



Sitzungsvorlage

TOP 08 – öffentlich – vorberatend

Sitzungstag:	08.02.2024		
Gremium:	Bauausschuss		
Fachbereich:	Bauamt	Sitzungsnummer:	BA/2024/001
Sachbearbeiter/in:	Martin Wirdemann	Vorlagennummer:	2024/018

Neubau eines Baubetriebshofes auf dem stillgelegten Deponiegelände am Schniederdamm Beschlussfassung über die eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Absatz 1 und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 BauGB Beschlussfassung über die Auslegung des Entwurfes der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Entwurfes des Bebauungsplanes gemäß § 3 Absatz 2 und § 4 Absatz 2 BauGB

Sachvortrag:

Der Rat der Gemeinde Langeoog hat in seiner Sitzung am 26.09.2023 die Aufstellung der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung eines Bebauungsplanes „Baubetriebshof“ sowie die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Absatz 1 und frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 Bau beschlossen.

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit und die der Träger öffentlicher Belange erfolgte in der Zeit vom 04.12.2023 bis zum 10.01.2024. Während dieser Zeit standen die Vorentwurfsunterlagen auch in digitaler Form auf der Website der Gemeinde Langeoog zur Verfügung.

Über die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Hinweise, Anregungen und Bedenken hat das beauftragte Ingenieurbüro Thalen eine inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung erarbeitet. Dementsprechend wurden die Begründungen zur 9. Flächennutzungsplanänderung und des Bebauungsplanes sowie des Umweltberichtes angepasst. Inhaltlich ergeben sich aus den Planzeichnungen keine Änderungen.

Über die eingegangenen Stellungnahmen gilt es zu beschließen. Im nächsten Verfahrensschritt ist ein Beschluss über die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Absatz 2 und § 4 Absatz 2 Baugesetzbuch herbeizuführen.

Beschlussempfehlung:

Der Bauausschuss empfiehlt
der Verwaltungsausschuss empfiehlt
der Rat beschließt

- die vom Ingenieurbüro Thalen GmbH erarbeiteten Abwägungen zu den eingegangenen Stellungnahmen des Vorentwurfes zur 9. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes „Baubetriebshof“ im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß Anlage
- die öffentliche Auslegung des Entwurfes der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Entwurf der Begründung sowie den bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Absatz 2 BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB gemäß Anlage
- die öffentliche Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes „Baubetriebshof“ mit Entwurf der Begründung sowie den bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Absatz 2 BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB gemäß Anlage
- sowie die Auslegung des gemeinsamen Umweltberichtes

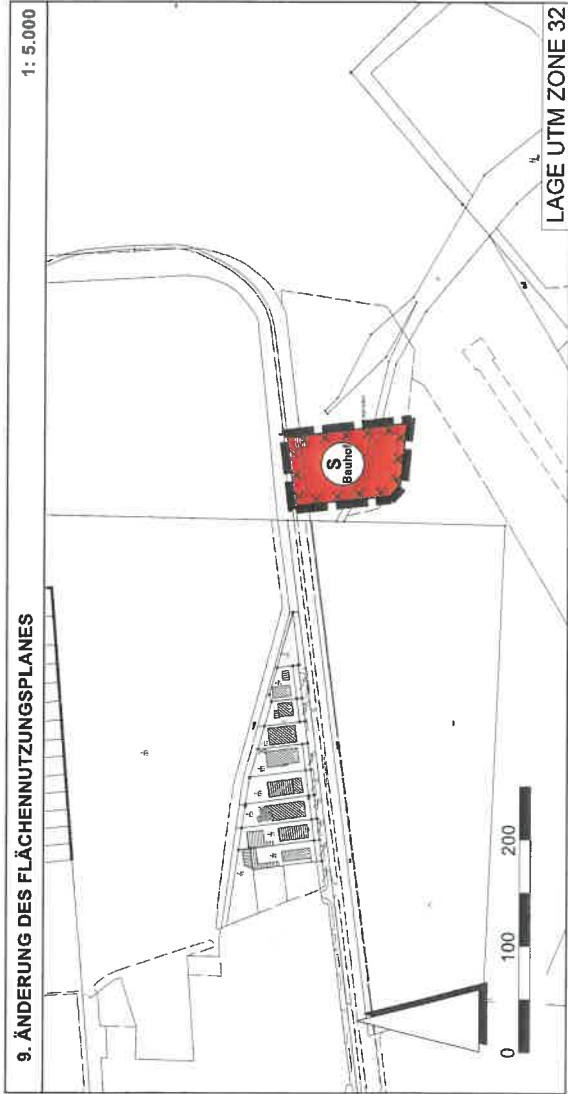
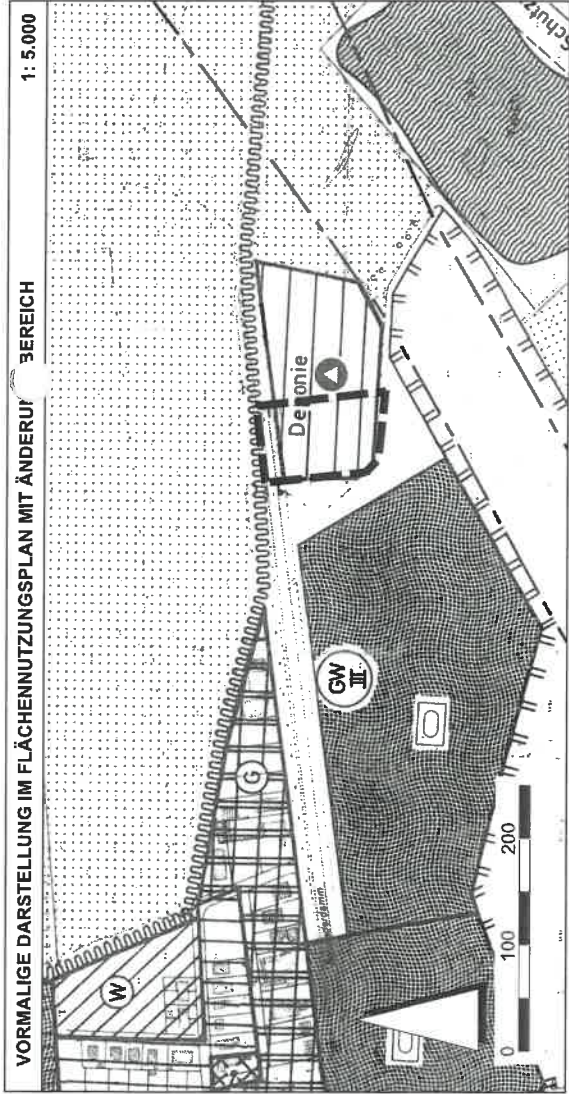
Im Auftrag:

Martin Wirdemann

Langeoog, den 31.01.2024

Anlagen:

Baubetriebshof Bauleitplanung 08.02.2024.pdf



PLANZEICHENERKLÄRUNG GEMÄSS PLANZY	
	Änderungsbereich
	Sonderbaufläche Baubetriebshof und Entsorgung mit Wohnen für Gemeindebedienstete
	Kennzeichnung: Altablagerung stillgelegte Abfalldeponie
Hinweis Es gilt die BauNVO in der Fassung der Neubekanntmachung vom 21. November 2017.	

PRÄMABEL

AUFGRUND DES § 1 ABS. 3 UND § 3 BAUGESETZBUCHES (BAUGB) I. V. M. § 66 DES NIEDERSÄCHSISCHEN KOMMUNALVERFASSUNGSGESETZES HAT DER RAT DER GEMEINDE LANGEÖG DIESEN 9. FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG, BEZUGNEHMEND AUF DEN 1. AUGUST 2017, MIT DEN NACHFOLGENDEN TEXTLICHEN DARSTELLUNGEN, BESCHLOSSEN.

LANGEÖG, DEN _____

BÜRGERMEISTERIN _____ (SIEGEL)

VERFAHRENSVERMERKE

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
DER RAT DER GEMEINDE LANGEÖG HAT IN SEINER SITZUNG AM _____ DIE AUFSTELLUNG DER 9. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES BESCHLOSSEN. DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS WURDE GEMÄß § 2 ABS. 1 BAUGB AM _____ ORTSÖFFENTLICH BEKANNTGEMACHT.

LANGEÖG, DEN _____

BÜRGERMEISTERIN _____

2. PLANUNTERLAGE
KARTENGRUNDLAGE ÜBERSICHTSKARTE: TOPOGRAPHISCHE KARTE (TK 25) IM MAßSTAB 1:25.000, STAND: FEBRUAR 2007
KARTENGRUNDLAGE FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG: ÄUßERLICHE KARTE (AKS) IM MAßSTAB 1:5.000, STAND: SEPTEMBER 2020
HERAUSGEBERVERMERK: AUSZUG AUS DEN GEOBASISDATEN DER NIEDERSÄCHSISCHEN VERMESSUNGS- UND KATASTERVERWALTUNG

LOLN
Landkreis für Geodäsie und Landesvermessung Niedersachsen
4. Postfach
30559 Hannover

KARTENGRUNDLAGE VORMALIGE DARSTELLUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN: WIRKSAMER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER GEMEINDE FRIEDERBURG IM MAßSTAB 1:5.000, STAND: 1984
HERAUSGEBERVERMERK: UNBEKANNT

3. ENTWURF UND VERFAHRENSBETREUUNG: DIPL.-Umweltwiss. C. BLOCK
PROJEKTDARSTELLUNG

Thalen Consult GmbH

4. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
DER RAT DER GEMEINDE LANGEÖG HAT IN SEINER SITZUNG AM _____ DIE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG BESCHLOSSEN. ORT UND DAUER DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG SOWIE INFORMATIONEN DARÜBER, WELCHE ARTEN UMWELTBEZOGENER INFORMATIONEN VERFÜGBAR SIND, WURDEN ORTSÖFFENTLICH BEKANNTGEMACHT. DER RAT DER GEMEINDE LANGEÖG HAT FÜR DIE FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG UND DER BEGRÜNDUNG DIESER PLANÄNDERUNG DIE VERFAHRENS- ODER UMWELTBEZOGENEN STELLUNGSNAHMEN HAREN VOM _____ BIS _____ GEMÄß § 3 ABS. 2 BAUGB ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.

LANGEÖG, DEN _____

BÜRGERMEISTERIN _____

5. FESTSTELLUNGSBESCHLUSS
DER RAT DER GEMEINDE LANGEÖG HAT NACH PRÜFUNG DER STELLUNGSNAHMEN GEMÄß § 3 BAUGB UND NACH PRÜFUNG DER PLANÄNDERUNG NEBST BEGRÜNDUNG UND UMWELTBERICHT IN SEINER SITZUNG AM _____ BESCHLOSSEN.

LANGEÖG, DEN _____

BÜRGERMEISTERIN _____

6. GENEHMIGUNG
DIE 9. FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG IST MIT VERFÜGUNG (AZ: _____) VOM HEUTIGEN TAGE UNTER AUFLAGEN / MIT MASSGABEN / MIT AUSNAHME DER DURCH _____ KENNTEILICH GEMACHTEN TEILE GEMÄß § 8 BAUGB GENEHMIGT.

_____ DEN _____

HÖHERE VERWALTUNGSBEHÖRDE

(UNTERSCHRIFT)

7. BEIRATSBESCHLUSS
DER RAT DER GEMEINDE LANGEÖG IST DEN IN DER GENEHMIGUNGSVERFÜGUNG VOM _____ (AZ: _____) AUFGEFÜHRTEN AUFLAGEN / MASSGABEN / AUSNAHMEN IN SEINER SITZUNG AM _____ ZUGESTIMMT. DIE 9. FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG HAT WEGEN DER AUFLAGEN / MASSGABEN VOM _____ BIS _____ ÖFFENTLICH AUSGELEGEN. ORT UND DAUER DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG WURDEN AM _____ LANGEÖG, DEN _____

BÜRGERMEISTERIN _____

8. INKRAFTTRETEN
DIE erteilung DER GENEHMIGUNG DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG IST GEMÄß § 6 ABS. 5 BAUGB AM _____ IM AMTSBLATT FÜR DEN LANDKREIS WITTMUND BEKANNT GEMACHT WORDEN. DIE 9. FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG IST DAMIT WIRKSAM GEWORDEN.

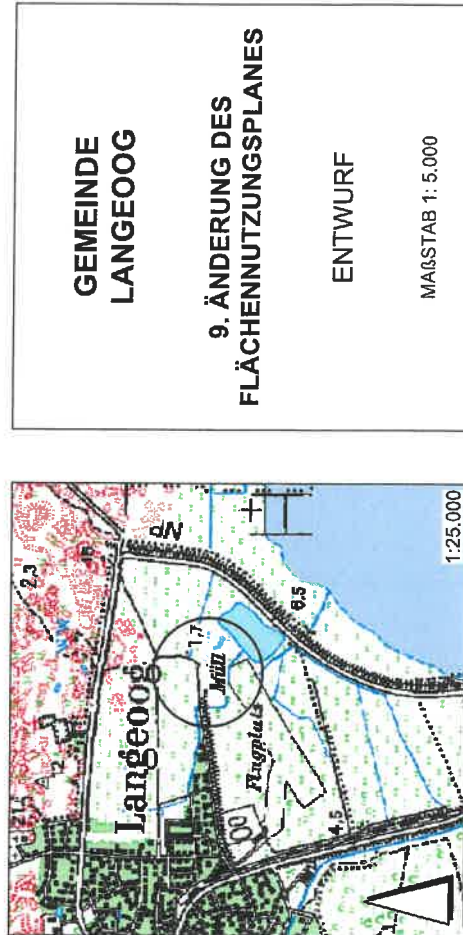
LANGEÖG, DEN _____

BÜRGERMEISTERIN _____

9. VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN
INNERHALB VON EINEM JAHR NACH WIRKSAMWERDEN DER 9. FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG IST DIE VERLETZUNG VON VERFAHRENS- ODER FORMVORSCHRIFTEN BEIM ZUSTANDKOMMEN DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG NICHT GELTEND GEMACHT WORDEN.

LANGEÖG, DEN _____

BÜRGERMEISTERIN _____





**Thalen
Consult**

Thalen Consult GmbH

Urwaldstraße 39 | 26340 Neuenburg

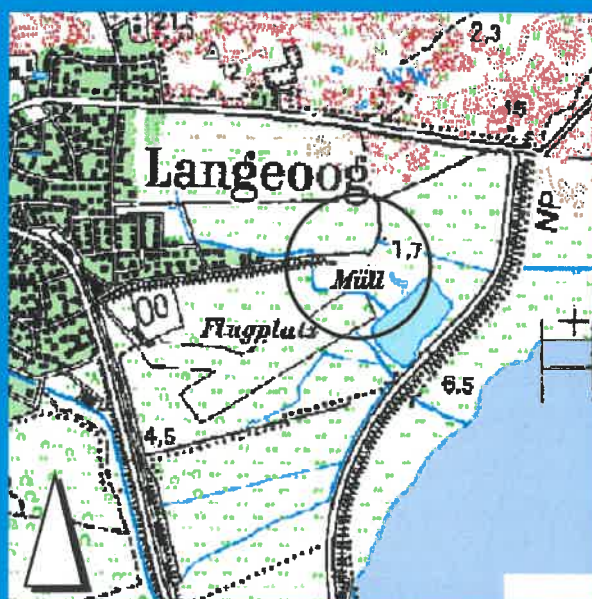
T 04452 916-0 | F 04452 916-101

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

INGENIEURE - ARCHITEKTEN - STADTPLANER

9. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS Begründung (Entwurf)

Gemeinde Langeoog



PROJ.NR. 12226 | 25.01.2024

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Planungsanlass	4
2.	Planungsgrundlagen	4
2.1.	Aufstellungsbeschluss	4
2.2.	Rechtsgrundlagen	4
2.3.	Änderungsbereich	5
3.	Bestandssituation	5
4.	Planerische Vorgaben	5
4.1.	Landesplanung und Raumordnung	5
4.2.	Flächennutzungsplanung.....	7
4.3.	Landschaftsplanung.....	7
4.4.	Verbindliche Bauleitplanung und Ortsrecht.....	8
5.	Planungsziele.....	8
6.	Konzeption	9
7.	Inhalt der Änderung des Flächennutzungsplans	10
8.	Hinweise	11
9.	Kennzeichnung	11
10.	Umweltbericht	11
11.	FFH-Vorprüfung	12
12.	Artenschutzrechtliche Vorprüfung	12
13.	Verfahrensvermerke	12
14.	Zusammenfassende Erklärung.....	12

1. Planungsanlass

Die baulichen 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 ist eine Änderung des Flächennutzungsplans notwendig.

Parallel zur vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplans stellt die Gemeinde Langeoog den Bebauungsplan „Baubetriebshof“ auf.

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 die Aufstellung der 9. Änderung des Flächennutzungsplans 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 Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGB-NatSchG),
- h) Wasserhaushaltsgesetz (WHG),
- i) Niedersächsisches Wassergesetz (NWG),
- j) Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG),
- k) Niedersächsisches Bodenschutzgesetz (NBodSchG),

9. Änderung des Flächennutzungsplans – Begründung (Entwurf)

- 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. Änderungsbereich

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.

Lage und genaue Abgrenzung des Änderungsbereichs 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 nördöstlichen 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 Inselflugplatzes. 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.

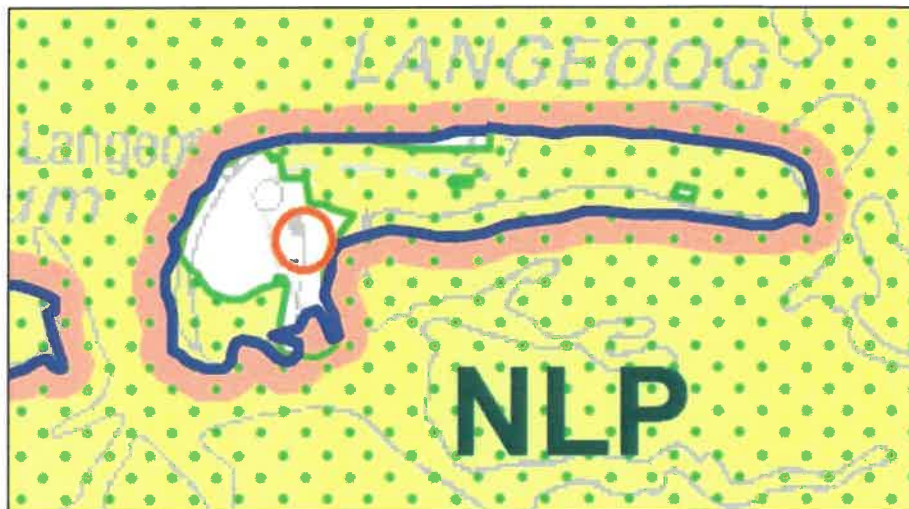
9. Änderung des Flächennutzungsplans – Begründung (Entwurf)

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.

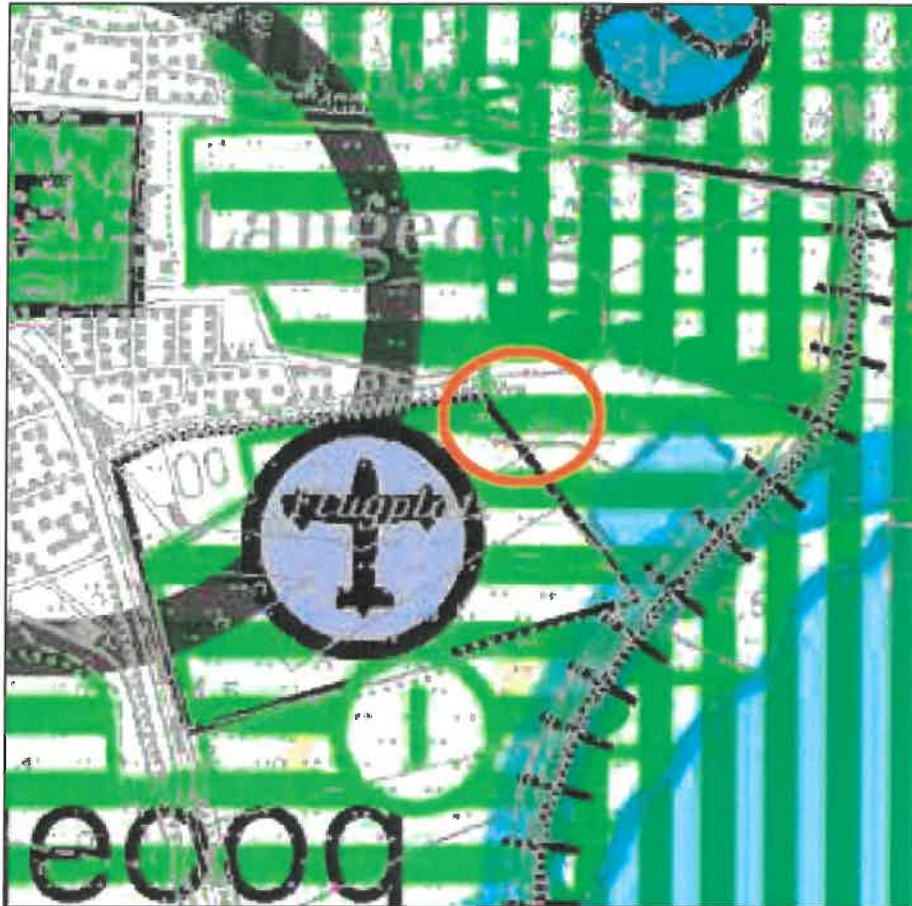
Im Hinblick auf den **Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz (BRPH)** ist festzuhalten, dass das Plangebiet innerhalb eines Risikogebiets für ein Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit (HQextrem) liegt. Risikogewässer ist die Tideems, Flutquelle die Küste. Das Plangebiet befindet sich in einem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

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



9. Änderung des Flächennutzungsplans – Begründung (Entwurf)

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“

9. Änderung des Flächennutzungsplans – Begründung (Entwurf)

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 „Nieder-sächsisches 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) so-wie 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

9. Änderung des Flächennutzungsplans – Begründung (Entwurf)

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

Für den effizienten und effektiven Betriebs eines Bauhofs ist es günstig, wenn sich die wichtigsten Anlagen und Einrichtungen alle an einem Ort befinden. Hierzu zählen ein Betriebsgebäude mit Büro, Waschraum, Sozialräumen, Umkleiden, Sanitäranlagen u. a. m. sowie zugehörige Neben- bzw. Außenanlagen wie Garagenplätze für den betrieblichen Fuhrpark, Werkstatt, Lagerräume- und -flächen, Fahrzeugwaschplatz u. a. m. Ein solcher zentraler Betriebsstandort (Baubetriebshof) ist gegenwärtig nicht vorhanden. Zudem sollen die vorhandenen Anlagen und Einrichtungen ergänzt werden, um die Leistungsfähigkeit des Bauhofs zu erhöhen.

Die Einrichtung eines Baubetriebshofs durch Umbau und Ergänzung des Gebäudebestands ist nicht möglich, da auf den jeweiligen Grundstücken hierfür nicht genügend Raum zur Verfügung steht. Insbesondere ist zu beachten, dass sich am Standort an der Gemeindestraße „An den Bauhöfen“ das Pumpwerk befindet, dessen Betrieb zu keiner Zeit beeinträchtigt werden darf. Zudem müssen auch alle anderen vorhandenen Anlagen und Einrichtungen während der Errichtung eines Baubetriebshofes weiter genutzt werden können, um die Erfüllung der zugewiesenen Aufgaben sicherzustellen. Somit muss ein neuer Standort gefunden werden. Die aktuellen Darstellungen des Flächennutzungsplans lassen dies jedoch nicht zu, wie es nach Rücksprache zwischen Gemeinde und Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Wittmund festgestellt wurde (vgl. Kap. 1 und 6).

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 soll im Rahmen der vorliegenden Planung auch die Option der Schaffung von Mitarbeiterwohnungen als untergeordnete Ergänzung der vorgesehenen Nutzung eröffnet werden.

Insofern ist ein wohlbegründetes öffentliches Interesse an einer Änderung des Flächennutzungsplans gegeben. Es besteht kein Grund, die Planung zurückzustellen oder ganz von ihr abzusehen.

6. Konzeption

Der gegenwärtige Bestand der baulichen Anlagen des Bauhofs befindet sich sämtlich am „Schniederdamm“ zwischen dem Knotenpunkt mit dem „Polderweg“ und der stillgelegten Deponie. Hier liegen (von Westen nach Osten) der Recyclingplatz, der vorhandene Baubetriebshof (mit Pumpstation) und der Kompostplatz. Diese Lage ist als günstig zu beurteilen: 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.

9. Änderung des Flächennutzungsplans – Begründung (Entwurf)

Bei der Suche nach möglichen Standorten für den neuen Baubetriebshof wurden daher zunächst die vorhandenen Grundstücke auf ihre Eignung geprüft. Hierbei hat sich schnell der Kompostplatz als beste Option erwiesen. Der hier zur Verfügung stehende Platz reicht aus, um die neuen Anlagen unterzubringen, ohne dass die Entsorgungs- bzw. Lagerungsfunktion am Standort beeinträchtigt wird. 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. Durch die Nutzung einer bereits bebauten Fläche wird außerdem den o. g. Vorgaben der Raumordnung Rechnung getragen, nach denen auf die Erholungsnutzung im Bereich des Plangebiets Rücksicht zu nehmen ist.

Insofern wird von einer Prüfung alternativer Standorte abgesehen.

Im Hinblick auf die o. g. Vorgaben des BRPH ist unter Verweis auf die grundlegenden Kriterien der Standortwahl festzustellen, dass außerhalb des Risikogebiets für Hochwasserereignisse keine Standortmöglichkeiten bestehen. Dies ist den natur-räumlichen Gegebenheiten durch die Insellage und die entsprechende historisch gewachsene Siedlungsstruktur geschuldet. Zudem ist am gewählten neuen wie am bisherigen Standort der Schutz durch den Hauptdeich gegeben. Insofern wird durch die vorliegende Planung die allgemeine Exposition gegenüber Hochwasserereignissen im Gemeindegebiet nicht erhöht.

7. Inhalt der Änderung des Flächennutzungsplans

Um den Standort der neuen Anlagen für den Bauhof festzulegen, wäre die Darstellung einer Fläche für den Gemeinbedarf Abfallentsorgung nach § 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB grundsätzlich denkbar. In dieser Weise wurde der o. g. Standort von Pumpwerk und Baubetriebshof im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplans I „Schniederdamm“ geplant. Mit einem solchen rechtlichen Rahmen wäre die Zulässigkeit von Wohnungen allerdings schwer zu beurteilen. Es 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. Daher wird es als planungsrechtlich geboten erachtet, eine entsprechende Sonderregelung zu normieren.

Gewählt wird eine Sonderbaufläche nach § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO. Durch die Darstellung der allgemeinen Art der baulichen Nutzung bleiben für die verbindliche Bauleitplanung noch Möglichkeiten der Differenzierung offen. Dementsprechend wird die Zweckbestimmung normiert. Sie lautet: Baubetriebshof und Entsorgung mit Wohnungen für Gemeindebedienstete. Der erste Teil dieser Zweckbestimmung eröffnet ein hinreichend breites Nutzungsspektrum. Der zweite Teil beschränkt die zulässigen

9. Änderung des Flächennutzungsplans – Begründung (Entwurf)

Wohnungen aus den o. g. Gründen auf Personen, die im Dienst der Gemeinde tätig sind. Diese können direkt bei der Gemeinde oder bei einem privaten Dienstleister angestellt sein.

8. Hinweise

Die **Baunutzungsverordnung** gibt die Darstellungsmöglichkeiten für die vorbereitende Bauleitplanung vor. Zur Klarstellung, welche Fassung anzuwenden ist, wird auf der Planzeichnung ein entsprechender Hinweis angebracht.

9. Kennzeichnung

Die stillgelegte Abfalldeponie 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 m³ 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.¹ Dies ermöglichte die gegenwärtigen Nutzungen als befestigter Kompostplatz und Aussichtspunkt.

Im Hinblick auf die Kennzeichnungspflicht gemäß § 5 Abs. 3 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 vorgenommen. Damit ist im Flächennutzungsplan deutlich gemacht, dass es sich beim Plangebiet um eine für bauliche Nutzungen vorgesehene Fläche handelt, deren Böden belastet sind.

10. Umweltbericht

Für die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplans und den parallel aufgestellten Bebauungsplan „Baubetriebshof“ liegt ein gemeinsamer Umweltbericht gesondert vor. Hierin werden der Bestand aufgenommen sowie die Umweltauswirkungen bewertet und bilanziert.

¹ 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

9. Änderung des Flächennutzungsplans – Begründung (Entwurf)

11. 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.

12. Artenschutzrechtliche Vorprüfung

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

13. Verfahrensvermerke

Der Rat der Gemeinde Langeoog hat in seiner Sitzung am die Aufstellung der 9. Änderung des Flächennutzungsplans 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 der 9. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der 9. Änderung des Flächennutzungsplans hat mit dem Entwurf der Begründung sowie den bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis zum öffentlich ausgelegen. 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 Feststellungsbeschluss zur 9. Änderung des Flächennutzungsplans gefasst.

14. Zusammenfassende Erklärung

(Wird zum Feststellungsbeschluss ergänzt.)

Aufgestellt:

Thalen Consult GmbH

Neuenburg, den 25.01.2024

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

S:\Langeoog\12226_BP_Baubetriebshof\06_F-
Plan\02_Entwurf\Begründung\2024_01_25_12226_fnp_Begr_E.docx



**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 „BAUBETRIEBSHOF“ Begründung (Entwurf)

Gemeinde Langeoog



PROJ.NR. 12226 | 25.01.2024

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Planungsanlass	5
2.	Planungsgrundlagen	5
2.1.	Aufstellungsbeschluss	5
2.2.	Rechtsgrundlagen	5
2.3.	Räumlicher Geltungsbereich	6
3.	Bestandssituation	6
4.	Planerische Vorgaben	6
4.1.	Landesplanung und Raumordnung	6
4.2.	Flächennutzungsplanung	8
4.3.	Landschaftsplanung	9
4.4.	Verbindliche Bauleitplanung und Ortsrecht	9
5.	Planungsziele	10
6.	Nutzungskonzept	10
7.	Inhalt des Bebauungsplans	12
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
8.	Nachrichtliche Übernahmen	15
9.	Kennzeichnung	15
10.	Oberflächenentwässerung	16
11.	Erschließung	16
11.1.	Verkehrliche Erschließung	16
11.2.	Versorgung	16
11.3.	Entsorgung	17
12.	Hinweise	18

13. Flächenbilanz.....	18
14. Umweltbericht	18
15. FFH-Vorprüfung	19
16. Artenschutzrechtliche Vorprüfung	19
17. Verfahrensvermerke	19
18. Zusammenfassende Erklärung.....	19

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 (UVP),
 - n) Niedersächsisches Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (NUVP),
 - 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 Inselflugplatzes. 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 Melhorn 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)

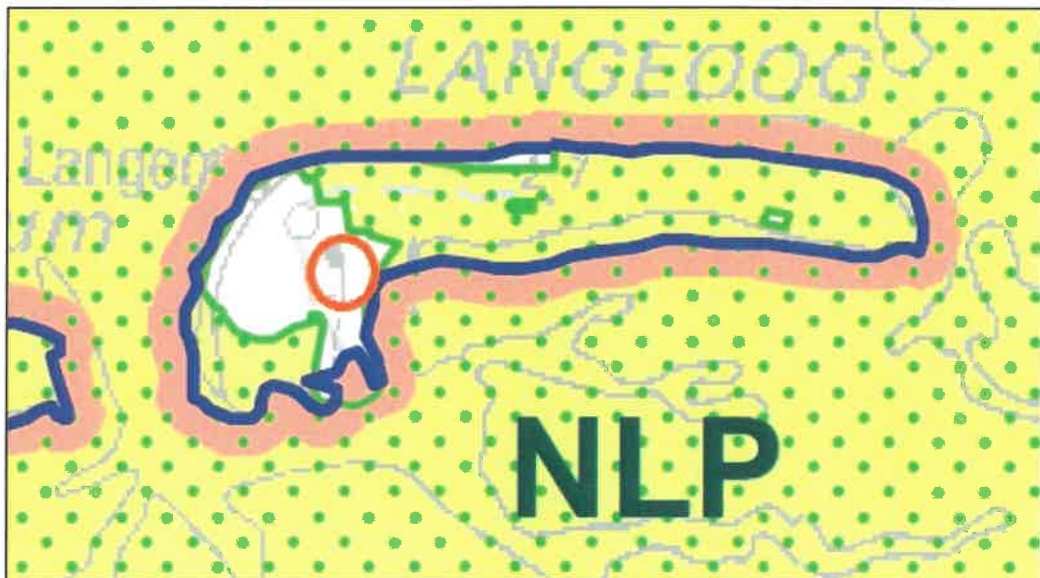
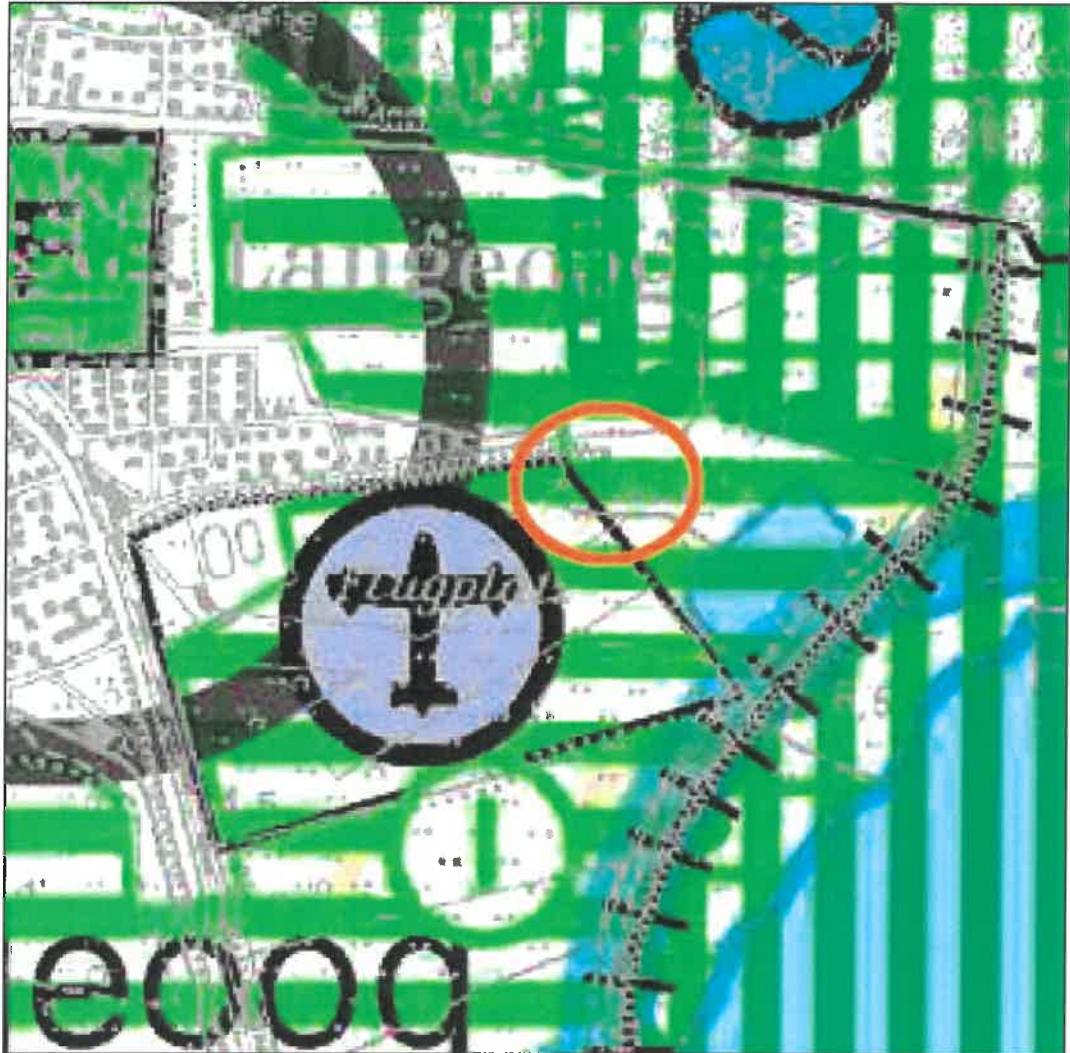


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem LROP des Landkreises Wittmund (ohne Maßstab) mit Lage des Plangebiets (orange umkreist)



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 „Nieder-sächsisches 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) so-wie 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.

Bebauungsplan „Baubetriebshof“ – Begründung (Entwurf)

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
- 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 Straßenkehrriem bzw. Abkipfstelle
- Waschplatz für Fahrzeuge

Der Flächenbedarf für das anlassgebende Vorhaben beträgt (ohne Berücksichtigung der zugehörigen Verkehrsflächen) überschlägig 400 m². 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 insbesondere 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 Depo-niestandorts 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 Abfalldeponie

Die stillgelegte Abfalldeponie 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 m³ 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.¹ 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.

¹ 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

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 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 süd-östlich 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).

Hinweise der unteren Bodenschutz- und Abfallbehörde

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wurden die folgenden Hinweise zur Beachtung gegeben:

1. Sämtliche Eingriffe in den Untergrund (Auffüllung/Boden) sind durch ein in der Altlastenbearbeitung fachkundiges Ingenieurbüro gutachterlich zu begleiten. Die Beauftragung des Altlastengutachters durch den Bauherrn ist dem Landkreis Wittmund, Untere Bodenschutz- und Abfallbehörde, schriftlich nachzuweisen.
2. Die erforderlichen Grabarbeiten (Erdaushub, z. B. für die Fundamente) dürfen erst nach Beauftragung des Altlastengutachters begonnen werden.
3. Der Beginn der Bauarbeiten ist der Untere Bodenschutz- und Altlastenbehörde, im Vorfeld anzuzeigen.
4. Anfallendes Aushubmaterial ist getrennt nach kontaminierter Auffüllung/kontaminierten Bodenhorizonten und anstehendem Boden unter permanenter Aufsicht des Altlasten-gutachters fachgerecht zu separieren und bis zur Klärung der Entsorgungsmöglichkeit (Verwertung/Beseitigung) tagwasserdicht auf dem Gelände zwischen zu lagern.
5. Die Materialien sind in Abstimmung mit der Abfallbehörde des Landkreises Wittmund ordnungsgemäß zu entsorgen (verwerten/beseitigen).

6. Werden im Rahmen der Bodentätigkeiten geruchliche und/oder sichtbare Auffälligkeiten bemerkt, die auf zusätzliche Bodenverunreinigungen hinweisen, ist die untere Bodenschutz- und Abfallbehörde, beim Landkreis Wittmund unverzüglich zu verständigen.
7. Tritt bei der Baumaßnahmen Überschussboden auf oder ist es notwendig Fremdböden auf- oder einzubringen, so haben entsprechend § 7 BBodSchG die Pflichtigen Vor-sorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen. Die Forderungen des § 6 bis 8 der Bun-des-Bodenschutz- und Alt-lastenverordnung (BBodSchV) sind zu beachten. Des Weiteren sind die DIN 19731 und DIN 18915, die die Anforderungen an den Ausbau und die Zwischenlagerung von Bodenaushub beschreiben, wie zum Beispiel die separate Lagerung von Mutterboden, Vermeidung von Verdichtung, Vernässung und Veränderungen im Gefüge, zu beachten.
8. Im Sinne des vorsorgenden Bodenschutzes sind anfallen-de Baustellenabfälle (z.B. Folien, Farben, u.a.) ordnungs-gemäß zu entsorgen. Sie dürfen nicht als An- bzw. Auf-füllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben etc.) benutzt werden.
9. Nach Abschluss der Bodenarbeiten ist eine Dokumentation der Gesamtmaß-nahme mit Beschreibung der angetroffenen Untergrundverhältnisse und der angetroffenen Schadstoffsituation sowie dem Nachweis der ordnungsgemä-ßen Entsorgung der angefallenen Aushubmengen zu erstellen. Die Dokumen-tation ist der Unteren Bodenschutz- und Abfallbehörde durch den Bauherrn unaufgefordert vorzulegen.

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 m² 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 bekanntgemacht.

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 25.01.2024

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

S:\Langeoog\12226_BP_Baubetriebshof\05_B-
Plan\02_Entwurf\Begründung\2024_01_25_12226_bp_Begr_E.docx



**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

9. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS UND BEBAUUNGSPLAN „BAUBETRIEBSHOF“ Gemeinsamer Umweltbericht (Entwurf)

Gemeinde Langeoog



PROJ.NR. 12226 | 25.01.2024

**9. Änderung des Flächennutzungsplans und Bebauungsplan „Baubetriebshof“ –
Gemeinsamer Umweltbericht (Entwurf)**

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Kurzdarstellung der Inhalte, Ziele und Festsetzungen der Flächennutzungsplanänderung und des Bebauungsplans.....	5
2.	Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen.....	5
2.1.	Fachgesetze	5
2.2.	Planerische Vorgaben	6
2.3.	Berücksichtigung der Umweltschutzziele.....	7
3.	Beschreibung des Planungsraumes.....	7
3.1.	Naturräumliche Lage und Nutzungen	7
3.2.	Schutzgebiete, geschützte Objekte	7
4.	Beschreibung der Schutzgüter und Bewertung der Umweltauswirkungen der Planung....	7
4.1.	Luft, Klima	7
4.2.	Boden.....	8
4.3.	Wasserhaushalt	9
4.4.	Biotope, Lebensgemeinschaften und Arten	10
4.5.	Landschaftsbild	10
4.6.	Sach- und Kulturgüter.....	11
4.7.	Mensch	11
4.8.	Wechselwirkungen	12
5.	Sonstige Angaben	13
5.1.	Kumulative Auswirkungen mit anderen Maßnahmen	13
5.2.	Gefährdung der Planung durch Katastrophen und Unfälle, Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels	13
5.3.	Prognose ohne aktuelles Bauleitplanverfahren	13
5.4.	Anderweitige Planungsalternativen	13
6.	Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung	14
7.	Prüfung nach § 34 BNatSchG (FFH-Verträglichkeitsprüfung).....	15
7.1.	Beschreibung des Nationalparks Nds. Wattenmeer	15
7.2.	Schutzzweck des Nationalparks	19
7.3.	Auswirkungen auf die Schutz- und Erhaltungsziele des Nationalparks Nds.	

**9. Änderung des Flächennutzungsplans und Bebauungsplan „Baubetriebshof“ –
Gemeinsamer Umweltbericht (Entwurf)**

Wattenmeer	20
7.4. Zusammenfassende Wertung	21
8. Artenschutzrechtliche Vorprüfung	21
8.1. Rechtliche Grundlagen	21
8.2. Artenschutzrelevante Wirkfaktoren.....	22
8.3. Überprüfung möglicher artenschutzrechtlicher Verstöße	22
9. Festsetzungen zur Vermeidung und zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft	23
10. Allgemeinverständliche Zusammenfassung	24

**9. Änderung des Flächennutzungsplans und Bebauungsplan „Baubetriebshof“ –
Gemeinsamer Umweltbericht (Entwurf)**

**1. Kurzdarstellung der Inhalte, Ziele und Festsetzungen der Flächen-
nutzungsplanänderung und des Bebauungsplans**

Auf der Insel Langeoog ist die Ausweisung einer neuen Fläche für den Bauhof geplant. Die bisherigen Flächen bieten nicht genug Platz, um den Anforderungen gerecht zu werden. Insbesondere ist kein zentraler Betriebsstandort (Baubetriebshof) vorhanden. Die Planung sieht den Bau eines solchen inklusive Wohnungen für Personen im Dienst der Gemeinde vor.

Die vorgesehene Fläche für den Baubetriebshof befindet sich östlich des Ortskerns an der Straße „Schniederdamm“. Es handelt sich um die Fläche der ehemaligen Deponie, die als Altlast vorliegt. Auf der westlichen Seite wurde die Deponie großflächig gepflastert und wird als Lagerfläche für v. a. für Grünabfall und Bodenmaterial genutzt (Kompostplatz). Ein kleines Gebäude ist in Form einer Dieseltankstelle vorhanden. Der östliche Teilbereich der ehemaligen Deponie liegt außerhalb des Geltungsbereiches und ist mit einer Aussichtsplattform in der Mitte und einem erschließenden Gehweg hergerichtet worden. Die Fläche ist mit Scherrasen bewachsen.

Im Flächennutzungsplan wird das Plangebiet als Deponie-Fläche dargestellt, es ist daher eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Im Zuge der 9. Änderung des Flächennutzungsplans wird das Plangebiet als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Baubetriebshof und Entsorgung mit Wohnungen für Gemeindebedienstete ausgewiesen.

Im Bebauungsplan wird ein Sondergebiet mit der gleichen Zweckbestimmung ausgewiesen. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 6.780 m². Es wird eine GRZ von 0,8 festgesetzt. Die Erschließung erfolgt von der Gemeindestraße „Schniederdamm“ aus.

Das Plangebiet liegt außerhalb des Nationalparks Niedersächsisches Wattenmeer.

**2. Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und
Fachplanungen**

2.1. Fachgesetze

Für das anstehende Bauleitplanverfahren ist die Eingriffsregelung des § 1a Absatz 3 BauGB (Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)) i. V. m. dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542)) und dem Nds. Naturschutzgesetz (NNatSchG vom 19.02.2010 (Nds. GVBl. S. 104)) jeweils in der aktuellen Fassung zu beachten.

Die Einhaltung artenschutzrechtlicher Bestimmungen nach § 44 des BNatSchG und die Sicherung der Natura 2000 Gebiete gemäß § 34 BNatSchG sind ebenso zu beachten wie die Vorgaben weiterer Bestimmungen zu Schutzgebieten und Schutzobjekten.

Hinsichtlich des Wasserhaushaltes ist das Wasserhaushaltsgesetz vom 31.07.2009 (BGBl. I. S. 2585) in Verbindung mit dem Niedersächsischen Wassergesetz vom

9. Änderung des Flächennutzungsplans und Bebauungsplan „Baubetriebshof“ –

Gemeinsamer Umweltbericht (Entwurf)

19.02.2010 (Nds. GVBl. S. 64) jeweils in der aktuellen Fassung zu beachten.

Ein Oberflächengewässer (Graben bzw. Schloot) verläuft an der westlichen und südlichen Grenze des Geltungsbereichs.

Das Grundwasser wird zur Trinkwassergewinnung auf der Insel genutzt. Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb des Trinkwasserschutzgebiets Langeoog. Beeinträchtigungen, wie nicht oder schwer abbaubare chemische und radioaktive Verunreinigungen, sind zu vermeiden.

Das Plangebiet liegt nicht in der Nähe von Schutzdünen oder der Deichlinie. Der Nationalpark Nds. Wattenmeer (Gesetz über den Nationalpark „Nds. Wattenmeer“ (NWattNPG) vom 11.07.2001, Nds. GVBl. S. 443, zuletzt geändert am 11.11.2020, Nds. GVBl. S. 451) beginnt rund 120 m nördlich des Plangebiets. Der Nationalpark Nds. Wattenmeer ist als EU-Vogelschutzgebiet V01 (EU-Kennzahl DE 2210-401) und als FFH-Gebiet (Nenn-Nr. 01) (EU-Kennzahl DE 2306-301) Teil des Natura 2000 Schutzgebietssystems.

Kulturdenkmale innerhalb des Gebietes sind nicht vorhanden.

2.2. Planerische Vorgaben

Nach dem **Landesraumordnungsprogramm** liegt der Geltungsbereich nicht innerhalb der Vorranggebiete Natura 2000 und Biotopverbund.

Gemäß **Regionalem Raumordnungsprogramm** liegt der Geltungsbereich innerhalb eines Vorranggebiets für Erholung mit starker Inanspruchnahme durch die Bevölkerung sowie innerhalb eines Vorranggebiets für Trinkwassergewinnung. Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Rand der ausgewiesenen Fläche für den Verkehrslandeplatz, da die Landebahn südlich in direkter Nähe vorliegt. Der Geltungsbereich liegt außerhalb des zentralen Siedlungsbereichs (Grundzentrum) von Langeoog.

Das **Landschaftsprogramm** Niedersachsen kennzeichnet die natürliche Region als Watten und Marschen. Es weist aber besonders auf die hohe Bedeutung des Landschaftsraumes als Feuchtgebiet für Wasser- und Watvögel sowie als Important Bird Area hin und beschreibt den großräumigen Nationalpark Nds. Wattenmeer.

Nach dem **Landschaftsrahmenplan** des LK Wittmund weist das Plangebiet keine besondere Bedeutung für Arten, Lebensgemeinschaften und das Landschaftsbild auf. In Bezug auf den Biotopverbund ist der Erhalt und die Entwicklung umweltgerechter Nutzungen unter besonderer Berücksichtigung von naturbetonten Strukturen, Standortbedingungen sowie Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft vorgesehen. Die Flächen der Inseln außerhalb des Nationalparks sind so zu entwickeln, dass Landschafts- und Lebensraumqualitäten sowie inseltypische Biotopformen berücksichtigt werden.

Die Gemeinde Langeoog besitzt keinen **Landschaftsplan**.

Der **Flächennutzungsplan** der Gemeinde Langeoog stellt das Plangebiet als Fläche für die Abfallverwertung und -beseitigung mit der Zweckbestimmung Deponie dar. Die südlich angrenzende Fläche ist als Fläche für den Luftverkehr mit der Zweckbestim-

9. Änderung des Flächennutzungsplans und Bebauungsplan „Baubetriebshof“ – Gemeinsamer Umweltbericht (Entwurf)

mung Landeplatz ausgewiesen.

Für das Plangebiet liegt **kein Bebauungsplan** vor.

2.3. Berücksichtigung der Umweltschutzziele

Durch die Festlegung der überbaubaren Flächen auf einer bereits größtenteils versiegelten Fläche sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten.

In den Nationalpark oder die Schutzdünen wird nicht eingegriffen.

3. Beschreibung des Planungsraumes

3.1. Naturräumliche Lage und Nutzungen

Das Plangebiet liegt auf der Insel Langeoog und liegt in der Deutschen Bucht im Niedersächsischen Wattenmeer. Es befindet sich östlich des Inseldorfes nördlich der Landebahn für den Flugverkehr und ist im Bestand großflächig versiegelt. Nördlich angrenzend verläuft die Gemeindestraße „Schniederdamm“. Das Gelände liegt auf einer Höhe von rund 5,0 m NHN.

Der Geltungsbereich befindet sich östlich des zusammenhängend bebauten Ortes. Die nächstgelegene Bebauung ist ein Sondergebiet mit Gewerbenutzungen mit entsprechend größeren Gebäuden. Rundherum liegen beweidete Grünlandflächen sowie der Flugplatz, der über eine befestigte Start- und Landebahn verfügt.

3.2. Schutzgebiete, geschützte Objekte

Der Geltungsbereich liegt vollständig innerhalb des **Trinkwasserschutzgebietes** Langeoog.

Östlich des Deiches sowie nördlich in einer Entfernung von rund 120 m beginnt der **Nationalpark Nds. Wattenmeer**, der gleichzeitig auch als Vogelschutzgebiet und FFH-Gebiet Teil des kohärenten **Schutzgebietssystems Natura 2000** ist. Es handelt sich im Norden um die Zwischenzone des Nationalparks; östlich des Deichs beginnt die Ruhezone.

Die **Schutzdünen** nach dem Nds. Deichgesetz (Verordnung vom 29.09.2011) liegen mind. 770 m vom Plangebiet entfernt und werden durch die Planung nicht berührt.

Gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG sind im Plangebiet nicht vorhanden.

4. Beschreibung der Schutzgüter und Bewertung der Umweltauswirkungen der Planung

4.1. Luft, Klima

Bestand

Auf Langeoog herrscht Seeklima vor. Es ist geprägt durch hohe Windgeschwindigkei-

9. Änderung des Flächennutzungsplans und Bebauungsplan „Baubetriebshof“ – Gemeinsamer Umweltbericht (Entwurf)

ten, hohe relative Luftfeuchte, Temperaturverlauf mit geringer Tages- und Jahreschwankung und Abschwächung der Temperaturextrema. Das Seeklima besitzt hohe Bedeutung als Reizklima für Erholungssuchende. Es ist geprägt von einer Vielzahl maritimer Aerosole sowie großer Luftreinheit.

Mit der Nutzung des Plangebiets als Lager und Umschlag für Grünabfall sowie Nutzung der Dieseltankstelle liegen bereits geringe Immissionsbelastungen vor.

Zu erwartende Beeinträchtigungen

Von der Nutzung des Baubetriebshofs können durch die benötigten Maschinen und Fahrzeuge leicht erhöhte Immissionsbelastungen entstehen, die aufgrund der klimatischen Bedingungen aber schnell verwirbelt, verdünnt und abgetrieben werden.

Lärmimmissionen sind ebenfalls in geringem Maße zu erwarten. Diese werden jedoch von den bisherigen Anlagen des Bauhofs in der Ortslage zu wesentlichen Teilen auf die neue Fläche verschoben. Somit sinken die Belastungen innerhalb der Ortslage. Da das Plangebiet im Bestand schon durch die Nutzung durch den Bauhof geprägt ist und in der Gesamtlage am Ortsrand (Sondergebiet für gewerbliche Nutzungen und Wohnungen) und dem Flugplatz eine menschliche Nutzung vorliegt, sind keine erheblich störenden Lärmbelastungen zu erwarten. Der Schutzanspruch gegenüber Emissionen und Immissionen wird durch den Bebauungsplan klargestellt. In der Genehmigungsplanung können daher falls notwendig Maßnahmen zum Schallschutz berücksichtigt werden.

Durch Baumaßnahmen sind zeitlich limitierte Immissionen (Abgasimmissionen und Lärmimmissionen) nicht auszuschließen. Da diese Auswirkungen aber nur zeitlich beschränkt auftreten (während normaler Arbeitszeiten) und nur zugelassene Lkws und Baumaschinen eingesetzt werden, kann nicht von erheblichen nachhaltigen Beeinträchtigungen der Luft und der Ruhe ausgegangen werden.

4.2. Boden

Bestand

Das Plangebiet liegt im Bereich der ehemaligen Deponie „Am Schniederdamm“ von Langeoog. Hier wurden bis 1987 Hausmüll, Garten- und Parkabfälle sowie Bauschutt entsorgt. Eine umfangreiche Sanierung wurde in den Jahren 2010 bis 2011 durchgeführt.

Im Bereich des Plangebiets wurde ein großer Teil der ehemaligen Deponie mit einer Schottertragschicht abgedeckt und gepflastert. Baugrunduntersuchungen¹ zeigen, dass im Bestand eine Auffüllung mit Müll, Bauschutt und Ziegelresten von rund 0,63 m bis 1,75 m unter der Geländeoberkante vorliegt. Unterhalb dieser Auffüllung liegt eine rund 15 cm bis 30 cm mächtige Klei-Schicht, gefolgt von Mittelsanden und einer Mischwatt-Schicht.

¹ Ingenieurbüro Linnemann (2021): Neubau eines Baubetriebshof im Bereich der eh. Deponie „Am Schniederdamm“, Langeoog – Baugrunderkundung. Hude-Wüstring, Juli 2021

Die Bodenfunktionen sind im Bestand im Bereich der Auffüllungen bereits stark beschränkt.

Das Plangebiet liegt nicht in einem Suchraum für schutzwürdige Böden.

Im Plangebiet liegt schwefelarmes, verbreitet kalkhaltiges Material vor, welches sich durch Watablagerung und schwefelarme fluviatile Ablagerungen im Bereich des Tiderückstaus gebildet hat. Eine Erkundung nach potenziell sulfatsauren Böden (PASS) ist jedoch nur in Ausnahmefällen sinnvoll.

Zu erwartende Beeinträchtigungen

Die vorhandene Altlast der ehemaligen Deponie ist im Bereich des geplanten Gebäudes durch tragfähiges Bodenmaterial auszutauschen. Eine ordnungsgemäße Entsorgung des Auffüllungsmaterials ist zu gewährleisten. Das Vorhaben ist bodenkundlich zu begleiten.

Da das Plangebiet bereits großflächig versiegelt ist, sind mit der Planung keine großen Änderungen bzw. zusätzlichen Versiegelungen verbunden. Die Planung führt damit nicht nennenswert zu Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen oder dem Verlust des Lebensraumes für Tiere und Pflanzen.

4.3. Wasserhaushalt

Bestand

An der westlichen und südlichen Seite des Plangebiets verläuft ein Vorfluter (Graben bzw. Schloot, Gewässer III. Ordnung), der eine Breite von ca. 6-7 m (einschließlich Böschungsoberkanten) aufweist. Das gepflasterte Gelände auf dem Altlastenstandort der ehemaligen Deponie weist ein deutliches Gefälle in Richtung Vorfluter auf.

Eine Versickerung von Oberflächenwasser ist im aufgrund der Versiegelung und der schützenden Kleischicht unterhalb des aufgefüllten Materials nicht möglich.

Der mittlere Grundwasserstand liegt im Planungsraum bei 1 m bis 2 m unter der Geländeoberfläche. Die Entnahmebedingungen für Grundwasser sind sehr gut. Allerdings liegt auf den Inseln lediglich eine Süßwasserlinse, die unteren Bereiche des Grundwasserleiters sind versalzen.

Das Plangebiet liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone der Insel. Die Grenze zwischen der Schutzzone II und III verläuft parallel südlich zur Straße „Schniederdamm“ innerhalb des Plangebietes. Der Großteil des Geltungsbereichs liegt in der Schutzzone III.

Zu erwartende Beeinträchtigungen

Die Planung führt nicht zu einer nennenswerten Erhöhung des Oberflächenwasserabflusses, da die Fläche bereits im Bestand größtenteils versiegelt ist. Im Zuge der Planung ist jedoch zu beachten, dass die Nutzung des Gebietes für z.B. das Waschen von Fahrzeugen eine Ableitung des Wassers in das Schmutzwassersystem bedarf. Eine ordnungsgemäße Entwässerung ist zu gewährleisten und im Rahmen der Baugenehmigung nachzuweisen.

Beeinträchtigungen des Grundwassers sind bei ordnungsgemäßer Oberflächenentwässerung nicht zu erwarten.

4.4. Biotope, Lebensgemeinschaften und Arten

Bestand

Das Plangebiet ist im Bestand auf einer Fläche von 5.390 m² versiegelt. Die gepflasterte Fläche wird als Lagerfläche genutzt. Im Nordosten an der Straße steht ein kleines Gebäude, in dem eine Dieseltankstelle untergebracht ist.

Westlich und südlich verläuft ein Vorfluter (Graben bzw. Schloot). Die Böschungen sind steil. Bei der Ortsbegehung am 19.04.2023 konnte keine ausgeprägte Wasservegetation im Vorfluter erfasst werden. Die Böschungen sind bis an die Oberkanten als halbruderaler Gras- und Staudenflur ausgeprägt. Hieran schließt artenreicher Scherrasen an.

Die versiegelte und genutzte Fläche bietet Brutvögeln keinen besonderen Lebensraum. Das Gewässer bzw. sein Uferbereich können von Vögeln genutzt werden. Gänsekot lässt auf die temporäre Anwesenheit von Wasservögeln schließen. Grundsätzlich ist innerhalb des Plangebiets jedoch nicht mit störungsempfindlichen Vogelarten zu rechnen.

Zu erwartende Beeinträchtigungen

Da die Baumaßnahmen zum größten Teil auf der bereits versiegelten Fläche stattfinden soll, sind keine nennenswerten Auswirkungen auf Arten und Lebensgemeinschaften gegeben.

Im Zuge der Baumaßnahmen entstehen Lärmimmissionen, die sich auf die vorkommende Fauna angrenzend zum Plangebiet auswirkt. Weiterreichende Beeinträchtigungen sind jedoch aufgrund der Lage nahe des Siedlungsrandes und der Flugzeuglandebahn sowie der bestehenden Nutzung des Geländes nicht zu erwarten.

4.5. Landschaftsbild

Bestand

Die Inseln besitzen durch ihre besondere Lage und die einzigartige Naturausstattung ein besonders wertvolles Landschaftsbild, das wesentliche Grundlage für den Tourismus auf den Inseln ist.

Das Landschaftsbild im Geltungsbereich selbst ist durch die Lage angrenzend zur Landebahn und der Nähe zum gewerblich geprägten Gebiet am „Schniederdamm“ charakterisiert. Grundsätzlich stellt die Fläche jedoch einen großen versiegelten Bereich innerhalb von Grünlandvegetation dar. Entlang der westlichen und südlichen Geltungsbereichsgrenze verläuft ein Graben, der in das große Stillgewässer am Deich südöstlich des Plangebiets mündet (Sportangelgewässer). Im Osten angrenzend liegt eine Altlastenfläche vor, die mit Rasen bewachsen ist. Es handelt sich somit um eine durch den Menschen genutzte und geformte Fläche, die zur Kulturlandschaft der Insel gehört. Es liegt kein Dünenbereich vor.

9. Änderung des Flächennutzungsplans und Bebauungsplan „Baubetriebshof“ – Gemeinsamer Umweltbericht (Entwurf)

Zu erwartende Beeinträchtigungen

Während der Bauphase des Umschlagplatzes und der Gebäude sind kurzfristig Baufahrzeuge und Materialien vor Ort, die aufgrund der vorhandenen Nutzung keine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes darstellen.

Durch den Bau von Gebäuden für den Baubetriebshof resultiert eine Veränderung des Landschaftsbildes. Da die Flächen bereits versiegelt und für die Lagerung von Grünabfall und anderen Materialien genutzt werden, ist die Beeinträchtigung durch ein neues Gebäude jedoch nicht als erheblich zu bewerten. Es handelt sich um einen vorgenutzten Standort, der räumlich als Ergänzung / Verlängerung zur vorhandenen Bebauung wahrgenommen wird. Zudem wird auf das Orts- und Landschaftsbild verstärkt Rücksicht genommen, indem die Gestaltung des neuen Baubetriebshofs wird an die Gestaltungssatzung der Gemeinde Langeoog angelehnt wird. Übermäßige Gebäudekubaturen o. ä. können nicht entstehen, da dies im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren geregelt werden kann. Somit sind die Veränderungen des Landschaftsbildes nicht als erheblich störend einzustufen.

Betriebsbedingte Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind bei einer ordnungsgemäßen Nutzung der Gebäude bzw. Fläche nicht gegeben.

4.6. Sach- und Kulturgüter

Bestand

Im Plangebiet sind keine Kulturgüter vorhanden.

Das vorhandene kleine Tankstellengebäude kann als Sachgut eingestuft werden. Weitere Gebäude sind nicht vorhanden.

Zu erwartende Beeinträchtigungen

Es sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten. Der Bestand an baulichen Anlagen sowie das Grundstück selbst behalten ihre Nutzbarkeit als Sachgut. Entsprechendes gilt für die benachbarten Flächen.

4.7. Mensch

Bestand

Das Plangebiet wird nicht touristisch genutzt und weist daher keine besondere Bedeutung auf. Die angrenzende Straße „Schniederdamm“ bildet einen Weg von der Siedlung nach Osten bzw. Norden in Richtung Strand.

Wohnhäuser sind nicht in direkter Umgebung vorhanden.

Zu erwartende Beeinträchtigungen

Die Bauphase der neuen Gebäude führt vorübergehend zu Belästigungen der Erholungssuchenden, stellen jedoch keine nachhaltige Beeinträchtigung der Erholungssuchenden und Inselbewohner dar.

Die ergänzende Bebauung stellt keine Beeinträchtigung für Touristen oder Anwohner

9. Änderung des Flächennutzungsplans und Bebauungsplan „Baubetriebshof“ –**Gemeinsamer Umweltbericht (Entwurf)**

dar. Die Bereitstellung von Wohnungen hat einen positiven Effekt auf die Wohnraumknappheit auf der Insel. Die zu erwartenden Wohnverhältnisse hinsichtlich Emissionen und Immissionen werden im Bebauungsplan klargestellt, so dass sich potenzielle Nutzer hierauf einstellen können (vgl. Kap. 4.1).

4.8. Wechselwirkungen

Die Beeinträchtigung von Schutzgütern ist nicht nur durch direkte Einwirkung möglich, sondern auch indirekt durch die Wechselwirkung mit anderen Schutzgütern. Dies wurde in den obigen Ausführungen berücksichtigt und ist in der folgenden Tabelle übersichtlich dargestellt:

Schutzgut	Beeinträchtigung des Schutzgutes	Wechselwirkungen zu anderen Schutzgütern	Beurteilung der hierdurch zu erwartenden Beeinträchtigungen
Klima / Luft / Lärm	Lärmimmissionen	Tierwelt Mensch	Störung der Tierwelt, Minderung des Erholungsgenusses, aufgrund der bisherigen Nutzung keine erhebliche Beeinträchtigung
Boden	Keine zunehmende Versiegelung – Altlasten bei Baumaßnahme beachten	---	---
Wasserhaushalt	Keine erhebliche Beeinträchtigung, da Fläche bereits versiegelt	---	---
Pflanzen- und Tierwelt	---	---	---
Landschaftsbild	Optische Veränderung durch ergänzende Bebauung	Mensch	Änderung des Landschaftsgenusses, aufgrund bisheriger Nutzung keine erhebliche Beeinträchtigung
Mensch	---	---	---
Sach- und Kulturgüter	---	---	---

9. Änderung des Flächennutzungsplans und Bebauungsplan „Baubetriebshof“ – Gemeinsamer Umweltbericht (Entwurf)

5. Sonstige Angaben

5.1. Kumulative Auswirkungen mit anderen Maßnahmen

Derzeit sind keine weiteren Baumaßnahmen auf Langeoog vorgesehen, die mit der Planung eine kumulierende Wirkung ausüben.

5.2. Gefährdung der Planung durch Katastrophen und Unfälle, Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels

Besondere Umweltgefährdung durch Unfälle ist durch die Lage in einem Wasserschutzgebiet nicht gegeben, wenn der Betrieb ordnungsgemäß erfolgt. Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen o. ä. ist im Geltungsbereich des Bebauungsplans stark eingeschränkt.

Eine besondere Gefährdung der Planung durch Katastrophen ist nicht zu befürchten. Das Plangebiet liegt im Risikogebiet HQextrem und kann durch die Lage in Küstennähe möglicherweise von Überflutung oder Hochwasser betroffen sein. Das Risiko ist jedoch niedrig und betrifft weite Teile der Insel Langeoog. Aufgrund der Lage des Plangebietes in einem vom Deich geschützten Bereich ist die Gefährdung nicht größer als in anderen Bereichen des Inselkerns.

5.3. Prognose ohne aktuelles Bauleitplanverfahren

Ohne das aktuelle Bauleitplanverfahren würde das Plangebiet weiter als Lagerfläche und Dieseltankstelle genutzt werden. Es wäre jedoch nicht möglich, weitere bauliche Anlagen zu errichten.

5.4. Anderweitige Planungsalternativen

Die Einrichtung eines Baubetriebshofs durch Umbau und Ergänzung des vorhandenen Gebäudebestands ist nicht möglich, da auf den jeweiligen Grundstücken hierfür nicht genügend Raum zur Verfügung steht. Insbesondere ist zu beachten, dass die vorhandenen Anlagen und Einrichtungen während der Errichtung eines Baubetriebshofes weiter genutzt werden müssen, um die Erfüllung der zugewiesenen Aufgaben sicherzustellen.

Bei der Suche nach möglichen Standorten für den neuen Baubetriebshof wurden daher zunächst die vorhandenen Grundstücke auf ihre Eignung geprüft. Hierbei hat sich die gewählte Fläche als beste Option erwiesen. Der hier zur Verfügung stehende Platz reicht aus, um die neuen Anlagen unterzubringen, ohne dass die Entsorgungs- bzw. Lagerungsfunktion am Standort beeinträchtigt wird. 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 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. Durch die Nutzung einer bereits bebauten Fläche wird außerdem den Vor-

9. Änderung des Flächennutzungsplans und Bebauungsplan „Baubetriebshof“ –

Gemeinsamer Umweltbericht (Entwurf)

gaben der Raumordnung Rechnung getragen, nach denen auf die Erholungsnutzung im Bereich des Plangebiets Rücksicht zu nehmen ist. Insofern wird von einer Prüfung alternativer Standorte abgesehen.

Der Flächenbedarf für das anlassgebende Vorhaben beträgt (ohne Berücksichtigung der zugehörigen Verkehrsflächen) überschlägig 400 m². Insofern wird die Funktion des vorhandenen Platzes weder durch die Errichtung des neuen Baubetriebshofes noch durch die Bauarbeiten beeinträchtigt werden. Eine Betrachtung verschiedener Varianten der Bebauung ist nicht notwendig, da der genannte Rahmen städtebaulich verträglich ist. Hinzuweisen ist lediglich auf die o. g. Beachtung der Vorgaben der Gestaltungssatzung.

6. Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

Zur Ermittlung des Kompensationsumfangs werden Bewertung und Bilanzierung des ökologischen Wertes in Anlehnung nach dem sog. „Städtetagmodell“² vorgenommen. Diese Bewertung geht davon aus, dass jeder Biotoptyp einen spezifischen Wert für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und für das Landschaftsbild aufweist, der in einem entsprechenden Wertfaktor seinen Niederschlag findet. Die Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften, Boden, Wasser, Klima / Luft und Landschaftsbild sind wertbestimmend bereits darin enthalten.

Die Bewertung erfolgt mittels der Zuordnung von Wertfaktoren:

Wert 5 = sehr hohe Bedeutung	Wert 2 = geringe Bedeutung
Wert 4 = hohe Bedeutung	Wert 1 = sehr geringe Bedeutung
Wert 3 = mittlere Bedeutung	Wert 0 = weitgehend ohne Bedeutung

Der Flächenwert ergibt sich aus der Multiplikation der Fläche mit dem Wertfaktor. Er wird in Werteinheiten (WE) angegeben.

Die Böschungen des o. g. Gewässers III. Ordnung (Graben bzw. Schloot) liegen nicht innerhalb des Plangebiets. Insofern sind hier nur versiegelte Flächen und artenreicher Scherrasen (GRR) vorhanden.³

Für den Planungszustand wird angenommen, dass die ausnahmsweise zulässige Überschreitung der Grundflächenzahl bis zu einem Maß von 0,81 in Anspruch genommen und der Uferstreifen entsprechend der Festsetzung hergestellt wird. Für die verbleibenden nicht versiegelbaren Flächen ist davon auszugehen, dass sie weiterhin als Scherrasenflächen bestehen bleiben werden. Allerdings erlaubt der kürzlich in die Baunutzungsverordnung (BauNVO) eingefügte § 19 Abs. 5 die Überschreitung der zu-

² Niedersächsischer Städtetag (2013): Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung, Hannover

³ Die Ansprache der Biotoptypen erfolgt nach DRACHENFELS, O. V. (2021): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter besonderer Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinie, Stand März 2021. – Hannover

9. Änderung des Flächennutzungsplans und Bebauungsplan „Baubetriebshof“ –

Gemeinsamer Umweltbericht (Entwurf)

lässigen Grundfläche in sonstigen Sondergebieten durch die Grundflächen von Anlagen zur Erzeugung von Strom und Wärme aus solarer Strahlungsenergie und Windenergie. Der vorliegende Bebauungsplan trifft keine anderslautende Regelung. Daher wird für die Bilanzierung angenommen, dass dieser Spielraum ausgenutzt wird und so nur der festgesetzte Uferstreifen dauerhaft unversiegelt bleiben wird. Daraus ergibt sich die nachfolgende Bilanzierung:

Bestand			
Biotoptyp	Fläche (m²)	Wertfaktor	Flächenwert
Versiegelte Fläche	5.390	0	0
Artenreicher Scherrasen (GRR)	1.390	1	1.390
Gesamtfläche	6.780		1.390
Planung			
Biotoptyp	Fläche (m²)	Wertfaktor	Flächenwert
Sondergebiet, versiegelbar	5.492	0	0
Sondergebiet, versiegelbar nach § 19 Abs. 5 BauNVO	700	0	0
halbruderale Gras- und Staudenflur (UH)	588	3	1.764
Gesamtfläche	6.780		1.764
Eingriffsbilanz			
Bestand	6.780		1.390
Planung	6.780		1.764
Kompensationsbedarf			-374

Ein besonderer Schutzbedarf für einzelne Schutzgüter, die den Kompensationsbedarf erhöhen würden, liegt nicht vor. Damit ist von dem oben berechneten Überschuss in Höhe von 374 WE bezogen auf m² nichts in Abzug zu bringen. Externe Kompensationsmaßnahmen sind nicht notwendig.

7. Prüfung nach § 34 BNatSchG (FFH-Verträglichkeitsprüfung)

7.1. Beschreibung des Nationalparks Nds. Wattenmeer

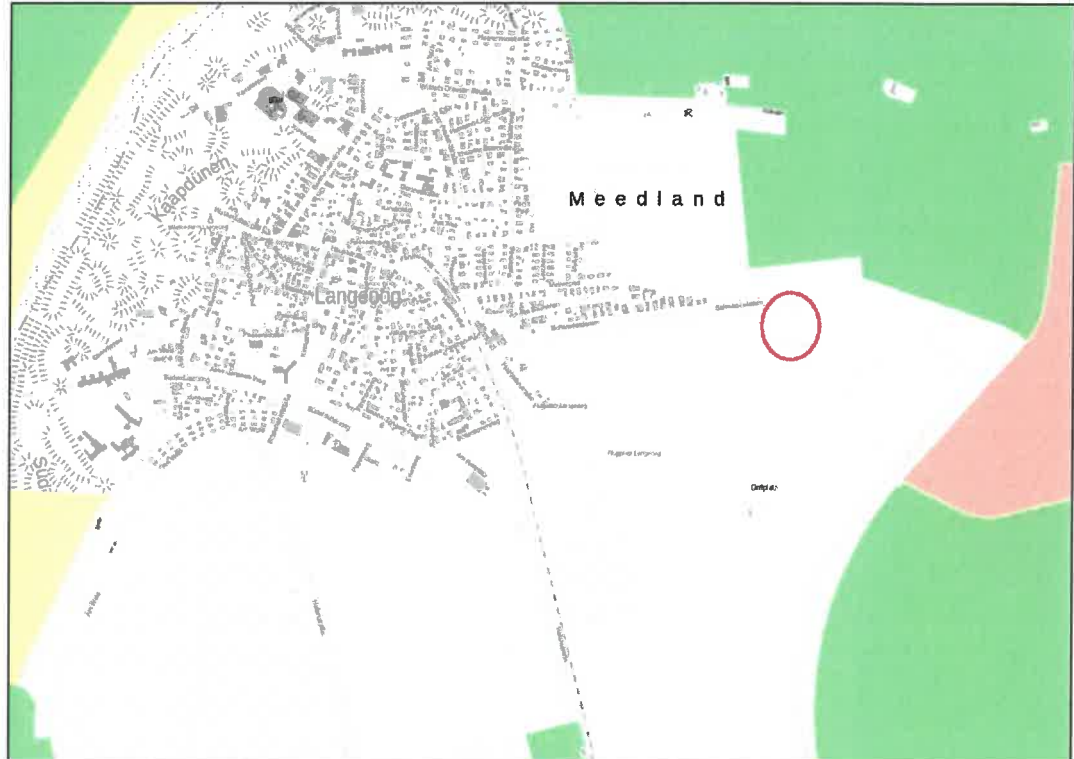
Am 01.01.1986 wurde der ca. 240.000 ha große Nationalpark Nds. Wattenmeer als eine der letzten europäischen Naturlandschaften mit national und international bedeutenden Funktionen eingerichtet. Ausgenommen wurden die vom Menschen dauerhaft überformten Bereiche. Primäres Ziel des Naturschutzes im Nationalpark ist die Erhaltung der natürlichen und naturnahen Ökosysteme im freien Wechselspiel der Kräfte, daneben als sekundäres Ziel die Durchführung von Maßnahmen zum Schutz

9. Änderung des Flächennutzungsplans und Bebauungsplan „Baubetriebshof“ – Gemeinsamer Umweltbericht (Entwurf)

einzelner Tier- und Pflanzenarten. Am 11. Juli 2001 wurde das Nationalparkgesetz neu gefasst⁴. Die Karte zeigt die Grenzen des Nationalparks in der Umgebung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans.

Hiernach liegt der Geltungsbereich außerhalb der Nationalparkfläche.

Abb.: Zonierung des Nationalparks Nds. Wattenmeer (ohne Maßstab) mit Lage des Plangebiets (rot umkreist)



Rot: Ruhezone, Grün: Zwischenzone, Gelb: Erholungszone

Der Nationalpark Nds. Wattenmeer ist in Ruhe-, Zwischen- und Erholungszone eingeteilt. Nördlich des Plangebiets befindet sich die Zwischenzone, östlich des Deichs die Ruhezone, die weiter im Südwesten wieder in die Zwischenzone übergeht.

Der Nationalpark Nds. Wattenmeer ist Teil des ökologischen Netzes Natura 2000. Ausgenommen kleinerer Bereiche, vor allem Teile der Erholungszone, wurde der Nationalpark Nds. Wattenmeer von der Bundesrepublik Deutschland dem Rat der europäischen Gemeinschaft als europäisches Vogelschutzgebiet sowie als FFH-Schutzgebiet gemeldet. Die westlich und östlich gelegenen Flächen des Nationalparks gehören zu dem Vogelschutzgebiet V01 Niedersächsisches Wattenmeer und angrenzendes Küstenmeer und zum FFH-Gebiet 001 Nationalpark Nds. Wattenmeer.

Im Gesetz über den Nationalpark Nds. Wattenmeer wird der Schutzzweck des Gebietes genannt.

⁴ Gesetz über den Nationalpark „Niedersächsisches Wattenmeer“ (NWattNPG) vom 11. Juli 2001, Nds. GVBl. 2001, S. 443ff

9. Änderung des Flächennutzungsplans und Bebauungsplan „Baubetriebshof“ – Gemeinsamer Umweltbericht (Entwurf)

„In dem Nationalpark soll die besondere Eigenart der Natur und Landschaft der Wattregion vor der niedersächsischen Küste einschließlich des charakteristischen Landschaftsbildes erhalten bleiben und vor Beeinträchtigungen geschützt werden. Die natürlichen Abläufe in diesen Lebensräumen sollen fortbestehen. Die biologische Vielfalt der Tier- und Pflanzenarten im Gebiet des Nationalparks soll erhalten werden. Für Biotope im Sinne des § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes soll der Nationalpark den nach dieser Vorschrift erforderlichen Schutz sicherstellen; [...]“.⁵

Zusätzlich zu diesem allgemeinen Schutzzweck sind den einzelnen Ruhezeiten besondere Schutzzwecke zugewiesen.

Ziel der Ausweisung der EU-Vogelschutzgebiete ist, das Überleben und die Vermehrung der in der EU-Vogelschutzrichtlinie genannten Vogelarten sicherzustellen. In der Erklärung zum EU-Vogelschutzgebiet durch das Nds. MU werden die wertbestimmenden Vogelarten nach Anhang 1 der Verordnung und Zugvogelarten aufgeführt:

Wertbestimmende Vogelarten nach Art. 4 Abs. 1 (Anhang I) als Brutvögel	Wertbestimmende Vogelarten nach Art. 4 Abs. 1 (Anhang I) als Gastvögel	Wertbestimmende Zugvogelarten nach Art. 4 Abs. 2 als Brutvögel	Wertbestimmende Zugvogelarten nach Art. 4 Abs. 2 als Gastvögel
Brandseeschwalbe	Brandseeschwalbe	Eiderente	Alpenstrandläufer
Flusseeeschwalbe	Flusseeeschwalbe	Feldlerche	Austernfischer
Kornweihe	Goldregenpfeifer	Großer Brachvogel	Berghänfling
Küstenseeschwalbe	Küstenseeschwalbe	Heringsmöwe	Blässhans
Löffler	Löffler	Kiebitz	Brandgans
Rohrdommel	Nonnengans	Kormoran	Dreizehenmöwe
Rohrweihe	Pfuhlschnepfe	Löffelente	Eiderente
Säbelschnäbler	Säbelschnäbler	Rotschenkel	Gaugans
Seeregenpfeifer	Sterntaucher	Schafstelze	Großer Brachvogel
Sumpfohreule	Wanderfalke	Steinschmätzer	Grünschenkel
Wanderfalke	Zwergseeschwalbe	Uferschnepfe	Heringsmöwe
Zwergseeschwalbe	Zwergmöwe		Kiebitz
			Kiebitzregenpfeifer
			Knütt
			Kormoran
			Krickente

⁵ Gesetz über den Nationalpark „Niedersächsisches Wattenmeer“ (NWattNPG) vom 11. Juli 2001, Nds. GVBl. 2001, S. 443ff

**9. Änderung des Flächennutzungsplans und Bebauungsplan „Baubetriebshof“ –
Gemeinsamer Umweltbericht (Entwurf)**

Wertbestimmende Vogelarten nach Art. 4 Abs. 1 (Anhang I) als Brutvögel	Wertbestimmende Vogelarten nach Art. 4 Abs. 1 (Anhang I) als Gastvögel	Wertbestimmende Zugvogelarten nach Art. 4 Abs. 2 als Brutvögel	Wertbestimmende Zugvogelarten nach Art. 4 Abs. 2 als Gastvögel
			Lachmöwe Löffelente Mantelmöwe Meerstrandläufer Ohrenlerche Pfeifente Regenbrachvogel Ringelgans Rotschenkel Sanderling Sandregenpfeifer Schneeammer Sichelstrandläufer Silbermöwe Spießente Steinwälzer Stockente Strandpieper Sturmmöwe Tordalk Trauerente

Neben diesen wertbestimmenden Arten sind weitere Brut- und Rastvogelarten im Standarddatenbogen erfasst.

Erhaltungsziele des FFH-Gebietes (Nenn-Nr. 01) (EU-Kennzahl DE 2306-301) sind die Bewahrung und Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes für

- die prioritären Lebensraumtypen
Entkalkte Dünen mit Krähenbeeren (Braundünen), festliegende Küstendünen mit krautiger Vegetation (Graudünen), Lagunen des Küstenraumes (Strandseen),
- die weiteren Lebensraumtypen
Sandbänke mit nur schwacher ständiger Überspülung durch Meerwasser, vegetationsfreies Schlick-, Sand- und Mischwatt, flache große Meeresarme und –

buchten (Flachwasserzonen und Seegraswiesen), Riffe, einjährige Arten auf Schlamm und Sand (Quellenwatt), Schlickgrasbestände, atlantische Salzwiesen (Glauco-Puccinellietalia maritimae), Primärdünen, Weißdünen mit Strandhafer, Dünen mit Sanddorn, Dünen mit Kriechweide, bewaldete Dünen der atlantischen Region, feuchte Dünentäler, Ästuarien, oligo- bis mesotrophe stehende Gewässer sowie

- die nicht prioritären Tier- und Pflanzenarten Seehund, Schweinswal, Meerneunauge und Sumpfglanzkräut.

7.2. Schutzzweck des Nationalparks

Im Folgenden wird überprüft, ob die Schutz- und Erhaltungsziele des Nationalparks Nds. Wattenmeer durch bau-, anlage- oder betriebsbedingte Auswirkungen des Bebauungsplans beeinträchtigt werden. Als Maßstab dient der Schutzzweck der Verordnung:

- Im Nationalpark soll die besondere Eigenart der Natur und Landschaft der Wattregion vor der niedersächsischen Küste einschließlich des charakteristischen Landschaftsbildes erhalten bleiben und vor Beeinträchtigungen geschützt werden.
- Die natürlichen Abläufe in diesen Lebensräumen sollen fortbestehen.
- Die biologische Vielfalt der Tier- und Pflanzenarten im Gebiet des Nationalparks soll erhalten werden.
- Der besondere Schutzzweck der einzelnen Gebiete der Ruhezone wird in der Verordnung aufgeführt
- Die Flächen des Nationalparks mit Ausnahme der Erholungszone oberhalb der mittleren Tidehochwasser-Linie, (...) sind Europäisches Vogelschutzgebiet. Die in Satz 1 bezeichneten Flächen dienen auch dem Ziel, das Überleben und die Vermehrung der dort vorkommenden, in Anhang I und Artikel 4 Abs. 2 der Richtlinie 79/409/EWG des Rates vom 2. April 1979 über die Erhaltung der wild lebenden Vogelarten (ABl. EG Nr. L 103 S. 1) in der jeweils geltenden Fassung genannten Vogelarten sicherzustellen
- Die Flächen des Nationalparks sind Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung, soweit sich aus der Anlage 4 nichts anderes ergibt. Gemäß Anlage 4 ist im Bereich Spiekeroog die Erholungszone aus dem Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung ausgenommen. Die Flächen dienen auch der Bewahrung oder Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes der für den Nationalpark genannten wertbestimmenden Lebensraumtypen sowie der Tier- und Pflanzenarten.

Im weiteren Verlauf der Prüfung werden die Schutzzwecke wie folgt bezeichnet

1. Schutz der Eigenart und des Landschaftsbildes
2. Schutz der natürlichen Abläufe

**9. Änderung des Flächennutzungsplans und Bebauungsplan „Baubetriebshof“ –
Gemeinsamer Umweltbericht (Entwurf)**

3. Erhaltung der biologischen Vielfalt
4. Schutz der Vogelarten
5. Schutz der Lebensraumtypen

7.3. Auswirkungen auf die Schutz- und Erhaltungsziele des Nationalparks Nds. Wattenmeer

Im Zuge der Bauleitplanung muss festgestellt werden, ob durch den Bebauungsplan eine erhebliche Beeinträchtigung der Schutzzwecke des Nationalparks ermöglicht wird.

Hierzu werden die Wirkfaktoren ermittelt, die zu einer Beeinträchtigung der Schutzzwecke des Nationalparks führen können. Eine direkte Flächeninanspruchnahme findet nicht statt, da der Bebauungsplan außerhalb der Nationalparkfläche liegt.

Schutz der Eigenart und des Landschaftsbildes

Die Eigenart und das Landschaftsbild des Nationalparks werden durch die Planung nicht beeinträchtigt. Die geplanten Gebäude müssen sich nach §35 BauGB an der vorhandenen Bebauung und dem typischen Orts- und Landschaftsbild orientieren und dürfen in der Höhe nicht zu einer wesentlichen Beeinträchtigung führen. Zudem wird die Gestaltung der Gebäude an die Gestaltungssatzung der Gemeinde angelehnt.

Schutz der natürlichen Abläufe

Aufgrund der Entfernung des Baubetriebshofs zum Nationalpark sind keine Änderungen der natürlichen Abläufe im Nationalpark zu erwarten.

Auch wenn von dem Betrieb eine gewisse Lärmbelästigung ausgeht, hat diese keinen erkennbar großen Einfluss auf den Nationalpark. Die bestehende Nutzung als Lagerfläche sowie der Betrieb der Dieseltankstelle führt bereits zu Lärmimmissionen. Bei ordnungsgemäßigem Betriebsablauf ist eine Beeinträchtigung der Nationalparkflächen nicht gegeben.

Erhaltung der biologischen Vielfalt

Die Planung führt nur zu einer geringen Veränderung der Vegetation, da es sich um eine bereits versiegelte Fläche handelt. Somit bietet das Plangebiet keinen bedeutenden Lebensraum für Tiere und Pflanzen im Sinne des Nationalparkgesetzes. Beeinträchtigungen der biologischen Vielfalt im Nationalpark und den angrenzenden Flächen sind somit nicht zu erwarten. Ein sach- und fachgerechter Betrieb der Fläche ist jedoch vorauszusetzen, damit keine erheblichen Immissionsbelastungen oder Belastungen des angrenzenden Gewässers entstehen.

Schutz der Vogelarten

Das Plangebiet bietet im Bestand aufgrund der Versiegelung keinen Lebensraum für die Vogelwelt. Die mit der geplanten Nutzung verbundenen Lärmimmissionen können auch zu einer Beeinträchtigung der umliegenden Flächen als Lebensraum der Vögel führen. Da jedoch im Bestand bereits eine Nutzung als Lagerfläche etc. vor-

handen ist und sich das Plangebiet in der Nähe des Ortes und des Flugplatzes befindet, sind keine zusätzlichen erheblichen Beeinträchtigungen der im Umfeld vorhandenen Vögel zu erwarten.

Es werden keine Flächen des Nationalparks überplant. Die Planung führt auch nicht zu einem Lebensraumverlust für Vogelarten außerhalb des Nationalparks. Somit sind keine Beeinträchtigungen der prioritären Vogelarten zu befürchten.

Schutz der Lebensraumtypen

Durch die Planung wird nicht in Flächen des Nationalparks eingegriffen. Die Planung bezieht sich auf bereits versiegelte Flächen. Es werden keine natürlichen Lebensraumtypen des Nationalparks beeinträchtigt. Aufgrund der Entfernung zum Plangebiet ist bei ordnungsgemäßigem Betriebsablauf nicht mit einer Beeinträchtigung zu rechnen, die zu einer Veränderung der geschützten Lebensraumtypen führen könnte.

7.4. Zusammenfassende Wertung

Bei einer ordnungsgemäßen Nutzung des Plangebiets sind keine Beeinträchtigungen des Nationalparks zu erwarten. Die Gebäude werden orts- und landschaftsbildverträglich gestaltet.

8. Artenschutzrechtliche Vorprüfung

8.1. Rechtliche Grundlagen

In § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) werden die sogenannten Zugriffsverbote für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten festgelegt.

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 Verbote werden allerdings für unvermeidbare Beeinträchtigungen durch zugelassene Eingriffe in Natur und Landschaft modifiziert. Gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG

**9. Änderung des Flächennutzungsplans und Bebauungsplan „Baubetriebshof“ –
Gemeinsamer Umweltbericht (Entwurf)**

gilt: „[...] Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen

- 1. das Tötungs- und Verletzungsverbot (Nr. 1) nicht vor, wenn die Beeinträchtigung durch den Eingriff oder das Vorhaben das Tötungs- und Verletzungsrisiko für Exemplare der betroffenen Arten nicht signifikant erhöht und die Beeinträchtigung bei Anwendung der gebotenen, fachlich anerkannten Schutzmaßnahmen nicht vermieden werden kann.*
- 2. das Verbot des Nachstellens und Fangens wild lebender Tiere und der Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen (Nr. 1) nicht vor, wenn die Tiere oder ihre Entwicklungsformen im Rahmen einer erforderlichen Maßnahme, die auf den Schutz der Tiere vor Tötung oder Verletzung oder ihrer Entwicklungsformen vor Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung und die Erhaltung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gerichtet ist, beeinträchtigt werden und diese Beeinträchtigung unvermeidbar sind,*
- 3. das Verbot nach Nr. 3 nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.*

Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgelegt werden. Für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IV Buchstabe b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten gilt Satz 2 und 3 entsprechend. Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens kein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote vor.“

Ist ein Verbotstatbestand erfüllt, kann nach § 45 Abs. 7 BNatSchG unter bestimmten Voraussetzungen eine Ausnahme erteilt werden.

8.2. Artenschutzrelevante Wirkfaktoren

Folgende Wirkfaktoren werden bei der artenschutzrechtlichen Prüfung beachtet:

- Baubedingte Wirkfaktoren
 - Lärm beim Bau
- Anlagebedingte Wirkfaktoren
 - Lichtbeeinträchtigung
- Betriebsbedingte Wirkfaktoren
 - Beeinträchtigung durch Verlärmung

8.3. Überprüfung möglicher artenschutzrechtlicher Verstöße

Die Fläche für den Baubetriebshof ist bereits fast vollständig versiegelt und wird im

Bestand bereits als Lagerfläche für Grünabfälle und ähnliches verwendet. Im Westen liegt der Ortsrand, im Süden grenzt der Flugplatz an das Plangebiet. Im Planungsraum ist somit im Bestand bereits eine menschliche Nutzung vorhanden. Es liegt kein wertgebender Lebensraum für die Fauna vor.

Das westlich und südlich angrenzende Gewässer kann ein (Teil-)Lebensraum für Enten, Gänse u. ä. darstellen. Eine Überbauung der Gewässerböschungen wird nicht zulässig, sodass keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind. Die dort vorkommenden Vogelarten sind bereits an menschliche Aktivitäten im Nahbereich gewöhnt oder nutzen das Gewässer lediglich zu ruhigen Tages/Nachzeiten.

Ein Vorkommen von Fledermäusen, Amphibien, Reptilien oder Wirbellosen, die im Anhang IV der FFH-RL stehen und von dem Vorhaben betroffen werden können, ist nicht bekannt. Fledermausquartiere in den Gebäuden sind nicht bekannt und auch nicht zu erwarten.⁶

Eine Durchsicht der prüfungsrelevanten Pflanzenarten zeigte keine Pflanzenarten des Anhang IV der FFH-Richtlinie, die im Planungsraum durch die Maßnahmen beeinträchtigt werden könnte.

Es kann davon ausgegangen werden, dass Störungen durch Lärmimmissionen oder optische Beunruhigung durch die Baumaßnahmen in einem Bereich, der ohnehin durch eine menschliche Aktivität geprägt ist, nicht zu Störungen von Brutvögeln führen wird.

Es sind keine Bäume im Plangebiet vorhanden. Eine Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten ist nicht zu erwarten.

Störungen von Brutvögeln, die in den angrenzenden Flächen brüten, führen nicht zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen.

Durch den Bebauungsplan sind keine artenschutzrechtlichen Zuwiderhandlungen gegen die Verbote zu erwarten.

9. Festsetzungen zur Vermeidung und zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft

Der Bebauungsplan setzt einen Uferstreifen fest, um das Oberflächenwasser und die Biotopqualitäten des Grabens bzw. Schloots zu schützen, das westlich bzw. südlich angrenzend ans Plangebiet verläuft.

10. Quellenverzeichnis

Drachenfels, O. V. (2021): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter besonderer Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinie, Stand März 2021. – Hannover

⁶ siehe Bach, L; Niermann, I. und Donning, A.: Sommeraktivitäten von Fledermäusen auf den ostfriesischen Inseln, Natur- und Umweltschutz, hrsg.: Der Mellumrat e.V., Bd. 15, Heft 1, 2016

Ingenieurbüro Linnemann (2021): Neubau eines Baubetriebshof im Bereich der eh. Deponie „Am Schnieder-damm“, Langeoog – Baugrunderkundung. Hude-Wüstring, Juli 2021

NIBIS® Kartenserver (2021): Karten zu Boden und Grundwasser. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover.

Niedersächsischer Städtetag (2013): Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung, Hannover

Umweltkarten Niedersachsen (2020/2021): Karten zur Abgrenzung und Zonierung des Nationalparks Niedersächsisches Wattenmeer und des Wasserschutzgebiets Langeoog. – Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz, Hannover

11. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde Langeoog plant die Ausweisung einer neuen Fläche für den Baubetriebshof am östlichen Ortsrand. Im Zuge der Aufstellung eines Bebauungsplanes wird ein Sondergebiet festgesetzt. Gleichzeitig wird der Flächennutzungsplan geändert und das Plangebiet als Sonderbaufläche dargestellt. In beiden Fällen lautet die Zweckbestimmung Baubetriebshof und Entsorgung mit Wohnungen für Gemeindebedienstete.

Das insgesamt 6.780 m² große Plangebiet befindet sich östlich des Bebauungsplans „Schniederdamm“, welcher eine gemischte Nutzung von Wohnen, Gewerbe und Feriennutzung festsetzt. Das Plangebiet liegt auf der Fläche der ehemaligen Mülldeponie. Die Altlast wurde in den Jahren 2010 bis 2011 umfangreich saniert und auf einem Teilbereich, der das Plangebiet umfasst, gepflastert. Somit ist im Zuge der Planung kaum Neuversiegelung notwendig, weshalb keine nennenswerten Beeinträchtigungen der Vegetation, des Wasserhaushalts und des Bodens zu erwarten sind. Im Zuge der Baumaßnahme ist jedoch ein Austausch der Altablagerungen im Bereich des geplanten Gebäudes notwendig. Eingriffe in das Landschaftsbild entstehen durch das neue Gebäude. Diese Beeinträchtigung wird jedoch aufgrund der Lage nahe dem Inseldorf und des Flugplatzes sowie der bisherigen Nutzung als Lagerfläche nicht als erheblich angesehen. Zudem sorgen Bebauungsplan und Bauordnungsrecht für eine vertraglichen Ausführung der zulässigen Nutzungen.

Aufgrund des Abstands zum Nationalpark Nds. Wattenmeer sind keine Verstöße gegen die Verträglichkeit nach § 34 BNatSchG gegeben.

Artenschutzrechtliche Probleme sind bei Einhaltung der üblichen Bauzeitenregelungen nicht zu erwarten.

**9. Änderung des Flächennutzungsplans und Bebauungsplan „Baubetriebshof“ –
Gemeinsamer Umweltbericht (Entwurf)**

Aufgestellt:

Thalen Consult GmbH

Neuenburg, den 25.01.2024

i. A. Dipl.-Umweltwiss. Constantin Block
M. Sc. Linda Auping

S:\Langeoog\12226_BP_Baubetriebshof\05_B-Plan\02_Entwurf\Umweltbericht\2024_01_25_12226_
gem_Umweltbericht_E.docx