



**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 | 17.03.2025

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

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 Abfaldeponie. 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.

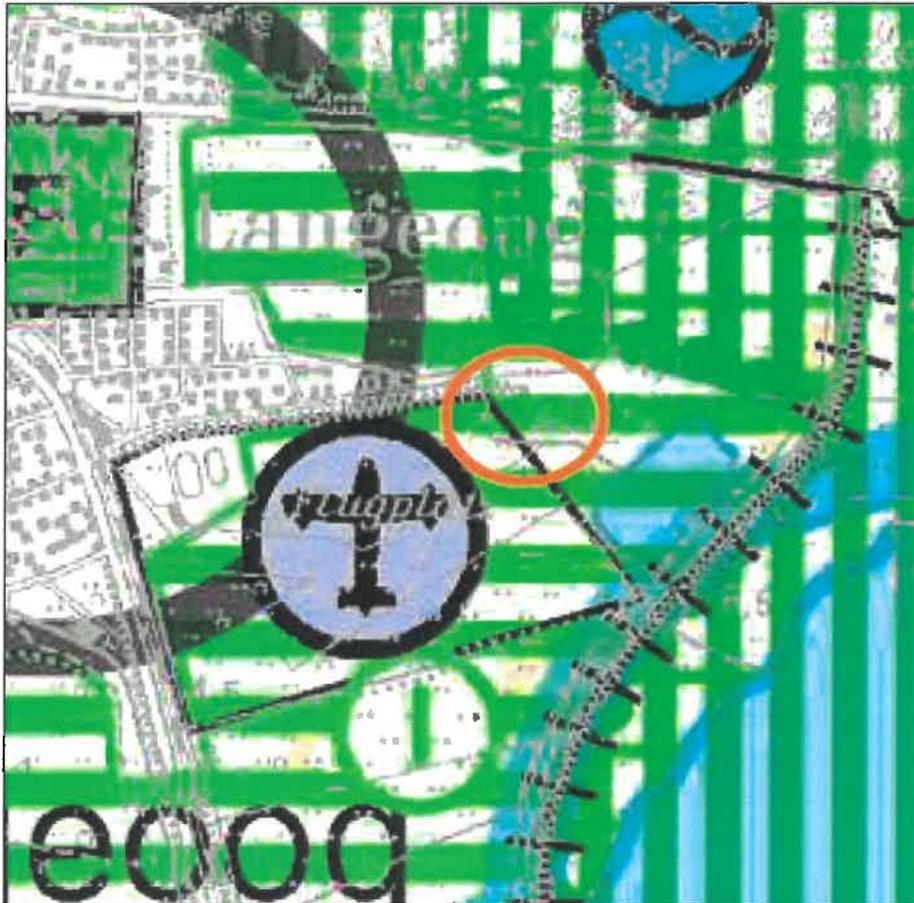
4. Planerische Vorgaben

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)

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)

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, Sanitäreinrichtungen 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)

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)

Aufgestellt:

Thalen Consult GmbH

Neuenburg, den 17.03.2025

i.A. Dipl.-Ing. Rolf Bottenbruch

Dipl.-Umweltwiss. Constantin Block

S:\Langeoog\12226_BP_Baubetriebshof\06_F-
Plan\02_Entwurf\Begründung\2025_03_17_12226_fnp_Begr_E.docx