



**Thalen  
Consult**

Thalen Consult GmbH  
Urwaldstraße 39 | 26340 Neuenburg  
T 04452 916-0 | F 04452 916-101  
E-Mail info@thalen.de | www.thalen.de

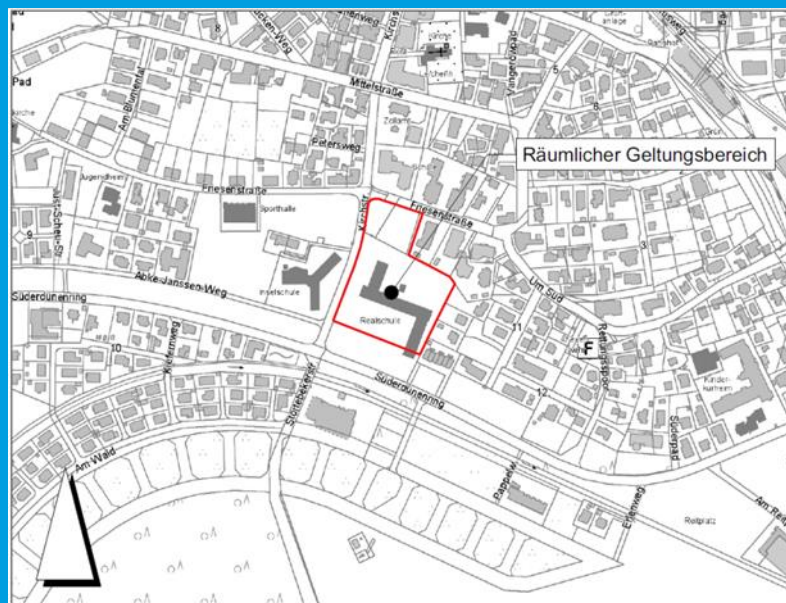
INGENIEURE - ARCHITEKTEN - STADTPLANER

# BEBAUUNGSPLAN W „MIETWOHNUNGSBAU AUF DEM GELÄNDE DES EHEMALIGEN STABSGEBÄUDES“ 1. ÄNDERUNG

## Begründung (Entwurf)

Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB

## GEMEINDE LANGEBOG



PROJ.NR. 11413 | 09.10.2019

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1.</b>	<b>Planungsanlass und -erfordernis .....</b>	<b>4</b>
<b>2.</b>	<b>Planungsgrundlagen.....</b>	<b>4</b>
2.1.	Verfahren.....	4
2.2.	Rechtsgrundlagen .....	4
2.3.	Räumlicher Geltungsbereich .....	5
2.4.	Örtlicher Bestand.....	5
2.5.	Landesraumordnungsprogramm (LROP), Nationalpark.....	6
2.6.	Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Wittmund (RROP) .....	7
2.7.	Flächennutzungsplan .....	10
2.8.	Bebauungsplan W.....	11
2.9.	Satzungen.....	11
<b>3.</b>	<b>Inhalt der Bebauungsplanänderung .....</b>	<b>11</b>
<b>4.</b>	<b>Altlasten / Kampfmittel .....</b>	<b>12</b>
<b>5.</b>	<b>Oberflächenentwässerung / Schmutzwasserentsorgung.....</b>	<b>12</b>
<b>6.</b>	<b>Natur und Landschaft.....</b>	<b>12</b>
6.1.	Planungsgebiet und die geplante Änderungen.....	13
6.2.	Auswirkungen der Planung .....	13
6.3.	Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen der Natur und Landschaft.....	14
<b>7.</b>	<b>Eingriffsregelung.....</b>	<b>14</b>
<b>8.</b>	<b>FFH-Vorprüfung.....</b>	<b>14</b>
8.1.	Gesetzliche Grundlagen .....	14
8.2.	Prüfungsrelevante Schutzgebiete.....	15
8.3.	Prüfung der Verträglichkeit.....	16
<b>9.</b>	<b>Artenschutzrechtliche Prüfung.....</b>	<b>16</b>
9.1.	Gesetzliche Grundlagen .....	16
9.2.	Prüfungsrelevante Arten .....	17
9.3.	Überprüfung möglicher artenschutzrechtlicher Verstöße .....	18
<b>10.</b>	<b>Nachrichtliche Übernahme .....</b>	<b>18</b>

**Bebauungsplan W „Mietwohnungsbau auf dem Gelände des ehemaligen Stabsgebäudes“, 1. Änderung, Begründung (Entwurf)**

10.1.	Wasserschutzgebiet Zone III.....	18
<b>11.</b>	<b>Hinweise .....</b>	<b>19</b>
11.1.	Baunutzungsverordnung.....	19
11.2.	Bodenfunde.....	19
11.3.	Altlasten.....	19
11.4.	Kampfmittel .....	19
11.5.	Satzung zur Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktion .....	19
11.6.	Werbeanlagensatzung für den „Äußeren Bereich“ .....	19
11.7.	DIN-, ISO- und andere Vorschriften .....	20
11.8.	Süßwasserlinse .....	20
11.9.	Überlagerung rechtswirksamer Bebauungspläne.....	20
<b>12.</b>	<b>Zusammenfassende Erklärung .....</b>	<b>20</b>
<b>13.</b>	<b>Verfahrensvermerke.....</b>	<b>20</b>

**Bebauungsplan W „Mietwohnungsbau auf dem Gelände des ehemaligen Stabsgebäudes“, 1. Änderung, Begründung (Entwurf)**

## **1. Planungsanlass und -erfordernis**

Die Inselgemeinde Langeoog hat beschlossen, das ehemalige Internatsgelände für Wohnbauzwecke zu nutzen und dafür den Bebauungsplan W aufgestellt.

Entgegen ursprünglichen Planungsabsichten, für die verkehrliche Erschließung des Gebietes ausschließlich Geh-, Fahr-, und Leitungsrechte vorzusehen, soll nunmehr eine öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt werden. Hierdurch werden die öffentlichen Verkehrsflächen dem Erschließungsbeitragsrecht zugänglich.

Die ursprünglich beabsichtigte Privaterschließung wird durch die Betroffenheit mehrerer Privateigentümer und deren finanzieller Beteiligung zu unübersichtlich.

## **2. Planungsgrundlagen**

### **2.1. Verfahren**

Der Rat der Gemeinde Langeoog hat in seiner Sitzung am ..... beschlossen, die 1. Änderung des Bebauungsplans W aufzustellen.

Die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplans W wird gemäß § 13 a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren aufgestellt, da der Inhalt des Planes im Wesentlichen die Nachverdichtung bereits rechtsverbindlich beplanter Grundstücke im Innenbereich liegend vorsieht.

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. 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 werden 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. 13 zu entnehmen.

### **2.2. Rechtsgrundlagen**

Die vorliegende Bebauungsplanänderung basiert auf den folgenden Rechtsgrundlagen:

- a) Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG),
- b) Baugesetzbuch (BauGB),

**Bebauungsplan W „Mietwohnungsbau auf dem Gelände des ehemaligen Stabsgebäudes“, 1. Änderung, Begründung (Entwurf)**

- 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) Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
- g) Niedersächsische Bauordnung (NBauO),
- h) Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG),
- i) Niedersächsisches Wassergesetz (NWG) und
- j) Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG)

jeweils in der zurzeit gültigen Fassung.

**2.3. Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich der Änderung hat eine Größe von ca. 1,3 ha und befindet sich in der Gemarkung Langeoog, Flur 10.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 164/22 und 142/2 vollständig sowie das Flurstück 164/ 21 teilweise und wird

- im Norden durch die Flurstücke 163/1, 157/13, 143/2 (Straße),
- im Nordosten durch die Flurstücke 142/1, 141 und 139/12 (bebaute Fläche),
- im Osten durch die Flurstücke 164/19, 164/18, 164/17 und 164/56 (bebaute Fläche),
- im Süden durch das Flurstück 164/21 (unbebaute Fläche) und
- im Westen durch die Flurstücke 127 und 101/6 (Straße)

begrenzt.

Der räumliche Geltungsbereich ist im Übersichtsplan auf dem Deckblatt der Begründung abgebildet und in der Planzeichnung eindeutig festgelegt.

**2.4. Örtlicher Bestand**

Im Plangebiet befand sich früher ein Internatsgebäude. Das Internat wurde 1988 geschlossen. Anschließend stand das Gebäude fast 20 Jahre lang leer, bis es im Jahr 2009 durch Brand zerstört wurde. Im Jahr 2010 wurde die Brandruine vollständig (einschließlich Kellerräume) abgebrochen, sämtliches Baumaterial entsorgt und die Fläche eingeebnet.

Seitdem liegt die Fläche brach und wird praktisch nicht genutzt. Die angepflanzten Gehölzbestände am nördlichen, westlichen und südlichen Rand der Fläche sind sich selbst überlassen. Im Lauf der Zeit hat sich auf der eingeebneten Fläche eine

**Bebauungsplan W „Mietwohnungsbau auf dem Gelände des ehemaligen Stabsgebäudes“, 1. Änderung, Begründung (Entwurf)**

Ruderalvegetation v. a. aus Gräsern gebildet, in die Jungaufwuchs von Gehölzen eingestreut ist.

*Abb.: Plangebiet nach Abräumung der Gebäudereste des Internats, Aufnahme datum: um 2010 (Quelle: Gemeinde Langeoog)*



Das Plangebiet liegt am Rande des nördlich angrenzenden Siedlungsbereiches östlich der Inselschule. Im Norden grenzt eine Ferienhausbebauung mit Einkaufszentrum an, während südlich die Seniorenwohnanlage "bliev hier" liegt. Südöstlich ist ein Neubau des Feuerwehrhauses mit Rettungswache beabsichtigt und wiederum hiervon östlich liegt eine weitere Ferienhausbebauung mit dem Mutter-Kind-Wohnheim "Haus Wittdün" und „Flinthörnhaus“.

**2.5. Landesraumordnungsprogramm (LROP), Nationalpark**

In den Zielen und Grundsätzen des LROP zu Pkt. 1.4 „Integrierte Entwicklung der Küste, der Inseln und des Meeres“ Ziff. 05 heißt es seit 2008 unverändert:

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.

In den Erläuterungen wird hierzu u.a. ausgeführt:

Im Bereich der niedersächsischen Nordseeküste ist der Tourismus eine der wichtigsten Erwerbsgrundlagen der Menschen. Das attraktivste gesundheits-touristische Angebot bilden insbesondere die sieben Ostfriesischen Inseln sowie ausgewählte Küstenbadeorte. Der Inseltourismus ist auch für den Er-

**Bebauungsplan W „Mietwohnungsbau auf dem Gelände des ehemaligen Stabsgebäudes“, 1. Änderung, Begründung (Entwurf)**

halt der Tragfähigkeit der Infrastruktur und der Angebote der Daseinsvorsorge auf den Inseln (...) von hoher Bedeutung. (...)

(...) Wesentliche Grundlage an der niedersächsischen Nordseeküste ist ein intakter Naturraum, eine angenehme, saubere und naturnahe Umwelt, die es zu erhalten gilt. Wechselwirkungen mit anderen Planungen sind daher zu beachten. Um die Akzeptanz des Nationalparks und damit die Umsetzung der Schutzziele zu erleichtern, soll die Naturlandschaft des Wattenmeeres durch spezielle Angebotsformen erlebbar gemacht werden. Besucher und Einheimische sollen über Ziele und Grundsätze des Nationalparks informiert werden. Denn: „Transparenz schafft Akzeptanz“. (...)

Die Gliederung des Nationalparks in Zonen unterschiedlicher Schutz- und Nutzungsintensität ist ein Lösungsansatz. So wurde die Erholungszone (Zone 3) speziell für die Gestaltung von Freizeitaktivitäten durch Einheimische und Touristen eingerichtet und bildet Schwerpunkte des Fremdenverkehrs innerhalb des Nationalparks. Die touristische Infrastruktur und das touristische Angebot insbesondere an maritimen / wassergebundenen und anderen regionaltypischen Urlaubsformen soll damit gesichert und entwickelt werden. (...)

Auch primär touristisch geprägte Siedlungsnutzungen machen eine Katastrophenbewältigungs- und Abwehr-Infrastruktur notwendig. Das vorliegende Vorhaben dient diesem Zweck und ist insofern mit den Zielen und Grundsätzen des LROP vereinbar.

Der Geltungsbereich befindet sich nicht in einer der Zonen des Nationalparks vgl. hierzu Pkt. 8).

Die Flächen des Nationalparks „Niedersächsisches Wattenmeer“ sind sowohl im LROP als auch im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Wittmund nachrichtlich übernommen worden; es handelt sich um wertvolle Gebiete für Natur und Landschaft, aber auch wichtige Bereiche für die Erholung. Der Nationalpark Niedersächsisches Wattenmeer ist seit 2009 auch UNESCO „Weltnaturerbe“ und verbindet das Zusammenleben von Mensch und Natur. Dem Erhalt des Nationalparks Niedersächsisches Wattenmeer gilt ein besonderes Augenmerk des Landes. Im Bereich der niedersächsischen Nordseeküste ist der Tourismus eine der wichtigsten Erwerbsgrundlagen der Menschen. Ein attraktives gesundheitstouristisches Angebot bildet u.a. die Insel Langeoog. Der Inseltourismus ist auch für den Erhalt der Tragfähigkeit der Infrastruktur und der Angebote der Daseinsvorsorge auf der Insel von hoher Bedeutung.

Der vorliegende Bebauungsplan widerspricht nicht den Zielsetzungen des LROP.

Dieses gilt ebenfalls für das in Aufstellung befindliche neue LROP.

**2.6. Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Wittmund (RROP)**

Vorgaben seitens der Raumordnung bestehen in Form des 2006 in Kraft getretenen Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP) des Landkreises Wittmund bestehen nicht. Der Planbereich liegt zwischen dem Siedlungsbereich des Grundzent-

**Bebauungsplan W „Mietwohnungsbau auf dem Gelände des ehemaligen Stabsgebäudes“, 1. Änderung, Begründung (Entwurf)**

rums des Ortes Langeoog im Norden und den zur Erholung festgesetzten Vorrangflächen für Erholung mit intensiver Inanspruchnahme durch die Bevölkerung im Süden.

Das Nordseeheilbad Langeoog ist nach dem RROP als Standorte mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Fremdenverkehr festgelegt. Die Insel hat die Aufgabe die Erholung und den Fremdenverkehr in der Region unter den nachfolgend aufgelisteten Zielvorgaben zu entwickeln:

- „Planungen und Maßnahmen, die der Verlängerung der Saison und damit der Reduzierung der saisonbedingten Arbeitslosigkeit im Tourismusbereich dienen,
- Verbesserung der Qualitätsstandards im Konzentrationsbereich des Kurwesens und im Beherbergungsbereich,
- Bedarfsgerechte Schaffung qualitativ hochwertiger Beherbergungskapazitäten (z.B. 4-Sterne-Hotels),
- Abstimmung der öffentlichen Investitionen unter den Trägern des Fremdenverkehrs,
- Abstimmung über die Zuordnung von Schwerpunktaufgaben unter den Trägern des Fremdenverkehrs und
- Vernetzung der Standorte untereinander und mit dem Hinterland zwecks Einbindung in die touristische Entwicklung durch die Sicherung bzw. Ergänzung verschiedenster Vernetzungsstrukturen (ÖPNV/SPNV, Wanderwege, Radwanderwege, Wasserwanderwege, Reitwanderwege).

Eine Konkretisierung der Entwicklungsaufgaben erfolgt im Rahmen von touristischen Leitbildern und Konzepten.“<sup>1</sup>

Das Plangebiet liegt im Südwesten der Ortslage außerhalb des Vorranggebietes „Erholung mit starker Inanspruchnahme durch die Bevölkerung.

---

<sup>1</sup> RROP des Landkreises Wittmund



Bebauungsplan W „Mietwohnungsbau auf dem Gelände des ehemaligen Stabsgebäudes“, 1. Änderung, Begründung (Entwurf)

Abb.: Ausschnitt als dem RROP des Landkreises Wittmund mit Plangebiet (magenta)



Legende:



Grundzentrum



Vorranggebiet Erholung mit starker Inanspruchnahme durch die Bevölkerung



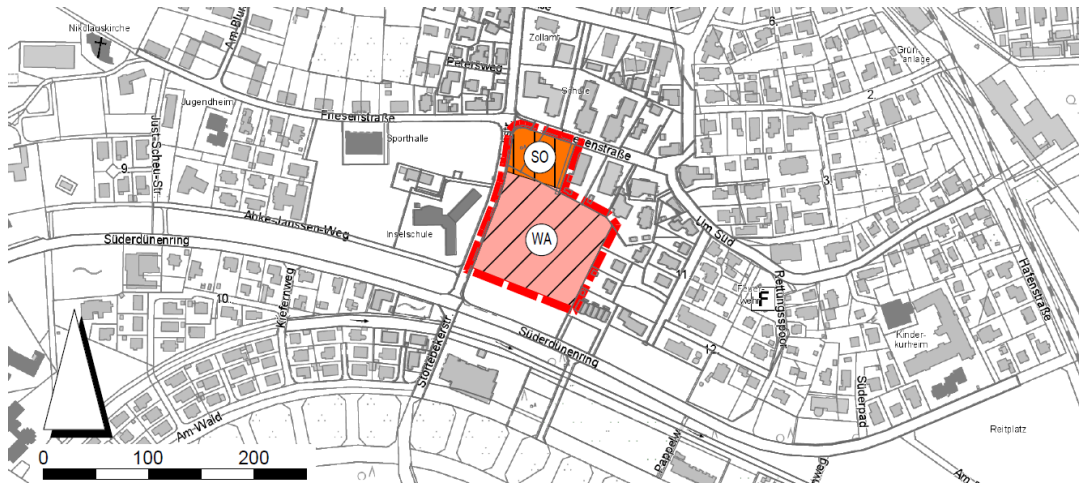
Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Fremdenverkehr

**Bebauungsplan W „Mietwohnungsbau auf dem Gelände des ehemaligen Stabsgebäudes“, 1. Änderung, Begründung (Entwurf)**

**2.7. Flächennutzungsplan**

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Langeoog stellt mit seiner Berichtigung für das Plangebiet ein Sondergebiet „Ärztehaus“ im Norden und eine Wohnbaufläche für den südlichen Teil dar.

*Abb.: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde mit Berichtigung zum Bebauungsplan W*



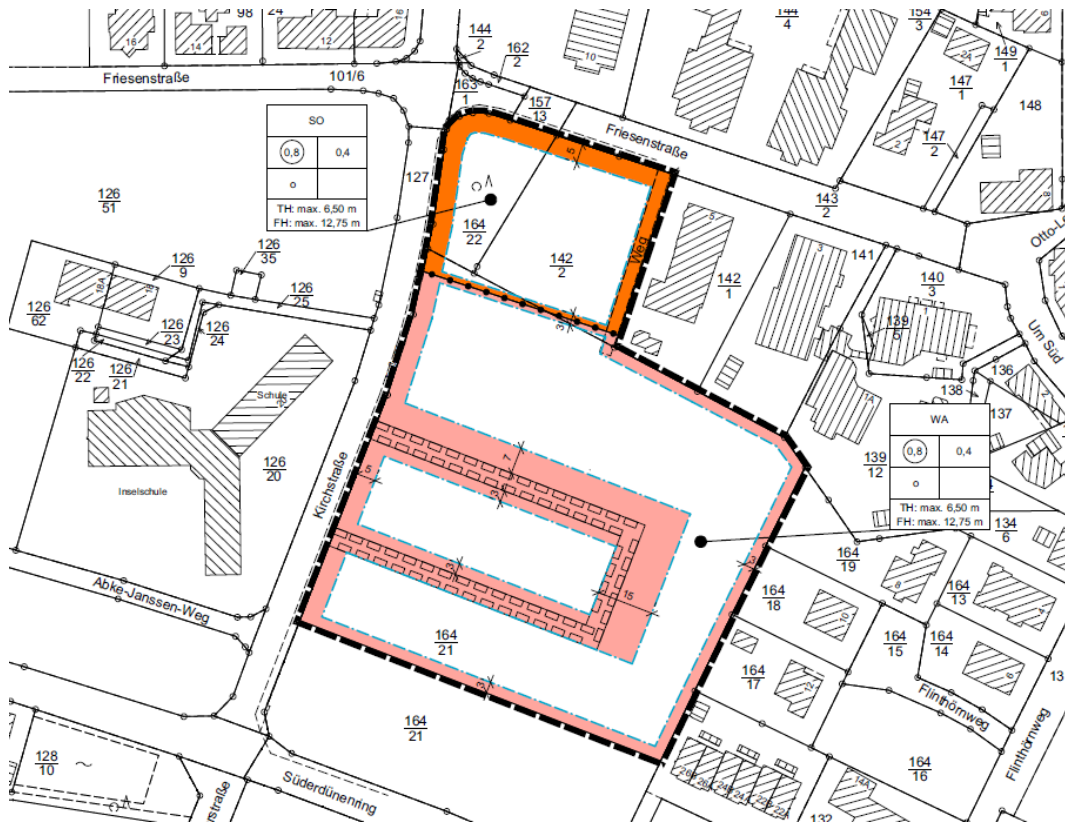
Die Planung der 1. Änderung gilt damit als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

**Bebauungsplan W „Mietwohnungsbau auf dem Gelände des ehemaligen Stabsgebäudes“, 1. Änderung, Begründung (Entwurf)**

**2.8. Bebauungsplan W**

Die 1. Änderung überplant den ganzen Bebauungsplan W. Wobei sich die Änderungen nur auf den Bereich des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes beziehen.

*Abb.: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Bebauungsplan W*



**2.9. Satzungen**

Für den Geltungsbereich findet die Satzung nach § 22 BauGB zur Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktion der Gemeinde Langeoog vom 12.04.1988 Anwendung und ebenso die „Gestaltungssatzung für den äußeren Bereich“ vom 31.01.1996 (Werbeanlagensatzung). Die Gestaltungssatzung soll demnächst durch eine derzeit im Entwurf vorliegende „Satzung über die Gestaltung baulicher und sonstiger Anlagen sowie die Gestaltung von Werbeanlagen und Freiflächen“ ersetzt werden.

**3. Inhalt der Bebauungsplanänderung**

Gemäß der o. a. Planungsziele wird als einzige Festsetzungsänderung die im ursprünglichen Plan als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht dargestellte Fläche zur Erschließung des Wohngebietes als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Auf diese Weise kann sichergestellt werden, dass die Erschließung, als auch die Ver- und Entsorgung des Gebietes gesichert ist. Zudem ist eine Gleichbehandlung zur Abgabe des Straßenausbaubeitrags möglich. Eine interne Prüfung hinsichtlich der ausreichenden Dimensionierung der Verkehrsanlagen für Inselfahrzeuge wurde mit

**Bebauungsplan W „Mietwohnungsbau auf dem Gelände des ehemaligen Stabsgebäudes“, 1. Änderung, Begründung (Entwurf)**

dem Ergebnis vorgenommen, dass keine Aufweitungen in den Kurven- oder Einfahrtsbereichen notwendig ist.

Alle übrigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen mit ihrer Begründung verbleiben unverändert. Die Begründungen dazu werden nicht noch einmal gesondert aufgeführt, sondern sind dem Bebauungsplan Nr. W zu entnehmen. Die Textlichen Festsetzungen in der Planzeichnung werden zur vollständigen Zusammenfassung der Bebauungspläne redaktionell übernommen.

**4. Altlasten / Kampfmittel**

Hinsichtlich des Vorhandenseins von Altlasten spielt die Vornutzung, in diesem Fall in Form eines Schul- bzw. Internatsgebäudes eine Rolle. Das Gebäude ist vor einigen Jahren einem Brand zum Opfer gefallen. Nach dem Feuerwehreinsatz wurde das Löschwasser komplett abgepumpt und fachgerecht entsorgt. Die baulichen Reste wurden vollständig vom Grundstück entfernt und ebenfalls fachgerecht entsorgt. Insofern bestand auch keine Veranlassung, eine Bodenuntersuchung durchzuführen.<sup>2</sup>

Über sonstige Altlasten ist nichts bekannt.

Eine Luftbildauswertung des LGLN hat am 28.10.2016 ergeben, dass auf den dort zur Verfügung stehenden Luftbildern keine Bombardierung im Plangebiet erkennbar ist.

**5. Oberflächenentwässerung / Schmutzwasserentsorgung**

Das Oberflächenwasser wird über den Regenwasserkanal Kirchstraße in den Ringschloot (Gewässer III. Ordnung) geleitet, der über ausreichende Kapazitäten für die Aufnahme der Wassermengen verfügt.

Das Schmutzwasser wird in den Kanal in der Kirchstraße eingeleitet. Falls dieser Kanal nicht mehr ausreichen sollte, wird sie durch eine leistungsfähigere Leitung ersetzt.

Eine Kanalnetzsanierung ist für das Jahr 2019/2020 für den Planbereich und dessen Umgebung geplant und berücksichtigt dabei die anfallenden Mengen.

**6. Natur und Landschaft**

Die 1. Änderung des B-Planes W wird nach § 13a BauGB aufgestellt. Demnach wird im Verfahren von einer formalen Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 und dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.

Im folgenden Abschnitt werden die Belange von Natur und Landschaft sowie die Auswirkungen auf einzelne Schutzgüter abgehandelt. Diese fokussieren sich vorwiegend auf die Inhalte der vorliegenden Bebauungsplanänderung im Vergleich zu den zulässigen Nutzungen im rechtswirksamen B-Plan W.

---

<sup>2</sup> Lt. Mitteilung der Verwaltung vom 25.08.2016

## Bebauungsplan W „Mietwohnungsbau auf dem Gelände des ehemaligen Stabsgebäudes“, 1. Änderung, Begründung (Entwurf)

### 6.1. Planungsgebiet und die geplante Änderungen

Die Planung liegt im Bereich der alten Dünen inmitten des Siedlungsbereiches. Durch die ehemalige Bebauung mit dem Internatsgebäude und dem nachfolgenden Abriss ist der Standort wesentlich verändert worden. Daher ist keine natürliche Düne mehr vorhanden. Die Geländehöhe liegt im Norden an der Friesenstraße bei ca. 4,20 m ü. NN und erreicht bis zu ca. 5,10 m über NN im Zentrum; zum Süderdünenring fällt das Gelände auf ca. 3,30 m ü. NN ab.<sup>3</sup>

Seit dem Abbruch des alten Internatsgebäudes im 2010 liegt die Fläche brach. Die angepflanzten Gehölzbestände (Bergahorn, Kartoffelrose) am nördlichen, westlichen und südlichen Rand der Fläche sind sich selbst überlassen. Im Lauf der Zeit hat sich auf der eingeebneten Fläche eine Ruderalvegetation gebildet, in die Jungaufwuchs von Gehölzen (Silber- und Zitterpappeln) eingestreut ist.

Die vorliegende Planung umfasst eine Änderung im Vergleich zum rechtwirksamen B-Plan:

- Festsetzung einer öffentlichen Straßenverkehrsfläche.

Diese wird für die verkehrliche Erschließung anstatt des bisher dargestellten Wohnbaugebietes mit den Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten festgesetzt.

### 6.2. Auswirkungen der Planung

#### Klima, Luft, Lärm

Die lokalklimatische Situation im Plangebiet als sehr günstig zu bezeichnen. Auch wenn es sich um eine Siedlungsfläche handelt, besitzt sie aufgrund der Insellage, Siedlungsstruktur und des Autoverbotes auf der Insel ein Seeklima, geprägt von hoher relativen Luftfeuchte, starken Winden, einer Vielzahl maritimer Aerosole sowie großer Luftreinheit.

Bereits bei der Erstplanung wurden im Rahmen der Umweltprüfung durch die Ausweisung des Wohnbaugebietes keine erheblichen Beeinträchtigungen des Klimas oder der Luftreinheit sowie keine Verschlechterung der Lärmsituation festgestellt.

Eine zusätzliche Beeinträchtigung von Klima/Luft durch die vorliegende B-Plan-Änderung gegenüber der derzeitigen planungsrechtlichen Bestand ist nicht gegeben, da der unwesentliche Anstieg der Versiegelung keine Auswirkung auf die Luftqualität bzw. -zirkulation haben wird.

Eine Änderung der Lärmsituation ist ebenfalls nicht gegeben.

#### Boden, Wasser

Die geplante Änderung betrifft Wohnbaufläche, auf der bereits heute eine Versiegelung von max. 60 % der Fläche zulässig ist. Durch die Festsetzung einer Verkehrsfläche erfolgt hier eine geringfügige Erhöhung der Versiegelung. Die Auswirkungen auf den Boden und das Wasserhaushalt sind jedoch vernachlässigbar gering.

---

<sup>3</sup> NIBIS®-Kartenserver (2014): Höhen und Bathymetrie (ohne anthrop. Formen). - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover.

## **Bebauungsplan W „Mietwohnungsbau auf dem Gelände des ehemaligen Stabsgebäudes“, 1. Änderung, Begründung (Entwurf)**

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Eine Beeinträchtigung des Wasserschutzgebietes „Langeoog“ durch die Planung kann ausgeschlossen werden. Eine sach- und fachgerechte Abwicklung der Bau-maßnahmen wird vorausgesetzt.

### Pflanzen- und Tierwelt, Biotope

Die Planungsfläche als Wohnbaugebiet steht aufgrund der zulässigen Versiegelung und Überbauung eingeschränkt als Lebensraum für die Tier- und Pflanzenwelt zur Verfügung.

Durch die Umwandlung eines Teils der Wohnbaufläche zur Verkehrsfläche ist keine negativen Veränderungen für die Pflanzen- und Tierwelt im Plangebiet festzustellen.

### Mensch und Landschaft

Das Plangebiet ist ein ausgewiesenes Wohnbaugebiet, umgeben von den gleichartigen Nutzungen.

Eine Änderung der internen Erschließung vom Wohngebiet mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zur öffentlichen Straße bringt keine Veränderung bei der Lebensqualität und der Erholungssituation im Gebiet. Auch negative Veränderung des Landschaftsbildes ist nicht festzustellen.

### **6.3. Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen der Natur und Landschaft**

Die im rechtwirksamen B-Plan W aufgeführte Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der nachteiligen Auswirkungen der Planung auf die Umwelt gelten für die vorliegende Änderung weiterhin unverändert fort.

## **7. Eingriffsregelung**

Aufgrund der Anwendung des § 13 a und der Festsetzung einer Grundfläche weniger als 20.000 m<sup>2</sup> gelten die Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren zu erwarten sind, nach § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung bereits als erfolgt oder zulässig.

## **8. FFH-Vorprüfung**

### **8.1. Gesetzliche Grundlagen**

Zum europäischen ökologischen Netz Natura 2000 zählen FFH-Gebiete und EU-Vogelschutzgebiete. Auch Projekte, die außerhalb der Natura 2000-Gebiete durchgeführt werden, müssen gemäß § 34 BNatSchG auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen der Natura 2000-Gebiete überprüft werden, wenn sie allein oder im Zusammenwirken mit anderen Projekten in der Lage sind, ein solches Gebiet erheblich zu beeinträchtigen. Im Folgenden wird daher eine Vorprüfung durchgeführt

**Bebauungsplan W „Mietwohnungsbau auf dem Gelände des ehemaligen Stabsgebäudes“, 1. Änderung, Begründung (Entwurf)**

in der ermittelt wird, ob die vorliegende Planung Auswirkungen nach sich ziehen kann, die das ökologische Netz Natura 2000 beeinträchtigen können.

**8.2. Prüfungsrelevante Schutzgebiete**

Der Nationalpark Niedersächsisches Wattenmeer wurde am 01.01.1986 per Verordnung ausgewiesen. Ab 01.08.2001 wurde die Verordnung durch das Gesetz über den Nationalpark Nds. Wattenmeer (NWattNPG), zuletzt geändert am 19.02.2010, abgelöst. Der Nationalpark ist in Ruhezonen (Zone I), Zwischenzonen (Zone II) und Erholungszonen (Zone III) eingeteilt.

Der Nationalpark Nds. Wattenmeer wurde als Natura 2000 Gebiet der EU gemeldet und ist Vogelschutz- und/oder FFH-Gebiet. In der Anlage des Nationalparkgesetzes sind die wertbestimmenden Lebensraumtypen und Arten sowie die Erhaltungsziele des Europäischen Vogelschutzgebietes genannt.

Die Insel Langeoog ist fast vollständig Teil des Nationalparks. Ausgenommen sind lediglich die Ortschaft, das angepflanzte Wäldchen sowie die Bereiche zwischen Hafen und Ortschaft. Auf der Insel Langeoog befinden sich die Ruhezonen I/24 (Langeoog - Flinthörn), I/25 (Langeoog - Südost) sowie I/26 (Langeoog - Nordost). Ihre Lage und ihre besonderen Schutzzwecke sind in der nachfolgenden Tabelle zusammengestellt:

Kennung	Bezeichnung und Ausdehnung	Besonderer Schutzzweck
I/24	<u>Langeoog-Flinthörn:</u> Dünen, Salzwiesen und Wattbucht	bedeutendes Brut-, Rast- und Nahrungsgebiet für Wat- und Wasservogel, bedeutender Lebensraum für charakteristische Tier- und Pflanzenarten und –Gesellschaften und typisches Ökosystem mit u. a. Sandstränden, Küstendünen, Deichvorland, Gebiet mit geowissenschaftlich bedeutsamen Landschaftsformen (Inselentwicklung)
I/25	<u>Langeoog-Südost:</u> Osterhook, Dünen und Salzwiesen, Langeooger Inselwatt bis Langeooger Wattfahrwasser	bedeutender Seehundteillebensraum, bedeutendes Brut-, Rast-, Nahrungs- und Mauergebiet für Wat- und Wasservogel, bedeutender Lebensraum für charakteristische Tier- und Pflanzenarten und –Gesellschaften und typisches Ökosystem mit u. a. Küstendünen, nassen Dünentälern, Stillgewässern, Salzwiesen und Deichvorland, Inselwatt
I/26	<u>Langeoog-Nordost:</u> Nordstrand ab Zugang Meierei Ostende einschließlich der vorgelagerten Watten und des Süderriffes vom Dünenfuß	bedeutender Seehundteillebensraum, bedeutendes Brut-, Rast- und Nahrungsgebiet für Wat- und Wasservogel, typisches Ökosystem mit u. a. Vordünen und Sandbänken, Gebiet mit geowissenschaftlich bedeutsamen Land-

**Bebauungsplan W „Mietwohnungsbau auf dem Gelände des ehemaligen Stabsgebäudes“, 1. Änderung, Begründung (Entwurf)**

Kennung	Bezeichnung und Ausdehnung	Besonderer Schutzzweck
	bis zum Fahrwasser Otzumer Balje/Hullbalje	schaftsformen (Inselentwicklung)

Die Grenzen des Nationalparks liegen vom Plangebiet in einer Entfernung von

- nördlich 1.200 m (Erholungszone)
- östlich 1.800 m (Ruhezone)
- südlich 1.400 m (Zwischenzone)
- westlich 900 m (Erholungszone)

Die geringsten Entfernungen zur Ruhezone betragen 1.800 m nach Osten (I/25 Langeoog-Südost) und 1.500 m nach Süden (I/24 Langeoog-Flinthörn).

### 8.3. Prüfung der Verträglichkeit

Wie oben dargestellt, liegt das Plangebiet nicht im Nationalpark. Ein direkter Eingriff in oder Flächenverbrauch von geschützten Bereichen findet daher nicht statt. Das Plangebiet grenzt auch nicht direkt an den Nationalpark. Daher kommt es zu keinen direkten beeinträchtigenden Auswirkungen durch Lärm, Schadstoffe, optische Einflüsse wie Lichtemissionen o. ä.

Es ist des Weiteren zu prüfen, ob über Luft, Boden, Wasser oder Grundwasser eine Beeinflussung des Natura 2000-Gebietes zu befürchten ist. Wie oben dargestellt, sind durch den Bebauungsplan einschließlich seiner 1. Änderung keine Auswirkungen hinsichtlich Lärm, Luft und Klima zu erwarten, die auf das Natura 2000 Gebiet erheblich einwirken können. Lediglich in der Bauphase sind geringe Lärmemissionen zu erwarten, die aber nur sehr kurzfristig vorliegen werden und wegen der zu großen Entfernung die sensiblen Bereiche des Nationalparks nicht erreichen. Auswirkungen über den Boden, das Grundwasser oder die Oberflächengewässer sind ebenfalls nicht zu erwarten. Auch die Beseitigung der vorhandenen Vegetationsbestände führt zu keiner Auswirkung im Nationalpark.

Nach der Vorprüfung kann daher keine Beeinträchtigung des Nationalparks Nds. Wattenmeer als Natura 2000-Gebiet gesehen werden.

## 9. Artenschutzrechtliche Prüfung

### 9.1. Gesetzliche Grundlagen

Der § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes legt in Absatz 1 die sogenannten Zugriffsverbote für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten fest.

Hiernach ist es verboten,

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,



**Bebauungsplan W „Mietwohnungsbau auf dem Gelände des ehemaligen Stabsgebäudes“, 1. Änderung, Begründung (Entwurf)**

2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Diese Zugriffsverbote werden allerdings für zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft und Bebauungspläne modifiziert.

Für Arten, die in Anhang IV der FFH-Richtlinie enthalten sind und für europäische Vogelarten liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 1 nur vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang nicht mehr erfüllt werden. Um dies zu vermeiden, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden.

Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens ein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nicht vor.

## **9.2. Prüfungsrelevante Arten**

Bei der Überprüfung wird von den Arten ausgegangen, deren Vorkommen durch eigene Kartierungen, Aussagen des Landschaftsrahmenplanes und des Landschaftsplanes, Auskunft der UNB oder durch Hinweise im Zuge des Bauleitplanverfahrens für den weiteren Untersuchungsraum bekannt wurden.

Hierzu wurde der Anhang 4 der FFH-Richtlinie genauer untersucht.

Die FFH-Art Große Moosjungfer (*Leucorrhinia pectoralis*), eine Großlibelle, der die Lebensräume Wälder, Fließgewässer und Grünland zugeordnet werden, ist laut Literaturangaben heute auf Langeoog nicht mehr heimisch.<sup>14</sup>

Da sich im Plangebiet keinerlei Gewässer befinden, sind Amphibien nicht zu erwarten.

Das Vorkommen der Zauneidechse (*Lacerta agilis*) für Langeoog nicht belegt.

---

<sup>14</sup> Theinert, R. (2008): Verzeichnis der in Niedersachsen besonders streng geschützten Arten. - Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 4/2008

Lieckweg, T. (2008): Die Libellenfauna der Ostfriesischen Inseln. – in: Niedringhaus, R., Haeseler, V., Janiesch, P. (Hrsg.) (2008): Die Flora und Fauna der Ostfriesischen Inseln. (Schriftenreihe Nationalpark Nds. Wattenmeer Bd. 11) - Wilhelmshaven

## **Bebauungsplan W „Mietwohnungsbau auf dem Gelände des ehemaligen Stabsgebäudes“, 1. Änderung, Begründung (Entwurf)**

Hinsichtlich der Vögel sind im Planungsraum nur Gehölz bewohnende Arten zu erwarten. Der Steinschmätzer (*Oenanthe oenanthe*) ist FFH-relevant und auf Langeoog nachgewiesen. Allerdings kommt er vor allem weiter im Osten der Insel vor, da er dort Offenboden- und Sandflächen für die Nahrungssuche sowie Stein- und Holzhaufen als Brutplätze findet, die im Plangebiet fehlen.<sup>15</sup>

Fledermäuse können nicht betroffen sein, da bisher Nachweise von Winterquartieren, Sommerquartieren und Wochenstuben auf den ostfriesischen Inseln fehlen, es konnten nur wandernde, verdriftete bzw. explorierende Individuen festgestellt werden.<sup>16</sup>

Bei der Prüfung werden daher nur gehölzbewohnende Vogelarten beachtet.

### **9.3. Überprüfung möglicher artenschutzrechtlicher Verstöße**

Es wurde geprüft, ob ein Verstoß gegen die Artenschutzbestimmungen bei der Umsetzung der Planung aufgrund der dargestellten Wirkfaktoren zu befürchten ist. Hierbei werden auf die oben dargestellten Wirkfaktoren und die zu erwartenden Beeinträchtigungen zurückgegriffen. Hierbei sind baubedingte und betriebsbedingte Störungen zu beachten.

Um hinsichtlich der Brutvogelarten einen Verstoß gegen das Verbot des § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BNatSchG zu vermeiden, müssen die Eingriffe in die Gehölzstrukturen außerhalb der Brutzeit der Vögel durchgeführt werden, d. h. nur von Oktober bis Februar. Dies muss bei den nachfolgenden Genehmigungen sichergestellt werden.

Da der im Plangebiet vorhandene Gehölzbestand noch sehr jung ist, weist er keine Höhlungen auf, die von bestimmten Vogelarten zur Brut genutzt werden könnten. Um einen Verstoß gegen das Verbot des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG sicher zu vermeiden, ist vor Beseitigung von Bäumen nochmals zu prüfen, ob sich Höhlungen innerhalb der Gehölze gebildet haben. Sollte dies der Fall sein, muss mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde das weitere Vorgehen (Beantragung einer artenschutzrechtlichen Ausnahme) besprochen werden.

Betriebsbedingte artenschutzrechtliche Verstöße sind durch die vorliegende Bauleitplanung nicht zu erwarten.

## **10. Nachrichtliche Übernahme**

### **10.1. Wasserschutzgebiet Zone III**

Der gesamte Änderungsbereich liegt im Wasserschutzgebiet Zone III. Die Verordnung eines Wasserschutzgebietes für Brunnen der Wasserwerke der Inselgemeinde Langeoog von 1967 und die übergeordnete Schutzzonenverordnung - Verordnung

---

<sup>15</sup> NLWKN (Hrsg.) (2011): Vollzugshinweise zum Schutz von Brutvogelarten in Niedersachsen. – Wertbestimmende Brutvogelarten der Vogelschutzgebiete mit höchster Priorität für Erhaltungs- und Entwicklungsmaßnahmen – Steinschmätzer (*Oenanthe oenanthe*). – Niedersächsische Strategie zum Arten- und Biotopschutz, Hannover, 6 S., unveröff.

<sup>16</sup> Walter, G.; Kleinekuhle, J. (2008): Die Landsäuger der Ostfriesischen Inseln. - in: Niedringhaus et al. 2008

**Bebauungsplan W „Mietwohnungsbau auf dem Gelände des ehemaligen Stabsgebäudes“, 1. Änderung, Begründung (Entwurf)**

über Schutzbestimmungen im Wasserschutzgebiet (SchuVO vom 09.11.2009) sind zu beachten.

**11. Hinweise**

**11.1. Baunutzungsverordnung**

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert durch Gesetz am 11. Juni 2013.

**11.2. 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.

**11.3. Altlasten**

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

**11.4. Kampfmittel**

Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) – Kampfmittelbeseitigungsdienst – in Hannover oder das Ordnungsamt der Gemeinde Langeoog zu benachrichtigen (vgl. hierzu auch Pkt. 4).

**11.5. Satzung zur Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktion**

Für den Planbereich gilt die Satzung nach § 22 BauGB zur Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktion der Gemeinde Langeoog vom 12.04.1988.

**11.6. Werbeanlagensatzung für den „Äußeren Bereich“**

Für den Planbereich gilt die Satzung über die Anbringung und Gestaltung von Werbeanlagen für den „Äußeren Bereich“ in der Gemeinde Langeoog (Örtliche Bauvorschrift) vom 09.02.1996.

**Bebauungsplan W „Mietwohnungsbau auf dem Gelände des ehemaligen Stabsgebäudes“, 1. Änderung, Begründung (Entwurf)**

**11.7. DIN-, ISO- und andere Vorschriften**

Die den Festsetzungen zugrundeliegenden DIN-, ISO- und anderen technischen Vorschriften können bei der Gemeinde Langeoog eingesehen werden.

**11.8. Süßwasserlinse**

Es wird darauf hingewiesen, dass auf Langeoog das Trinkwasser ausschließlich aus der Süßwasserlinse der Insel gewonnen wird. Da es sich um ein sensibles Gebilde handelt, kommt dem Grundwasserschutz hier eine besondere Bedeutung zu.

**11.9. Überlagerung rechtswirksamer Bebauungspläne**

Der Bebauungsplan W überdeckt mit seinem Geltungsbereich der 1. Änderung Teile des rechtswirksamen Bebauungsplanes W. Der Bebauungsplan W tritt damit in den überlagerten Bereichen nach Rechtswirksamkeit der 1. Änderung des Bebauungsplanes W außer Kraft.

**12. Zusammenfassende Erklärung**

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

**13. Verfahrensvermerke**

Der Entwurf der 1. Änderung Bebauungsplanes W der Gemeinde Langeoog hat mit der Entwurfsbegründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegen.

Bekannt gemacht wurde die Auslegung in Bezug auf § 3 Abs. 2 Satz 2 am ..... durch Aushang im Bekanntmachungskasten am Rathaus unter Hinweis im Anzeigenteil der Tageszeitung „Anzeiger für Harlingerland“.

Nach Prüfung der Anregungen und Bedenken hat der Rat der Gemeinde Langeoog in seiner Sitzung am ..... Die 1. Änderung des Bebauungsplanes W als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Langeoog, den .....

.....  
(Bürgermeister)

(Siegel)

Gemeinde Langeoog

---

**Bebauungsplan W „Mietwohnungsbau auf dem Gelände des ehemaligen Stabsgebäudes“, 1.  
Änderung, Begründung (Entwurf)**

Aufgestellt:

**Thalen Consult GmbH**

Neuenburg, den 09.10.2019

i.A. B.Sc. Meike Erhorn  
Dipl.-Ing. Lutz Winter  
M. Sc. Ekaterina Wamboldt

T:\Langeoog\11413\_BP W\_1. Ae\05\_B-Plan\02\_Entwurf\Begründung\2019\_10\_08\_11413\_BO W\_1  
Ae\_Begr\_E.docx