

INSELGEMEINDE LANGEBOG
Die Bürgermeisterin
Az: mw

Langeoog, den 27.09.2021

Zur Sitzung des **BA
VA
RAT**

Vorlage-Nr.: VO21-227

Betrifft: 4. Änderung des Bebauungsplanes G „Friesenstraße/Süderdünenring“
Abwägungsvorschläge zu den Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Absatz 2 und § 4 Absatz 2 BauGB sowie Satzungsbeschluss

Verfasser der Vorlage: Martin Wirdemann

Anlage: Abwägungsvorschläge / Planzeichnung / Begründung

Sachverhalt und Begründung:

Der Rat der Gemeinde Langeoog hat in seiner Sitzung am 22. Juli 2021 die öffentliche Auslegung der Unterlagen zum Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes G 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 wurden am 27.07.2021 ortsüblich bekanntgemacht und im Anzeiger für Harlingerland veröffentlicht.

Mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes G wird das Ziel einer zeitgemäßen Bebaubarkeit des zur Nachnutzung anstehenden Grundstückes in der Mittelstraße 27 angestrebt. Mit dem Neubau werden zukünftig die gesetzlichen Grundstücksabstände sowie die Höhe der baulichen Anlage nach dem zur Zeit gültigen Bebauungsplanes G eingehalten.

Der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes G hat in der Zeit vom 05.08.2021 bis einschließlich 09.09.2021 öffentlich ausgelegen. Im selben Zeitraum standen die Unterlagen in digitaler Form auf der Website der Gemeinde Langeoog zur Verfügung.

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange erfolgte per Schreiben vom 27. Juli 2021 mit der Aufforderung zur Abgabe einer schriftlichen Stellungnahme bis zum 09.09.2021. Nennenswerte Hinweise, Anregungen bzw. Bedenken sind nicht eingegangen.

Die während der öffentlichen Auslegung eingegangenen Anregungen, Bedenken und Hinweise der Träger öffentlicher Belange wurden dem Planungsbüro Thalen Consult GmbH zugeleitet mit der Bitte, die Abwägungsvorschläge vorzubereiten.

Über die nun vorliegenden Abwägungsvorschläge ist zu beschließen und den Behörden das Ergebnis der Abwägung mitzuteilen.

Im Weiteren ist die 4. Änderung des Bebauungsplan G als Satzung gemäß § 10 BauGB Absatz 1 und die Begründung zu beschließen.

Mit der Veröffentlichung im Amtsblatt des Landkreises Wittmund wird die 4. Änderung des Bebauungsplanes G dann rechtskräftig.

Beschlussvorschlag:

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

- den Abwägungsvorschlägen zu den Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Absatz 2 und § 4 Absatz 2 BauGB zuzustimmen und
- die 4. Änderung des Bebauungsplanes G gemäß § 10 Absatz 1 BauGB als Satzung mit der Begründung.



Heike Horn

4. Änderung Bebauungsplan G „Friesenstraße/Süderdünenring“

Gemeinde Langeoog

**4. Änderung des Bebauungsplanes G
„Friesenstraße/Süderdünenring“**

Berücksichtigung der Stellungnahmen

**aus der öffentlichen Auslegung sowie der Beteiligung der
Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ge-
mäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB**

16.09.2021

4. Änderung Bebauungsplan G „Friesenstraße/Süderdünenring“

4. Änderung Bebauungsplan G „Friesenstraße/Süderdünenring“

Durchführung der öffentlichen Auslegung

Der Rat der Inselgemeinde Langeoog hat in seiner Sitzung am 22.07.2021 die öffentliche Auslegung der Unterlagen zum Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes G 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 wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes G hat zusammen mit der Begründung in der Zeit vom 05.08.2021 bis einschließlich 09.09.2021 öffentlich ausgelegt. Im selben Zeitraum standen die Unterlagen in digitaler Form auf der Website der Gemeinde zur Verfügung.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte per Schreiben vom 26.07.2019 mit der Aufforderung zur Abgabe von schriftlichen Stellungnahmen bis zum 09.09.2019.

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.

4. Änderung Bebauungsplan G „Friesenstraße/Süderdünenring“

INHALTSVERZEICHNIS

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

- 1. EWE NETZ GMBH, OLDENBURG 20.08.2021**
- 2. OSTFRIESISCHE LANDSCHAFT, AURICH 30.07.2021**
- 3. LANDKREIS WITTMUND 02.09.2021**
- 4. VODAFONE GMBH, HANNOVER 02.09.2021**
- 5. OOWV, BRAKE 02.09.2021**
- 6. LANDESAMT F. GEOINFORMATION U. LANDESVERMESSUNG KAMPFMITTELBESEITIGUNGSDIENST, HANNOVER 27.07.2021**
- 7. LANDESAMT FÜR BERGBAU, ENERGIE UND GEOLOGIE 07.09.2021**

OHNE HINWEISE, ANREGUNGEN ODER BEDENKEN

- 8. DEUTSCHE FLUGSICHERUNG, LANGEN 16.08.2021**
- 9. DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH, BAYREUTH 10.08.2021**
- 10. EISENBAHN-BUNDESAMT, HANNOVER 26.07.2021**
- 11. LANDWIRTSCHAFTSKAMMER NIEDERSACHSEN, AURICH 03.08.2021**
- 12. EINZELHANDELSVERBAND OSTFRIESLAND, EMDEN 29.07.2021**
- 13. BUNDESANSTALT FÜR IMMOBILIENAUFGABEN, MAGDEBURG 28.07.2021**
- 14. BUNDESAUFSICHTSAMT F. FLUGSICHERUNG, LANGEN 09.09.2021**
- 15. DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH, BAYREUTH 09.09.2021**
- 16. NDS. LANDESBETRIEB F. WASSERWIRTSCHAFT, KÜSTEN- U. NATURSCHUTZ, NORDEN 08.09.2021**

4. Änderung Bebauungsplan G „Friesenstraße/Süderdünenring“

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

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

<p>1. EWE Netz GmbH, Oldenburg</p> <p>1.1. Im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und/oder Anlagen der EWE NETZ GmbH.</p> <p>Diese Leitungen und Anlagen sind in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Bitte stellen Sie sicher, dass diese Leitungen und Anlagen durch Ihr Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden.</p> <p>Sollte sich durch Ihr Vorhaben 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 und die anerkannten Regeln der Technik gelten. Gleiches gilt auch für die gegebenenfalls notwendige Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen und Anlagen durch EWE NETZ. Bitte planen Sie in diesem Fall</p>	<p>20.08.2021</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplan ist bereits bebaut und vollständig erschlossen. Die Hinweise sind daher bei der Vorhabensplanung zu beachten.</p>
--	---

4. Änderung Bebauungsplan G „Friesenstraße/Süderdünenring“

Hinweise, Anregungen, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung
<p>Versorgungstreifen bzw. -korridore gemäß DIN 1998 (von min. 2,2 m für die Erschließung mit Telekommunikationslinien, Elektrizitäts- und Gasversorgungsleitungen) sowie die Bereitstellung notwendiger Stationsstellplätze mit ein.</p> <p>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>1.2. Die EWE NETZ GmbH hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>1.3. Wir bitten Sie, uns auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und uns frühzeitig zu beteiligen. Dies gilt auch für den Fall der Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen durch EWE NETZ, denn hierfür sind beispielsweise Lage und Nutzung der Versorgungsleitung und die sich daraus ableitenden wirtschaftlichen Bedingungen wesentliche Faktoren.</p>	<p>Die Hinweise werden bei weiteren Planungen beachtet.</p>

4. Änderung Bebauungsplan G „Friesenstraße/Süderdünenring“

Hinweise, Anregungen, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung
<p>2. Ostfriesische Landschaft, Aurich</p> <p>2.1. gegen die 1. Änderung des o.g. Bebauungsplanes bestehen aus Sicht der archäologischen Denkmalpflege keine Bedenken.</p> <p>2.2. 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 Nieders. Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978 (Nds. GVBl. S. 517), sowie die Änderung vom 26.05.2011 (Nds. GVBl. S. 135), § 14, wonach der Finder und der Leiter von Erdarbeiten verpflichtet sind, Bodenfunde anzuzeigen.</p>	<p style="text-align: right;">30.07.2021</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise sind bereits auf Planzeichnung und in Begründung vorhanden.</p>

4. Änderung Bebauungsplan G „Friesenstraße/Süderdünenring“

Hinweise, Anregungen, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung
02.09.2021	
<p>3. Landkreis Wittmund</p> <p>3.1. 1. Abt. 60.1 Bauen Bau- und Bodendenkmalpflege Keine Anregungen und/oder Bedenken.</p> <p>Brandschutz Keine Anregungen.</p> <p>3.2.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p>2. Abt. 60.2 Umwelt I Untere Wasserbehörde</p> <p>Untere Deichbehörde Deichrechtliche Belange werden durch diese Planung nicht berührt.</p> <p>Abwasserbeseitigung / Grundwasserschutz Es werden weder Anregungen noch Bedenken vorgetragen.</p> <p>Umgang mit wassergefährdenden Stoffen Es werden weder Anregungen noch Bedenken vorgetragen.</p> <p>3.3.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Oberflächenentwässerung / Gewässer allgemein Zur Oberflächenentwässerung werden leider keine Angaben gemacht. Der UWB ist nicht bekannt, ob es in diesem Ortsbereich eine funktionierende Regenwasserkanalisation gibt. Durch die Änderung des B.- Plans scheint eine Zunahme des</p>	<p>Die Hinweise werden außerhalb der Bauleitplanung beachtet. Der Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplan ist bereits bebaut und vollständig erschlossen. Die Hinweise sind daher bei der Vorhabensplanung zu beachten.</p>

4. Änderung Bebauungsplan G „Friesenstraße/Süderdünenring“

Hinweise, Anregungen, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung
<p>Versiegelungsgrades auf diesem Grundstück gegenüber dem Ist- Zustand ermöglicht zu werden. Sofern die bisherige Entsorgung des Oberflächenwassers über eine reine Versickerung erfolgen sollte, wäre diesbezüglich spätestens im Rahmen der Bauanträge nachzuweisen, dass diese Entwässerungsmöglichkeit sach- und fachgerecht funktioniert. Ansonsten würde die Erschließung als nicht gesichert anzusehen sein. Daher empfiehlt es sich, diese Belange rechtzeitig fachlich zu beleuchten. 3.4.</p>	<p>Die Begründung wird um ein Kapitel zur Regenentwässerung entsprechend ergänzt.</p>
<p>3. Abt. 60.2 Umwelt / Untere Naturschutzbehörde</p> <p>Naturschutz und Landschaftspflege Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.</p> <p>Das Vorhaben liegt außerhalb des Gebietes des Nationalparks Niedersächsisches Wattenmeer, in der sogenannten "weißen Zone". Beeinträchtigungen der Schutzziele des Natur-2000-Gebiets durch die geplante Maßnahme sind aufgrund der Lage im Gebiet des Ortskerns nicht zu erwarten. Die Planungen bedenken, den Unterlagen nach, keine Intensivierung der bestehenden touristischen Nutzung. Die Lage des Grundstücks und die bisherige Nutzung als Feriendomizil und Gartenfläche lassen ebenfalls nicht auf eine Beeinträchtigung etwaiger vorhandener geschützter Dünenbiotope schließen.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

4. Änderung Bebauungsplan G „Friesenstraße/Süderdünenring“

Hinweise, Anregungen, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung
<p>3.5. Baufeldräumung und vorbereitende Maßnahmen müssen aufgrund der gesetzlich geregelten Schutzfristen (§ 39 BNatSchG) während der Brut- und Aufzuchtzeiten (1. März bis 30. September) außerhalb dieses Zeitraumes liegen. Die Artenschutzbestimmungen gem. § 44 BNatSchG sind auch bei den Rückbau- bzw. Abrissarbeiten zu berücksichtigen. So sind sowohl jährlich wieder genutzte Nester wie z.B. Schwalbennester, Bruthöhlen in Baumstämmen sowie Fledermausquartiere gesetzlich geschützt. Eine Beseitigung bzw. Zerstörung ist demnach verboten. Sollten entsprechende Fortpflanzungs- oder Rückzugshabitate von den Maßnahmen betroffen sein, so ist die Untere Naturschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Ein weiteres Vorgehen muss dann abgestimmt werden. Ich empfehle eine baubiologische Begleitung der Baumaßnahme</p>	<p>Die Hinweise werden außerhalb der Bauleitplanung bei der Vorhabensplanung beachtet. Die Begründung wird entsprechend in Kap. 3 ergänzt.</p>
<p>3.6. Bodenschutz; Abfallentsorgung Es bestehen keine Bedenken. Ich bitte jedoch um eine kleine Korrektur: unter Punkt 3.4 ist die Abfallbehörde des Landkreises Wittmund zu nennen.</p>	<p>Der Hinweis wird beachtet. Die Begründung in Kap. 3.4 wird entsprechend korrigiert.</p>
<p>3.7. 4. Stabsstelle Regionalplanung (60.3) Bauleitplanung Der Bebauungsplan wird gem. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Langeoog entwickelt.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

4. Änderung Bebauungsplan G „Friesenstraße/Süderdünenring“

Hinweise, Anregungen, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung
<p>Der Bebauungsplan nach § 30 BauGB bedarf nach § 10 Abs. 2 Satz 1 BauGB keiner Genehmigung, er unterliegt damit keiner aufsichtsbehördlichen Kontrolle.</p> <p>Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan durch die Gemeinde ist nach § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB lediglich ortsüblich bekannt zu machen.</p> <p>Vor dem Hintergrund der geschilderten Sachlage wurde der Plan weder in formellrechtlicher noch in materiellrechtlicher Hinsicht einer Prüfung unterzogen.</p> <p>3.8.</p>	
<p>Raumordnung und Landesplanung Keine Anregungen und / oder Bedenken.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

4. Änderung Bebauungsplan G „Friesenstraße/Süderdünenring“

Hinweise, Anregungen, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung
<p>4. Vodafone GmbH, Hannover</p> <p>4.1. Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, deren Lage auf den beiliegenden Be-standsplänen dargestellt ist. Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht ver-ringert werden dürfen.</p>	<p>02.09.2021</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplan ist bereits bebaut und vollständig erschlossen. Die Hinweise sind daher bei der Vorhabensplanung zu beachten.</p>

4. Änderung Bebauungsplan G „Friesenstraße/Süderdünenring“

Hinweise, Anregungen, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung
5. OOWV, Brake 02.09.2021	
5.1. Sofern sichergestellt ist, dass durch das geplante Vorhaben die Versorgungsanlagen des OOWV weder freigelegt, überbaut, noch sonst in ihrer Funktion gestört werden, haben wir keine Bedenken.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplan ist bereits bebaut und vollständig erschlossen. Die Hinweise sind daher bei der Vorhabensplanung zu beachten.
5.2. Um Beachtung des DVGW Arbeitsblattes W 400-1 und der Schutzbestimmungen im Wasserschutzgebiet wird gebeten.	Die Hinweise werden bei der Vorhabensplanung beachtet. Die Begründung in Kap. 3 wird entsprechend ergänzt.

4. Änderung Bebauungsplan G „Friesenstraße/Süderdünenring“

Hinweise, Anregungen, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung
<p>6. Landesamt f. Geoinformation u. Landesvermessung Kampfmittelbeseitigungsdienst, Hannover</p> <p>Für die Planfläche liegen dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Niedersachsen die folgenden Erkenntnisse vor</p> <p>Empfehlung: Luftbildauswertung</p> <p>Fläche A</p> <p>Luftbilder: Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden nicht vollständig ausgewertet.</p> <p>Luftbildauswertung: Es wurde keine Luftbildauswertung durchgeführt.</p> <p>Sondierung: Es wurde keine Sondierung durchgeführt.</p> <p>Räumung: Die Fläche wurde nicht geräumt.</p> <p>Belastung: Es besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel.</p>	<p>27.07.2021</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der bauausführenden Firma wurde das Schreiben der LGLN am 17.09.2021 mit der Bitte um Kenntnisnahme bzw. weitere Veranlassung (Beauftragung einer Luftbildauswertung) zugesandt.</p>

4. Änderung Bebauungsplan G „Friesenstraße/Süderdünenring“

Hinweise, Anregungen, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung
<p>7. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie</p> <p>Sofern im Zuge des o. g. Vorhabens Baumaßnahmen erfolgen, verweisen wir für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den NIBIS-Kartenserver. Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht.</p> <p>Geotechnische Baugrunderkundungen/-untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen.</p> <p>In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange haben wir keine weiteren Hinweise oder Anregungen.</p>	<p style="text-align: right;">07.09.2021</p> <p>Die Hinweise werden bei der Vorhabensplanung beachtet. Die Begründung in Kap. 3 wird entsprechend ergänzt.</p>

4. Änderung Bebauungsplan G „Friesenstraße/Süderdünenring“

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

Ohne Hinweise, Anregungen oder Bedenken	
--	--

8.	Deutsche Flugsicherung, Langen	16.08.2021
9.	Deutsche Telekom Technik GmbH, Bayreuth	10.08.2021
10.	Eisenbahn-Bundesamt, Hannover	26.07.2021
11.	Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Aurich	03.08.2021
12.	Einzelhandelsverband Ostfriesland, Emden	29.07.2021
13.	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Magdeburg	28.07.2021
14.	Bundesaufsichtsamt f. Flugsicherung, Langen	09.09.2021
15.	Deutsche Telekom Technik GmbH, Bayreuth	09.09.2021
16.	Nds. Landesbetrieb f. Wasserwirtschaft, Küsten- u. Naturschutz, Norden	08.09.2021

4. Änderung Bebauungsplan G „Friesenstraße/Süderdünenring“

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

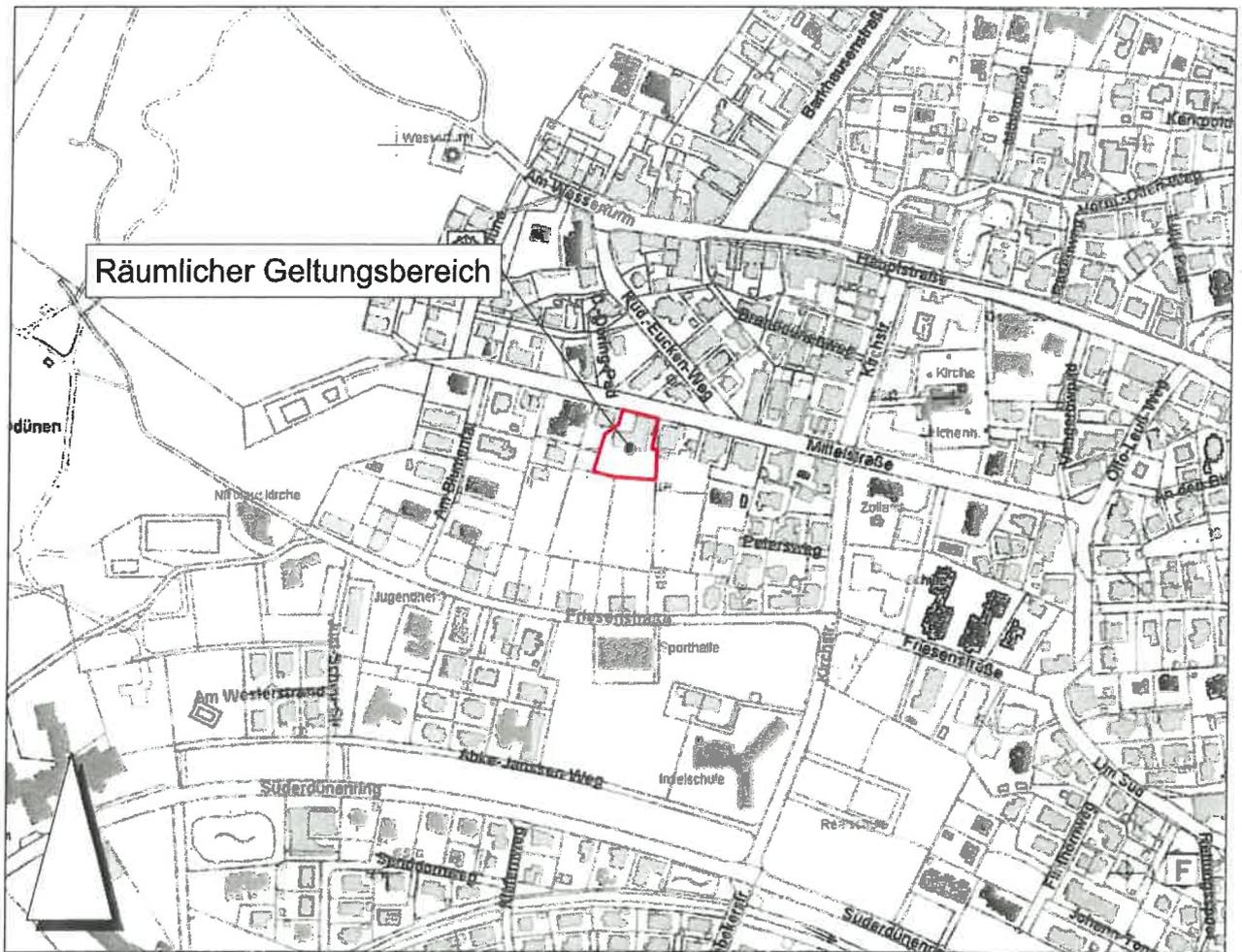
Aufgestellt:

Thalen Consult GmbH

Neuenburg, den 16.09.2021

i. A. Dipl.-Ing. Rolf Bottenbruch

S:\Langeoog\11918_BP_G_4_Änd\07_Abwaegung\2021_09_16_11918_Abwägung.docx



GEMEINDE

GEMEINDE LANGEOOG



PLANINHALT

MASSSTAB

BEBAUUNGSPLAN G
"FRIESENSTRASSE/SÜDERDÜNENRING"

1:1.000

4. ÄNDERUNG

PROJ.-NR.	PROJEKTLTG.	BEARBEITUNG	GEPRÜFT	BLATTGR.	VERFAHRENSART
11918	Bottenbruch	Bottenbruch		594 x 780	

PLANBEZEICHNUNG / PROJEKTDATUM	DATUM	PLANSTAND
2021_06_14_11918_BP_G 4Ae_E.vwx	14.06.2021	Entwurf

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

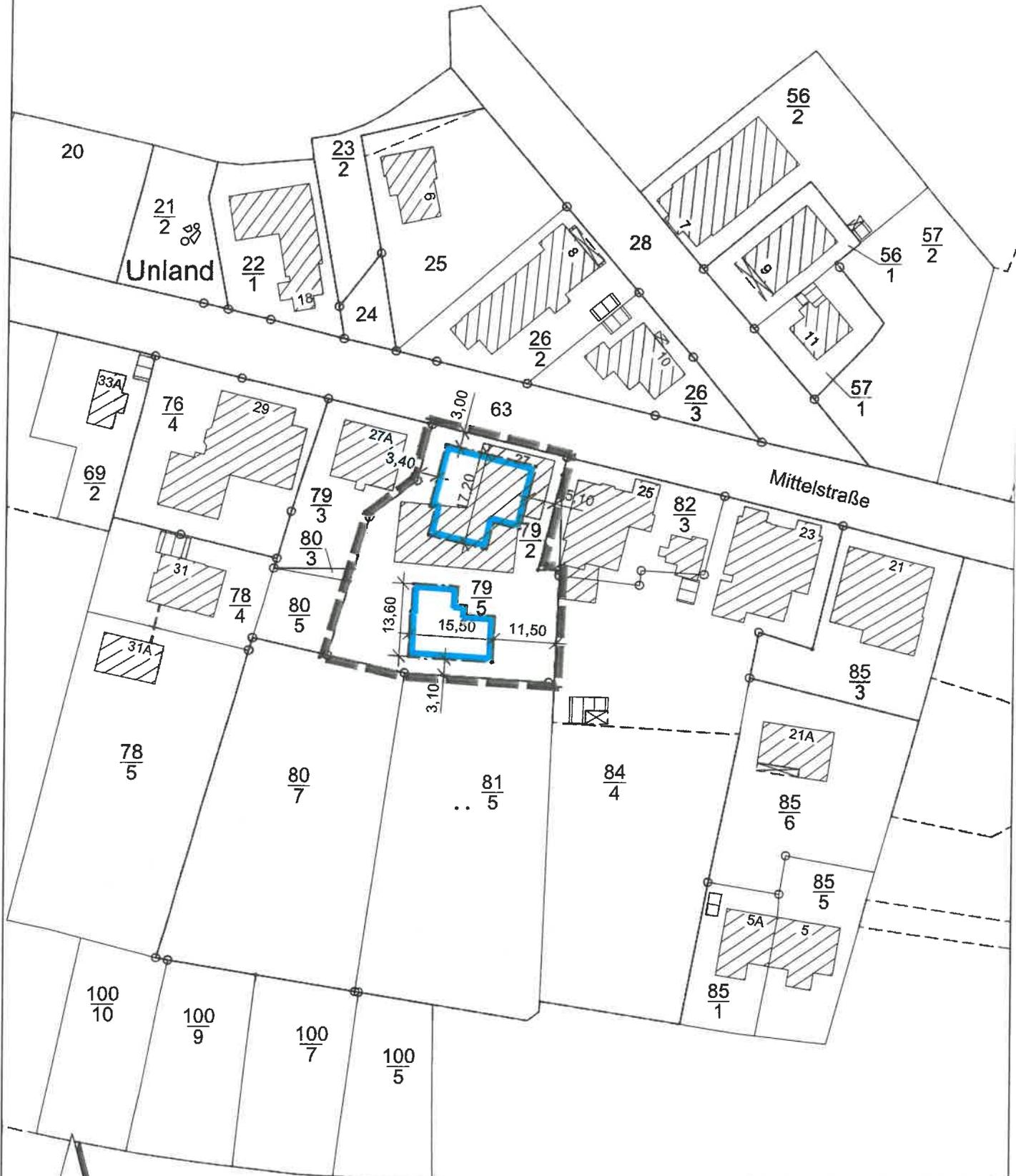
INGENIEURE - ARCHITEKTEN - STADTPLANER

STADT- & LANDSCHAFTSPLANUNG

4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES G "FRIESENSTRASSE/SÜDERDÜNENRING"

M. 1 : 1.000

GEMARKUNG LANGEORG
FLUR 04



LAGE UTM ZONE 32

PLANZEICHENERKLÄRUNG GEMÄß PLANZV 1990

1. Bauweise, Baugrenzen



Baugrenze

2. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

HINWEISE

1. Bezug zu vorangegangenen Bebauungsplänen

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes überdeckt nur Teile des rechtskräftigen Bebauungsplan G einschließlich seiner 1. Bis 3. Änderung. Der Bebauungsplan G einschließlich seiner 1. Bis 3. Änderung tritt damit in den überlagerten Bereichen außer Kraft. Die vorliegende Bebauungsplanänderung umfasst dabei die Änderung der zeichnerischen Festsetzung der bebaubaren Bereiche mittels Baugrenzen. Alle übrigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. G einschließlich seiner 1. Bis 3. Änderung gelten weiter fort.

2. Baunutzungsverordnung

Es gilt die BauNVO in der Fassung der Neubekanntmachung vom 21.11.2017.

3. Bodenfunde / Denkmalschutz

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Wittmund oder der Ostfriesischen Landschaft, Hafestraße 11, 26603 Aurich, Tel. 04941 1799 32, 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 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

4. Schädliche Bodenveränderungen / Altlasten

Im Geltungsbereich sind weder gefahrenverdächtige, kontaminierte Betriebsflächen bekannt noch Altablagerungen gemäß Altlastenprogramm des Landes Niedersachsen erfasst. Hinweise auf Altablagerungen liegen nicht vor. Sollten bei Bau- oder Erschließungsmaßnahmen Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen gefunden werden oder Abfälle zu Tage treten, sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die untere Bodenschutz- und Abfallbehörde des Landkreises Aurich umgehend darüber in Kenntnis zu setzen, um zu entscheiden welche Maßnahmen zu erfolgen haben.

5. Bodenschutz

Die durch Bau- oder Erschließungsarbeiten verdichtete Bodenfläche im unversiegelten Bereich ist nach Beendigung der Maßnahme wieder in den ursprünglichen Zustand der Bodenstruktur zu versetzen.

6. Verwendung überschüssigen Bodens

Die im Rahmen der Baumaßnahmen anfallenden Abfälle zur Verwertung sind entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen einer zugelassenen Verwertungsanlage zuzuführen bzw. zuführen zu lassen, Abfälle zur Beseitigung sind entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen schadlos zu entsorgen bzw. entsorgen zu lassen. Der Einbau von Böden auch im Rahmen der Baumaßnahmen muss gemäß Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) erfolgen, ggf. in Abstimmung mit anderen Gesetzen und Verordnungen. Mutterboden ist gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

7. Kampfmittel

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

8. Abfallentsorgung

Gemäß § 22 Kreislaufwirtschaftsgesetz besteht die Verantwortung des Bauherrn für die ordnungsgemäße Entsorgung der angefallenen Abfälle so lange, bis die Entsorgung endgültig und ordnungsgemäß abgeschlossen ist. Mit der Entsorgung können Dritte beauftragt werden. Die beauftragten Dritten müssen über die erforderliche Zuverlässigkeit verfügen und eine ordnungsgemäße Entsorgung nachweisen können.

9. Tatsächliche Lage der Leitungen

Die tatsächliche Lage der Ver- und Entsorgungsleitungen kann von der im Plan gekennzeichneten Lage erheblich abweichen. Daher ist vor Beginn von Bodenbewegungen, Bauarbeiten und/oder Bohrungen in der Nähe einer Leitung vom Leitungsträger die genaue Lage des Leitungsverlaufs in der Örtlichkeit feststellen zu lassen.

10. Artenschutz

Die gesetzlichen Bestimmungen zum allgemeinen und besonderen Artenschutz gemäß § 39 und § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind bei der Ausführung von Baumaßnahmen und der Ausübung von Nutzungen zu beachten

11. 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.

12. 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.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

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

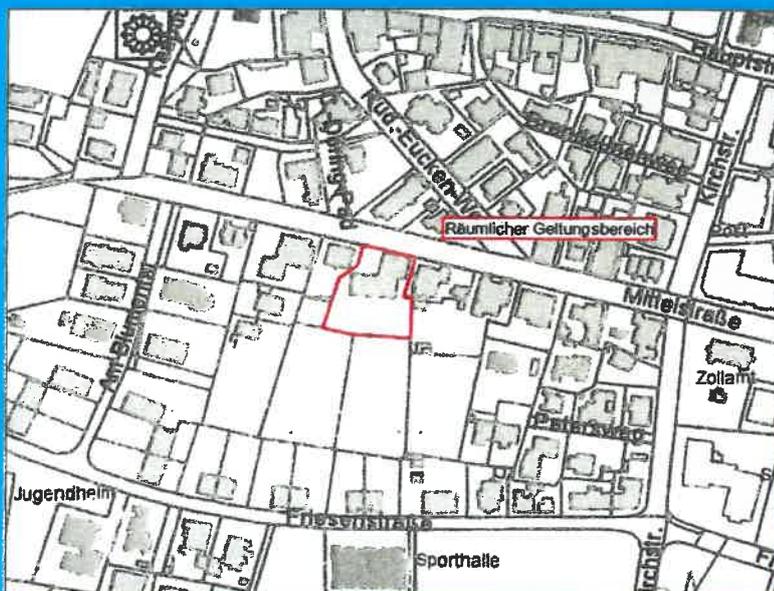
T 04452 916-0 | F 04452 916-101

E-Mail info@thalen.de | www.thalen.de

INGENIEURE - ARCHITEKTEN - STADTPLANER

BEBAUUNGSPLAN G
„FRIESENSTRASSE / SÜDERDÜNENRING“
4. ÄNDERUNG
BEGRÜNDUNG (ENTWURF)
BESCHLEUNIGTES VERFAHREN GEMÄß § 13 A BAUGB

Gemeinde Langeoog



PROJ.NR. 11918 | 14.06.2021

Gemeinde Langeoog

Bebauungsplan G „Friesenstraße / Süderdünenring“, 4. Änderung, Begründung (Entwurf)

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Grundlagen der Planaufstellung	4
1.1.	Planungsziele	4
1.2.	Aufstellungsbeschluss und Planverfahren nach § 13 BauGB	4
1.3.	Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich	5
1.4.	Rechtsgrundlage	6
2.	Inhalt der Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes.....	6
2.1.	Änderungen	6
2.2.	Unveränderte Festsetzungen	7
3.	Hinweise	10
3.1.	Bezug zu vorangegangenen Bebauungsplänen.....	10
3.2.	Baunutzungsverordnung	10
3.3.	Bodenfunde / Denkmalschutz	10
3.4.	Schädliche Bodenveränderungen / Altlasten	11
3.5.	Bodenschutz	11
3.6.	Verwendung überschüssigen Bodens	11
3.7.	Kampfmittel.....	11
3.8.	Abfallentsorgung	11
3.9.	Tatsächliche Lage der Leitungen	12
3.10.	Artenschutz.....	12
3.11.	Satzung zur Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktion	12
3.12.	Satzung über die Gestaltung baulicher und sonstiger Anlagen sowie die Gestaltung von Werbeanlagen und Freiflächen	12
4.	Nachrichtliche Übernahme	12
5.	Verfahrensvermerke	12

1. Grundlagen der Planaufstellung

1.1. Planungsziele

Die hier vorliegende 4. Änderung für den Bebauungsplan (B-Plan) G verfolgt das Ziel die zeitgemäße Bebaubarkeit eines zur Nachnutzung anstehenden Grundstück zu sichern.

Das Grundstück in der Mittelstraße 27, Gemarkung Langeoog, Flur 4, Flurstück 79/5 ist mit einem älteren Gebäude, welches 17 kleine Ferienwohnungen umfasst, bebaut. Das Bestandsgebäude wurde 1971 / 1972 vor Aufstellung des wirksamen Bebauungsplans erbaut. Die zulässigen Baugrenzen gemäß Bebauungsplan G wurden bei Aufstellung des Bebauungsplans entsprechend den Außenabmessungen des Bestandsgebäudes festgelegt.

Es ist geplant das Gebäude abzureißen und durch die Neubebauung mittels Wohnhaus zur Eigennutzung des Eigentümers mit zusätzlich 2 kleinen Ferienwohnungen, sowie einem weiterem Gebäude mit 6 Ferienwohnungen zu ersetzen.

Dies ist innerhalb der im B-Plan festgesetzten bebaubaren Bereiche (ein Bauteppich mit Baugrenzen) nicht zeitgemäß zu realisieren. Der Bauteppich des Bebauungsplans ist exakt auf den speziellen Grundriss des vorhandenen Gebäudes zugeschnitten. Dieser Bauteppich ist für eine sinnvolle Neubebauung aus folgenden Gründen nicht geeignet:

- Das jetzige Gebäude hat zur Mittelstraße einen Grenzabstand von nur ca. 1,20 m und tritt damit ca. 1,80 m weit aus der Baulinie der Nachbarschaft hervor. Die nachbarschaftliche Bebauung hat einen Grenzabstand von ca. 3,00 m zur Mittelstraße.
- Das jetzige Gebäude hat an der östlichen Grundstücksgrenze einen Grenzabstand von ca. 1,94 m und unterschreitet damit deutlich den üblicherweise zulässigen Grenzabstand von 3,00 m.
- Das jetzige Gebäude hat an der westlichen Grundstücksgrenze einen Grenzabstand von ca. 1,28 m und unterschreitet damit deutlich den üblicherweise zulässigen Grenzabstand von 3,00 m.
- Darüber hinaus überschreiten die Traufhöhen des Bestandsgebäudes mit ca. 5,60m deutlich die gemäß Bebauungsplan zulässigen Traufhöhen von 3,50m.

Um mit der Neubebauung eine geeignetere und optisch ansprechende Einfügung in die nachbarschaftliche Bebauung zu ermöglichen, befürwortet der Rat der Gemeinde Langeoog daher die 4. Änderung des Bebauungsplanes G.

1.2. Aufstellungsbeschluss und Planverfahren nach § 13 A BauGB

Auf Grundlage des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuchs (BauGB) hat der Rat der Gemeinde Langeoog in seiner Sitzung am die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes G „Friesenstraße/Süderdünenring“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde

am ortsüblich bekannt gemacht.

Da

- einerseits auf Grund der klaren Begrenzung der Änderungen des B-Planes hinsichtlich Inhalt und Umfang

ein beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB für eine Bebauungsplan der Innenentwicklung möglich und auch zur Reduzierung des Aufwandes sinnvoll ist, musste

- andererseits geprüft werden,
 - ob die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach der Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach dem Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird oder
 - ob Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (gem. § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB) bestehen.

Diese Prüfung erfolgte mit Ergebnis, dass der Anwendung des beschleunigten Verfahrens nichts entgegensteht, da die vorgenannten Folgen und Beeinträchtigungen nicht eintreten können. Somit wird das Verfahren nach § 13 a BauGB, bei dem

- von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung abgesehen werden kann,
- der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die eine öffentliche Auslegung durchgeführt werden kann und
- den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise eine Beteiligung werden kann,

angewendet. Weiterhin wird im vereinfachten Verfahren u. a. von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht und von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

Weiterhin gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

1.3. Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Ortskern der Gemeinde Langeoog und umfasst das Flurstück 79/5 in der Flur 4, Gemarkung Langeoog. Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 1.505 m².

Der Geltungsbereich der Änderung hat eine Größe von ca. 1.505 m² und befindet sich in der Gemarkung Langeoog, Flur 4. Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück 79/5 und wird in der Flur 10

- im Norden durch das Flurstück 63 (Straße),

- im Osten durch die Flurstücke 82/3, 79/2 und 84/4 (bebaute Fläche),
 - im Süden durch die Flurstücke 81/5 und 81/7 (unbebaute Fläche) und
 - im Westen durch das Flurstück 80/5, 80/3 und 79/3 (bebaute Fläche)
- begrenzt.

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

1.4. Rechtsgrundlage

Die vorliegende Bebauungsplanänderung basiert auf den folgenden Rechtsgrundlagen:

- a) Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (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 (NAGB-NatSchG),
- i) Niedersächsisches Wassergesetz (NWG) und
- j) Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG)

jeweils in der zurzeit gültigen Fassung.

Durch die Änderung sind weder Belange von Raumordnung und Landesplanung betroffen, noch stehen die Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes dieser entgegen.

2. Inhalt der Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes

2.1. Änderungen

Die vorliegende Bebauungsplanänderung umfasst dabei nur die Änderung der zeichnerischen Festsetzung der bebaubaren Bereiche mittels Baugrenzen. Anstatt des dem ursprünglichen Bestand angelehnten einem Baufenster werden zwei Baufenster festgesetzt, die eine zeitgemäße Nachnutzung des Grundstückes ermöglichen.

2.2. Unveränderte Festsetzungen

Alle anderen textlichen und zeichnerischen Festsetzungen sowie Sachverhalte und Ausführungen der Begründung bleiben gegenüber dem Bauungsplan G mit seiner 1. bis 3. Änderung unverändert. Diese werden auf der Planzeichnung der Übersicht halber nicht noch einmal gesondert aufgeführt. Dabei gelten folgende Festsetzungen für den Bereich der 4. Änderung weiterhin unverändert:

Sondergebiet für Fremdenbeherbergung (SO I) mit einer Grundflächenzahl von 0,35, einer Geschossflächenzahl von 0,55, einer zulässigen II-Geschossigkeit, der offenen Bauweise und der Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern.¹

Textliche Festsetzungen²

1. Sondergebiet für Fremdenbeherbergung

Das Sondergebiet für Fremdenbeherbergung dient der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen für Fremdenbeherbergung und dem zweckgebundenen Wohnen. Es dient auch der Unterbringung zweckgebundener nicht störender gewerblicher Nutzungen. Im Sondergebiet für Fremdenbeherbergung sind zulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes mit Ausnahme von Kinder- und Jugendheimen,
- Anlagen und Einrichtungen für gesundheitliche, soziale, kirchliche und kulturelle Zwecke
- Wohnungen für Aufsichts-, Bereitschafts- und Betreuungspersonal, sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
- Ferienwohnungen,
- Schank- und Speisewirtschaften.

Im Sondergebiet für Fremdenbeherbergung können ausnahmsweise zugelassen werden:

- Einzelhandelsbetriebe,
- Nicht störende Handwerksbetriebe,
- Nicht störende Gewerbebetriebe,
- sonstige Wohnungen.

2. Sondergebiet für Familienerholung

(gilt nicht für den Geltungsbereich der 4. Änderung)

¹ Zeichnerische Festsetzung des Bauungsplanes G „Friesenstraße / Süderdünenring“, rechtskräftig 15.03.1989

² Textliche Festsetzungen des Bauungsplanes G „Friesenstraße / Süderdünenring“, rechtskräftig 15.03.1989

3. Sondergebiet Hotel

(gilt nicht für den Geltungsbereich der 4. Änderung)

4. Mindestgröße der Baugrundstücke

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB wird festgesetzt, dass die Mindestgröße der Baugrundstücke 500 m² betragen muss. Baugrundstücke, die bereits vor Inkrafttreten des Bebauungsplanes kleiner als 500 m² waren genießen Bestandsschutz.

5. Grundflächenzahlen

Die Grundflächenzahlen können ausnahmsweise bis zu 0,3 betragen, wenn die festgesetzten Geschossflächenzahlen nicht überschritten werden. Die maximale Grundfläche der Gebäude wird in derartigen Fällen auf 125 m² begrenzt.

6. Baugrenzen

Einzelne Gebäudeteile können nach folgenden Maßgaben die festgesetzten Baugrenzen überschreiten:

- Die Summe der Überschreitungen eines Gebäudes in m² darf nicht mehr als 10 % der zulässigen Grundfläche des Gebäudes betragen.
- Die abweichenden Gebäudeteile dürfen höchstens 6 m breit sein.
- Die abweichenden Gebäudeteile dürfen die Baugrenzen bis zu maximal 2 m überschreiten (vortreten).

7. Abweichende Bauweise

Es wird die offene Bauweise mit der Abweichung festgesetzt, dass Gebäude über 50 m Länge zulässig sind.

8. Höhe der baulichen Anlagen/ Höhenlage baulicher Anlagen³

8. 1 Höhenlage des 1. Vollgeschosses (§ 9 (2) BauGB i. V. m. § 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Die Höhenlage des 1. Vollgeschosses wird wie folgt festgesetzt: 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 Textliche Festsetzung Nr. 8 geändert durch Satzung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes G "Friesenstraße / Süderdünenring", Satzungsbeschluss 15.07.1992

8.2 Traufhöhe

Mit Ausnahme der Traufen von Dachaufbauten und Krüppelwalmen darf die Traufhöhe das Maß von 3,50 m nicht überschreiten.

8.4 Firsthöhe

Die Firsthöhe darf das Maß von 10,00 m nicht überschreiten.

8.6 Bezugspunkte zur Ermittlung der Trauf- und Firsthöhe

Als Traufhöhe gilt das Maß zwischen Oberkante des Erdgeschoßfertigfußbodens (unterer Bezugspunkt) und den äußeren Schnittlinien von Außenwand und Dachhaut (oberer Bezugspunkt). Als Firsthöhe gilt das Maß zwischen Oberkante des Erdgeschoßfertigfußbodens (unterer Bezugspunkt) und der Oberkante des Dachfirstes (oberer Bezugspunkt).

8.7 Ausnahmen bei Anbauten an bestehende Gebäude

Die in 8.1 bis 8.5 festgesetzten Werte können ausnahmsweise überschritten werden, wenn an bestehende Gebäude, die die festgesetzten Werte überschreiten, ein Anbau errichtet werden soll, dessen Grundfläche maximal 1/3 der Grundfläche des bestehenden Gebäudes beträgt. Das Maß der ausnahmsweise zulässigen Überschreitung wird auf das jeweils bestehende Maß beschränkt.

9. Gebäude als Nebenanlagen i. S. § 14 BauNVO

9.1 Gebäude als Nebenanlagen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

9.2 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen eines Baugrundstückes mit einer Größe bis zu 800 m² ist nur ein Gebäude als Nebenanlage mit einer maximalen Grundstücksfläche von 25 m² zulässig.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen eines Baugrundstückes mit einer Größe über 800 m² sind zwei selbstständige Gebäude als Nebenanlagen mit einer maximalen Grundfläche von jeweils 25 m² zulässig.

Eingeschossige Verbindungsgänge zwischen 2 selbstständig stehenden Hauptgebäuden sind außerhalb der überbaubaren Flächen ausnahmsweise zulässig. Es dürfen nicht mehr als 2 selbstständig stehende Hauptgebäude miteinander verbunden werden.

9.3 Bei Doppelhäusern ist je Doppelhaushälfte auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ein Gebäude als Nebenanlage mit einer maximalen Grundfläche von 25 m² zulässig. Bei den übrigen Gebäuden sind je Hauptgebäude 2 selbstständige Nebengebäude mit einer maximalen Grundfläche von jeweils 25 m² zulässig.

10. Naturbelassene Grünanlagen

(gilt nicht für den Geltungsbereich der 4. Änderung)

11. Ausnahmeregelung bei Verlust eines Gebäudes oder Gebäudeteils durch höhere Gewalt, Brand, Explosion oder dergleichen

(gilt nicht für den Geltungsbereich der 4. Änderung)

12. Anrechnung von Aufenthaltsräumen in Nicht-Vollgeschossen⁴

Gemäß § 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO wird festgesetzt, dass die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände bei der Ermittlung der Geschoßfläche folgendermaßen mitzurechnen sind:

a) zu 100 % - die Grundflächen von Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von mindestens 2 m

b) zu 50 %- die Grundflächen von Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von 1m bis 2 m

c) gar nicht die Grundflächen von Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von weniger als 1 m.

3. Hinweise

Auf der Planzeichnung erfolgt keine Übernahme der weiterhin rechtskräftigen Festsetzung des Ursprungsbebauungsplan. Jedoch werden folgende Hinweise aufgeführt, die die aktuelle Rechts- und Sachlage berücksichtigen und sich im rechtskräftigen Plan größtenteils noch nicht befinden.

3.1. Bezug zu vorangegangenen Bebauungsplänen

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes überdeckt nur Teile des rechtskräftigen Bebauungsplan G einschließlich seiner 1. bis 3. Änderung. Der Bebauungsplan G einschließlich seiner 1. bis 3. Änderung tritt damit in den überlagerten Bereichen außer Kraft.

Die vorliegende Bebauungsplanänderung umfasst dabei die Änderung der zeichnerischen Festsetzung der bebaubaren Bereiche mittels Baugrenzen. Alle übrigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. G einschließlich seiner 1. bis 3. Änderung gelten weiter fort.

3.2. Baunutzungsverordnung

Es gilt die BauNVO in der Fassung der Neubekanntmachung vom 21.11.2017.

3.3. Bodenfunde / Denkmalschutz

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche

⁴ Textliche Festsetzung Nr. 12 als Ergänzung gem. Satzung zur Änderung der Bebauungspläne 8, C, E, F, G, H und I, rechtskräftig 30.12.2010

Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Wittmund oder der Ostfriesischen Landschaft, Hafestraße 11, 26603 Aurich, Tel. 04941 1799 32, 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 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

3.4. Schädliche Bodenveränderungen / Altlasten

Im Geltungsbereich sind weder gefahrenverdächtige, kontaminierte Betriebsflächen bekannt noch Altablagerungen gemäß Altlastenprogramm des Landes Niedersachsen erfasst. Hinweise auf Altablagerungen liegen nicht vor. Sollten bei Bau- oder Erschließungsmaßnahmen Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen gefunden werden oder Abfälle zu Tage treten, sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die untere Bodenschutz- und Abfallbehörde des Landkreises Aurich umgehend darüber in Kenntnis zu setzen, um zu entscheiden welche Maßnahmen zu erfolgen haben.

3.5. Bodenschutz

Die durch Bau- oder Erschließungsarbeiten verdichtete Bodenfläche im unversiegelten Bereich ist nach Beendigung der Maßnahme wieder in den ursprünglichen Zustand der Bodenstruktur zu versetzen.

3.6. Verwendung überschüssigen Bodens

Die im Rahmen der Baumaßnahmen anfallenden Abfälle zur Verwertung sind entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen einer zugelassenen Verwertungsanlage zuzuführen bzw. zuführen zu lassen, Abfälle zur Beseitigung sind entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen schadlos zu entsorgen bzw. entsorgen zu lassen. Der Einbau von Böden auch im Rahmen der Baumaßnahmen muss gemäß Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) erfolgen, ggf. in Abstimmung mit anderen Gesetzen und Verordnungen. Mutterboden ist gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

3.7. Kampfmittel

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

3.8. Abfallentsorgung

Gemäß § 22 Kreislaufwirtschaftsgesetz besteht die Verantwortung des Bauherrn für die ordnungsgemäße Entsorgung der angefallenen Abfälle so lange, bis die Entsorgung

endgültig und ordnungsgemäß abgeschlossen ist. Mit der Entsorgung können Dritte beauftragt werden. Die beauftragten Dritten müssen über die erforderliche Zuverlässigkeit verfügen und eine ordnungsgemäße Entsorgung nachweisen können.

3.9. Tatsächliche Lage der Leitungen

Die tatsächliche Lage der Ver- und Entsorgungsleitungen kann von der im Plan gekennzeichneten Lage erheblich abweichen. Daher ist vor Beginn von Bodenbewegungen, Bauarbeiten und/oder Bohrungen in der Nähe einer Leitung vom Leitungsträger die genaue Lage des Leitungsverlaufs in der Örtlichkeit feststellen zu lassen.

3.10. Artenschutz

Die gesetzlichen Bestimmungen zum allgemeinen und besonderen Artenschutz gemäß § 39 und § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind bei der Ausführung von Baumaßnahmen und der Ausübung von Nutzungen zu beachten.

3.11. 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.

3.12. 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.

4. Nachrichtliche Übernahme

Wie im rechtskräftigem B-Plan G erfolgt eine nachrichtliche Übernahme

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. Verfahrensvermerke

Der Rat der Gemeinde Langeoog hat in seiner Sitzung am die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplans G „Friesenstraße / Süderdünenring“ beschlossen.

Der Rat der Gemeinde Langeoog hat am ... die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans beschlossen.

Der Entwurf des Bebauungsplans hat mit dem Entwurf der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 i. V. m § 13 a u. 13 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.

Nach Prüfung der Stellungnahmen hat der Rat der Gemeinde Langeoog in seiner Sitzung am die 4. Änderung des Bebauungsplans G „Friesenstraße / Süderdünenring“ beschlossen.

Aufgestellt:

Thalen Consult GmbH

Neuenburg, den 14.06.2021

i. A. Dipl.-Ing. Rolf Bottenbruch

S:\Langeoog\11918_BP_G_4_Änd\05_B-
Plan\02_Entwurf\Begründung\2021_06_14_11918_BP_G_Änd_Begr_E.docx