



Sitzungsvorlage

TOP 09 – öffentlich – vorberatend

Sitzungstag:	20.01.2026		
Gremium:	Bauausschuss		
Fachbereich:	Bauamt	Sitzungsnummer:	BA/2026/001
Sachbearbeiter/in:	Ralf Heimes	Vorlagennummer:	2026/003

Bauleitplanung der Inselgemeinde Langeoog

Bebauungsplan „Baubetriebshof“

- Beschluss über die im Rahmen der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen
- Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB mit Begründung

Sachvortrag:

Die baulichen Anlagen des Bauhofs der Inselgemeinde sollen um eine neue Einrichtung ergänzt werden. Als Standort wurde der vorhandene Betriebshof am Schniederdamm ausgewählt.

Nach Rücksprache mit dem Landkreis Wittmund ist eine Genehmigung des Vorhabens auf Grundlage des § 35 Baugesetzbuch (Bauen im Außenbereich) nicht möglich. Daher müssen zunächst die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden. Hierfür ist die Aufstellung des Bebauungsplanes „Baubetriebshof“ erforderlich. Parallel zur vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes stellt die Inselgemeinde Langeoog die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes auf.

Der Rat der Inselgemeinde Langeoog hat in seiner Sitzung am 04.08.2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Baubetriebshof“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 22.11.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit sowie die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange erfolgte in der Zeit vom 04.12.2023 bis zum 10.01.2024.

Im Anschluss hat der Rat der Inselgemeinde Langeoog am 26.03.2024 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes „Baubetriebshof“ beschlossen. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung sowie den bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurde gemäß § 3 Absatz 2 und § 4 Absatz 2 BauGB in der Zeit vom 10.06.- 14.07.2025 öffentlich ausgelegt. Seitens der Träger öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen abgegeben.

Die im Rahmen der gemäß § 3 Absatz 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführten öffentlichen Auslegung vorgebrachten Stellungnahmen zum Entwurf des Bebauungsplanes wurden gemäß § 3 Absatz 2 Satz 5 BauGB mit dem in der Anlage aufgeführten Ergebnis geprüft. Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen ergeben sich keine Planänderungen, so dass eine erneute Auslegung nicht erforderlich ist. Daher können nunmehr die vorliegenden Anregungen und Hinweise aus dem öffentlichen Auslegungsverfahren abgewogen und der Satzungsbeschluss gefasst werden.

Der Sitzungsvorlage sind die Abwägungen der Stellungnahmen, die Planzeichnung, die Begründung mit der zusammenfassenden Erklärung und der gemeinsame Umweltbericht beigelegt.

Beschlussempfehlung:

Der Bauausschuss empfiehlt,
der Verwaltungsausschuss empfiehlt,
der Rat beschließt

1. die in der Anlage beigefügten Abwägungsvorschläge aus der öffentlichen Auslegung nach § 3 Absatz 2 und § 4 Absatz 2 BauGB.
2. den Bebauungsplan „Baubetriebshof“ als Satzung mit der in der Anlage beigefügten Begründung, der zusammenfassenden Erklärung, der Planzeichnung und des gemeinsamen Umweltberichtes.

Langeoog, den 12.01.2026

Anlagen:

2025_08_14_12226_gem_Umweltbericht_S.pdf
2025_08_14_12226_Abwaegung_E.pdf
2025_08_14_12226_BP Baubetriebshof_S.pdf
2025_08_14_12226_bp_Begr_S.pdf



**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

Gemeinde Langeoog



PROJ.NR. 12226 | 14.08.2025

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

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	8
4.1.	Luft, Klima.....	8
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.....	12
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.....	14
6.	Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung	14
7.	Prüfung nach § 34 BNatSchG (FFH-Verträglichkeitsprüfung)	16
7.1.	Beschreibung des Nationalparks Nds. Wattenmeer.....	16
7.2.	Schutzzweck des Nationalparks.....	20
7.3.	Auswirkungen auf die Schutz- und Erhaltungsziele des Nationalparks Nds. Wattenmeer.....	21

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

7.4.	Zusammenfassende Wertung	22
8.	Artenschutzrechtliche Vorprüfung	22
8.1.	Rechtliche Grundlagen	22
8.2.	Artenschutzrelevante Wirkfaktoren	23
8.3.	Überprüfung möglicher artenschutzrechtlicher Verstöße	23
9.	Festsetzungen zur Vermeidung und zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft.....	24
10.	Quellenverzeichnis	24
11.	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	25

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

1. **Kurzdarstellung der Inhalte, Ziele und Festsetzungen der Flächennutzungsplanänderung 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

9. Änderung des Flächennutzungsplans und Bebauungsplan „Baubetriebshof“ –

Gemeinsamer Umweltbericht

(BGBl. I. S. 2585) in Verbindung mit dem Niedersächsischen Wassergesetz vom 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

9. Änderung des Flächennutzungsplans und Bebauungsplan „Baubetriebshof“ –

Gemeinsamer Umweltbericht

für die Abfallverwertung und -beseitigung mit der Zweckbestimmung Deponie dar. Die südlich angrenzende Fläche ist als Fläche für den Luftverkehr mit der Zweckbestimmung 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.

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

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 Windgeschwindigkeiten, hohe relative Luftfeuchte, Temperaturverlauf mit geringer Tages- und Jahresschwankung 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.

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

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.

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

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

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

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 halbruderale 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 Naturlandschaft

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

tung 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.

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.

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

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 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	---	---

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

Schutzgut	Beeinträchtigung des Schutzgutes	Wechselwirkungen zu anderen Schutzgütern	Beurteilung der hierdurch zu erwartenden Beeinträchtigungen
Pflanzen- und Tierwelt	---	---	---
Landschaftsbild	Optische Veränderung durch ergänzende Bebauung	Mensch	Änderung des Landschaftsgenusses, aufgrund bisheriger Nutzung keine erhebliche Beeinträchtigung
Mensch	---	---	---
Sach- und Kulturgüter	---	---	---

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.

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

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 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.

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:

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

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

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 zulässigen 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:

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**

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 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.

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

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.

„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 Biotopie im Sinne des § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes soll der Nationalpark den nach dieser Vorschrift

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

*erforderlichen Schutz sicherstellen; [...]“.*⁵

Zusätzlich zu diesem allgemeinen Schutzzweck sind den einzelnen Ruhezonene 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
Flussseeschwalbe	Flussseeschwalbe	Feldlerche	Austernfischer
Kornweihe	Goldregenpfeifer	Großer Brachvogel	Berghänfling
Küstenseeschwalbe	Küstenseeschwalbe	Heringsmöwe	Blässgans
Löffler	Löffler	Kiebitz	Brandgans
Rohrdommel	Nonnengans	Kormoran	Dreizehenmöwe
Rohrweihe	Pfuhlschnepfe	Löffelente	Eiderente
Säbelschnäbler	Säbelschnäbler	Rotschenkel	Graugans
Seereggenpfeifer	Sternaucher	Schafstelze	Großer Brachvogel
Sumpfohreule	Wanderfalke	Steinschmätzer	Grünschenkel
Wanderfalke	Zwergseeschwalbe	Uferschnepfe	Heringsmöwe
Zwergseeschwalbe	Zwergmöwe		Kiebitz
			Kiebitzregenpfeifer
			Knutt
			Kormoran
			Krickente
			Lachmöwe
			Löffelente
			Mantelmöwe
			Meerstrandläufer
			Ohrenlerche

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

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
			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 maritima*), Primärdünen, Weißdünen mit Strandhafer, Dünen mit Sanddorn, Dünen mit Kriechweide, bewaldete Dünen der atlantischen Region, feuchte Dünentäler, Ästuarrien, oligo- bis mesotrophe stehende Gewässer sowie

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

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

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

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 Lärmbelastung 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. vorhanden 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.

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

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 gilt: „[...] Sind in Anhang IV Buchstabe aus 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

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

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

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

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

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

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

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

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 Ferienutzung 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 verträglichen 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**

Aufgestellt:

Thalen Consult GmbH

Neuenburg, den 14.08.2025

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

S:\Langeoog\12226_BP_Baubetriebshof\05_B-Plan\03_Satzung\Umweltbericht\2025_08_14_12226_
gem_Umweltbericht_S.docx

**9. Änderung des Flächennutzungsplans und Bebauungsplan „Baubetriebshof“
Abwägung zum Entwurf**

Gemeinde Langeoog

**9. Änderung des Flächennutzungsplans und
Bebauungsplan „Baubetriebshof“**

Berücksichtigung der Stellungnahmen

aus der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

sowie

aus der Veröffentlichung des Entwurfs und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Stand: 14.08.2025

**9. Änderung des Flächennutzungsplans und Bebauungsplan „Baubetriebshof“
Abwägung zum Entwurf**

9. Änderung des Flächennutzungsplans und Bebauungsplan „Baubetriebshof“
Abwägung zum Entwurf

Übersicht über die vorliegenden Stellungnahmen

Nachfolgend werden die Inhalte der vorliegenden Stellungnahmen, soweit sie Hinweise, Anregungen oder Bedenken enthalten, wiedergegeben und Vorschläge zur Berücksichtigung gemacht.

9. Änderung des Flächennutzungsplans und Bebauungsplan „Baubetriebshof“
Abwägung zum Entwurf

Inhaltsverzeichnis

STELLUNGNAHMEN AUS DER VERÖFFENTLICHUNG DES ENTWURFS SOWIE DER BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE.....	6
1. EWE Netz GmbH, Oldenburg vom 04.06.2025	6
2. Industrie- und Handelskammer (IHK) für Ostfriesland und Papenburg, Emden vom 01.07.2025	8
3. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie Niedersachsen, Hannover (LBEG) vom 02.07.2025	8
4. Landkreis Wittmund vom 29.07.2025	10
5. Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Nds. (LGLN), Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD), Hannover vom 27.05.2025	18
6. Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Bezirksstelle Ostfriesland, Aurich vom 06.06.2025	19
7. Nationalparkverwaltung Niedersächsisches Wattenmeer, Wilhelmshaven vom 18.06.2025	19
8. Nieders. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr (NLStBV), Luftfahrtbehörde, Oldenburg vom 05.06.2025	20
9. Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN), Betriebsstelle Aurich vom 06.06.2025	21
10. Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege (NLD), Oldenburg vom 27.05.2025	21
11. Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband (OOWV), Brake vom 09.07.2025 ..	22
12. Ostfriesische Landschaft, Aurich vom 01.07.2025	27
13. Vodafone Deutschland GmbH, Hannover vom 10.07.2025	28
STELLUNGNAHMEN AUS DER FRÜHZEITIGEN UNTERRICHTUNG DER ÖFFENTLICHKEIT SOWIE DER FRÜHZEITIGEN BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE	29
14. Bundesamt für Infrastruktur Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr (BAIUDBw), Bonn vom 27.11.2023	29
15. Deich- und Sielacht Harlingerland vom 24.11.2023	29
16. NABU-Kreisgruppe Wittmund vom 01.12.2023	29
17. Deutsche Flugsicherung GmbH (DFS), Langen vom 18.12.2023	30

**9. Änderung des Flächennutzungsplans und Bebauungsplan „Baubetriebshof“
Abwägung zum Entwurf**

18. Ericsson Services GmbH vom 19.12.2023	30
19. Staatliches Gewerbeaufsichtsamt (GAA) Emden vom 03.01.2024.....	31
20. Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung (BAF), Langen vom 08.01.2024	31
21. Deutsche Telekom Technik GmbH, Osnabrück vom 09.01.2024	32
22. Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung (LGLN), Katasteramt Wittmund vom 11.01.2024.....	33

9. Änderung des Flächennutzungsplans und Bebauungsplan „Baubetriebshof“ – Abwägung zum Entwurf

Hinweise, Anregungen, Bedenken

Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung

STELLUNGNAHMEN AUS DER VERÖFFENTLICHUNG DES ENTWURFS SOWIE DER BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

1. EWE Netz GmbH, Oldenburg		vom 04.06.2025
<p>1.1.</p> <p>Im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und/oder Anlagen der EWE NETZ GmbH. Diese Leitungen und Anlagen sind in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Bitte stellen Sie sicher, dass diese Leitungen und Anlagen durch Ihr Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Änderungen an Bestand und Funktion der Hauptleitungen sind infolge der vorliegenden Planung nicht notwendig.</p>	
<p>1.2.</p> <p>Sollte sich durch Ihr Vorhaben die Notwendigkeit einer Anpassung unserer Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, gelten dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik.</p> <p>Für die gegebenenfalls notwendige Erschließung des Plan- oder Baugebietes mit Versorgungsleitungen und Anlagen durch EWE NETZ planen Sie bitte einen Versorgungsstreifen bzw. -korridore für z.B. Telekommunikationslinien und Elektrizitätsleitungen gemäß DIN 1998 von mindestens 1,6 m mit ein.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie betreffen die Fachplanung und sind in diesem Rahmen zu beachten.</p>	

9. Änderung des Flächennutzungsplans und Bebauungsplan „Baubetriebshof“ – Abwägung zum Entwurf

Hinweise, Anregungen, Bedenken

Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung

Weiterhin sind für die Stromversorgung von Baugebieten o. Ä. zusätzlich die Installation von Trafostationen in möglichst zentraler Lage erforderlich. Für den immer weiter steigenden Leistungsbedarf (z.B. durch Elektromobilität, Wärmepumpen und Erzeugungsanlagen) benötigt die EWE NETZ GmbH pro angefangene 50 Wohneinheiten jeweils einen weiteren Stationsplatz.

Für die Auswahl der geeigneten Stationsplätze (ca. 7 m x 7 m) möchten wir Sie bitten, unsere regionale Planungsabteilung frühzeitig mit einzubinden.

Bitte informieren Sie uns zudem, wenn ein wärmetechnisches Versorgungskonzept umgesetzt werden soll.

Die Kosten der Anpassungen bzw. der Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger vollständig zu tragen und der EWE NETZ GmbH zu erstatten, es sei denn der Vorhabenträger und die EWE NETZ GmbH haben eine anderslautende Kostentragung vertraglich geregelt.

In der Laufzeit Ihres Verfahrens kann sich unser Leitungs- und Anlagenbestand ändern. Damit es nicht zu Entscheidungen auf Grundlage eines veralteten Planwerkes kommt, nutzen Sie dafür bitte unsere aktuelle Leitungs- und Anlagenauskunft. Auf unserer Internetseite der EWE NETZ GmbH können Sie sich jederzeit nach einer erfolgreichen Registrierung auf unserem modernen Planauskunftsportal über die konkrete Art und Lage unserer zu berücksichtigenden Anlagen informieren [...]

Die EWE NETZ GmbH hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen.

9. Änderung des Flächennutzungsplans und Bebauungsplan „Baubetriebshof“ – Abwägung zum Entwurf

Hinweise, Anregungen, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung
<p>1.3. Wir bitten Sie, uns auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und uns frühzeitig zu beteiligen. Dies gilt auch für den Fall der Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen durch EWE NETZ GmbH, denn hierfür sind beispielsweise Lage und Nutzung der Versorgungsleitung und die sich daraus ableitenden wirtschaftlichen Bedingungen wesentliche Faktoren. Damit die Planung Ihres Baugebietes durch uns erfolgen kann, teilen Sie uns bitte die dafür notwendigen Informationen über den folgenden Link mit [...]</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde wird in seiner Funktion als Vorhabenträger für die Beteiligung der EWE an der Fachplanung Sorge tragen.</p>
<p>2. Industrie- und Handelskammer (IHK) für Ostfriesland und Papenburg, Emden vom 01.07.2025</p>	
<p>Die Planungsunterlagen haben wir geprüft. Änderungswünsche sind uns nicht bekannt geworden. Aus unserer Sicht sind daher keine Bedenken oder Ergänzungen anzumelden.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p>3. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie Niedersachsen, Hannover (LBEG) vom 02.07.2025</p>	
<p>3.1. Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen erfolgen, verweisen wir für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den NIBIS @ Kartenserver. Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht. Geotechnische Baugrunderkundungen/-untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie betreffen die Fachplanung und sind in diesem Rahmen zu beachten.</p>

9. Änderung des Flächennutzungsplans und Bebauungsplan „Baubetriebshof“ – Abwägung zum Entwurf

Hinweise, Anregungen, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung
<p>3.2. Sofern Hinweise zu Salzabbaurechtigkeiten und Erdölaltvertträgen für Sie relevant sind, beachten Sie bitte unser Schreiben vom 04.03.2024 [...].</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Nach den vorliegenden Informationen stehen bergrechtliche Belange der vorliegenden Planung nicht entgegen.</p>
<p>3.3. Sofern in diesem Verfahren Ausgleichs- und Kompensationsflächen betroffen sind, gehen wir davon aus, dass für alle Ausgleichs- und Kompensationsflächen die Festlegungen der Regionalen Raumplanung beachtet werden. In Rohstoffsicherungsgebieten sollten Ausgleichs- oder Kompensationsmaßnahmen erst nach einer vollständigen Rohstoffgewinnung erfolgen, da sonst ein späterer Rohstoffabbau erschwert bzw. verhindert werden kann. Die aktuellen Rohstoffsicherungskarten können über den NIBIS® Kartenserver des LBEG eingesehen oder als frei verfügbarer WMS Dienst abgerufen werden. Zudem ist im Bereich von Ausgleichs- und Kompensationsflächen für erdverlegte Hochdruckleitungen sowie bergbauliche Leitungen ein Schutzstreifen zu beachten, der von jeglicher Bebauung und von tiefwurzelndem Pflanzenwuchs freizuhalten ist.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Für die vorliegende Planung werden keine plangebietsexternen Flächen für Kompensationsmaßnahmen in Anspruch genommen.</p>
<p>3.4. In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange haben wir keine weiteren Hinweise oder Anregungen. Die vorliegende Stellungnahme hat das Ziel, mögliche Konflikte gegenüber den raumplanerischen Belangen etc. ableiten und vorausschauend berücksichtigen zu können. Die Stellungnahme wurde auf Basis des aktuellen Kenntnisstandes erstellt. Die verfügbare Datengrundlage ist weder als parzellenscharf zu interpretieren noch erhebt sie Anspruch auf Vollständigkeit. Die Stellungnahme ersetzt nicht etwaige nach weiteren Rechtsvorschriften und Normen erforderliche Genehmigungen, Erlaubnisse, Bewilligungen oder objektbezogene Untersuchungen.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

9. Änderung des Flächennutzungsplans und Bebauungsplan „Baubetriebshof“ – Abwägung zum Entwurf

Hinweise, Anregungen, Bedenken		Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung
4. Landkreis Wittmund		vom 29.07.2025
Stellungnahme zur Änderung des Flächennutzungsplans		
<p>4.1. FD 60.2 Planung Bauleitplanung Keine Anregungen und / oder Bedenken. Raumordnung und Landesplanung Keine Anregungen und / oder Bedenken.</p>	<p>Keine Anregungen und / oder Bedenken. Keine Anregungen und / oder Bedenken.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p>4.2. Allgemeiner Schlusssatz Diese Stellungnahme erfolgt im Rahmen der Beteiligung als Träger öffentlicher Belange. Eine abschließende Prüfung, ob die FNP-Änderung den formell-rechtlichen und materiell-rechtlichen Anforderungen entspricht, bleibt dem erforderlichen Genehmigungsverfahren nach dem BauGB vorbehalten. Eine darüberhinausgehende Prüfung der Zweckmäßigkeit (Fachaufsicht i.S. von § 171 Abs. 5 Nr. 3 NKomVG) erfolgt nicht.</p>	<p>Keine Anregungen und / oder Bedenken.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
Stellungnahme zum Bebauungsplan		
<p>4.3. FD 60.2 Planung Bauleitplanung Der Bebauungsplan wird gem. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB nicht aus dem gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Langeoog entwickelt. Deshalb wird gem. § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren durchgeführt. Die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes bedarf gem. § 6 Abs. 1 Satz 1 BauGB in</p>	<p>Keine Anregungen und / oder Bedenken.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde wird den Genehmigungsantrag für die Änderung des Flächennutzungsplans stellen und den Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan ortsüblich bekanntmachen.</p>

9. Änderung des Flächennutzungsplans und Bebauungsplan „Baubetriebshof“ – Abwägung zum Entwurf

Hinweise, Anregungen, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung
<p>Verbindung mit § 1 Abs. 1 DVO-BauGB der Genehmigung durch den Landkreis Wittmund.</p> <p>Der Bebauungsplan nach § 30 BauGB bedarf nach § 10 Abs. 2 Satz 1 BauGB keiner Genehmigung, er unterliegt damit keiner aufsichtsbehördlichen Kontrolle. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan durch die Gemeinde ist nach § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB lediglich ortsüblich bekannt zu machen.</p> <p>Vor dem Hintergrund der geschilderten Sachlage wurde der Plan weder in formellrechtlicher noch in materiellrechtlicher Hinsicht einer Prüfung unterzogen.</p>	
<p>4.4. Raumordnung und Landesplanung Keine Anregungen und / oder Bedenken.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
Stellungnahme zur Änderung des Flächennutzungsplans und zum Bebauungsplan	
<p>4.5. 1. FB 53 Gesundheit Die Vorhaben liegen sowohl in der Schutzzone II, als auch Schutzzone III des Wasserschutzgebietes für die Insel Langeoog und somit in einem sensiblen Gebiet für die inseleigenen Trinkwassergewinnung. Für die Schutzgebiete II und III gelten unterschiedliche Regelungen, die zwingend einzuhalten sind. Daher bestehen aus Sicht des Fachbereichs Gesundheit nur unter Einhaltung der Festsetzungen zum Trinkwasserschutz keine Bedenken gegen die geplante Umsetzung.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde wird in seiner Funktion vorhabenträger sowie als Betreiber des Baubetriebshofes für die Einhaltung des Grundwasserschutzes Sorge tragen.</p>
<p>4.6. FD 60.1 Bauordnung Brandschutz Keine Anregungen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

9. Änderung des Flächennutzungsplans und Bebauungsplan „Baubetriebshof“ – Abwägung zum Entwurf

Hinweise, Anregungen, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung
<p>4.7. FD 68.1 Natur- und Klimaschutz Untere Naturschutzbehörde Den Ausführungen in Kapitel 6, 7 und 8 des Umweltberichtes zum Vorentwurf des o.g. Vorhabens wird gefolgt. Eine FFH-Verträglichkeitsprüfung ist nicht notwendig. Es werden keine Bedenken und Anregungen vorgebracht.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p>4.8. Klimaschutz Träger öffentlicher Belange haben gemäß § 13 Bundes-Klimaschutzgesetz (KSG) bei Ihren Planungen und Entscheidungen den Zweck und die Zielsetzung selbiger Rechtsgrundlage zu berücksichtigen. Insbesondere zur Erreichung der hier-raus resultierenden Netto-Treibhausgasneutralität bis zum Jahre 2040 (NKlimaG) ist es unabdingbar, Klimaschutzbelange im Verwaltungshandeln intensiv zu berücksichtigen. Das Baugesetzbuch (BauGB) sieht in § 1 a Abs. 1 u. 5 darüber hinaus noch einmal gesondert vor, bei der Aufstellung von Bauleitplänen den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung zu tragen und entsprechend in die Abwägung einzustellen. Erwägungen, die sich mit den Klimaschutz- bzw. Klimaanpassungsbelangen auseinandersetzen, sind in den Planunterlagen ersichtl. Besonders die Erwähnung von Solar(thermie)anlagen wird in diesem Zuge begrüßt. In diesem Zusammenhang werden aus Sicht des Klimaschutz- und</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie können im Rahmen der Fachplanung Berücksichtigung finden, da hier eine Reihe von verbindlichen Vorschriften anzuwenden ist, die dem Klimaschutz dienen (z. B. Gebäudeenergiegesetz). Weitere Vorgaben im Rahmen der Bauleitplanung, die über die Festsetzung zur Nutzung von Solarenergie hinausgehen, werden daher nicht für notwendig erachtet.</p>

9. Änderung des Flächennutzungsplans und Bebauungsplan „Baubetriebshof“ – Abwägung zum Entwurf

Hinweise, Anregungen, Bedenken

Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung

Klimaanpassungsmanagements weitere Hinweise gegeben, die im weiteren Verfahren Berücksichtigung finden sollen:
 Die Planung erfolgt auf einer bereits versiegelten Fläche. Aus Sicht der Klimaanpassung ist es positiv zu bewerten, dass keine unversiegelten Flächen neu in Anspruch genommen werden. Gleichzeitig entstehen jedoch auch auf bereits versiegelten Flächen durch neue bauliche Nutzungen zusätzliche Anforderungen an Klimaresilienz. Ergänzend zur vorgesehenen Photovoltaikpflicht sollten daher frühzeitig die Potenziale einer Dach- und Fassadenbegrünung geprüft werden, um das Mikroklima zu verbessern. Wohnnutzungen in gemischten Gebieten sollten besonders im Hinblick auf ihre Aufenthaltsqualität geprüft werden (z. B. Lärm, Emissionen, Hitze). Maßnahmen zur Verbesserung des Mikroklimas und der Begrünung können die Wohnqualität erhöhen.
 Die Entwässerung wird im Bebauungsplan unter Berücksichtigung des aktuellen Zustands und der nur geringen zusätzlichen Versiegelung zunächst als unkritisch bewertet. Da jedoch die Häufigkeit und Intensität von Starkregenereignissen zunehmen, sollte aus Sicht der Klimaanpassung dennoch geprüft werden, ob dezentrale Maßnahmen zur temporären Speicherung von Niederschlagswasser, wie z. B. Retentionsmulden oder Rückhaltebecken, umgesetzt werden können, um das Risiko lokaler Überschwemmungen auf der stark versiegelten Fläche ohne Versickerungsmöglichkeit weiter zu verringern.
 Im Sinne einer vorsorgenden Planung ist bei in einem HQextrem-Gebiet gelegenen Plangebiet zu empfehlen, Neubauten möglichst hochwasserangepasst zu errichten (z.

9. Änderung des Flächennutzungsplans und Bebauungsplan „Baubetriebshof“ – Abwägung zum Entwurf

Hinweise, Anregungen, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung
<p>B. Anhebung von sensiblen Bereichen, wasserresistente Bauweise, technische Schutzmaßnahmen). Angesichts der fortschreitenden Klimaveränderungen sollte ein Mindestmaß an Resilienz gegen Überflutung vorgesehen werden.</p>	
<p>4.9. FD 68.2 Wasserwirtschaft / Untere Wasserbehörde Untere Deichbehörde: Es bestehen keine Bedenken gegen die Planung. Der NLWKN Norden ist zu beteiligen.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde wird in ihrer Eigenschaft als Vorhabenträger für die Beteiligung der Betriebsstelle Norden des NLWKN an der Fachplanung Sorge tragen.</p>
<p>4.10. Untere Wasserbehörde <u>Abwasserbeseitigung/ Grundwasserschutz:</u> Es ergeht folgender Hinweis: Die Schutzzoneverordnung vom 26.10.1967 sowie die Verordnung über Schutzbestimmungen in Wasserschutzgebieten (SchuVO) vom 09.11.2009 sind zu beachten. Es wird darauf hingewiesen, dass auf Langeoog das Trinkwasser ausschließlich aus der Süßwasserlinse der Insel gewonnen wird. Da es sich hier um ein sensibles Gebilde handelt, kommt dem Grundwasserschutz hier eine besondere Bedeutung zu.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p>4.11. <u>Umgang mit wassergefährdenden Stoffen:</u> Stellungnahme aus Sicht Technischer Umweltschutz / Gewässerschutz: Es bestehen keine Bedenken. Ich bitte aber um Aufnahme nachfolgender Hinweise: 1. Im Zusammenhang mit der erforderlichen, teilweisen Räumung von Abfallablagerungen könnten Abwässer</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde wird die Hinweise in ihrer Funktion als Vorhabenträger in die Fachplanung einbringen.</p>

9. Änderung des Flächennutzungsplans und Bebauungsplan „Baubetriebshof“ – Abwägung zum Entwurf

Hinweise, Anregungen, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung
<p>entstehen, welche dann gesammelt und auf die Möglichkeit einer Zuleitung zum gemeindlichen Schmutzwassersystem hin beprobt werden müssten. Ich rege an, diese Entscheidung dem zu beauftragenden bodenkundlichen Sachverständigen mit aufzuerlegen.</p> <p>2. Hinsichtlich der bereits jetzt auf dem Gelände betriebenen Eigenverbrauchstankstelle weise ich darauf hin, das im Falle einer Überplanung ein Neuantrag bei der unteren Wasserbehörde einzureichen ist.</p> <p>3. Im Falle der Planung von Lagerräumen zur Lagerung wassergefährdender Stoffe wären die Lagermengen und die Art der Stoffe sowie die geplanten sicherheitstechnischen Einrichtungen, im Bauantragsverfahren anzugeben.</p> <p>4. Im Falle der Planung eines Fahrzeug- und Geräte-Waschplatzes ist ein wasserrechtlicher Antrag gemäß § 58 WHG bei der unteren Wasserbehörde zu stellen.</p>	
<p>4.12. Oberflächenentwässerung/ Gewässer allgemein/ Hochwasserschutz: Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Die gesicherte wassertechnische Erschließung muss gewährleistet bleiben.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Sicherstellung der ordnungsgemäßen Oberflächenentwässerung wurde berücksichtigt und stellt kein Hindernis für den Planvollzug dar (vgl. Kap 10 der Begründung des Bebauungsplans).</p>

9. Änderung des Flächennutzungsplans und Bebauungsplan „Baubetriebshof“ – Abwägung zum Entwurf

Hinweise, Anregungen, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung
<p>4.13. FD 68.3 Abfallwirtschaft / Untere Abfallbehörde</p> <p>Es bestehen nur dann keine grundsätzlichen Bedenken, sofern die nachfolgenden bodenschutz- und abfallrechtlichen Anforderungen als Festsetzungen in die Planunterlagen aufgenommen werden:</p> <ol style="list-style-type: none">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 kontaminiertem Auffüllung/kontaminierten Bodenhorizonten und anstehendem Boden unter permanenter Aufsicht des Altlastengutachters fachgerecht zu separieren und bis zur Klärung der Entsorgungsmöglichkeit (Verwertung/Beseitigung) tagwasserdicht auf dem Gelände zwischenzulagern.5. Die Materialien sind in Abstimmung mit der Abfallbehörde des Landkreises Wittmund ordnungsgemäß zu entsorgen (verwerten/beseitigen).	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die nebenstehenden Hinweise Nr. 1 bis 9 wurden zum Entwurf in die Begründung des Bebauungsplans aufgenommen.</p>

9. Änderung des Flächennutzungsplans und Bebauungsplan „Baubetriebshof“ – Abwägung zum Entwurf

Hinweise, Anregungen, Bedenken

Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung

6. Werden im Rahmen der Bodentätigkeiten geruchliche und/oder sichtbare Auffälligkeiten bemerkt, die auf zusätzliche Bodenverunreinigungen hinweisen, ist die un-
tere 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 Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen. Die Forderungen des § 6 bis 8 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (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 anfallende Baustellenabfälle (z.B. Folien, Farben, u.a.) ordnungsgemäß zu entsorgen. Sie dürfen nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben etc.) benutzt werden.
9. Nach Abschluss der Bodenarbeiten ist eine Dokumentation der Gesamtmaßnahme mit Beschreibung der angetroffenen Untergrundverhältnisse und der angetroffenen Schadstoffsituation sowie dem Nachweis der ordnungsgemäßen Entsorgung der angefallenen Aushub-

9. Änderung des Flächennutzungsplans und Bebauungsplan „Baubetriebshof“ – Abwägung zum Entwurf

Hinweise, Anregungen, Bedenken

Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung

mengen zu erstellen. Die Dokumentation ist der Unteren Bodenschutz- und Abfallbehörde durch den Bauherrn unaufgefordert vorzulegen.

5. Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Nds. (LGLN), Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD), vom 27.05.2025

Im Zweiten Weltkrieg war das heutige Gebiet des Landes Niedersachsen vollständig durch Kampfhandlungen betroffen. In der Folge können heute noch nicht detonierte Kampfmittel, z.B. Bomben, Minen, Granaten oder sonstige Munition im Boden verblieben sein. Daher sollte vor geplanten Bodeneingriffen grundsätzlich eine Gefährdungsbeurteilung hinsichtlich der Kampfmittelbelastung durchgeführt werden. Eine mögliche Maßnahme zur Beurteilung der Gefahren ist eine historische Erkundung, bei der alliierte Kriegsluftbilder für die Ermittlung von Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunition ausgewertet werden (Kriegsluftbildauswertung). Eine weitere Möglichkeit bietet die Sondierung durch eine geotechnische Kampfmittelräumfirma. Bei der zuständigen Gefahrenabwehrbehörde (in der Regel die Gemeinde) sollte sich vor Bodeneingriffen über die vor Ort geltenden Vorgaben informiert werden. Bei konkreten Baumaßnahmen berät der KBD zudem über geeignete Vorgehensweisen.

Hinweis:

Eine Kriegsluftbildauswertung kann beim KBD beauftragt werden. Die Auswertung ist gem. § 6 Niedersächsisches Umweltinformationsgesetz (NUIG) in Verbindung mit § 2

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Das Plangebiet befindet sich auf einem alten Deponiekörper und ist bereits bebaut. Im Rahmen dieser Bodennutzungen wurden keine Kampfmittelfunde gemacht. Insofern wird für das Plangebiet die Kampfmittelfreiheit angenommen. Daher wird davon abgesehen, eine Luftbildauswertung durch den KBD zu veranlassen.

9. Änderung des Flächennutzungsplans und Bebauungsplan „Baubetriebshof“ – Abwägung zum Entwurf

Hinweise, Anregungen, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung
<p>Abs. 3 Niedersächsisches Verwaltungskostengesetz (NVwKostG) auch für Behörden kostenpflichtig.</p> <p>Eine Kriegsluftbilddauswertung ist im Rahmen dieser Stellungnahme nicht vorgesehen und aus personellen Gründen nicht möglich, da prioritär Anträge nach NUIG bearbeitet werden. Ein Auszug aus dem Kampfmittelinformationssystem ist ebenfalls nicht mehr vorgesehen. Der KBD informiert die zuständigen Gefahrenabwehrbehörden unmittelbar über Ergebnisse durchgeführter Auswertungen. Dabei erkannte Kampfmittelbelastungen sind den Gefahrenabwehrbehörden daher bereits bekannt.</p> <p>Sofern eine kostenpflichtige Kriegsluftbilddauswertung durchgeführt werden soll, bitte ich um entsprechende schriftliche Auftragserteilung unter Verwendung des Antragsformulars und der Rahmenbedingungen, die Sie über folgenden Link abrufen können [...]</p>	
<p>6. Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Bezirksstelle Ostfriesland, Aurich</p> <p>Aus unserer Sicht bestehen keine Bedenken.</p>	<p>vom 06.06.2025</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>7. Nationalparkverwaltung Niedersächsisches Wattenmeer, Wilhelmshaven</p> <p>7.1. Generell liegt das Vorhaben außerhalb des Nationalparks und wir gehen daher von einer geringen Störwirkung aus</p> <p>7.2. Allerdings würden wir begrüßen, wenn bei der Beleuchtung darauf geachtet wird, diese auf ein Minimum zu beschränken bzw. ein Konzept gegen übermäßige Lichtverschmutzung zu erarbeiten. Lichtverschmutzung hat sehr negative</p>	<p>vom 18.06.2025</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie betreffen die Fachplanung und sind in diesem Rahmen zu beachten.</p>

9. Änderung des Flächennutzungsplans und Bebauungsplan „Baubetriebshof“ – Abwägung zum Entwurf

Hinweise, Anregungen, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung
<p>Effekte auf Insekten und Vögel, und da der Baubetriebshof außerhalb der dichten Besiedlungsbereiche liegen wird könnte sich dies negativ auswirken. Wir möchten weiterhin darauf hinweisen, bei der Planung der Fenster und anderer Glaselemente ein reduziertes Kollisionsrisiko durch Vögel zu berücksichtigen. Speziell die Grünlandflächen, welche direkt an den Betriebshof angrenzen, werden u.a. von Goldregenfleifern und Kiebitzen als Rastplatz genutzt. Speziell sollten große, spiegelnde Fensterfronten und verglaste Durchsichten (z.B. Windschutzwände) vermieden werden.</p>	
<p>8. Nieders. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr (NLStBV), Luftfahrtbehörde, Oldenburg vom 05.06.2025</p>	
<p>8.1. Auf meine Stellungnahme vom 09.01.2024 wird verwiesen. Ebenso nehme ich Bezug auf den Abwägungsbeschluss vom 10.03.2025, in dem meiner Stellungnahme Rechnung getragen wird. [Anm.: Die o. g. Stellungnahme ist nachfolgend noch einmal aufgeführt.]</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. [Anm.: Die Abwägungsvorschläge sind nachfolgend noch einmal aufgeführt.]</p>
<p>8.2. Gegen die vorgenannte Bauleitplanung bestehen aufgrund der von meiner Behörde wahrzunehmenden luftverkehrsrechtlichen Belange keine grds. Bedenken.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>8.3. Im Hinblick auf den nahegelegenen Verkehrslandeplatz Langeoog sollte der Giebel des Baubetriebshofgebäudes eine Nachtkennzeichnung angebracht werden.</p>	<p>Der Hinweis wird beachtet. Die Gemeinde wird ihn in seiner Funktion als Vorhabenträger in die Fachplanung einbringen.</p>
<p>8.4. Belange der militärischen Luftfahrt bleiben unberührt. Diese werden vom Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr [BAUDBw] wahrgenommen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das BAUDBw wurde am laufenden Verfahren ebenfalls beteiligt.</p>

9. Änderung des Flächennutzungsplans und Bebauungsplan „Baubetriebshof“ – Abwägung zum Entwurf

Hinweise, Anregungen, Bedenken		Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung
<p>9. Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN), Betriebsstelle Aurich vom 06.06.2025</p>		
<p>9.1. Stellungnahme des gewässerkundlichen Landesdienstes (GLD): Gegen die oben genannte Planung bestehen keine Bedenken, da wesentliche Auswirkungen auf den Wasserhaushalt nicht erwartet werden, wenn folgende Punkte beachtet werden: Im Plangebiet ist mit sulfat-sauren Böden zu rechnen [...]. Bei Eingriffen in sulfat-saure Böden sind entsprechende Maßnahmen vorzusehen (siehe Geofakten 24 und 25 des LBEG).</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Laut frei verfügbaren Angaben des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) vom NIBIS®-Kartenserver ist innerhalb der überbaubaren Fläche eine Erkundung nur in Ausnahmefällen für eine Tiefe von mehr als 2 m sinnvoll. Die Gemeinde wird dafür Sorge tragen, dass dies im Rahmen der Fachplanung berücksichtigt wird. Ein Hindernis für den Planvollzug entsteht hieraus nicht.</p>	
<p>9.2. Stellungnahme als TÖB: Anlagen und Gewässer des NLWKN (Bst. Aurich) im GB I (Landeseigene Gewässer) und GBIII (GLD) sind durch die Planungen nicht nachteilig betroffen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>	
<p>10. Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege (NLD), Oldenburg vom 27.05.2025</p>		
<p>10.1. Die Abteilung Baudenkmalpflege des Niedersächsischen Landesamtes für Denkmalpflege ist kein Träger öffentlicher Belange. Der öffentliche Belang des Denkmalschutzes wird von der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Wittmund vertreten, die wir bei Bedarf denkmalfachlich beraten und unterstützen.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>	
<p>10.2. Ich möchte daher bitten bzw. ich gehe davon aus, dass die Untere Denkmalschutzbehörde als zuständige TÖB beteiligt wird.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde wurde am laufenden Verfahren ebenfalls beteiligt.</p>	

9. Änderung des Flächennutzungsplans und Bebauungsplan „Baubetriebshof“ – Abwägung zum Entwurf

Hinweise, Anregungen, Bedenken		Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung	
11. Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband (OOWV), Brake		vom 09.07.2025	
<p>11.1. In unserer Stellungnahme vom 04. Januar 2024 [...] haben wir uns bereits im Zuge der öffentlichen Auslegung beteiligt. Soweit unsere damaligen Hinweise ebenfalls beachtet werden, haben wir keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzutragen. [Anm.: Die o. g. Stellungnahme ist nachfolgend noch einmal aufgeführt.]</p> <p>11.2. Im angrenzenden Bereich des Plangebietes befinden sich Versorgungsanlagen des OOWV. Wir bitten Sie sicherzustellen, dass die Leitungen weder mit einer geschlossenen Fahrbahn decke, außer in Kreuzungsbereichen, noch durch Hochbauten überbaut werden. Außerdem ist eine Überpflanzung der Leitungen oder anderweitige Störung oder Gefährdung in ihrer Funktion auszuschließen. Um für die Zukunft sicherzustellen, dass eine Überbauung der Leitungen nicht stattfinden kann, werden Sie gebeten, ggf. für die betroffenen Leitungen ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht einzutragen.</p> <p>11.3. Im weiteren Teil gliedert sich die Stellungnahme in den Punkten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Versorgungssicherheit • Vorsorgender Grundwasserschutz <p>Diese müssen inhaltlich getrennt voneinander betrachtet werden.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Abwägungsvorschläge zur nebenstehend genannten Stellungnahme werden beibehalten.</p> <p>[Anm.: Die Abwägungsvorschläge sind nachfolgend noch einmal aufgeführt.]</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Es handelt sich um eine Hauptwasserleitung, die innerhalb der Parzelle der Gemeindestraße „Schniederdamm“ verläuft. Infolge der vorliegenden Planung sind keine Änderungen an Bestand und Funktion dieser Leitung notwendig.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Im Einzelnen hierzu siehe unten.</p>		

9. Änderung des Flächennutzungsplans und Bebauungsplan „Baubetriebshof“ – Abwägung zum Entwurf

Hinweise, Anregungen, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung
<p>11.4. Versorgungssicherheit Das Plangebiet kann im Rahmen einer Rohrnetzerweiterung an unser Trinkwasserversorgungsnetz angeschlossen werden. Sollte eine Erweiterung notwendig sein, kann diese nur auf der Grundlage der Allgemeinen Bedingungen für die Versorgung mit Wasser (AVBWasserV) des OOWV und unter Berücksichtigung des Begleitvertrages für die Gemeinde durchgeführt werden. Nehmen Sie bitte vor Ausschreibung der Erschließungsarbeiten mit uns Kontakt auf, um den Zeitpunkt und den Umfang der Erweiterung festzulegen. Bitte beachten Sie bzgl. der Mindestabstände zu Bauwerken und Fremdanlagen sowie die Anforderungen an Schutzstreifen das DVGW Arbeitsblatt W 400-1.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie betreffen die Fachplanung und sind in diesem Rahmen zu beachten.</p>
<p>11.5. <u>Versorgungsdruck</u> Der Versorgungsdruck in unserem Trinkwassernetz in der Umgebung des Plangebietes wird auch in Spitzenlastsituationen als komfortabel beurteilt. Daher wurde auf eine detailliertere Betrachtung der Auswirkungen durch das neue Plangebiet für diese Stellungnahme verzichtet. Der Versorgungsdruck erfüllt die Mindestanforderungen gemäß Regelwerk DVGW W 400-1.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie betreffen die Fachplanung und sind in diesem Rahmen zu beachten.</p>
<p>11.6. <u>Löschwasserversorgung</u> Im Hinblick auf den der Gemeinde obliegenden Brandschutz (Grundsatz, NBrandSchG § 2) weisen wir ausdrücklich darauf hin, dass die Löschwasservorhaltung kein gesetzlicher Bestandteil der öffentlichen Wasserversorgung ist und nicht vertraglich auf den OOWV übertragen wurde. Eine Pflicht zur voll-</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie betreffen die Fachplanung und sind in diesem Rahmen zu beachten. Einzelheiten zur Löschwasserversorgung werden Gemeindeverwaltung und Gemeindebrandmeister mit dem Landkreis Wittmund abstimmen.</p>

9. Änderung des Flächennutzungsplans und Bebauungsplan „Baubetriebshof“ – Abwägung zum Entwurf

Hinweise, Anregungen, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung
<p>ständigen oder teilweisen Sicherstellung der Löschwasserversorgung über das öffentliche Trinkwasserversorgungsnetz besteht für den OÖWV nicht.</p> <p>11.7. Wir weisen darauf hin, dass wir jegliche Verantwortung ablehnen, wenn es durch Nichtbeachtung der vorstehenden Ausführungen zu Verzögerungen oder Folgeschäden kommt. Eventuelle Sicherungs- bzw. Umlegungsarbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehenden der Verträge durchgeführt werden.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p>11.8. Die Einzeichnung der angrenzenden Versorgungsanlagen in dem anliegenden Plan ist unmaßstäblich. Genauere Auskünfte gibt Ihnen gerne der Dienststellenleiter [...] unserer Betriebsstelle Harlingerland [...] vor Ort an. [Anm.: Der genannte Plan ist hier aus Platzgründen nicht abgebildet. Er kann bei der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.]</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p>11.9. Vorsorgender Grundwasserschutz Mit der 9. Änderung des Flächennutzungsplans und Aufstellung des B-Plans „Baubetriebshof“ bereitet die Inselgemeinde Langeoog den Neubau eines Betriebshofes vor. Die vorgesehene Fläche befindet sich östlich des Ortskerns an der Straße „Schniederdamm“. Es handelt sich um den Bereich der ehemaligen Deponie. Der räumliche Geltungsbereich des o.g. B-Plans/Flächennutzungsplans liegt innerhalb des Trinkwasserschutzgebietes Langeoog, überwiegend in der Schutzzone III, am nördlichen Rand zur Schutzzone II und betrifft Teile der Süßwasserlinse, die für die Trinkwasserversorgung der Insel genutzt wird. Das Süßwasservorkommen ist räumlich eng begrenzt, vergleichsweise</p>	<p>Die Angaben zur Planung sind korrekt.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

9. Änderung des Flächennutzungsplans und Bebauungsplan „Baubetriebshof“ – Abwägung zum Entwurf

Hinweise, Anregungen, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung
<p>geringmächtig. Die Nutzung der Süßwasserlinse als Trinkwasservorkommen hat einen hohen Stellenwert auf der Insel Langeoog.</p> <p>Schon geringe Eingriffe in dieses sensible System - wie auch die mögliche Errichtung eines Baubetriebshofes – können Folgen für die Süßwasserlinse haben. Die nächstgelegenen Förderbrunnen befinden sich ca. 0,6 km nördlich des Plangebietes. Die am 15.11.1967 im Amtsblatt verkündete Wasserschutzgebietsverordnung ist zu beachten.</p>	
<p>11.10 Aus Sicht des Grundwasserschutzes bestehen grundsätzliche Bedenken gegen jegliche Eingriffe in die das Grundwasser schützenden Deckschichten. Die Gefährdungspotentiale für das Grundwasser, die von dem Baubetriebshof ausgehen, resultieren sowohl aus der Bauphase als auch aus der späteren Nutzung der Fläche.</p> <p>Im Einzelnen handelt es sich dabei um die folgenden Punkte:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Verminderung, Veränderung oder auch Beseitigung der schützenden Grundwasserüberdeckung durch das Ausheben von Baugruben oder Gräben für die Fundamente, beim Verlegen von Kabeln, Kanalisation und anderen Leitungen, • Beseitigung der gut reinigenden belebten Bodenzone auch außerhalb von Baugruben durch den Baustellenbetrieb in Teilbereichen der vorgesehenen Fläche, • Lagerung und Verwendung von wassergefährdenden Stoffen (Farben, Lacke, Bitumenanstriche, Verdüner, Reinigungsflüssigkeiten, Treib- und Schmierstoffe für Baumaschinen, Schälöle usw.), 	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Gemeinde wird in seiner Funktion als Vorhabenträger für die Einhaltung des Grundwasserschutzes Sorge tragen.</p>

9. Änderung des Flächennutzungsplans und Bebauungsplan „Baubetriebshof“ – Abwägung zum Entwurf

Hinweise, Anregungen, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung
<ul style="list-style-type: none"> • erhöhtes Risiko von Verunreinigungen des Grundwassers durch Schadstoffeintrag infolge von Havariefällen bei Baufahrzeugen und -maschinen sowie durch Zwischenfälle bei Tank- und Wartungsvorgängen. Sollten auf Grundlage des o.g. B-Planes Baumaßnahmen umgesetzt werden, muss dafür Sorge getragen werden, dass die Mitarbeiter*innen der ausführenden Baufirmen vor Beginn der Baumaßnahmen auf die sensible Lage des Baugrundes innerhalb des Wasserschutzgebietes hingewiesen werden. Auf den Baustellen muss ständig eine ausreichende Menge an Ölbindemitteln und geeigneten Auffangvorrichtungen bereitgehalten und gegebenenfalls auch eingesetzt werden. 	
<p>11.11 Auch aus dem Betrieb des geplanten Vorhabens können sich Gefährdungspotentiale für das Grundwasser ergeben:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Verringerung der Grundwasserneubildung aufgrund zusätzlicher Flächenversiegelung, • Versickerung von schadstoffbelastetem Wasser durch defekte Abwasserleitungen (Verlustmenge laut Literatur: 6 – 10 % des Abwasseraufkommens), Hausanschlüsse und Grundstücksentwässerungen, • „erhöhtes Verkehrsaufkommen“ in Richtung auf das Trinkwassergewinnungsgebiet; durch den Abschluss des Vorhabens kann zu vermehrten Emissionen von wassergefährdenden Stoffen führen (z. B. Tropfverluste bei undichten Kfz-Motoren), • Versickern von ggf. belasteten Wässern von Dach- und Hofflächen, 	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde wird in seiner Funktion als Betreiber des Baubetriebshofes für die Einhaltung des Grundwasserschutzes Sorge tragen.</p>

9. Änderung des Flächennutzungsplans und Bebauungsplan „Baubetriebshof“ – Abwägung zum Entwurf

Hinweise, Anregungen, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung
<ul style="list-style-type: none"> • Lagerung und Verwendung wassergefährdender Stoffe im / am Baubetriebshof <p>Grundsätzlich sind in Wasserschutz- und -gewinnungsgebieten folgende Anforderungen zu stellen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Abwasserentsorgung nach dem Stand der Technik, • Anwendung des ATV-Arbeitsblattes A142 „Abwasserkanäle und -leitungen in Wassergewinnungsgebieten“, • Beachtung der Anlagenverordnung (zzt. AwSV), • Anwendung der RiStWAG. <p>Hinsichtlich der Gefahren für das Grundwasser wird ergänzend auf das DVGW-Arbeitsblatt W 101 „Richtlinien für Trinkwasserschutzgebiete; Teil 1: Schutzgebiete für Grundwasser“ (2021) und auf die „Praxisempfehlung für niedersächsische Wasserversorgungsunternehmen und Wasserbehörden; Handlungshilfe (Teil II); Erstellung und Vollzug von Wasserschutzgebietsverordnungen“ (NLWKN 2013) verwiesen.</p>	
12. Ostfriesische Landschaft, Aurich	
<p>12.1. Gegen die o.g. Bauleitpläne bestehen aus Sicht der archäologischen Denkmalpflege keine Bedenken.</p> <p>12.2. Sollten bei den vorgesehenen Bau- und Erdarbeiten archäologische Kulturdenkmale (Boden- und Baudenkmale) festgestellt werden, sind diese unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde oder uns zu melden.</p> <p>Wir verweisen in diesem Zusammenhang auf das Niedersächsische Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978 (Nds. GVBl. S. 517) in der derzeit gültigen Fassung, §§ 13 und 14, wonach der</p>	<p style="text-align: right;">vom 01.07.2025</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie sind in den Planungsunterlagen bereits enthalten.</p>

9. Änderung des Flächennutzungsplans und Bebauungsplan „Baubetriebshof“ – Abwägung zum Entwurf

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

	Finder und der Leiter von Erdarbeiten verpflichtet sind, Bodenfundate anzuzeigen.	
13. Vodafone Deutschland GmbH, Hannover		vom 10.07.2025
13.1.	Wortgleiche Stellungnahme zur Änderung des Flächennutzungsplans und zum Bebauungsplan	
13.2.	Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
13.3.	Stellungnahme zum Bebauungsplan	
13.4.	Eine Ausbauentcheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung [...]. Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

9. Änderung des Flächennutzungsplans und Bebauungsplan „Baubetriebshof“ – Abwägung zum Entwurf

Hinweise, Anregungen, Bedenken

Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge
zur Berücksichtigung

**STELLUNGNAHMEN AUS DER FRÜHZEITIGEN UNTERRICHTUNG DER ÖFFENTLICHKEIT SOWIE
DER FRÜHZEITIGEN BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE**

14. Bundesamt für Infrastruktur Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr (BAIUDBw), Bonn vom 27.11.2023

Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage werden Verteidigungsbelange nicht beeinträchtigt. Es bestehen daher zum angegebenen Vorhaben seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

15. Deich- und Sielacht Harlingerland vom 24.11.2023

Vielen Dank für die Infos. Dazu teilen wir mit, dass das Vorhaben nicht unsere Belange berührt.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

16. NABU-Kreisgruppe Wittmund vom 01.12.2023

Zu der geplanten Änderung des Flächennutzungsplanes und dem Bebauungsplan haben wir keine Bedenken. Anbeachtlich der Vorbelastung der geplanten Fläche erscheint die Folgenutzung sinnvoll. Die dargestellte Anpassung an das Umfeld ist angemessen.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

9. Änderung des Flächennutzungsplans und Bebauungsplan „Baubetriebshof“ – Abwägung zum Entwurf

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

17. Deutsche Flugsicherung GmbH (DFS), Langen		vom 18.12.2023
17.1.	Durch die oben aufgeführte Planung werden Belange der DFS Deutsche Flugsicherung GmbH bezüglich §18a Luftverkehrs-gesetz (LuftVG) nicht berührt. Es werden daher un-sererseits weder Bedenken noch Anregungen vorgebracht.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
17.2.	Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist nicht notwendig.	Der Hinweis wird beachtet. Die DFS wurde auf eigenen Wunsch am laufenden Verfahren nicht weiter beteiligt.
17.3.	Von dieser Stellungnahme bleiben die Aufgaben der Länder gemäß § 31 LuftVG unberührt. Wir haben das Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung (BAF) von unserer Stellungnahme informiert.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

18. Ericsson Services GmbH		vom 19.12.2023
18.1.	Bei den von Ihnen ausgewiesenen Bedarfsflächen hat die Firma Ericsson bezüglich ihres Richtfunks keine Einwände oder spezielle Planungsvorgaben.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
18.2.	Diese Stellungnahme gilt für Richtfunkverbindungen des Ericsson – Netzes und für Richtfunkverbindungen des Net-zes der Deutschen Telekom.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

9. Änderung des Flächennutzungsplans und Bebauungsplan „Baubetriebshof“ – Abwägung zum Entwurf

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

19. Staatliches Gewerbeaufsichtsamt (GAA) Emden		vom 03.01.2024
19.1.	Gegen den Vorentwurf des o.g. Flächennutzungsplanes bzw. Bebauungsplanes bestehen hinsichtlich der vom Staatlichen Gewerbeaufsichtsamt Emden in diesem Verfahren zu vertretenden Belange keine grundsätzlichen Bedenken.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
19.2.	Eine weitere Beteiligung in diesem Verfahren ist nicht erforderlich.	Der Hinweis wird beachtet. Das Gewerbeaufsichtsamt wurde auf eigenen Wunsch am laufenden Verfahren nicht weiter beteiligt.

20. Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung (BAF), Langen		vom 08.01.2024
20.1.	Durch die vorgelegte Planung wird der Aufgabenbereich des Bundesaufsichtsamtes für Flugsicherung (BAF) als Träger öffentlicher Belange im Hinblick auf den Schutz ziviler Flugsicherungseinrichtungen gemäß § 18a Luftverkehrsgesetz (LuftVG) nicht berührt. Es bestehen gegen den vorgelegten Planungsstand keine Einwände.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
20.2.	Diese Beurteilung beruht auf den nach § 18a Abs. 1a, Satz 2 LuftVG angemeldeten Anlagenstandorten und -schutzbereichen der Flugsicherungsanlagen mit heutigem Stand (Januar 2024).	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
20.3.	Eine weitere Beteiligung des BAF an diesem Planungsvorgang ist nicht erforderlich.	Der Hinweis wird beachtet. Das BAF wurde auf eigenen Wunsch am laufenden Verfahren nicht weiter beteiligt.

9. Änderung des Flächennutzungsplans und Bebauungsplan „Baubetriebshof“ – Abwägung zum Entwurf

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

21. Deutsche Telekom Technik GmbH, Osnabrück		vom 09.01.2024
21.1.	Die Telekom hat bezüglich der o. g. Bauleitplanung derzeit weder Anregungen noch Bedenken.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
21.2.	Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit frei gehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beach-	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie betreffen die Bauausführung und sind in diesem Rahmen zu beachten.

9. Änderung des Flächennutzungsplans und Bebauungsplan „Baubetriebshof“ – Abwägung zum Entwurf

Hinweise, Anregungen, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung
<p>22. Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung (LGLN), Katasteramt Wittmund</p> <p>im Hinblick auf die erforderliche vermessungs- und kataster-technische Bescheinigung nach Absatz 41.3 VV-BauGB 8RdErl. D. SozM i.d.F vom 18.04.96 Nd.MinBl. Nr. 21 S.835) gebe ich folgenden Hinweis:</p> <p>Nach Prüfung der Kartengrundlage ist diese lediglich für eine Bebauungsplanung ohne Auswirkung auf die geometrische Form der Grundstücke (Nr. 41.2.3 VV-BauGB) geeignet. Für die Bescheinigung durch meine Behörde ist daher der entsprechende Verfahrensvermerk zu verwenden [...].</p> <p>Thalen Consult GmbH [...] wurde informiert.</p>	<p>vom 11.01.2024</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Eine Neuparzellierung von Flurstücken ist infolge der vorliegenden Planung nicht vorgesehen. Insofern ist die „einfache“ vermessungs- und katastertechnische Bescheinigung ausreichend.</p>

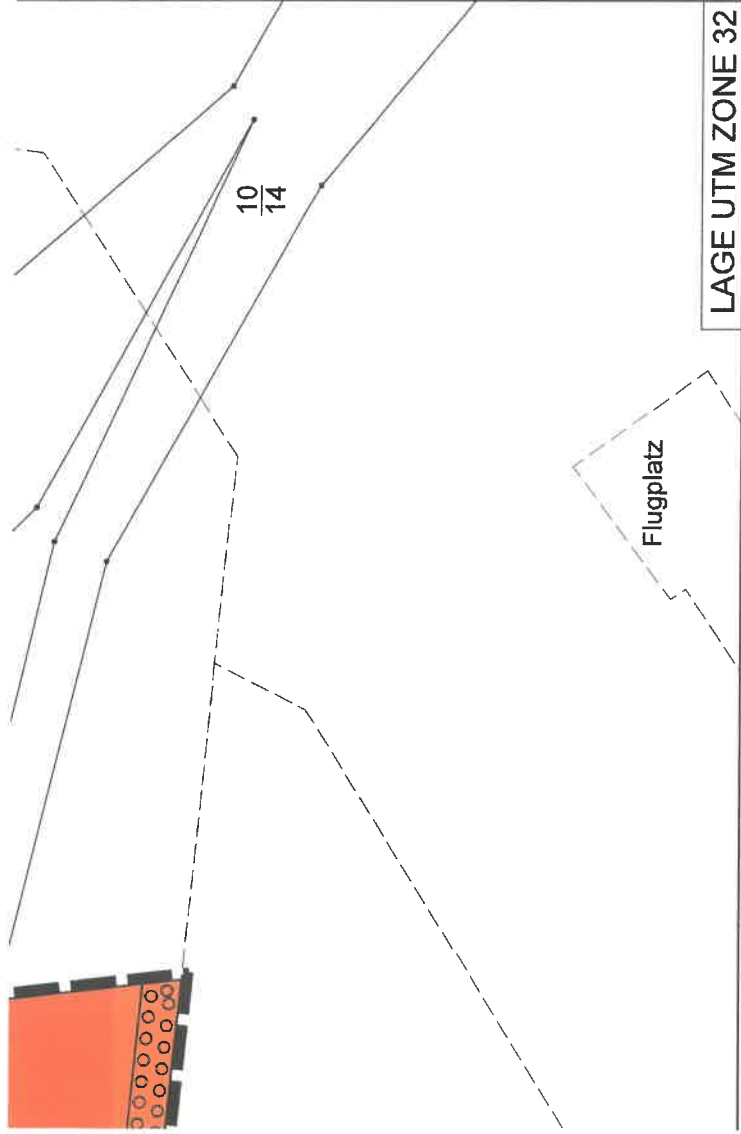
Aufgestellt:

Thalen Consult GmbH

Neuenburg, den 14.08.2025

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

S:\Langeoog\12226_BP_Baubetriebshof\07_Abwaegung\02 Entwurf\2025_08_14_12226_Abwaegung_E.docx



IE FESTSETZUNGEN

Baubetriebshof und Entsorgung mit Wohnungen für Gemeindebedienstete“ (§ 11 BauNVO)

ungen
 fergebiet „Baubetriebshof und Entsorgung mit Wohnungen für Gemeindebedienstete“ dient vorwiegend
 von öffentlichen Betrieben und der Entsorgung. Zudem dient es der Schaffung von Wohnraum für
 ienst der Gemeinde tätig sind. Es sind nur Anlagen und Einrichtungen zulässig, die im Sinne von § 6
 is Wohnen nicht wesentlich stören. Zulässig sind:

- ammlung und Beförderung sowie die Verwertung und Beseitigung von Abfällen (einschließlich der
 ällen)
- Lagerplätze
- ersonen, die im Dienst der Gemeinde tätig sind
- ichtungen für öffentliche Verwaltungen

- chutz
- in und Einrichtungen zulässig, bei denen nur dem häuslichen Abwasser ähnliches Schmutzwasser
- d Einrichtungen
- illen, Behandeln oder Produzieren von wassergefährdenden Stoffen im Sinne des
- esetzes (WHG)
- i auslaugbaren und grundwassergefährdenden Stoffen außerhalb von Gebäuden und
- wasseranfall

Eine Gestaltung von nicht überbauten Flächen auf Baugrundstücken als befestigte Fläche
 Verstoß gegen § 9 Abs. 2 Niedersächsische Bauordnung (NBauO) dar, der nach § 58 Ab
 geahndet werden kann.

8. Gebäudeenergiegesetz

Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) enthält Anforderungen an die energetische Qualität v
 die Verwendung von Energieausweisen sowie an den Einsatz erneuerbarer Energien in
 Angaben darüber gemacht, wieviel Prozent des Energiebedarfs für neue Gebäude aus er
 werden müssen. Das Gesetz ist auch auf Vorhaben, welche die Änderung, die Erweiterung
 Gebäuden zum Gegenstand haben, anzuwenden.

9. Telekommunikation

Neu errichtete Gebäude, die über Anschlüsse für Endnutzer von Telekommunikationsdien
 sind gebäudeintern bis zu den Netzabschlusspunkten mit hochgeschwindigkeitsfähigen p
 (Leerrohre, § 3 Abs. 17b Telekommunikationsgesetz (TKG)) sowie einem Zugangspunkt
 gebäudeinternen Netzkomponenten auszustatten.

10. Artenschutz

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

PRÄAMBEL

AUFGRUND DES § 1 ABS. 3 UND DES § 10 DES BAUGESETZBUCHES (BAUGB) IN I
 NEUBEKANNTMACHUNG VOM 03.11.2017 (BGBl I S.3634), ZULETZT GEÄNDERT D
 VOM 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) I. V. M. § 58 DES NIEDERSÄCHSISCHEN
 KOMMUNALVERFASSUNGSGESETZES (NKOMVG) VOM 17.12.2010 (NDS. GVBl. 20
 GEÄNDERT DURCH ART. 1 DES GESETZES VOM 29.01.2025 (NDS. GVBL. 2025 NR.
 GEMEINDE LANGEOOG DIESEN BEBAUUNGSPLAN "BAUBETRIEBSHOF" BESTEHEN
 PLANZEICHNUNG UND DEN NEBENSTEHENDEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN I
 SEINER SITZUNG AM _____ ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

LANGEOOG, DEN _____

_____ (SIEGEL)

BÜRGERMEISTER

BEBAUUNGSPLAN „BAUBETRIEBSHOF“ Begründung

Gemeinde Langeoog



PROJ.NR. 12226 | 14.08.2025

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	20
18.1.	Ziel der Planaufstellung.....	20
18.2.	Beurteilung der Umweltbelange.....	21
18.3.	Planungsalternativen	21
18.4.	Abwägungsvorgang	22

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),

Bebauungsplan „Baubetriebshof“ – Begründung

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

2.3. Räumlicher Geltungsbereich

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

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

3. Bestandssituation

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

Unmittelbar angrenzend ans Plangebiet liegen überwiegend landwirtschaftliche Nutzflächen. Auf der östlich benachbarten Teilfläche der stillgelegten Deponie befindet sich der Aussichtspunkt am Schniederdamm mit einer Aussichtsplattform und erschließendem Gehweg. Etwa 40 m südlich beginnt die Fläche des 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)

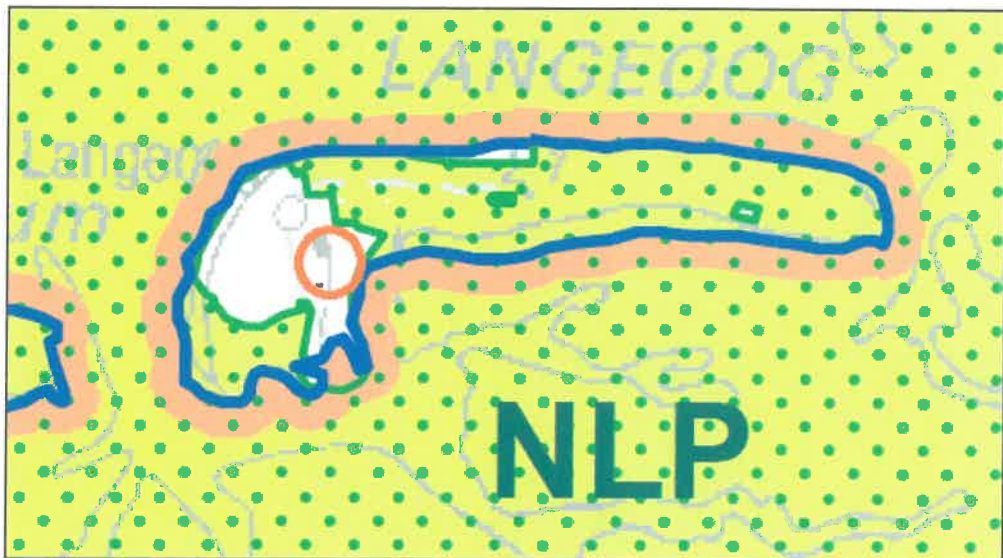


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem LROP des Landkreises Wittmund (ohne Maßstab) mit Lage des Plangebiets (orange umkreist)



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 „Niedersächsisches Wattenmeer“ (NWattNPG) die meisten der entsprechenden Zuständigkeiten innehat.

4.4. Verbindliche Bauleitplanung und Ortsrecht

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

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

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

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

5. Planungsziele

Die Ergänzung der baulichen Anlagen des Bauhofs sichert und unterstützt die kommunale Daseinsvorsorge. Die zugewiesenen Aufgaben wie Straßen- und Gehwegunterhaltung, Rabatten- und Baumpflege, Winterdienst u. a. m. können so weiterhin verlässlich erledigt werden. Diese Dienstleistungen sind sowohl für die Bürger der Gemeinde von Relevanz als auch für die zahlreichen Gäste, die die Insel besuchen. Damit erfüllen die Tätigkeiten des Bauhofs auch und gerade eine Funktion für den Tourismus, der für die niedersächsische Nordseeküste im Allgemeinen und die ostfriesischen Inseln im Besonderen ein wichtiger Wirtschaftsfaktor ist.

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

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

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

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

6. Nutzungskonzept

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

Bebauungsplan „Baubetriebshof“ – Begründung

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

7.3. Abweichende Bauweise

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

wird diese rahmensetzende Regelung auf der Ebene der Fachplanung und Genehmigung den jeweiligen Vorhaben angemessen verfeinert.

Die bauordnungsrechtlichen Regelungen in Verbindung mit der geringen Größe des Plangebiets lassen keine Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes durch die Höhenentwicklung der Gebäude im Sinne von § 16 Abs. 3 Nr. 2 befürchten. Darüber hinaus ist zu beachten, dass es sich beim vorliegenden Bebauungsplan um einen einfachen Bebauungsplan handelt. Gemäß § 30 Abs. 3 BauGB ist jedes genehmigungspflichtige Bauvorhaben auf Grundlage der Außenbereichsvorschrift nach § 35 Abs. 2 ff BauGB von der Bauaufsicht zu prüfen. Zudem hat die Gemeinde bei Vorliegen eines einfachen Bebauungsplans auch in Genehmigungsverfahren zu Vorhaben Dritter ein Mitspracherecht. Insofern besteht keine Notwendigkeit, die Flexibilität einzuschränken, die durch das Weglassen einer Festsetzung zur Höhenentwicklung baulicher Anlagen entsteht. Die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen wird daher nicht festgesetzt.

7.4. Baugrenzen

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

7.5. Nutzung von Solarenergie

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

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

7.6. Uferstreifen

Westlich bzw. südlich angrenzend ans Plangebiet verläuft ein Graben (Schloot). Da er hier über keine eigene Parzelle verfügt, kann sein Verlauf nicht den Eintragungen im Kataster entnommen werden. Bei der Überprüfung der vorliegenden räumlichen Daten wurde festgestellt, dass sein Uferbereich ins Plangebiet hineinreicht. Dieser Bereich muss von baulichen Anlagen, Gehölzen und sonstigen Hindernissen freigehalten werden, um die ordnungsgemäße Gewässerunterhaltung zu gewährleisten. Zudem sollte hier eine zu intensive Nutzung bzw. Unterhaltung unterbleiben, um das Oberflächenwasser und die Biotopqualitäten des Gewässers zu schützen. Aus

diesen Gründen wird ein Uferstreifen mit einer angemessenen Breite festgesetzt. Für die Errichtung von Zäunen wird eine Ausnahmemöglichkeit zugelassen, da über sinnvolle Umzäunungen auf der Ebene der Bauleitplanung nicht sinnvoll entschieden werden kann.

8. Nachrichtliche Übernahmen

Wasserschutzgebiet

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

9. Kennzeichnung

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

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

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

Abfallwirtschaft

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

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 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (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, Vernäsung und Veränderungen im Gefüge, zu beachten.
8. Im Sinne des vorsorgenden Bodenschutzes sind anfallende Baustellenabfälle (z.B. Folien, Farben, u.a.) ordnungsgemäß zu entsorgen. Sie dürfen nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben etc.) benutzt werden.
9. Nach Abschluss der Bodenarbeiten ist eine Dokumentation der Gesamtmaßnahme mit Beschreibung der angetroffenen Untergrundverhältnisse und der angetroffenen Schadstoffsituation sowie dem Nachweis der ordnungsgemäßen Entsorgung der angefallenen Aushubmengen zu erstellen. Die Dokumentation 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 bekannt gemacht.

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

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

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

Unterzeichnet

Langeoog,
Bürgermeister

Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeinde Langeoog ist am im Amtsblatt für den Landkreis Wittmund bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan „Baubetriebshof“ ist damit an diesem Tage rechtswirksam geworden.

Unterzeichnet

Langeoog,
Bürgermeister

18. Zusammenfassende Erklärung

18.1. Ziel der Planaufstellung

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.

Der vorliegende Bebauungsplan baut auf die Darstellung der parallel aufgestellten 9. Änderung Flächennutzungsplans auf und konkretisiert die zulässigen Nutzungen räumlich und sachlich.

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.

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 verbindliche Bauleitplanung wäre der neue Baubetriebshof in der gewünschten

Form am gewählten Standort nicht genehmigungsfähig, da es sich um eine Fläche im unbeplanten Außenbereich handelt.

18.2. Beurteilung der Umweltbelange

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.

Da das Plangebiet auf der Fläche der ehemaligen Abfalldeponie liegt und im Bestand praktisch vollständig gepflastert ist, besteht für die Umsetzung des Bebauungsplans kaum Notwendigkeit für Neuversiegelungen. Daher sind keine nennenswerten Beeinträchtigungen der Vegetation, des Wasserhaushalts und des Bodens zu erwarten. Im Zuge von Baumaßnahmen für Gebäude ist ein Austausch der Altablagerungen notwendig. Eingriffe in das Landschaftsbild entstehen durch das neue Gebäude. Diese ist jedoch aufgrund der Lage nahe dem Inseldorf und des Flugplatzes sowie der bisherigen Nutzung als Lagerfläche nicht erheblich beeinträchtigend. Zudem sorgen die Festsetzungen des Bebauungsplans und die Vorgaben des Bauordnungsrechts für eine verträglichen Ausführung der zulässigen Nutzungen. Auf das Orts- und Landschaftsbild wird in Anbetracht des besonderen Naturraums und der Attraktivität für den Tourismus verstärkt Rücksicht genommen. 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 und für bauliche Gewerbe- und Sondernutzungen ab einer bestimmten Größe nicht verpflichtend ist.

Westlich bzw. südlich angrenzend ans Plangebiet verläuft ein Graben (Schloot), entlang dessen ein extensiv zu pflegender Uferstreifen festgesetzt wird. Diese plangebietsinterne Maßnahme sorgt für einen Schutz vor negativen Auswirkungen. Plangebietsexterne Kompensationsmaßnahmen sind nicht notwendig. Durch den Uferstreifen wird eine Aufwertung des Plangebiets im Vergleich zum bisherigen Zustand erzielt.

18.3. Planungsalternativen

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. Es sind daher über den Flächenbedarf hinaus keine Varianten des Nutzungskonzepts im Rahmen der Bauleitplanung zu betrachten.

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. Da an den oben geschilderten Verhältnissen, insbesondere an der Knappheit von Wohnraum, keine Veränderungen absehbar sind, besteht derzeit keine sinnvolle Alternative zu den o. g. Wohnungen.

Da sich dies bereits auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung auswirkt, wurde im Zuge der 9. Änderung des Flächennutzungsplans eine Sonderbaufläche dargestellt. Daraus folgt, dass im Bebauungsplan ein Sondergebiet festzusetzen ist.

18.4. Abwägungsvorgang

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung sind 20 Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange eingegangen. In der Folge wurde die Begründung um Hinweise der unteren Bodenschutz- und Abfallbehörde redaktionell ergänzt. Änderungen am Inhalt der Planung ergaben sich nicht.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung sind 13 Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangen. Hieraus ergab sich kein Änderungs- oder Ergänzungsbedarf für die vorliegende Planung.

Zudem ist festzuhalten, dass einige Stellungnahmen Beachtenswertes in Bezug auf die Erschließung erläuterten. Diese Stellungnahmen betreffen jedoch nicht in vollem Umfang die verbindliche Bauleitplanung, so dass an diesen Stellen auf die Regelung im Rahmen der jeweiligen Genehmigungsverfahren verwiesen wurde.

Aufgestellt:

Thalen Consult GmbH

Neuenburg, den 14.08.2025

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

S:\Langeoog\12226_BP_Baubetriebshof\05_B-Plan\03_Satzung\Begründung\2025_08_14_12226_bp_Begr_S.docx