

Az: mw

Zur Sitzung des

BA
VA
Rat

Vorlage-Nr.: VO20-185

1. Änderung des Bebauungsplanes W / Ausweisung einer öffentlichen Straße

hier: Abwägungsvorschläge zur Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Absatz 2 und § 4 Absatz 2 BauGB sowie Satzungsbeschluss gemäß § 10 Absatz 1 BauGB

Berichterstatter: Bürgermeisterin Heike Horn

Anlagen: Abwägungsvorschläge / 1. Änderung Bebauungsplan W mit Begründung

Sachverhalt und Begründung:

Der Rat der Inselgemeinde Langeoog hat in seiner Sitzung am 20.05.2020 die öffentliche Auslegung der Unterlagen zum Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes W „Mietwohnungsbau auf dem Gelände des ehemaligen Stabsgebäudes“ mit Begründung gemäß § 3 Absatz 2 und § 4 Absatz 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am 29.06.2020 ortsüblich bekanntgemacht.

Planungserfordernis ist die parzellengleiche Ausweisung einer öffentlichen Straße statt des bisher im Bebauungsplan ausgewiesenen Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes. Alle weiteren Festsetzungen der Bebauungsplanes W bleiben dagegen unberührt.

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes W hat in der Zeit vom 09.07.2020 – 18.08.2020 öffentlich ausgelegen. Die Unterlagen standen in digitaler Form auf der Website der Gemeinde Langeoog zur Verfügung.

Nennenswerte Hinweise, Anregungen bzw. Bedenken sind innerhalb der Auslegungsfrist nicht eingegangen. Gleichwohl ist über die beigefügten Abwägungsvorschläge zu beschließen und den Trägern öffentlicher Belange das Ergebnis der Abwägung mitzuteilen.

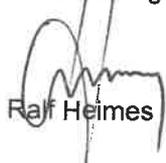
Im Weiteren ist die 1. Änderung des Bebauungsplanes als Satzung gemäß § 10 BauGB und die Begründung zu beschließen und anschließend im Amtsblatt für den Landkreis Wittmund zu veröffentlichen. Mit der Veröffentlichung im Amtsblatt wird die 1. Änderung des Bebauungsplanes W rechtskräftig.

Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss empfiehlt,
der Verwaltungsausschuss empfiehlt,
der Rat beschließt,

- die zur 1. Änderung des Bebauungsplanes vorgelegten Abwägungsvorschläge lt. Anlage
- die 1. Änderung des Bebauungsplanes W gemäß § 10 BauGB als Satzung mit der Begründung lt. Anlage

in Vertretung:


Ralf Heimes

1. Änderung des Bebauungsplanes W „Mietwohnungsbau auf dem Gelände des ehemaligen Stabsgebäude“

Inselgemeinde Langeoog

1. Änderung des Bebauungsplanes W „Mietwohnungsbau auf dem Gelände des ehemaligen Stabsgebäude“

Berücksichtigung der Stellungnahmen

aus der öffentlichen Auslegung sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

25.08.2020

1. Änderung des Bebauungsplanes W „Mietwohnungsbau auf dem Gelände des ehemaligen Stabsgebäude“

1. Änderung des Bebauungsplanes W „Mietwohnungsbau auf dem Gelände des ehemaligen Stabsgebäude“

Durchführung der öffentlichen Auslegung

Der Rat der Gemeinde Langeoog hat in seiner Sitzung am 20.05.2020 die öffentliche Auslegung der Unterlagen zum Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes W „Mietwohnungsbau auf dem Gelände des ehemaligen Stabsgebäude“ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, wurden am 29.06.2020 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes W „Mietwohnungsbau auf dem Gelände des ehemaligen Stabsgebäude“ hat zusammen mit der Begründung in der Zeit vom 09.07.2020 bis einschließlich 18.08.2020 öffentlich ausgelegt. Im selben Zeitraum standen die Unterlagen in digitaler Form auf der Website der Gemeinde Langeoog zur Verfügung.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte per Schreiben vom 29.06.2020 mit der Aufforderung zur Abgabe von schriftlichen Stellungnahmen bis zum 18.08.2020.

Übersicht über die vorliegenden Stellungnahmen

Nachfolgend werden die Inhalte der vorliegenden Stellungnahmen, soweit sie Hinweise, Anregungen oder Bedenken enthalten, wiedergegeben und Vorschläge zur Berücksichtigung gemacht. Der Inhalt von Stellungnahmen ohne Hinweise, Anregungen oder Bedenken wird nicht wiedergegeben.

1. Änderung des Bebauungsplanes W „Mietwohnungsbau auf dem Gelände des ehemaligen Stabsgebäude“

INHALTSVERZEICHNIS

STELLUNGNAHMEN AUS DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG SOWIE DER BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

- 1. BUNDESAUFSICHTSAMT FÜR FLUGSICHERUNG 17.08.2020**
- 2. DEUTSCHE FLUGSICHERUNG 28.07.2020, 04.05.2018**
- 3. DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH 12.08.2020**
- 4. EWE NETZ GMBH 14.08.2020**
- 5. LANDESAMT FÜR BERGBAU, ENERGIE UND GEOLOGIE 18.08.2020**
- 6. LANDESAMT FÜR GEOINFORMATION UND LANDESVERMESSUNG NIEDERSACHSEN, REGIONALDIREKTION AURICH, KATASTERAMT WITTMUND 10.08.2020**
- 7. LANDKREIS WITTMUND 26.06.2020**
- 8. NIEDERSÄCHSISCHE LANDESBEHÖRDE FÜR STRAßENBAU UND VERKEHR, STANDORT OLDENBURG 19.08.2020**
- 9. OLDENBURGISCH – OSTFRIESISCHER WASSERVERBAND 30.07.2020**
- 10. OSTFRIESISCHE LANDSCHAFT 03.07.2020**
- 11. VODAFONE GMBH / VODAFONE KABEL DEUTSCHLAND GMBH 05.08.2020**

OHNE HINWEISE, ANREGUNGEN ODER BEDENKEN

- 12. BUNDESAMT FÜR INFRASTRUKTUR, UMWELTSCHUTZ UND DIENSTLEISTUNGEN DAR BUNDESWEHR 09.07.2020**
- 13. EINZELHANDELSVERBAND OSTFRIESLAND E. V. 01.07.2020**
- 14. LANDWIRTSCHAFTSKAMMER NIEDERSACHSEN 01.07.2020**

1. Änderung des Bebauungsplanes W „Mietwohnungsbau auf dem Gelände des ehemaligen Stabsgebäude“

Hinweise, Anregungen, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung
---------------------------------------	---

STELLUNGNAHMEN AUS DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG SOWIE DER BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

1. Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung	17.08.2020
1.1. Durch die vorgelegte Planung wird der Aufgabenbereich des Bundesaufsichtsamtes für Flugsicherung als Träger öffentlicher Belange im Hinblick auf den Schutz ziviler Flugsicherungseinrichtungen auch weiterhin nicht tangiert. Meine Stellungnahme vom 19.04.2018 ist nach wie vor gültig. Diese Beurteilung beruht auf den Anlagenstandorten und — schutzbereichen der Flugsicherungsanlagen Stand: August 202 Stellungnahmen vom 19.04.2018 und vom 02.05.2018	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
1.2. Durch die vorgelegte Planung wird der Aufgabenbereich des Bundesaufsichtsamtes für Flugsicherung als Träger öffentlicher Belange im Hinblick auf den Schutz ziviler Flugsicherungseinrichtungen nicht berührt.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

1. Änderung des Bebauungsplanes W „Mietwohnungsbau auf dem Gelände des ehemaligen Stabsgebäude“

Hinweise, Anregungen, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung
<p>Es bestehen gegen den vorgelegten Planungsstand derzeit keine Einwände.</p> <p>1.3. Diese Beurteilung beruht auf den Anlagenstandorten und -schutzbereichen der Flugsicherungsanlagen: Stand April 2018. Die gemäß § 18 a LuftVG angemeldeten Anlagenschutzbereiche orientieren sich an den Anhängen 1-3 des „ICAO EUR DOC 015, Third Edition 2015“. Aufgrund betrieblicher Erfordernisse kann der angemeldete Schutzbereich im Einzelfall von der Empfehlung des ICAO EUR DOC 015 abweichen.</p> <p>Eine weitere Beteiligung des BAF an diesem Planungsvorgang ist nicht erforderlich.</p> <p>Die Entscheidung gemäß § 18a Luftverkehrsgesetz (LuftVG), ob Flugsicherungseinrichtungen durch einzelne Bauwerke gestört werden können, bleibt von dieser Stellungnahme unberührt. Sie wird von der Behörde getroffen, sobald über die zuständige Luftfahrtbehörde des Landes die konkrete Vorhabensplanung (z.B. Bauantrag) vorgelegt wird.</p> <p>1.4. Durch die vorgelegte Planung wird der Aufgabenbereich des Bundesaufsichtsamtes für Flugsicherung als Träger öffentlicher</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen betreffen jedoch nicht die verbindliche Bauleitplanung, sondern die konkrete Vorhabenplanung und dürften folglich in der Genehmigungsplanung berücksichtigt werden. Das BAF wird auf eigenen Wunsch nicht weiter am Verfahren beteiligt.</p>
<p>1.4. Durch die vorgelegte Planung wird der Aufgabenbereich des Bundesaufsichtsamtes für Flugsicherung als Träger öffentlicher</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

1. Änderung des Bebauungsplanes W „Mietwohnungsbau auf dem Gelände des ehemaligen Stabsgebäude“

Hinweise, Anregungen, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung
<p>Belange im Hinblick auf den Schutz ziviler Flugsicherungseinrichtungen nicht berührt. Es bestehen gegen den vorgelegten Planungsstand derzeit keine Einwände.</p> <p>1.5. Diese Beurteilung beruht auf den Anlagenstandorten und -schutzbereichen der Flugsicherungsanlagen: Stand Mai 2018. Die gemäß § 18 a LuftVG angemeldeten Anlagenschutzbereiche orientieren sich an den Anhängen 1-3 des „ICAO EUR DOC 015, Third Edition 2015“: Aufgrund betrieblicher Erfordernisse kann der angemeldete Schutzbereich im Einzelfall von der Empfehlung des ICAO EUR DOC 015 abweichen.</p> <p>Eine weitere Beteiligung des BAF an diesem Planungsvorgang ist nicht erforderlich.</p> <p>Die Entscheidung gemäß § 18a Luftverkehrsgesetz (LuftVG), ob Flugsicherungseinrichtungen durch einzelne Bauwerke gestört werden können, bleibt von dieser Stellungnahme unberührt. Sie wird von der Behörde getroffen, sobald über die zuständige Luftfahrtbehörde des Landes die konkrete Vorhabensplanung (z.B. Bauantrag) vorgelegt wird.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen betreffen jedoch nicht die verbindliche Bauleitplanung, sondern die konkrete Vorhabenplanung und werden folglich in der Genehmigungsplanung berücksichtigt. Das BAF wird auf eigenen Wunsch nicht weiter am Verfahren beteiligt.</p>

Inselgemeinde Langeoog

1. Änderung des Bebauungsplanes W „Mietwohnungsbau auf dem Gelände des ehemaligen Stabsgebäude“

Hinweise, Anregungen, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung
<p>2. Deutsche Flugsicherung</p> <p>2.1. Durch die oben aufgeführte Planung werden Belange der DFS Deutsche Flugsicherung GmbH bezüglich §18a Luftverkehrsge- setz (LuftVG) nicht berührt. Es werden daher unsererseits we- der Bedenken noch Anregungen vorgebracht. Eine weitere Be- teiligung am Verfahren ist nicht notwendig.</p> <p>Von dieser Stellungnahme bleiben die Aufgaben der Länder gemäß § 31 LuftVG unberührt. Wir haben das Bundesauf- sichtsamt für Flugsicherung (BAF) von unserer Stellungnahme informiert.</p>	<p>28.07.2020, 04.05.2018</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Zur Stellungnahme des Bundesaufsichtsamtes für Flugsiche- rung siehe Punkt 1.</p>

1. Änderung des Bebauungsplanes W „Mietwohnungsbau auf dem Gelände des ehemaligen Stabsgebäude“

Hinweise, Anregungen, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung
<p>3. Deutsche Telekom Technik GmbH</p> <p>3.1. Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Die Telekom beabsichtigt den Planbereich mit Telekommunikationsdienstleistungen zu versorgen. Dazu ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 2 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.</p> <p>Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden</p>	<p>12.08.2020</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, betreffen jedoch nicht die verbindliche Bauleitplanung. Sie werden der Vorhaben- und Erschließung planenden Stelle mitgeteilt.</p>

Inselgemeinde Langeoog

1. Änderung des Bebauungsplanes W „Mietwohnungsbau auf dem Gelände des ehemaligen Stabsgebäude“

Hinweise, Anregungen, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung
<p>werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. (Internet: https://trassenauskunft-kabel.telekom.de oder mailto: Planauskunft.Nord@telekom.de). Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.</p>	

1. Änderung des Bebauungsplanes W „Mietwohnungsbau auf dem Gelände des ehemaligen Stabsgebäude“

Hinweise, Anregungen, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung
<p>4. EWE Netz GmbH</p> <p>4.1. Die Aufstellung oder Veränderung von Leitplanungen kollidiert in der Regel nicht mit unserem Interesse an einer Bestandswahrung für unsere Leitungen und Anlagen. Sollte sich hieraus im nachgelagerten Prozess die Notwendigkeit einer Anpassung unserer Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an anderem Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, sollen dafür die gesetzlichen Vorgaben, die anerkannten Regeln der Technik sowie die Planungsgrundsätze der EWE NETZ GmbH gelten. Gleiches gilt auch für die Neuherstellung, z.B. Bereitstellung eines Stationsstellplatzes. Die Kosten der Anpassungen bzw. Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger vollständig zu tragen und der EWE NETZ GmbH zu erstatten, es sei denn der Vorhabenträger und die EWE NETZ GmbH haben eine anderslautende Kostentragung vertraglich geregelt.</p> <p>Die EWE NETZ GmbH hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen.</p> <p>Wir bitten Sie, uns auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und uns frühzeitig zu beteiligen.</p> <p>Unsere Netze werden täglich weiterentwickelt und verändertern</p>	<p>14.08.2020</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, betreffen jedoch nicht die verbindliche Bauleitplanung. Sie werden der Vorhaben- und Erschließung planenden Stelle mitgeteilt.</p>

1. Änderung des Bebauungsplanes W „Mietwohnungsbau auf dem Gelände des ehemaligen Stabsgebäude“

Hinweise, Anregungen, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung
<p>sich dabei. Dies kann im betreffenden Planbereich über die Laufzeit Ihres Verfahrens/Vorhabens zu Veränderungen im zu berücksichtigenden Leitungs- und Anlagenbestand führen. Wir freuen uns Ihnen eine stets aktuelle. Anlagenauskunft über unser modernes Verfahren der Planauskunft zur Verfügung stellen zu können - damit es nicht zu Entscheidungen auf Grundlage veralteten Planwerkes kommt. Bitte informieren Sie sich deshalb gern jederzeit über die genaue Art und Lage unserer zu berücksichtigenden Anlagen über unsere Internetseite: https://www.ewe-netz.de/geschaeftskunden/service/leitungsplaene-abrufen. Zur effizienten Bearbeitung von Anfragen und Stellungnahmen bauen wir unsere elektronischen Schnittstellen kontinuierlich aus.</p> <p>Bitte schicken Sie uns Ihre Anfragen und Mitteilungen zukünftig an unser Postfach info@ewe-netz.de. Haben Sie weitere Fragen? Sie erreichen Ihren Ansprechpartner Udo Rose unter der folgenden Rufnummer: 0491 99754-289.</p>	

Inselgemeinde Langeoog

1. Änderung des Bebauungsplanes W „Mietwohnungsbau auf dem Gelände des ehemaligen Stabsgebäude“

Hinweise, Anregungen, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung
<p>5. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie</p> <p>5.1. Aus Sicht des Fachbereiches Hydrogeologie wird zu o.g. Vorhaben wie folgt Stellung genommen:</p> <p>Die geplante Fläche liegt in der Zone III des Wasserschutzbereiches für das Wasserwerk der Insel-Gemeinde. Die Wasserschutzbereichsverordnung ist zu beachten. Auf den hier erforderlichen Grund- und Trinkwasserschutz ist hinzuweisen. Der Wasserschutz, die Trinkwassergewinnung darf durch die Planungen nicht in Frage gestellt werden. Wir schlagen vor, den Wasserversorger zu beteiligen.</p> <p>Weitere Anregungen oder Bedenken aus Sicht unseres Hauses bestehen unter Bezugnahme auf unsere Belange nicht.</p>	<p>18.08.2020</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Informationen befinden sich nachrichtlich übernommen bereits schon in den Planunterlagen. Darüber hinausgehende Änderungen werden als nicht notwendig erachtet.</p> <p>Der Oldenburgisch – Ostfriesische Wasserverband wurde am Verfahren beteiligt, siehe Punkt 10.</p>

Inselgemeinde Langeoog

1. Änderung des Bebauungsplanes W „Mietwohnungsbau auf dem Gelände des ehemaligen Stabsgebäude“

Hinweise, Anregungen, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung
--------------------------------	--

<p>6. Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Aurich, Katasteramt Wittmund</p> <p>6.1. Im Hinblick auf die erforderliche vermessungs- und kataster-technische Bescheinigung nach Absatz 41.3 VV-BauGB (RdErl. d. Nds. SozM i.d.F. vom 18.04.96 Nds.MinBl. Nr. 21 S. 835) weise ich nachrichtlich auf folgendes hin: Zum Bestand vom 1.04.2016 haben sich folgende Änderungen ergeben - Die Sonderung (V2-686/2019) zur Festlegung neuer Grenzen im Plangebiet vom 13.11.2019 - Vor Ort bereits errichtete Gebäude sind noch nicht im Liegen-schaftskataster nachgewiesen. Sollte mit der Änderung des Bebauungsplanes ein neueres als das o.g. Bestandsdatum verwendet werden, so müssten die Daten entsprechend aktualisiert werden. In dem Fall bitte ich um entsprechende Rückmeldung.</p>	<p>10.08.2020</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Es wird eine neue, verbindliche Planunterlage beim Katasteramt bestellt und der Planzeichnung der Satzung zu Grunde gelegt.</p>
---	--

Inselgemeinde Langeoog

1. Änderung des Bebauungsplanes W „Mietwohnungsbau auf dem Gelände des ehemaligen Stabsgebäude“

Hinweise, Anregungen, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung
<p>7. Landkreis Wittmund</p> <p>7.1. Abt. 60.1 Bauen</p> <p>Bau- und Bodendenkmalpflege Keine Anregungen.</p> <p>Brandschutz Keine Anregungen.</p> <p>7.2. Abt. 60.2 Umwelt / Untere Wasserbehörde</p> <p>Abwasserbeseitigung/Grundwasserschutz Keine Anregungen.</p> <p>Oberflächenentwässerung/Gewässer allgemein Die schadlose Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers liegt in diesem Einzelfall in der Verantwortung der Gemeinde Langeoog.</p> <p>7.3. Abt. 60.2 Umwelt / Untere Naturschutzbehörde</p> <p>Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Wie bereits in der Stellungnahme vom August 2018 erklärt, ist der naturschutzfachli-</p>	<p>26.06.2020</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

Inselgemeinde Langeoog

1. Änderung des Bebauungsplanes W „Mietwohnungsbau auf dem Gelände des ehemaligen Stabsgebäude“

Hinweise, Anregungen, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung
<p>che Abschnitt der Begründung zum B-Plan nachvollziehbar und wird von mir akzeptiert.</p> <p>7.4. Stabsstelle Regionalplanung (60.3)</p> <p>Bauleitplanung Der Bebauungsplan wird gem. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Langeoog entwickelt. Der Bebauungsplan nach § 30 BauGB bedarf nach § 10 Abs. 2 Satz 1 BauGB keiner Genehmigung, er unterliegt damit keiner aufsichtsbehördlichen Kontrolle. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan durch die Gemeinde ist nach § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB lediglich ortsüblich bekannt zu machen. Vor dem Hintergrund der geschilderten Sachlage wurde der Plan weder in formellrechtlicher noch in materiellrechtlicher Hinsicht einer Prüfung unterzogen.</p> <p>Raumordnung und Landesplanung Keine Anregungen und / oder Bedenken.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, ist der Gemeinde jedoch bereits bekannt.</p>

Inselgemeinde Langeoog

1. Änderung des Bebauungsplanes W „Mietwohnungsbau auf dem Gelände des ehemaligen Stabsgebäude“

Hinweise, Anregungen, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung
<p>8. Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Standort Oldenburg</p> <p>8.1. Gegen die vorgenannte Bauleitplanung der Gemeinde Langeoog besteht aufgrund der von meiner Behörde wahrzunehmenden luftverkehrsrechtlichen Belange keine Bedenken.</p> <p>Die Stellungnahme des Bundesaufsichtsamts für Flugsicherung, Langen wird Ihnen gesondert zugesandt.</p> <p>Belange der militärischen Luftfahrt bleiben unberührt. Diese werden vom Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Fontainengraben 200, 53123 Bonn, wahrgenommen.</p>	<p>19.08.2020</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Zur Stellungnahme des Bundesaufsichtsamtes für Flugsicherung siehe Punkt 1.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr hat keine Stellungnahmen zum Verfahren abgegeben.</p>

1. Änderung des Bebauungsplanes W „Mietwohnungsbau auf dem Gelände des ehemaligen Stabsgebäude“

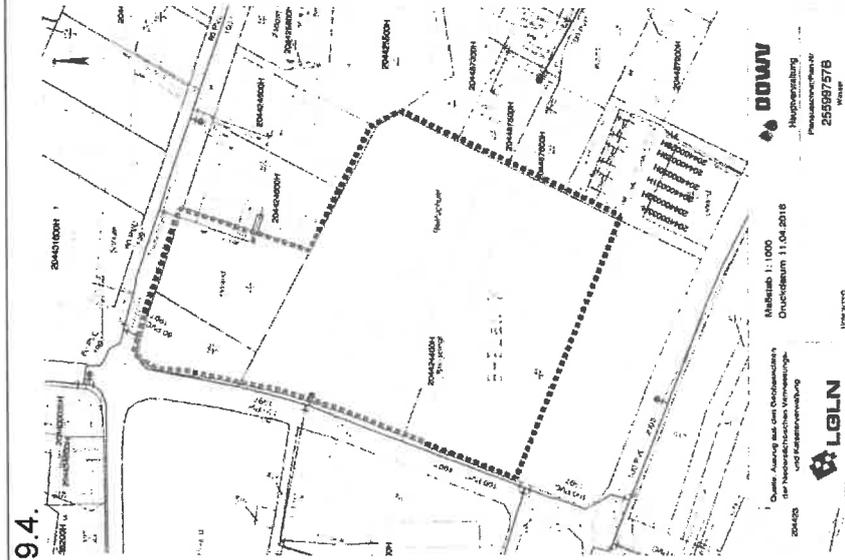
Hinweise, Anregungen, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung
<p>handene Versorgungsleitung als teilweise erschlossen angesehen werden. Sofern eine Erweiterung notwendig werden sollte, kann diese im Bereich des Wohngebietes nur auf der Grundlage der AVB Wasser V unter Anwendung des § 4 der Wasserlieferungsbedingungen des OOWV durchgeführt werden.</p> <p>Im Bereich des Sondergebietes kann eine Erweiterung nur auf der Grundlage der AVB Wasser V und unter Anwendung des § 5 der Allgemeinen Preisregelungen des OOWV durchgeführt werden. Wann und in welchem Umfang eine Erweiterung durchgeführt wird, müssen die Gemeinde und der OOWV rechtzeitig vor Aus-schreibung der Erschließungsarbeiten gemeinsam festlegen. Es wird darauf hingewiesen, dass für die ordnungsgemäße Unter-bringung von Versorgungsleitungen der Freiraum von Entsor-gungsleitungen freizuhalten ist. Dieser darf wegen erforderlicher Wartungs-, Unterhaltungs- und Erneuerungsarbeiten weder be-pflanzt noch mit anderen Hindernissen versehen werden.</p> <p>Um Beachtung des DVGW Arbeitsblattes W 400-1 wird gebeten.</p> <p>Evtl. Sicherungs- bzw. Umlöngungsarbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden.</p>	

1. Änderung des Bebauungsplanes W „Mietwohnungsbau auf dem Gelände des ehemaligen Stabsgebäude“

Hinweise, Anregungen, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung
<p>9.3. Im Hinblick auf den der Gemeinde obliegenden Brandschutz (Grundschutz) weisen wir ausdrücklich darauf hin, dass die Löschwasservorhaltung kein gesetzlicher Bestandteil der öffentlichen Wasserversorgung ist. Die öffentliche Wasserversorgung als Aufgabe der Daseinsvorsorge wird durch die gesetzlichen Aufgabenzuweisungen des Niedersächsischen Brandschutzgesetzes (NBrandSchG) nicht berührt, sondern ist von der kommunalen Löschwasserversorgungspflicht zu trennen.</p> <p>Eine Pflicht zur vollständigen oder teilweisen Sicherstellung der Löschwasserversorgung über das öffentliche Wasserversorgungsnetz (leitungsgebunden) besteht durch den OOWV nicht. Da unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung unterschiedliche Richtwerte für den Löschwasserbedarf bestehen (DVGW-Arbeitsblatt W 405), ist frühzeitig beim OOWV der mögliche Anteil (rechnerischer Wert) des leitungsgebundenen Löschwasseranteils zu erfragen, um planungsrechtlich die Erschließung als gesichert anerkannt zu bekommen.</p>	<p>Diese Fragestellung wird im Rahmen der Erschließungsplanung bzw. des Baugenehmigungsverfahrens geklärt.</p>

Inselgemeinde Langeoog

1. Änderung des Bebauungsplanes W „Mietwohnungsbau auf dem Gelände des ehemaligen Stabsgebäude“

Hinweise, Anregungen, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung
<p>9.4.</p>  <p>Die Einzeichnung der vorhandenen Versorgungsanlagen in dem</p>	

Inselgemeinde Langeoog

1. Änderung des Bebauungsplanes W „Mietwohnungsbau auf dem Gelände des ehemaligen Stabsgebäude“

Hinweise, Anregungen, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung
<p>anliegenden Lageplan ist unmaßstäblich. Die genaue Lage der Leitungen gibt Ihnen Dienststellenleiter Herr Söhlike von unserer Betriebsstelle in Harlingerland, Tel.: 04977-919211, in der Örtlichkeit an.</p>	
<p>9.5. Grundwasserschutz: Der räumliche Geltungsbereich der betreffenden B-Plan-Fläche liegt in der Trinkwasserschutzzone III für das Wasserwerk Langeoog, ca. 1,2 km südwestlich der Brunnen für die öffentliche Trinkwasserversorgung, die Wasser aus der Süßwasserlinse fördern. Das Süßwasservorkommen ist räumlich eng begrenzt, vergleichsweise geringmächtig und besitzt i.d.R. keine schützenden Deckschichten. Die Nutzung der Süßwasserlinse als Trinkwasservorkommen hat daher einen hohen Stellenwert auf der Insel Langeoog.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen ist aber auch schon bekannt.</p>
<p>9.6. Wir weisen darauf hin, dass es durch die zukünftige Nutzung zu keiner qualitativen Beeinträchtigung des Grundwassers und der Oberflächengewässer kommen darf. Die Auflagen der Schutzzonennverordnung vom 15.11.1967, die landesweite Schutzzonennverordnung sowie die Technischen Regeln DVGW — Arbeitsblatt W 101 vom Juni 2006 sind zu beachten.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Soweit der Gemeinde bekannt ist wurde das DVGW-Arbeitsblatt zuletzt 2009 angepasst. So wurde es auch in die Plandokumente übernommen.</p>

Inselgemeinde Langeoog

1. Änderung des Bebauungsplanes W „Mietwohnungsbau auf dem Gelände des ehemaligen Stabsgebäude“

Hinweise, Anregungen, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung
9.7. Nach endgültiger Planfassung und Beschluss als Satzung wird um eine Ausfertigung eines genehmigten Bebauungsplanes gebeten.	Die Gemeinde übersendet die rechtskräftige Planung nach Abschluss des Verfahrens.

1. Änderung des Bebauungsplanes W „Mietwohnungsbau auf dem Gelände des ehemaligen Stabsgebäude“

Hinweise, Anregungen, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung
<p>10. Ostfriesische Landschaft</p> <p>10.1. Gegen die 1. Änderung des o.g. Bebauungsplanes bestehen aus Sicht der archäologischen Denkmalpflege keine Bedenken.</p> <p>Sollten bei den vorgesehenen Bau- und Erdarbeiten archäologische Kulturdenkmale (Boden- und Baudenkmale) festgestellt werden, sind diese unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde oder uns zu melden.</p> <p>Wir verweisen in diesem Zusammenhang auf das Niedersächsische Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978 (Nds. GVBl. S. 517), sowie die Änderung vom 26.05.2011 (Nds. GVBl. S. 135), 514, wonach der Finder und der Leiter von Erdarbeiten verpflichtet sind, Bodenfunde anzuzeigen.</p>	<p>03.07.2020</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, sind jedoch bereits in den Plandokumenten vorhanden. Darüber hinausgehende Änderungen werden als nicht notwendig erachtet.</p>

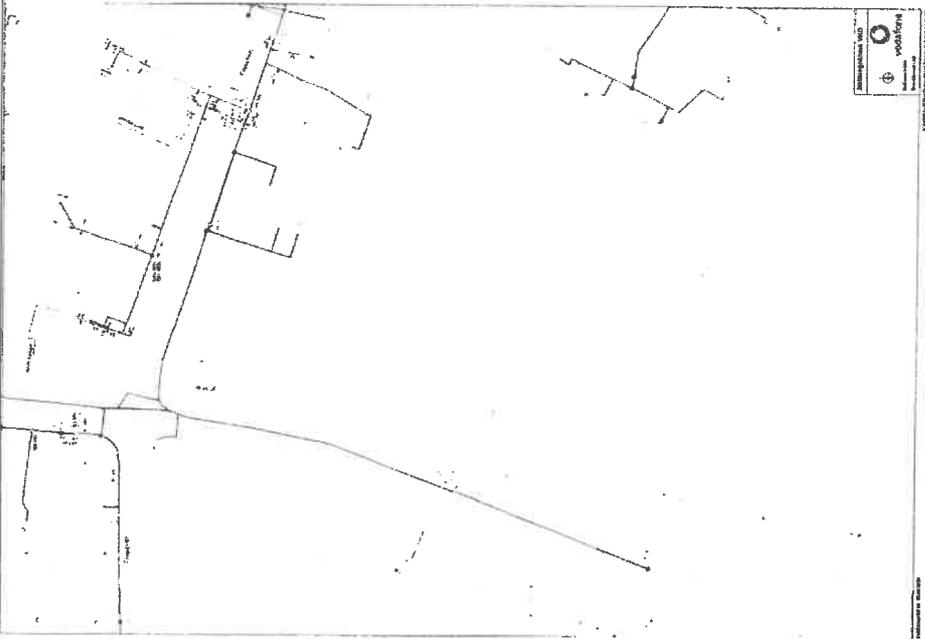
Inselgemeinde Langeoog

1. Änderung des Bebauungsplanes W „Mietwohnungsbau auf dem Gelände des ehemaligen Stabsgebäude“

Hinweise, Anregungen, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung
<p>11. Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH</p> <p>11.1. Eine Ausbaurechtsentscheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung: Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH Neubaugebiete KMU Südwestpark 15 90449 Nürnberg Neubaugebiete.de@vodafone.com Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.</p>	<p>05.08.2020</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, betreffen jedoch nicht die verbindliche Bauleitplanung. Sie werden der Vorhaben- und Erschließung planenden Stelle mitgeteilt.</p>

Inselgemeinde Langeoog

1. Änderung des Bebauungsplanes W „Mietwohnungsbau auf dem Gelände des ehemaligen Stabsgebäude“

Hinweise, Anregungen, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung
 <p>The image shows a detailed site plan of the former staff building area on Langeoog Island. The plan includes several rectangular building footprints, some with internal room divisions. A network of roads and paths is shown, along with areas of green space and trees. The drawing is a technical architectural plan, likely a site plan or floor plan, used for planning and construction purposes.</p>	

Inselgemeinde Langeoog

1. Änderung des Bebauungsplanes W „Mietwohnungsbau auf dem Gelände des ehemaligen Stabsgebäude“

Hinweise, Anregungen, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung
---------------------------------------	---

Ohne Hinweise, Anregungen oder Bedenken
--

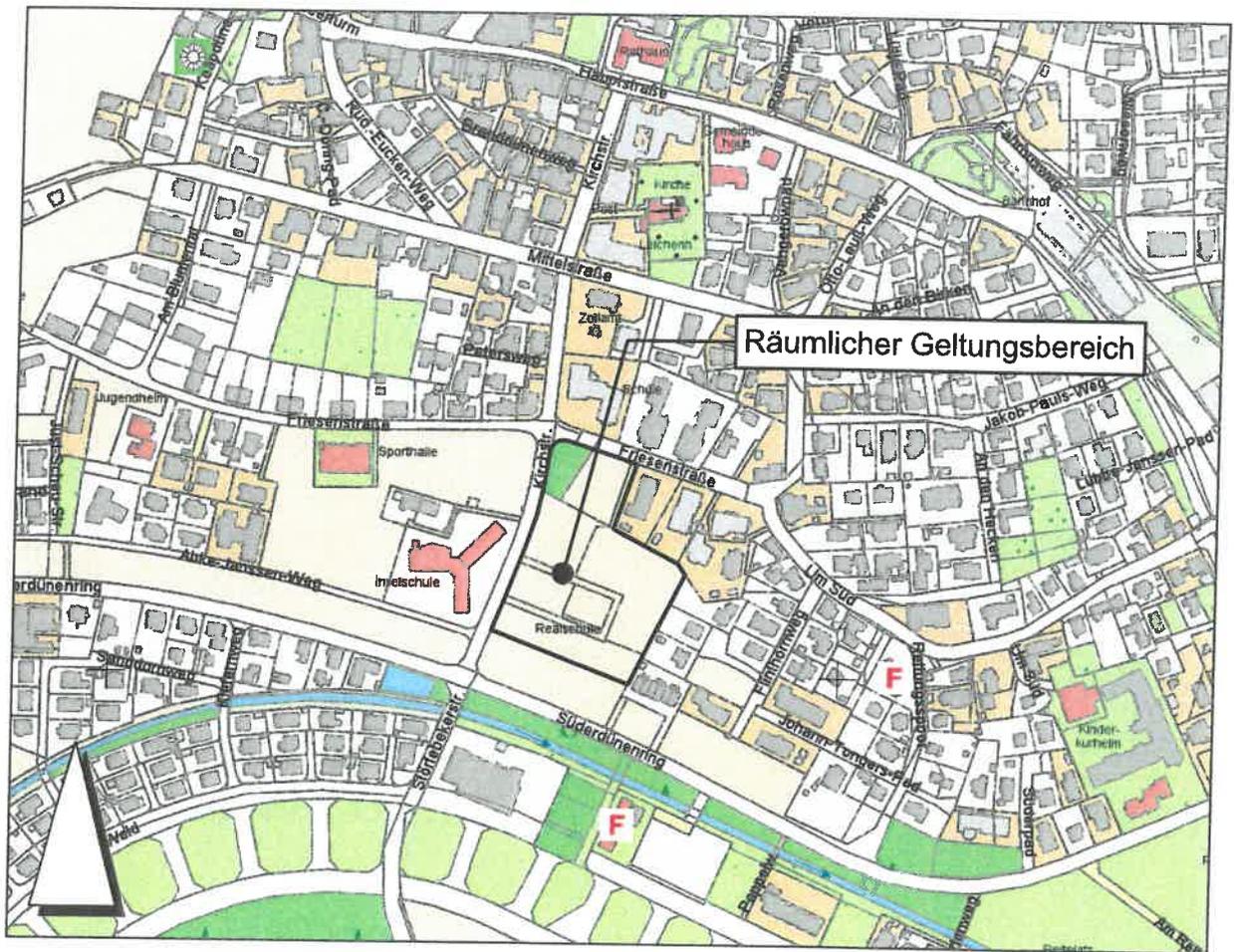
12. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr	09.07.2020
13. Einzelhandelsverband Ostfriesland e. V.	01.07.2020
14. Landwirtschaftskammer Niedersachsen	01.07.2020

Aufgestellt:

Thalen Consult GmbH
Neuenburg, den 25.08.2020

i. A. B.Sc. Meike Erhorn

S:\Langeoog\11413_BP W_1. Ae\07_Abwaegung\2020_08_25_11413_BP W_1 Ae_Abw.docx



GEMEINDE

GEMEINDE LANGEOOG



PLANINHALT

MASSSTAB

**BEBAUUNGSPLAN W
"MIETWOHNUNGSBAU AUF DEM GELÄNDE DES
EHEMALIGEN STABSGEBÄUDE"
1. ÄNDERUNG**

1:1.000

PROJ.-NR.	PROJEKTLTG.	BEARBEITUNG	GEPRÜFT	BLATTGR.	VERFAHRENSART
11413	Winter	Erhorn		780 x 594	§ 13 a BauGB

PLANBEZEICHNUNG / PROJEKTDATEI	DATUM	PLANSTAND
2020_08_27_11413_BPW_1Ae_S.wx	27.08.2020	Satzung

PLANVERFASSER



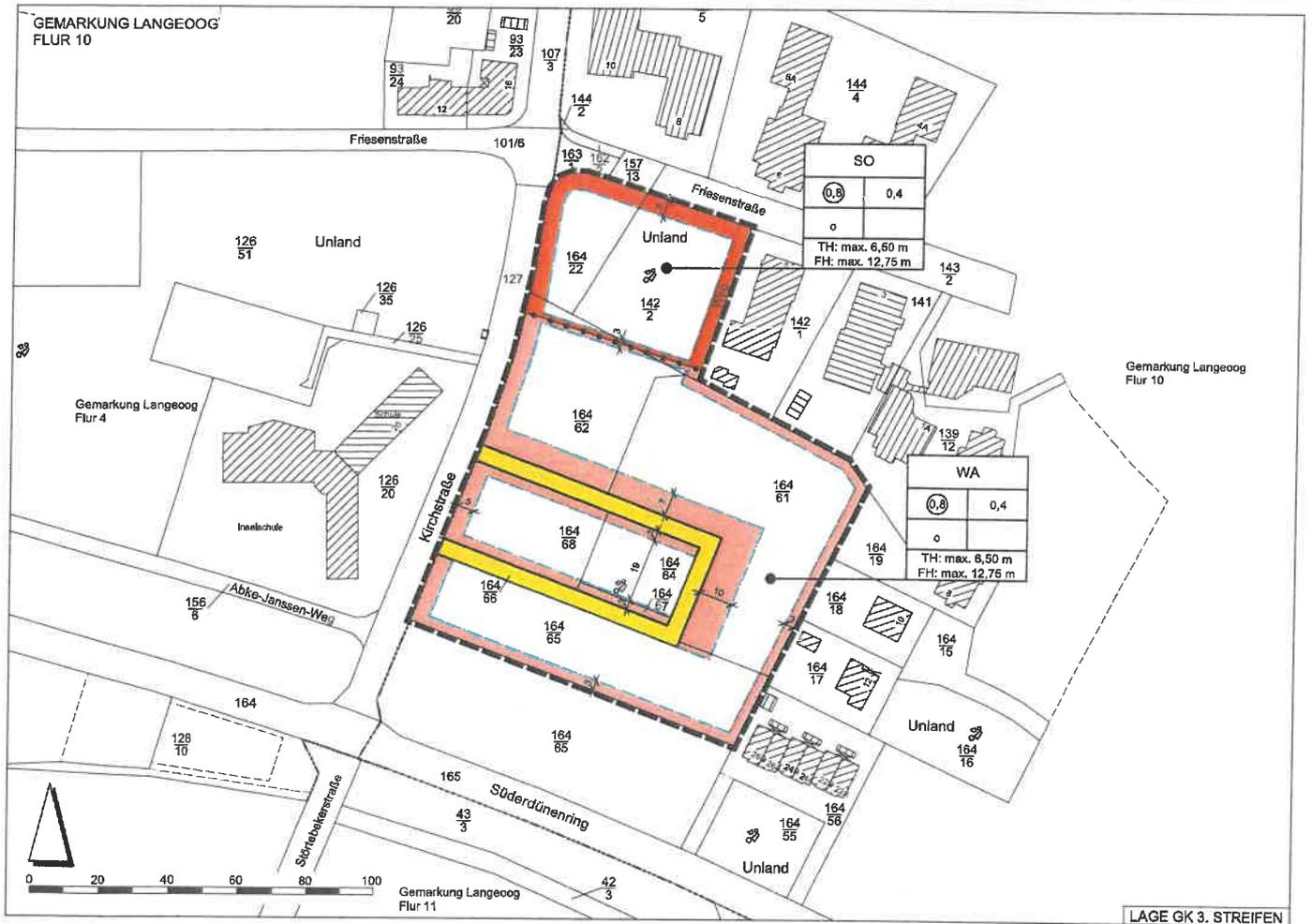
Thalen Consult GmbH

Sitz der Gesellschaft: Urwaldstr. 39 26340 Neuenburg Tel: 0 44 52 - 9 16 - 0 Fax: 0 44 52 - 9 16 - 1 01 E-Mail: info@thalen.de
STADT- & LANDSCHAFTSPLANUNG

INGENIEURE - ARCHITEKTEN - STADTPLANER

1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES W "MIETWOHNUNGSBAU AUF DEM GELÄNDE DES EHEMALIGEN STABSGBÄUDE"

M. 1 : 1.000



PLANZEICHENERKLÄRUNG GEMÄß PLANZV 2017

1. Art der baulichen Nutzung



Allgemeines Wohngebiet



Sondergebiet "Ärztehaus"

2. Maß der baulichen Nutzung



Geschossflächenzahl

0,4

Grundflächenzahl

TH: max. 6,50 m

maximal zulässige Traufhöhe

FH: max. 12,75 m

maximal zulässige Firsthöhe

3. Bauweise, Baugrenzen

o

offene Bauweise



Baugrenze

4. Verkehrsflächen



öffentliche Straßenverkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie

5. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung von Baugebieten

TF: 1

gemäß textlicher Festsetzung Nr. 1

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

1.1 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass die Nutzungen des § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO (die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden (auch Apotheken), Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe) nicht zulässig sind.

1.2 Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die unter § 4 Abs. 3 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (also auch Ferienwohnungen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

2. Sondergebiet „Ärztelhaus“ gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO

Das Sondergebiet dient der Unterbringung von das benachbarte Wohnen nicht störenden Ärztehäusern. Zulässig sind:

- Gebäude, die ausschließlich Arztpraxen beherbergen
- Räume für Arztpraxen
- Anlagen für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke außer Apotheken
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter
- den zulässigen Nutzungen zugeordnete typische Nebenanlagen

3. Höhe und Höhenlage baulicher Anlagen gemäß § 18 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 3 BauGB

3.1 Erdgeschossfußboden

Die Oberkante des Fußbodens des 1. Vollgeschosses (Erdgeschoßfertigfußboden) darf im Mittel höchstens 0,40 m über der natürlichen Geländeoberfläche (gewachsenes Gelände) der überbaubaren Fläche liegen.

3.2 Traufhöhe

Als Traufhöhe gilt das Maß zwischen den äußeren Schnittlinien von Außenwand und Dachhaut (oberer Bezugspunkt) und dem Erdgeschoßfertigfußboden. Die Traufhöhe gilt nicht für Traufen von untergeordneten Dachteilen (Krüppelwalm, Dachaufbauten).

3.3 Firsthöhe

Als Firsthöhe gilt das Maß zwischen dem höchsten Punkt des Gebäudes (oberer Bezugspunkt) und dem Erdgeschoßfertigfußboden. Überschreitungen durch untergeordnete Bauteile können zugelassen werden.

4. Garagen gemäß § 12 BauNVO sowie Nebengebäude gemäß § 14 BauNVO

Garagen und Nebengebäude sind zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den straßenseitigen Baugrenzen und deren sinngemäßen Verlängerungen parallel zur Straßenbegrenzungslinie nicht zulässig. Auf den sonstigen nicht überbaubaren und überbaubaren Grundstücksflächen sind je angefangene 500 qm Grundstücksfläche bzw. pro Grundstück mit einer Mindestfläche von 500 qm nur ein Gebäude mit einer maximalen Grundfläche von max. 25 qm als Nebenanlage zulässig. Aneinander gebaute Kleingebäude (z. B. Fahrradschuppen) gelten als ein Gebäude, wenn diese auch als ein Gebäude optisch in Erscheinung treten.

5. Anrechnung von Aufenthaltsräumen in Nicht-Vollgeschossen gemäß § 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO

Flächen von Aufenthaltsräumen in Nicht-Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind bei der Ermittlung der Geschossfläche folgendermaßen mitzurechnen:

- a) zu 100 % - die Grundflächen von Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von mindestens 2,00 m
- b) zu 50 % - die Grundflächen von Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von 1,00 m bis 2,00 m
- c) gar nicht die Grundflächen von Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von weniger als 1,00 m.

HINWEISE

1. Baunutzungsverordnung

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

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.

3. Altlasten

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

4. Kampfmittel

Sollten bei Erdarbeiten andere 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. 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.

6. Satzung über die Gestaltung baulicher und sonstiger Anlagen sowie die Gestaltung von Werbeanlagen und Freiflächen

Für den Planbereich gilt die Satzung über die Gestaltung baulicher und sonstiger Anlagen sowie die Gestaltung von Werbeanlagen und Freiflächen vom 15.05.2019.

7. DIN-, ISO- und andere Vorschriften

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

8. 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.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

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



**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

Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB

GEMEINDE LANGEOOG



PROJ.NR. 11413 | 28.08.2020

Gemeinde Langeoog

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

10.1.	Wasserschutzgebiet Zone III.....	18
11.	Hinweise	19
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.	Satzung über die Gestaltung baulicher und sonstiger Anlagen sowie die Gestaltung von Werbeanlagen und Freiflächen.....	19
11.7.	DIN-, ISO- und andere Vorschriften	20
11.8.	Süßwasserlinse	20
11.9.	Überlagerung rechtswirksamer Bebauungspläne.....	20
12.	Zusammenfassende Erklärung	20
13.	Verfahrensvermerke.....	20

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 m²
- 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),

- 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, 142/2, 164/62, 164/61, 164/68, 164/64, 164/67, 164/66 und 164/65 vollständig und wird

- im Norden durch die Flurstücke 163/1, 157/13, 143/2 (Straße) der Flur 10,
- im Nordosten durch die Flurstücke 142/1, 141 und 139/12 (bebaute Fläche) der Flur 10,
- im Osten durch die Flurstücke 164/19, 164/18, 164/17 und 164/56 (bebaute Fläche) der Flur 10,
- im Süden durch das Flurstück 164/65 (unbebaute Fläche) der Flur 10 und
- im Westen durch die Flurstücke 127 und 101/6 (Straße) der Flur 4

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

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

Abb.: Plangebiet nach Abräumung der Gebäudereste des Internats, Aufnahmedatum: 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-

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

rum 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.“¹

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

¹ RROP des Landkreises Wittmund

Gemeinde Langeoog

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

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



Legende:



Grundzentrum



Vorranggebiet Erholung mit starker Inanspruchnahme durch die Bevölkerung

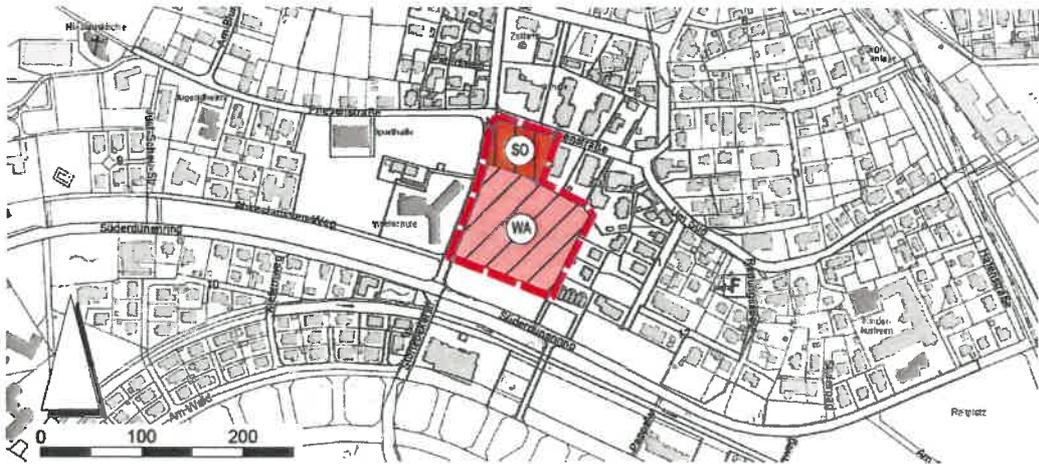


Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Fremdenverkehr

2.7. Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Langeoog stellt mit seiner Berichtigung für das Plangebiet ein Sondergebiet „Ärztelhaus“ 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

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.²

Über sonstige Altlasten ist nichts bekannt.

Eine Luftbilddauswertung 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.

² Lt. Mitteilung der Verwaltung vom 25.08.2016

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.³

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 rechtswirksamen 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.

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

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

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

Pflanzen- und Tierwelt, Biotop

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 rechtswirksamen 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 m² 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 in der ermittelt wird, ob die vorliegende Planung Auswirkungen nach sich ziehen kann, die das ökologische Netz Natura 2000 beeinträchtigen können.

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

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 Mausergebiet 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 bis zum Fahrwasser Otzumer Balje/Hullbalje	bedeutender Seehundteillebensraum, bedeutendes Brut-, Rast- und Nahrungsgebiet für Wat- und Wasservogel, typisches Ökosystem mit u. a. Vordünen und Sandbänken, Gebiet mit geowissenschaftlich bedeutsamen Landschaftsformen (Inselentwicklung)

Die Grenzen des Nationalparks liegen vom Plangebiet in einer Entfernung von

Gemeinde Langeoog

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

- 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 (1/25 Langeoog-Südost) und 1.500 m nach Süden (1/24 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,
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.⁴

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

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

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,

⁴ 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

da er dort Offenboden- und Sandflächen für die Nahrungssuche sowie Stein- und Holzhaufen als Brutplätze findet, die im Plangebiet fehlen.⁵

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.⁶

Bei der Prüfung werden daher nur gehölbewohnende 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 über Schutzbestimmungen im Wasserschutzgebiet (SchuVO vom 09.11.2009) sind zu beachten.

⁵ 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.

⁶ Walter, G.; Kleinekuhle, J. (2008): Die Landsäuger der Ostfriesischen Inseln. - in: Niedringhaus et al. 2008

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 Geoinformationen 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. Satzung über die Gestaltung baulicher und sonstiger Anlagen sowie die Gestaltung von Werbeanlagen und Freiflächen

Für den Planbereich gilt die Satzung über die Gestaltung baulicher und sonstiger Anlagen sowie die Gestaltung von Werbeanlagen und Freiflächen in der Gemeinde Langeoog (Örtliche Bauvorschrift) vom 15.05.2019.

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

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 09.07.2020 bis 18.08.2020 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

.....
(Bürgermeisterin)

(Siegel)

Gemeinde Langeoog

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

Aufgestellt:

Thalen Consult GmbH

Neuenburg, den 27.08.2020

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

S:\Langeoog\11413_BP W_1. Ae\05_B-Plan\03_Satzung\Begrueundung\2020_08_27_11413_W_1
Ae_Begr.docx

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

Projekt-Nr. 11413.

