



**Thalen  
Consult**

Thalen Consult GmbH

Urwaldstraße 39 | 26340 Neuenburg

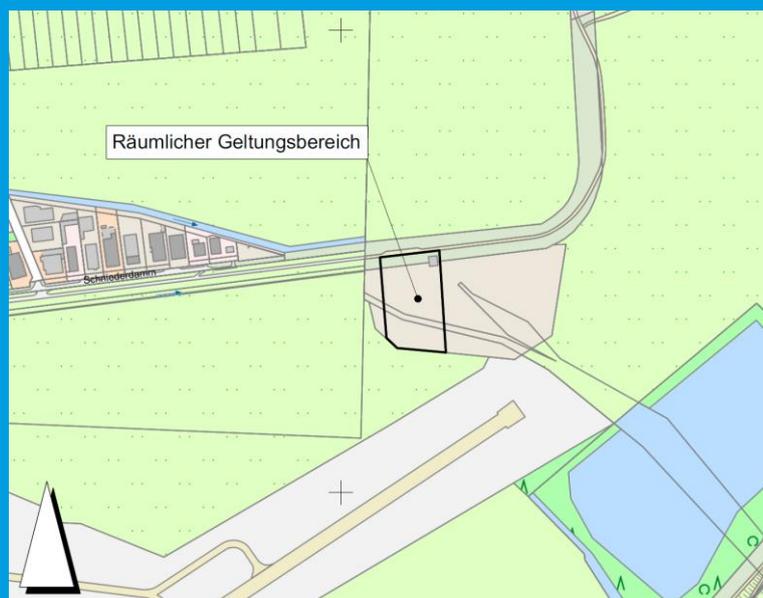
T 04452 916-0 | F 04452 916-101

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

INGENIEURE - ARCHITEKTEN - STADTPLANER

# BEBAUUNGSPLAN „BAUBETRIEBSHOF“ Begründung (Vorentwurf)

Gemeinde Langeoog



PROJ.NR. 12226 | 16.08.2023



## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1.</b>	<b>Planungsanlass</b> .....	<b>5</b>
<b>2.</b>	<b>Planungsgrundlagen</b> .....	<b>5</b>
2.1.	Aufstellungsbeschluss .....	5
2.2.	Rechtsgrundlagen .....	5
2.3.	Räumlicher Geltungsbereich .....	6
<b>3.</b>	<b>Bestandssituation</b> .....	<b>6</b>
<b>4.</b>	<b>Planerische Vorgaben</b> .....	<b>6</b>
4.1.	Landesplanung und Raumordnung .....	6
4.2.	Flächennutzungsplanung .....	8
4.3.	Landschaftsplanung .....	8
4.4.	Verbindliche Bauleitplanung und Ortsrecht .....	9
<b>5.</b>	<b>Planungsziele</b> .....	<b>9</b>
<b>6.</b>	<b>Nutzungskonzept</b> .....	<b>10</b>
<b>7.</b>	<b>Inhalt des Bebauungsplans</b> .....	<b>12</b>
7.1.	Sondergebiet „Baubetriebshof und Entsorgung mit Wohnungen für Gemeindebedienstete“ .....	12
7.2.	Grundflächenzahl .....	13
7.3.	Abweichende Bauweise .....	13
7.4.	Baugrenzen .....	14
7.5.	Nutzung von Solarenergie .....	14
7.6.	Uferstreifen .....	14
<b>8.</b>	<b>Nachrichtliche Übernahmen</b> .....	<b>15</b>
<b>9.</b>	<b>Kennzeichnung</b> .....	<b>15</b>
<b>10.</b>	<b>Oberflächenentwässerung</b> .....	<b>15</b>
<b>11.</b>	<b>Erschließung</b> .....	<b>16</b>
11.1.	Verkehrliche Erschließung .....	16
11.2.	Versorgung .....	16
11.3.	Entsorgung .....	16
<b>12.</b>	<b>Hinweise</b> .....	<b>17</b>
<b>13.</b>	<b>Flächenbilanz</b> .....	<b>17</b>

**Bebauungsplan „Baubetriebshof“ – Begründung (Vorentwurf)**

<b>14.</b>	<b>Umweltbericht .....</b>	<b>17</b>
<b>15.</b>	<b>FFH-Vorprüfung.....</b>	<b>17</b>
<b>16.</b>	<b>Artenschutzrechtliche Vorprüfung .....</b>	<b>18</b>
<b>17.</b>	<b>Verfahrensvermerke.....</b>	<b>18</b>
<b>18.</b>	<b>Zusammenfassende Erklärung .....</b>	<b>18</b>

## **1. Planungsanlass**

Die hochbaulichen Anlagen des Bauhofs der Gemeinde sollen um eine neue Einrichtung ergänzt werden. Als Standort hat die Gemeinde den vorhandenen Betriebshof (Kompostplatz) an der Gemeindestraße „Schniederdamm“ ausgewählt.

Nach Rücksprache der Gemeindeverwaltung mit der Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Wittmund ist eine Genehmigung des vorgesehenen Vorhabens auf Grundlage von § 35 Baugesetzbuch (Bauen im Außenbereich) nicht möglich. Daher müssen zunächst die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden. Hierfür stellt die Gemeinde parallel zum vorliegenden Bebauungsplan die 9. Änderung des Flächennutzungsplans auf.

Der vorliegende Bebauungsplan baut auf die Darstellung des Flächennutzungsplans auf und konkretisiert die zulässigen Nutzungen räumlich und sachlich.

## **2. Planungsgrundlagen**

### **2.1. Aufstellungsbeschluss**

Auf Grundlage des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuchs (BauGB) in Verbindung mit § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Langeoog in seiner Sitzung am 04.08.2022 die Aufstellung des Bebauungsplans „Baubetriebshof“ beschlossen.

### **2.2. Rechtsgrundlagen**

Bei der Aufstellung der vorliegenden Bauleitplanung wurden die folgenden Rechtsgrundlagen berücksichtigt:

- 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) Niedersächsische Bauordnung (NBauO),
- f) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege,
- g) Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatSchG),
- h) Wasserhaushaltsgesetz (WHG),
- i) Niedersächsisches Wassergesetz (NWG),
- j) Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG),
- k) Niedersächsisches Bodenschutzgesetz (NBodSchG),

- l) Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG),
  - m) Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG),
  - n) Niedersächsisches Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (NUVPG),
  - o) Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG),
  - p) Niedersächsisches Landes-Raumordnungsprogramm (LROP),
  - q) Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Wittmund,
- jeweils in der zurzeit gültigen Fassung.

### **2.3. Räumlicher Geltungsbereich**

Das Plangebiet liegt nahe dem äußersten östlichen Rand des Inseldorfes südlich angrenzend an die Gemeindestraße „Schniederdamm“ auf der Fläche der stillgelegten Abfalldeponie. Es ist rund 0,68 ha groß und liegt in der Flur 1 der Gemarkung Langeoog.

Lage und genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs sind der Planzeichnung zu entnehmen.

## **3. Bestandssituation**

Das Plangebiet wird zum größten Teil von einem gepflasterten Betriebshof eingenommen, der aktuell v. a. als Lager für organische Abfälle und Bodenmaterial dient (Kompostplatz). Am nordöstlichen Rand der Fläche befindet sich ein kleines Gebäude, in dem eine Dieseltankstelle untergebracht ist.

Unmittelbar angrenzend ans Plangebiet liegen überwiegend landwirtschaftliche Nutzflächen. Auf der östlich benachbarten Teilfläche der stillgelegten Deponie befindet sich der Aussichtspunkt am Schniederdamm mit einer Aussichtsplattform und erschließendem Gehweg. Etwa 40 m südlich beginnt die Fläche des Insflugplatzes. Die geringste Entfernung zur zusammenhängenden Bebauung des Inseldorfes beträgt etwa 145 m in westlicher Richtung.

## **4. Planerische Vorgaben**

### **4.1. Landesplanung und Raumordnung**

Das Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) des Landes Niedersachsen trifft für das Gebiet der vorliegenden Planung keine direkten Vorgaben oder Maßgaben. Der Großteil Langeoogs liegt innerhalb des Nationalparks Niedersächsisches Wattenmeer, der als kombiniertes Vorranggebiet für den Biotopverbund und Natura 2000-Gebiete dargestellt ist (grüne Flächenfarbe und Punktsignatur). Hiervon ausgenommen sind das Inseldorf im Westen, der Badestrand im Norden, die Domäne Melhörn sowie weitere kleine Bereiche wie z. B. das Wasserwerk. Langeoog ist zudem umgeben vom Ausschlussbereich für die Erprobung der Windenergienutzung auf See (hellrote Umgrenzung). Weitere Vorgaben des LROP, die den Status Langeoogs als

touristischen Schwerpunkt betreffen, sind im Rahmen der vorliegenden Planung nur mittelbar zu beachten. Daher wird dies an dieser Stelle nicht näher ausgeführt.

Die kürzlich erfolgte Fortschreibung des LROP hat keine Änderungen mit sich gebracht, die Langeoog oder die unmittelbare Umgebung betreffen.

Das **Regionale Raumordnungsprogramm (RROP)** des Landkreises Wittmund legt östlich angrenzend ans Inseldorf und damit auch für das Plangebiet ein Vorranggebiet für Erholung mit starker Inanspruchnahme durch die Bevölkerung fest (waagerechte grüne Schraffur). Zudem liegt das Plangebiet innerhalb eines Vorranggebiets für Trinkwassergewinnung (Wasserschutzgebiet, hellblaue Umgrenzung) sowie Küsten- und Hochwasserschutz (Deich, schwarze Linie mit Querstrichen). Weitere Funktionszuweisungen auf den benachbarten Flächen betreffen den Flugplatz, das Inseldorf als Standort mit der besonderen Entwicklungsausgabe Erholung, den Nationalpark u. a. Dies ist für die vorliegende Planung nur mittelbar zu beachten und wird daher hier nicht weiter ausgeführt.

Im Hinblick auf den **Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz (BRPH)** ist festzuhalten, dass das Plangebiet innerhalb eines Risikogebiets für ein Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit (HQextrem) liegt. Risikogewässer ist die Tideems, Flutquelle die Küste. Das Plangebiet befindet sich in einem geschützten Bereich.

Abbildung 1: Ausschnitt aus dem LROP (ohne Maßstab) mit Lage des Plangebiets (orange umkreist)

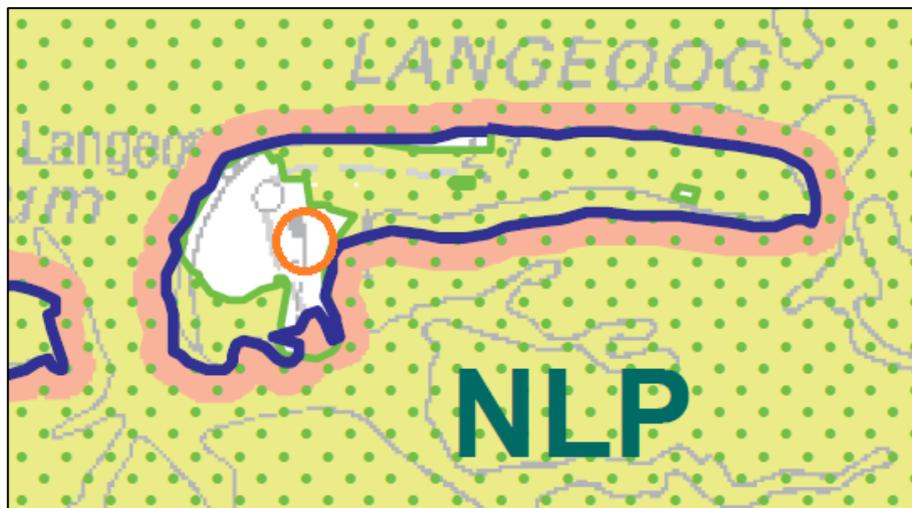


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem LROP des Landkreises Wittmund (ohne Maßstab) mit Lage des Plangebiets (orange umkreist)



#### 4.2. Flächennutzungsplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Langeoog stellt für das Plangebiet eine Fläche für die Abfallverwertung und -beseitigung mit der Zweckbestimmung Deponie dar.

Diese Darstellung gilt für die gesamte Fläche der stillgelegten Deponie. Östlich und nördlich hieran grenzen Flächen für die Landwirtschaft an. Unmittelbar südlich liegt eine Fläche für den Luftverkehr mit der Zweckbestimmung Landeplatz. Zwischen der westlich benachbarten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz befinden sich in geringem Umfang sonstige Flächen (d. h. ohne bauliche oder landwirtschaftliche Nutzung). Zudem ist das Wasserschutzgebiet nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen worden.

#### 4.3. Landschaftsplanung

Der **Landschaftsrahmenplan** des Landkreises Wittmund stellt die außerhalb der Ortschaften liegenden Bereiche der Insel als großflächig naturgeprägtes Gebiet dar, das ein für Arten und Lebensgemeinschaften wichtiger Bereich ist. Hiervon ist auch der Bereich zwischen dem Plangebiet und dem Sportplatz an der „Flughafenstraße“

erfasst. Das großflächig naturgeprägte Gebiet ist zugleich auch ein wichtiger Bereich für die Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes. Zudem ist in dieser Hinsicht die Hauptdeichlinie als Kennzeichnung der Raumkante hervorgehoben. Als Schutz- Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen werden für den westlichsten Teil der Insel vom Inseldorf bis zum Hafen flächendeckend die Entwicklung unter Berücksichtigung der Landschafts- und Lebensraumqualitäten sowie der inseltypischen Biotopformen angegeben.

Ein **Landschaftsplan** der Gemeinde Langeoog liegt nicht vor.

Bezüglich der Belange von Naturschutz und Landschaftspflege ist darauf hinzuweisen, dass für die Bereiche der ostfriesischen Inseln, die innerhalb des Nationalparks liegen, die Nationalparkverwaltung gemäß Gesetz über den Nationalpark „Niedersächsisches Wattenmeer“ (NWattNPG) die meisten der entsprechenden Zuständigkeiten innehat.

#### 4.4. Verbindliche Bauleitplanung und Ortsrecht

Das Plangebiet ist nicht von der verbindlichen Bauleitplanung erfasst. Auch in der unmittelbaren Umgebung wurden bisher keine Bebauungspläne aufgestellt.

Etwa 95 m westlich des Plangebiets beginnt der räumliche Geltungsbereich des **Bebauungsplans I „Schniederdamm“**. Dieser wurde im Jahr 1988 rechtswirksam und in den Jahren 2009, 2011 und 2012 geändert. Er setzt innerhalb seines Geltungsbereichs eine gemischte Nutzung aus Gewerbe, Wohnen und Ferienwohnen fest (v. a. Sondergebiete). Zudem beplant er auch den Standort von Pumpwerk und Baubetriebshof an der Gemeindestraße „An den Bauhöfen“ Nr. 8.

Etwa 160 m nordwestlich des Plangebiets beginnt der räumliche Geltungsbereich des **Bebauungsplans L „Erweiterung des Gewerbegebiets am Schniederdamm“**. Dieser schließt direkt nordöstlich der Gemeindestraße „Melkpad“ an den baulichen Bestand an. Der Bebauungsplan wurde im Jahr 2006 rechtswirksam und setzt ein eingeschränktes Gewerbegebiet fest. Allerdings wurden innerhalb der beplanten Fläche noch keine baulichen Anlagen errichtet.

Die Gemeinde Langeoog verfügt über mehrere Satzungen, die als Ortsrecht unmittelbare Verbindlichkeit entfalten. Dies sind die Satzung zu Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen, die Satzung über die Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenart von Gebieten in der Gemeinde Langeoog (Erhaltungssatzung) sowie die Satzung über die Gestaltung baulicher und sonstiger Anlagen sowie die Gestaltung von Werbeanlagen und Freiflächen (Gestaltungssatzung). Das Gebiet der vorliegenden Planung befindet sich außerhalb der Geltungsbereiche der genannten Satzungen. Sie finden insofern keine Anwendung.

## 5. Planungsziele

Die Ergänzung der baulichen Anlagen des Bauhofs sichert und unterstützt die kommunale Daseinsvorsorge. Die zugewiesenen Aufgaben wie Straßen- und Gehwegunterhaltung, Rabatten- und Baumpflege, Winterdienst u. a. m. können so weiterhin verlässlich erledigt werden. Diese Dienstleistungen sind sowohl für die Bürger der Gemeinde von Relevanz als auch für die zahlreichen Gäste, die die Insel besuchen.

Damit erfüllen die Tätigkeiten des Bauhofs auch und gerade eine Funktion für den Tourismus, der für die niedersächsische Nordseeküste im Allgemeinen und die ostfriesischen Inseln im Besonderen ein wichtiger Wirtschaftsfaktor ist

Das Erfordernis eines neuen zentralen Betriebsstandorts (Baubetriebshof) wird in der Begründung der 9. Änderung des Flächennutzungsplans erörtert. Daher wird auf diese Ausführungen verwiesen.

Bedingt durch den anhaltenden Mangel an Raum für das dauerhafte Wohnen auf der Insel ist es für die Gemeinde stets schwierig, Wohnungen für ihre Mitarbeiter zu finden. Dies erschwert Aufbau und Erhaltung eines festen Mitarbeiterstamms, was sich negativ auf die Erfüllung der gemeindlichen Aufgaben auswirkt. Daher möchte sich die Gemeinde die Möglichkeit eröffnen, im Plangebiet als untergeordnete Ergänzung der vorgesehenen Nutzung Wohnraum für Gemeindemitarbeiter zu schaffen.

Ohne Bauleitplanung wäre der neue Baubetriebshof in der gewünschten Form am gewählten Standort nicht genehmigungsfähig, da es sich um eine Fläche im unbeplanten Außenbereich handelt. Dies wurde nach Rücksprache zwischen Gemeinde und Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Wittmund festgestellt. Daher muss ein Bebauungsplan aufgestellt werden.

Insofern ist ein wohlbegründetes öffentliches Interesse an der vorliegenden Planung gegeben. Es besteht kein Grund, sie zurückzustellen oder ganz von ihr abzusehen.

## **6. Nutzungskonzept**

Bei der Standortwahl im Rahmen der parallelen Änderung des Flächennutzungsplans wurden betriebliche und städtebauliche Kriterien berücksichtigt: Zum einen ist eine gut ausgebaute verkehrliche Erschließung mit geringer Entfernung zur „Hafenstraße“ gegeben. Zum anderen liegt dieser Bereich abseits vom Kern des Inseldorfs und den wichtigsten touristischen Destinationen (insbesondere Kurzentrum, Badestrand). Insofern sind hier keine städtebaulichen Konflikte zu erwarten. Zudem muss keine bislang unbebaute und unerschlossene Fläche in Anspruch genommen werden. Dies reduziert den Aufwand für die Errichtung des Baubetriebshofs und vermeidet weitgehend Eingriffe in Natur und Landschaft. Insbesondere ist der zu erwartende Kompensationsbedarf sehr gering. Dies ist auf den ostfriesischen Inseln von besonderer Bedeutung, da die hier vorhandenen Biotopstrukturen oft typisch für den Naturraum sind und sich eine naturschutzfachlich angemessene Kompensation in solchen speziellen Fällen schwierig gestaltet. Außerdem wird durch die Nutzung einer bereits bebauten Fläche den o. g. Vorgaben der Raumordnung Rechnung getragen, nach denen auf die Erholungsnutzung im Bereich des Plangebiets Rücksicht zu nehmen ist.

Der geplante Baubetriebshof umfasst ein Betriebsgebäude sowie die zugehörigen Neben- bzw. Außenanlagen. Im Betriebsgebäude sollen untergebracht werden:

- Sozialräume mit Schwarz-Weiß-Bereich für ca. 12 Mitarbeiter
- Aufenthaltsräume, Küche, Ruheraum
- Sanitäranlagen außerhalb der Umkleiden

---

**Bebauungsplan „Baubetriebshof“ – Begründung (Vorentwurf)**

- Büro für Bauhofsleiter und Vertreter
- Waschraum/ Nassraum für Stiefel, Ölzeug, Waschmaschinen
- Anschlussraum für Heizung, Elektro usw.
- Lager- und Abstellbereich

An Außen- und Nebenanlagen sind vorgesehen:

- Garagenplätze für Radlader, Kehrmaschine sowie Elektrofahrzeuge mit Ladeinfrastruktur
- Werkstatt für Fahrzeuge/Geräte
- Lagerräume/Magazin für Ersatzteile und Kleinteile, für Kleingeräte (Rasenmäher, Motorsensen, Rüttler usw.), für Gefahrstoffe sowie für Streusalz und Winterdienstgeräte
- Grube für Straßenkehrriecht bzw. Abkipfstelle
- Waschplatz für Fahrzeuge

Der Flächenbedarf für das anlassgebende Vorhaben beträgt (ohne Berücksichtigung der zugehörigen Verkehrsflächen) überschlägig 400 m<sup>2</sup>. Insofern wird die Funktion des Kompostplatzes weder durch die Errichtung des neuen Baubetriebshofes noch durch die Bauarbeiten beeinträchtigt werden. Er kann daher wie bisher genutzt werden, bis die zurzeit in Planung befindliche neue Abfallumschlaganlage in Betrieb geht. Diese soll an der „Hafenstraße“ in der Nachbarschaft der Kläranlage entstehen und künftig die zentrale Einrichtung für die Abfallentsorgung auf der Insel sein. Sobald dies der Fall ist, steht die Fläche im Plangebiet anderen Nutzungen zur Verfügung.

Die geplanten Wohnungen sind nicht nur für die unmittelbare Zuordnung zum Baubetriebshof vorgesehen. Im vorliegenden Bebauungsplan soll nicht nur eine ganz genau bestimmte Nutzung für den Bauhof der Gemeinde ermöglicht werden. Das wäre angesichts der oben erwähnten Vielfalt seiner Aufgaben nicht zweckmäßig. Zudem sind die Mitarbeiter der Gemeinde oft in mehr als einem einzigen, eng umgrenzten Zuständigkeitsbereich tätig. Angesichts der o. g. Knappheit von (Dauer)Wohnraum möchte sich die Gemeinde die Möglichkeit offenhalten, Wohnungen für Mitarbeiter unabhängig von ihrem (aktuellen) Tätigkeitsbereich bereitstellen zu können.

Das Nebeneinander der Nutzung durch den Bauhof und für das Wohnen ist mit den Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse vereinbar, da der Tätigkeitszeitraum des Bauhofs nicht in die gesetzlichen Ruhezeiten fällt. Im Regelfall kehrt zu den üblichen Dienstschlusszeiten im Plangebiet Ruhe ein. Erhebliche Störwirkungen, die das Wohnen innerhalb des Plangebiets unzumutbar machen würden, treten nicht auf. Insofern lassen sich im Rahmen der Bauleitplanung sinnvolle Regelungen treffen, die eine solide Grundlage für die nachgeordneten Genehmigungsverfahren bereitstellen (s. Kap. 7). Zudem bestehen im Rahmen der Genehmigungsplanung noch weitere Möglichkeiten wie die sog. architektonische Selbsthilfe. So können beispielsweise schutzbedürftige Räume (v. a. Schlafräume) so angeordnet und ausgestattet werden, dass sie vor Immissionen geschützt sind.

Auf das Orts- und Landschaftsbild soll in Anbetracht des besonderen Naturraums und der Attraktivität für den Tourismus verstärkt Rücksicht genommen werden. Insbesondere ist zu beachten, dass sich der Aussichtspunkt am Schniederdamm unmittelbar östlich benachbart befindet. Die Gestaltung des neuen Baubetriebshofs wird daher an die Gestaltungssatzung angelehnt, auch wenn diese für das Plangebiet nicht anzuwenden (s. Kap. 4.4) und für bauliche Gewerbe- und Sondernutzungen ab einer bestimmten Größe nicht verpflichtend ist.

Im Hinblick auf die o. g. Vorgaben des BRPH wurde bereits im Rahmen der Standortwahl festgestellt, dass außerhalb des Risikogebiets für Hochwasserereignisse keine Standortmöglichkeiten bestehen und durch die Planung des neuen Baubetriebshofs die allgemeine Exposition gegenüber Hochwasserereignissen im Gemeindegebiet nicht erhöht wird. Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht insofern keine Notwendigkeit für diesbezügliche Festsetzungen. Auch hier können Einzelheiten im Rahmen der Genehmigungsplanung berücksichtigt werden.

## **7. Inhalt des Bebauungsplans**

### **7.1. Sondergebiet „Baubetriebshof und Entsorgung mit Wohnungen für Gemeindebedienstete“**

Im Rahmen der 9. Änderung des Flächennutzungsplans wird eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Baubetriebshof und Entsorgung mit Wohnungen für Gemeindebedienstete dargestellt. So wurde verfahren, weil bereits auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung abzusehen war, dass sich die planerischen Ziele der Gemeinde nur mit der Festsetzung eines Sondergebiets durch die verbindliche Bauleitplanung erreichen lassen. Für das vorliegend geplante Sondergebiet wird auf dieser Grundlage die Zulässigkeit der entsprechenden Anlagen genauer geregelt. Um klarzustellen, dass das Plangebiet in der Hauptsache als Standort für den Baubetriebshof und der Entsorgung (insbesondere Kompostplatz) dient, wird dieser Zweck in der textlichen Festsetzung als vorrangig benannt. Die untergeordnete Nutzung für das Wohnen wird wie im Flächennutzungsplan formuliert. Die zulässigen Wohnungen sind damit aus den o. g. Gründen auf die Nutzung durch Personen beschränkt, die im Dienst der Gemeinde tätig sind. Diese können direkt bei der Gemeinde oder bei einem privaten Dienstleister angestellt sein.

Unter Bezugnahme auf die planerisch gebotene Weitsicht ist es angemessen, noch eine „Reserve“ für Nutzungen durch die öffentliche Hand vorzusehen, die der Zweckbestimmung nicht zuwiderlaufen (z. B einzelne Büros der Gemeinde). Daher werden als Ergänzung Anlagen und Einrichtungen für öffentliche Verwaltungen zugelassen. Aufgrund des knappen Raumes für flächenintensive Lagermöglichkeiten auf der Insel wird ein Interesse an dieser Nutzung auch und gerade von privater Seite regelmäßig an die Gemeinde herangetragen. Städtebaulich spricht nichts dagegen, dies innerhalb des Plangebiets zuzulassen, zumal der gegenwärtige Kompostplatz mittelfristig nicht mehr benötigt werden wird (s. o.).

Innerhalb des Plangebiets werden gesunde Wohnverhältnisse grundsätzlich gegeben sein (vgl. Kap. 6). Gleichwohl ist infolge des Betriebs durch die Tätigkeit des Bauhofs nicht die Wohnqualität wie in einer Neubausiedlung zu erwarten. Dies gilt ins-

besondere im Hinblick auf die Emissionen und Immissionen sowie die diesbezüglichen Schutzansprüche. Realistisch betrachtet werden im Plangebiet Verhältnisse gegeben sein, die einem Mischgebiet entsprechen. Dies wird in die textliche Festsetzung aufgenommen, um den Schutzanspruch der Wohnnutzung festzulegen. Somit ist für das Genehmigungsverfahren klargestellt, welche Normen anzuwenden sind.

Die Lage in einem Grundwasserschutzgebiet steht der vorliegenden Planung nicht grundsätzlich entgegen. Zum Schutz des Grundwassers entsprechend der Schutzgebietsverordnung sind jedoch gewisse Einschränkungen der Nutzung notwendig. Diese werden als textliche Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen, um diesbezüglich für klare Verhältnisse zu sorgen. Zudem existieren differenzierte Vorgaben zur Ausgestaltung und Erschließung zulässiger Anlagen. Auf diese wird mit der nachrichtlichen Übernahme aufmerksam gemacht (s. Kap. 8).

Stellplätze und Garagen werden durch die Festsetzung eines Sondergebiets „automatisch“ zulässig. Es besteht kein Anlass für eine abweichende Regelung, da die Fahrzeuge des Bauhofs zu denjenigen zählen, deren Verkehr auf der autofreien Insel Langeoog notwendig und erlaubt ist. Für diese Fahrzeuge müssen ausreichend Abstellmöglichkeiten vorhanden sein.

## **7.2. Grundflächenzahl**

Das Plangebiet wird wie erwähnt bereits seit längerer Zeit als Folgenutzung des Deponiestandorts baulich genutzt. Im Zuge dessen wurde jedoch kein neues Flurstück gebildet, das als Grundstück der Nutzung durch den Bauhof zugeordnet werden kann. Insofern stellt der festgesetzte räumliche Geltungsbereich die städtebaulich sinnvolle Abgrenzung dieses Geländes dar. Innerhalb dessen ist eine hohe Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Grundfläche sinnvoll. Daher wird der Orientierungswert der Grundflächenzahl (GRZ) für sonstige Sondergebiete gemäß § 17 BauNVO voll ausgeschöpft. Da infolge des vorliegenden Bebauungsplans der bauliche Bestand ergänzt werden soll ist es angemessen, diese Vorgabe mit einer gewissen Flexibilität auszustatten. Aus diesem Grund wird eine geringfügige Überschreitung der GRZ im Sinne von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO als mögliche Ausnahme klarstellend festgesetzt.

## **7.3. Abweichende Bauweise**

Auch wenn die Gebäude im Plangebiet v. a. funktional ausgerichtet sein sollen, so ist in der vorliegenden Planung auf das Orts- und Landschaftsbild verstärkt Rücksicht zu nehmen (vgl. Kap. 6). Eine gewisse Kleinteiligkeit und Auflockerung der Bebauung muss hierfür gegeben sein. Daher wird eine Bauweise normiert, die einen tragfähigen Kompromiss zwischen den Nutzungsansprüchen und den Belangen der landschaftlichen Ästhetik darstellt. Durch die bauordnungsrechtlich vorgegebenen Abstände wird diese rahmensetzende Regelung auf der Ebene der Fachplanung und Genehmigung den jeweiligen Vorhaben angemessen verfeinert.

Die bauordnungsrechtlichen Regelungen in Verbindung mit der geringen Größe des Plangebiets lassen keine Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes durch die Höhenentwicklung der Gebäude im Sinne von § 16 Abs. 3 Nr. 2 befürchten. Darüber hinaus ist zu beachten, dass es sich beim vorliegenden Bebauungsplan um

einen einfachen Bebauungsplan handelt. Gemäß § 30 Abs. 3 BauGB ist jedes genehmigungspflichtige Bauvorhaben auf Grundlage der Außenbereichsvorschrift nach § 35 Abs. 2 ff BauGB von der Bauaufsicht zu prüfen. Zudem hat die Gemeinde bei Vorliegen eines einfachen Bebauungsplans auch in Genehmigungsverfahren zu Vorhaben Dritter ein Mitspracherecht. Insofern besteht keine Notwendigkeit, die Flexibilität einzuschränken, die durch das Weglassen einer Festsetzung zur Höhenentwicklung baulicher Anlagen entsteht. Die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen wird daher nicht festgesetzt.

#### **7.4. Baugrenzen**

Die nördliche Baugrenze verläuft in einem Abstand von 3 m zur gegenwärtig ausgebauten Fahrbahn des „Schniederdamms“. Von hier aus ist eine Bautiefe von 70 m vorgesehen, damit für mögliche künftige Nutzungen ausreichend Raum vorgehalten wird. Hierbei ist insbesondere zu beachten, dass als Art der baulichen Nutzung ausdrücklich auch Lagerplätze zulässig sind. Wenn es sich bei diesen nicht um Zubehöranlagen zu einem Betrieb o. ä. handelt, sondern um eine eigenständige Nutzung, müssen sie die Baugrenzen einhalten. Zudem sind auch hier die bereits oben erwähnten bauordnungsrechtlichen Abstandsregelungen zu beachten. Insofern ist die überbaubare Grundstücksfläche sinnvoll dimensioniert.

#### **7.5. Nutzung von Solarenergie**

Der Rat der Gemeinde Langeoog hat in seiner Sitzung am 14.06.2022 beschlossen, dass kommunale Neubauten mit regenerativen Energien auszustatten sind. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist demnach die Erzeugung regenerativer Energien festzusetzen. Zudem wird die sog. Solarpflicht in Kürze in Kraft treten.

Vor diesem Hintergrund wird eine Festsetzung zur verbindlichen Nutzung von Solarenergie getroffen. Diese enthält Vorgaben zu Art und Mindestumfang dieser Nutzung. Sie ist damit hinreichend konkret, um die Umsetzung des o. g. Ratsbeschlusses zu gewährleisten.

#### **7.6. Uferstreifen**

Westlich bzw. südlich angrenzend ans Plangebiet verläuft ein Graben (Schloot). Da er hier über keine eigene Parzelle verfügt, kann sein Verlauf nicht den Eintragungen im Kataster entnommen werden. Bei der Überprüfung der vorliegenden räumlichen Daten wurde festgestellt, dass sein Uferbereich ins Plangebiet hineinreicht. Dieser Bereich muss von baulichen Anlagen, Gehölzen und sonstigen Hindernissen freigehalten werden, um die ordnungsgemäße Gewässerunterhaltung zu gewährleisten. Zudem sollte hier eine zu intensive Nutzung bzw. Unterhaltung unterbleiben, um das Oberflächenwasser und die Biotopqualitäten des Gewässers zu schützen. Aus diesen Gründen wird ein Uferstreifen mit einer angemessenen Breite festgesetzt. Für die Errichtung von Zäunen wird eine Ausnahmemöglichkeit zugelassen, da über sinnvolle Umzäunungen auf der Ebene der Bauleitplanung nicht sinnvoll entschieden werden kann.

## 8. Nachrichtliche Übernahmen

### Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb des Wasserschutzgebiets Langeoog in den Schutzzonen II und III. Die Bestimmungen der Schutzgebietsverordnung entfalten unmittelbare rechtliche Verbindlichkeit, wobei die Regelungen zu den Schutzzonen unterschiedlich streng sind. Daher wird die Grenze zwischen den beiden Schutzzonen zeichnerisch gekennzeichnet und ein erläuternder Text auf der Planzeichnung angebracht.

## 9. Kennzeichnung

### Altablagerung stillgelegte Abfaldeponie

Die stillgelegte Abfaldeponie ist eine registrierte Altablagerung. Unter Altablagerungen sind generell stillgelegte Abfallbeseitigungsanlagen sowie sonstige Grundstücke, auf denen Abfälle behandelt, gelagert oder abgelagert worden sind zu verstehen.

Auf das Gelände der Deponie wurden bis Ende der 1980er Jahre zwischen 70.000 und 80.000 m<sup>3</sup> Siedlungsabfälle und Baurestmassen abgelagert. Die Ablagerungsfläche wurde damals weder abgedeckt noch abgedichtet. In den Jahren 2010 bis 2011 erfolgte die Sicherung und Rekultivierung. Durch die entsprechenden Maßnahmen wurde (insbesondere) erreicht: schadlose Ableitung des Oberflächenwassers von der Altablagerung, Grundwasserschutz durch Minimierung der Sickerwasserneubildung sowie Reduzierung der Produktion von Deponiegas.<sup>1</sup> Dies ermöglichte die gegenwärtigen Nutzungen als befestigter Kompostplatz und Aussichtspunkt.

Im Hinblick auf die Kennzeichnungspflicht gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB ist festzuhalten, dass eine akute Gefährdung von Gesundheit oder Eigentum durch die vorhandene Belastung mit umweltgefährdenden Stoffen nicht vorliegt. Um Gefährdungen durch die Altablagerung zu vermeiden, ist allerdings eine sorgfältige Planung und Ausführung der Baumaßnahmen notwendig. Insbesondere darf der sanierte Deponiekörper nicht gestört werden. Aus diesen Gründen wird eine Kennzeichnung im Bebauungsplan vorgenommen. Dies erfolgt rein textlich, da das gesamte Plangebiet innerhalb des Altstandorts liegt und eine zeichnerische Darstellung damit nicht sinnvoll ist.

## 10. Oberflächenentwässerung

Die Oberflächenentwässerung erfolgt durch Einleitung von überschüssigem Niederschlagswasser in den westlich bzw. südlich angrenzend ans Plangebiet verlaufenden Graben (Schloot). Hierbei handelt es sich um ein Gewässer III. Ordnung. Seit der Befestigung der Oberflächen im Plangebiet vor über 10 Jahren sind keine Probleme bei der Oberflächenentwässerung aufgetreten. Da mit dem vorliegenden

---

<sup>1</sup> vgl. Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz (2011): Flächenrecycling. Birkner: Sanierung und Rekultivierung der ehemaligen Deponie Langeoog erfolgreich (Pressemitteilung Nr. 52/2011) - <https://www.umwelt.niedersachsen.de/startseite/aktuelles/pressemitteilungen/-97002.html> zuletzt abgerufen am 15.08.2023

Bebauungsplan nur eine minimale Erhöhung der zulässigen Versiegelung zugelassen wird, sind auch für die Zukunft keine Probleme zu erwarten. Anlagen für die Regenrückhaltung zur Vermeidung einer hydraulischen Überlastung der Vorflut sind absehbar nicht notwendig.

Die Beachtung der einschlägigen Vorgaben (z. B. zur Vorreinigung von abzuleitendem Oberflächenwasser vor Einleitung in die Vorflut) wird als gegeben angesehen, da dies im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vorhabenkonkret überprüft wird.

## **11. Erschließung**

### **11.1. Verkehrliche Erschließung**

Die äußere verkehrliche Erschließung erfolgt über die Gemeindestraße „Schniederdamm“. Diese führt nach Westen zur „Hafenstraße“. Hierbei handelt es sich um die zentrale Verkehrsachse im Westen der Insel, die nach Süden das Inseldorf mit dem Hafen verbindet und nach Nordwesten in die „Hauptstraße“ übergeht. Nach Osten bzw. Norden besteht eine Verbindung zur „Willrath-Dreesen-Straße“, die einerseits ins Inseldorf und andererseits in den östlichen Teil der Insel führt.

Verkehrliche oder straßenbauliche Maßnahmen sind für die Umsetzung der vorliegenden Planung nicht notwendig.

### **11.2. Versorgung**

#### **Leitungen**

Die Versorgung mit Strom und Wärme soll durch den Einsatz von Photovoltaik, Warmwasserkollektoren u. ä. so weit wie möglich innerhalb des Plangebiets selbst erfolgen. Ansonsten kann das Plangebiet an das gemeindliche Versorgungsnetz angebunden werden.

Eine Neu- oder Umverlegung von Hauptleitungen für die Versorgung ist für die Umsetzung der vorliegenden Planung nicht notwendig.

#### **Löschwasser**

Die Sicherstellung des Grundschutzes an Löschwasser obliegt in beplanten Gebieten der Gemeinde. Die Voraussetzungen zur ausreichenden Versorgung des Plangebiets mit Löschwasser durch die öffentliche Erschließung sind gegeben. Der Gemeindebrandmeister legt nötigenfalls den Bedarf an Löschmittel und die Art der Löschwasserentnahmestellen im Plangebiet fest. Einzelheiten zur Löschwasserversorgung werden Gemeindeverwaltung und Gemeindebrandmeister mit dem Landkreis Wittmund abstimmen.

### **11.3. Entsorgung**

#### **Abwasser**

Das genannte Gewässer 3. Ordnung dient unmittelbar als Vorflut für das Plangebiet. Dieser Graben (Schloot) mündet in das Sportangelgewässer, das sich rund 200 m

südöstlich des Plangebiets befindet. Zuständig für die Unterhaltung der Gewässer auf Langeoog ist die Gemeinde.

Die Gemeinde betreibt eine zentrale Schmutzwasserbeseitigung. Das Plangebiet kann an das lokale Kanalnetz angebunden werden. Eine nennenswerte Mehrbelastung der Kläranlage entsteht infolge der vorliegenden Planung nicht. Daher sind Betrachtungen zu deren Leistungsfähigkeit an dieser Stelle nicht anzustellen.

Eine Neu- oder Umverlegung von Hauptleitungen zur Abwasserbeseitigung oder gewässerbauliche Maßnahmen sind für die Umsetzung der vorliegenden Planung nicht notwendig.

### **Abfallwirtschaft**

Als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger verwertet/entsorgt der Landkreis Wittmund die in seinem Gebiet angefallenen und überlassenen Abfälle nach den Vorschriften des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) sowie des Niedersächsischen Abfallgesetzes (NAbfG) und nach Maßgabe der Abfallentsorgungssatzung. Die Eigentümer bewohnter, gewerblich genutzter, gemischt genutzter oder bebauter Grundstücke sind verpflichtet, ihre Grundstücke an die öffentliche Abfallentsorgung anzuschließen (Anschlusszwang).

## **12. Hinweise**

Die **Baunutzungsverordnung** gibt die Festsetzungsmöglichkeiten für die Bauleitplanung vor. Zur Klarstellung, welche Fassung anzuwenden ist, wird auf der Planzeichnung ein entsprechender Hinweis angebracht (Hinweis Nr. 1).

Weitere Hinweise betreffen rechtliche Vorgaben, die bei der Vorbereitung und Ausführung von Bauarbeiten sowie der Ausübung der zulässigen Nutzungen zu beachten sind (Hinweise Nr. 2 bis 10).

## **13. Flächenbilanz**

Das Plangebiet wird auf seiner gesamten Fläche von 6.780 m<sup>2</sup> als Sondergebiet „Baubetriebshof und Entsorgung mit Wohnungen für Gemeindebedienstete“ festgesetzt.

## **14. Umweltbericht**

Für den vorliegenden Bebauungsplan und die parallel aufgestellte 9. Änderung des Flächennutzungsplans liegt ein gemeinsamer Umweltbericht gesondert vor. Hierin werden der Bestand aufgenommen sowie die Umweltauswirkungen bewertet und bilanziert.

## **15. FFH-Vorprüfung**

Die Vorprüfung zur Verträglichkeit der vorliegenden Planung mit dem europäischen ökologischen Netz Natura 2000 gemäß § 34 BNatSchG ist im Rahmen des o. g. gemeinsamen Umweltberichts dokumentiert.

## 16. Artenschutzrechtliche Vorprüfung

Die Vorprüfung auf die Einhaltung der artenschutzrechtlichen Bestimmungen gemäß § 44 BNatSchG ist im Rahmen des o. g. gemeinsamen Umweltberichts dokumentiert.

## 17. Verfahrensvermerke

Der Rat der Gemeinde Langeoog hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung des Bebauungsplans „Baubetriebshof“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte über eine öffentliche Auslegung der Vorentwurfsunterlagen mit der Möglichkeit zur Abgabe von Stellungnahmen vom ..... bis zum ..... Während dieser Zeit standen die Vorentwurfsunterlagen auch in digitaler Form auf der Website der Gemeinde Langeoog zur Verfügung.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte per Anschreiben vom ..... mit der Aufforderung zur Abgabe von schriftlichen Stellungnahmen bis zum .....

Der Rat der Gemeinde Langeoog hat in seiner Sitzung am ..... die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans „Baubetriebshof“ beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans „Baubetriebshof“ hat mit dem Entwurf der Begründung sowie den bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis zum ..... öffentlich ausgelegt. Während dieser Zeit standen die Auslegungsunterlagen auch in digitaler Form auf der Website der Gemeinde Langeoog zur Verfügung.

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte per Anschreiben vom ..... mit der Aufforderung zur Abgabe von schriftlichen Stellungnahmen bis zum .....

Nach Prüfung der Stellungnahmen hat der Rat der Gemeinde Langeoog in seiner Sitzung am ..... den Bebauungsplan „Baubetriebshof“ als Satzung beschlossen.

## 18. Zusammenfassende Erklärung

*(Wird zum Feststellungsbeschluss ergänzt.)*

Aufgestellt:

**Thalen Consult GmbH**

Neuenburg, den 16.08.2023

i. A. Dipl.-Ing. Rolf Bottenbruch  
Dipl.-Umweltwiss. Constantin Block

S:\Langeoog\12226\_BP\_Baubetriebshof\05\_B-  
Plan\01\_Vorentwurf\Begrueundung\2023\_08\_16\_12226\_bp\_Begr\_V.docx