.



### **3.5 Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse**

Aufgrund der geringfügigen Änderungen im Bebauungsplan, die sich darüber hinaus nur auf die Art der Nutzung beschränken und nicht die Änderung des Maßes der baulichen Nutzung betreffen, kann davon ausgegangen werden, dass die heute vorherrschenden, gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse weiterhin bestehen bleiben.

### **3.6 Altlasten**

Nach dem NIBIS-Kartenserver (<http://nibis.lbeg.de/cardomap3/?TH=ALT>), letzter Zugriff am 19. März 2015, befinden sich keine Altablagerungen oder Rüstungsaltpasten innerhalb des Plangebietes.

### **3.7 Belange von Natur und Landschaft, Eingriffsregelung**

Bei Umsetzung der Planung können max. 60 % des Plangebietes bebaut und versiegelt werden. Zudem ist davon auszugehen, dass die verbleibenden Freiflächen weiterhin einer gärtnerischen Gestaltung unterliegen.

Die zusätzliche Bodenversiegelung wird als erhebliche Beeinträchtigungen im Sinne der Eingriffsregelung eingestuft. Sie sind jedoch auf das zur Verwirklichung der Planungsziele erforderliche Ausmaß begrenzt. Da in Bebauungsplanverfahren nach § 13a BauGB, in denen eine Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzt wird, die mit der Planung vorbereiteten Eingriffe als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten, werden keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

### **3.8 Archäologische Denkmalpflege / Baudenkmalpflege**

Belange der archäologischen Denkmalpflege sind nach Aktenlage nicht bekannt.

### **3.9 Belange der Oberflächenentwässerung**

Das gesamte Plangebiet ist bereits heute bebaut und an ein funktionierendes Entwässerungssystem angeschlossen. Dies bleibt nach der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 20 bestehen. Hieran soll auch das auf dem noch freien Grundstück zulässige neu zu errichtende Gebäude angeschlossen werden.

### **3.10 Belange des Grundwasserschutzes**

Das Baugebiet liegt in der Wasserschutzzone III des Wasserwerkes Langeoog. Die Schutzwasserverordnung vom 26.10.1967 sowie die Verordnung über Schutzbestimmungen in Wasserschutzgebieten (SchuVO) vom 09.11.2009 sind zu beachten.

Das Trinkwasser wird ausschließlich aus der Süßwasserlinse der Insel gewonnen. Da es sich um ein sensibles Gebilde handelt, kommt dem Grundwasserschutz besondere Bedeutung zu.



### **3.11 Belange des Klimaschutzes**

Am 30. Juli 2011 ist das Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden in Kraft getreten.

- Gemäß § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB sollen die Bauleitpläne dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.
- Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Der Grundsatz nach Satz 1 ist in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen.

Die Dachflächen können, aufgrund ihrer überwiegenden Südausrichtung, den Grundsätzen der Gestaltungssatzung der Gemeinde Langeoog folgend, für die Nutzung regenerativer Energien genutzt werden. Zudem werden nur in begrenztem Umfang Neuversiegelungen ermöglicht, da die Neuaufstellung des Bebauungsplanes für ein bereits beplantes und bebautes Gebiet durchgeführt wird und keine neuen, umfangreichen Flächenneuausweisungen getätigt werden.

## **4 INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES**

### **4.1 Art der baulichen Nutzung**

Da sich die vorhandene und gewollte Nutzungsmischung nicht aus den Baugebieten der BauNVO entwickeln lässt, ist nach Auswertung der derzeitigen Rechtslage für die Sicherstellung der Gästebeherbergung im Zusammenhang mit einer Wohnnutzung die Ausweisung von Sonstigen Sondergebieten gemäß § 11 BauNVO erforderlich. Die Gemeinde wird daher das Allgemeine Wohngebiet (WA) in ein Sonstiges Sondergebiet (SO) „Wohngebiet mit Ferienwohnen am Wald“ umwandeln.

In dem Sonstigen Sondergebiet SO mit der Zweckbestimmung „Wohngebiet mit Ferienwohnen am Wald“ (gem. § 11 BauNVO) sind Wohngebäude zum Wohnen und Ferienwohnen zulässig, in denen als Hauptnutzung mindestens eine Wohnung vorwiegend dem Wohnen dient.

Der Anteil der Wohnungen für vorwiegende Wohnzwecke darf 30 % der realisierten Geschossfläche des jeweiligen Gebäudes nicht unterschreiten. Zusätzlich sind Unterkünfte zur Fremdenbeherbergung in Form von Ferienwohnungen und Ferienappartements, die zur Erzielung von Einkünften an einen wechselnden Personenkreis vermietet werden und nach ihrer Ausstattung auf eine ausnahmslose Selbstversorgung ausgerichtet sind und andere Wohnnutzung zulässig.

Dieses Verhältnis von Wohnungen zu Ferienwohnungen trägt dem ursprünglichen Zustand Rechnung, wonach Wohnraum für Insulaner geschaffen werden sollte. Dieser konnte durch



die Vermietung einer der beiden damals zulässigen Wohnungen teilweise finanziert werden. Darüber hinaus handelt es sich um ein auf der Insel typisches Verhältnis zwischen diesen beiden Nutzungen.

Zudem sind Pensionen und kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie sonstige nichtstörende und nachbarschaftsverträgliche Gewerbebetriebe zulässig. Auch Räume für heilkundliche und freie Berufe sind zulässig. Diese Nutzungen sind teilweise bereits im Gebiet vorhanden und mit einer Wohnnutzung verträglich. Zukünftig soll eine behutsame Entwicklung, die die vorhandene Infrastruktur ergänzt, ermöglicht werden.

Durch die Festsetzung der Anteile der unterschiedlichen Nutzungen an der realisierten Geschossfläche der jeweiligen Gebäude soll die vorhandene und planerisch gewollte Mischung von Wohnen und Fremdenbeherbergung gesichert werden. Gleichzeitig soll die Festsetzung mindestens einer Wohnung, die vorwiegend dem Wohnen dient, je Gebäude temporäre Leerstände vermeiden, da eine ausschließliche Nutzung zu Ferien- oder anderen Wohnzwecken saisonbedingte Leerstände und sogenannte „Rolladensiedlungen“ begünstigt. Durch diese Festsetzung soll sichergestellt werden, dass die wohngenutzten Grundstücke im Plangebiet vorwiegend bewohnt werden.

Außerdem wird ein konfliktarmes Nebeneinander verschiedener Nutzungen gesichert, da mögliche Störpotenziale mit Hilfe der im gleichen Haus wohnenden Vermieter reduziert bzw. verhindert werden. Auch ist von einer höheren Auslastung der Ferienwohnungen auszugehen, da ein eigenes Interesse der Vermieter an einer dauerhaften Nutzung ihrer Ferienwohnungen besteht. Auch hierdurch wird dem Leerstand von gesamten Gebäuden entgegengewirkt.

#### **4.2 Maß der baulichen Nutzung**

In dem Sonstigen Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Wohngebiet mit Ferienwohnen am Wald“ (gem. § 11 BauNVO) sind eine Grundflächenzahl von 0,4, eine Geschossflächenzahl von 0,5, die offene Bauweise sowie maximal zwei Vollgeschosse zulässig. Außerdem werden eine maximale Traufhöhe von 4,0 m und eine maximale Firsthöhe von 10,0 m festgesetzt.

Diese Festsetzungen werden zum Teil aus dem ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 20 übernommen. Hierdurch orientiert sich auch die Neuaufstellung an der bestehenden Bebauung, wodurch gewährleistet wird, dass lediglich eine mit dem Bestand verträgliche bauliche Anlage auf dem freien Grundstück im Plangebiet errichtet bzw. die bestehenden Gebäude dementsprechend geändert werden können.

#### **4.3 Grünplanerische Festsetzungen**

Zentral im Gebiet verläuft der Entwässerungsgraben „Ringschloot“ in West-Ost-Richtung. Dieser Entwässerungsgraben wird durch eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Grünanlage“ gesichert. Beidseitig des Entwässerungsgrabens wird somit öffentliche Grünfläche festgesetzt und diese von Bebauung freigehalten.



## 5 ERGÄNZENDE ANGABEN

### 5.1 Städtebauliche Übersichtsdaten

<b>Gesamtfläche</b>	<b>ca. 3,4 ha</b>
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	ca. 0,5 ha
Sonstiges Sondergebiet „Wohngebiet mit Ferienwohnen am Wald“	ca. 2,3 ha
Öffentliche Grünfläche „Parkanlage“	ca. 0,6 ha

## 6 HINWEISE

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßescherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Wittmund unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind 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.

Die Lage der Versorgungsleitungen sind den Leitungsplänen der Versorgungsträger zu entnehmen. Die Schutzvorkehrungen und Nutzungsbeschränkungen sind zu beachten.

Das Baugebiet liegt in der Wasserschutzzone III des Wasserwerkes Langeoog. Die Schutzverordnung vom 26.10.1967 sowie die Verordnung über Schutzbestimmungen in Wasserschutzgebieten (SchuVO) vom 09.11.2009 sind zu beachten.

Die zugrunde liegenden und genannten DIN-Normen und technischen Regelwerke liegen zur Einsichtnahme bei der Verwaltung der Gemeinde Langeoog während der üblichen Öffnungszeiten der Verwaltung aus.



## 7 DATEN ZUM VERFAHRENSABLAUF

Aufstellungsbeschluss	27.11.2014
Ortsübliche Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss	01.12.2014
Beschluss über den Entwurf und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB der Planung	05.03.2015
Ortsübliche Bekanntmachung	01.04.2015
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	13.04.2015 bis 15.05.2015
Beschluss über den erneuten Entwurf und die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB der Planung	28.10.2015
Ortsübliche Bekanntmachung	02.11.2015
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	10.11.2015 bis 25.11.2015
Satzungsbeschluss durch den Rat	16.12.2015

Aufgestellt:



**NWP** Planungsgesellschaft mbH  
Gesellschaft für räumliche  
Planung und Forschung  
Escherweg 1 26121 Oldenburg



Langeoog, den 26.01.2016

  
\_\_\_\_\_  
Bürgermeister