



## Sitzungsvorlage

TOP 10 – öffentlich – vorberatend

<b>Sitzungstag:</b>	<b>20.01.2026</b>	
<b>Gremium:</b>	<b>Bauausschuss</b>	
Fachbereich:	Bauamt	Sitzungsnummer: BA/2026/001
Sachbearbeiter/in:	Ralf Heimes	Vorlagenummer: 2026/004

### Informationsvorlage Bauleitplanung Abwasserreinigungsanlage Langeoog

#### 11. Änderung des Flächennutzungsplanes Aufstellung des Bebauungsplanes „Erweiterung der Abwasserreinigungsanlage Langeoog“

- Beschluss über die vom Planungsbüro Thalen erarbeiteten Abwägungsvorschläge in Bezug auf die vorgebrachten Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen öffentlichen Auslegung
- Beschluss über die öffentliche Auslegung des Entwurfes der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Begründung gemäß § 3 Absatz 2 und § 4 Absatz 2 BauGB
- Beschluss über die öffentliche Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes „Erweiterung der Abwasserreinigungsanlage Langeoog“ und der Begründung gemäß § 3 Absatz 2 und § 4 Absatz 2 BauGB
- Beschluss über die Auslegung des gemeinsamen Umweltberichtes

#### Sachvortrag:

Die Inselgemeinde Langeoog betreibt die Abwasserreinigungsanlage auf der Insel in eigener Verantwortung. Im Lauf der Betriebszeit wurde sie mehrfach um- und ausgebaut, was zur Steigerung der Leistungsfähigkeit führte. Die aktuellen Überlegungen des Fachbereichs Abwasser, Abfall und Umwelt haben im Hinblick auf Abwassertechnik, Energieversorgung und Wirtschaftlichkeit, dass eine Erweiterung des Abwasserbereiches über die aktuell bestehenden Anlagen hinaus sinnvoll ist. Hierfür muss zunächst das notwendige Planungsrecht geschaffen werden, da die aktuelle Darstellung des Flächennutzungsplanes die vorgesehene Entwicklung des Abwasserreinigungsstandortes nicht zulässt. Parallel zur vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplanes ist ein Bebauungsplan „Erweiterung des Abwasserreinigungsanlage Langeoog“ aufzustellen. Die entsprechenden Aufstellungsbeschlüsse erfolgten bereits in der Ratssitzung am 26.09.2023.

Weiterhin ist als zweite Verfahrensstufe die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Absatz 2 und § 4 Absatz 2 BauGB sowohl für die 11. Änderung des Flächennutzungsplanes als auch für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Erweiterung der Abwasserreinigungsanlage“ und die Auslegung des gemeinsamen Umweltberichtes zu beschließen.

Der Rat der Inselgemeinde Langeoog hat in seiner Sitzung am 26.03.2025 die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowohl für die Aufstellung der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes als auch für die Aufstellung des Bebauungsplanes als erste Verfahrensstufe beschlossen. Die Veröffentlichungen der Vorentwurfsunterlagen lagen mit der Möglichkeit zur Abgabe von Stellungnahmen vom 10.04.2025 – 15.05.2025 aus. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden gemäß § 3 Abs. 2 Satz 5 BauGB vom Planungsbüro Thalen geprüft.

Um eine ordnungsgemäße, öffentliche Auslegung zu gewährleisten, sind nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches jedoch die Abwägungsvorschläge; die Planentwürfe mit Begründungen und ein Umweltbericht beizufügen. Diese Unterlagen sind noch um die Erkenntnisse der Biotypkartenerfassung und der Kompensationsflächen der angrenzenden Grünlandflächen an der Abwasserreinigungsanlage zu vervollständigen. Diese Unterlagen konnten bis zum Einladungstermin des Bauausschusses noch nicht endgültig fertiggestellt werden. Um die Bauleitplanung dennoch zügig fortzuführen, erfolgt zunächst diese Informationsvorlage. Da der Bauausschuss lediglich beratend, also nicht entscheidend ist, kann eine Beschlussfassung in der kommenden Ratssitzung unter der Voraussetzung der fristgemäßen Erstellung der Anlagen erfolgen.

**Beschlussempfehlung:**

Der Bauausschuss

nimmt die Informationsvorlage zur Kenntnis und beauftragt die Verwaltung, die Unterlagen für die Bauleitplanung der Abwasserreinigungsanlage für den nächsten Rat zur Beschlussfassung vorzubereiten.

Langeoog, den 12.01.2026

**Anlagen:**

2026\_01\_08\_12367\_BP Abwasserreinigungsanl  
Erweiterung\_V-9-4.pdf

**6. Tatsächliche Lage**  
Die tatsächliche Lage  
Bohrungen vom Leit

**7. Gebäudeenergie**  
Das Gebäudeenergi  
die Verwendung von  
Angaben darüber gei  
werden müssen. Das  
Gebäuden zum Geg

**8. Telekommunikati**  
Neu errichtete Gebäu  
sind gebäudeintern b  
Nr. 45 Telekommuni  
Netzkomponenten an

**9. Artenschutz**  
Die gesetzlichen Bes  
Bundesnaturschutzgi  
zu beachten.

**10. Bestimmungen**  
Flächenbezogene Pl  
abzustimmen, um die  
dienen, dürfen nur m  
oder beseitigt werden  
anderen Vorschriften  
nur erteilt werden, we  
Niedersächsisches D  
oder des Deiches mi  
Objekte (z. B. Contai  
entfernt werden könn

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1. Flächen für die Ent- und Versorgung, Zweckbestimmung: Abwasserbehandlung, Abfallbewirtschaftung, Erneuerbare Energien (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 u. 14 BauNVO)

#### 1.1 Freiflächenphotovoltaik

Auf den festgesetzten Flächen sind Freiflächenphotovoltaikanlagen als eigenständige Nutzung zulässig.

#### 1.2 Grundwasserschutz

Auf Flächen innerhalb des nachrichtlich übernommenen Wasserschutzgebiets sind nur Anlagen und Einrichtungen  
zulässig, bei denen nur dem häuslichen Abwasser ähnliches Schmutzwasser anfällt. Anlagen und Einrichtungen  
- zum Lagern, Auffüllen, Behandeln oder Produzieren von wassergefährdenden Stoffen im Sinne des  
Wasserhaushaltsgesetzes (WHG)  
- zur Lagerung von auslaugbaren und grundwassergefährdenden Stoffen außerhalb von Gebäuden und  
- mit erhöhtem Abwasseranfall  
sind nicht zulässig.

#### 2. Nutzung von Solarenergie (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

##### 2.1 Solarmindestfläche

Die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen sind zu mindestens 50 % mit  
Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten.

**2.2 Anrechnung von Solarwärmekollektoren**  
Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu  
realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

#### 3. Erhaltung von Gehölzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die innerhalb der festgesetzten Flächen stockenden Gehölze sind dauerhaft zu erhalten. Bauliche Anlagen im Sinne von  
§ 2 Abs. 1 Niedersächsische Bauordnung (NBauO) sowie alle Nutzungen, die die Erhaltung der Gehölzbestände  
beeinträchtigen, sind nicht zulässig. Abgängige Bestände sind durch Nachpflanzung derselben Pflanzennart zu ersetzen  
(mindeste Pflanzenz Qualität: leichte Sträucher, 1 x verpflanzt, Höhe 60-80 cm bzw. Hochstamm, Stammmumfang  
12/14 cm).

#### 4. Kompensationsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die innerhalb der festgesetzten Fläche zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses vorhandenen Bestände von sonstigem  
feuchten Extensivgrünland sind durch geeignete Maßnahmen zu feuchtem mesophilen Grünland zu entwickeln und in  
diesem Zustand dauerhaft zu erhalten.

## PRÄAMBEL

AUFGRUND DES §  
NEUBEKANNNTMACI  
V. 08.08.2020 (BGBl  
(NKOMVG) VOM 17.  
27.03.2019 (NDS. G)  
"ABWASSERREINIC  
NEBENSTEHENDEN  
ALS S

LANGE OOG, DEN \_