



Sitzungsvorlage

TOP 10 – öffentlich – vorberatend

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





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

Auf den festgesetzten Flächen sind Freiflächenphotovoltaikanlagen als eigenständige Nutzung zulässig.

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, Abfüllen, Behandeln oder Produzieren von wassergefährdenden Stoffen im Sinne des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG)

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

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

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

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 Pflanzenart zu ersetzen (mindeste Pflanzenqualität: leichte Sträucher, 1 x verpflanzt, Höhe 60-80 cm bzw. Hochstamm, Stammumfang (2/14 cm).

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.

Die tatsächliche Lage
Bohrungen vom Leit

Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) regelt die Verwendung von Energie in Gebäuden. Es enthält Vorgaben darüber, wie viel Energie für Heizung, Lüftung und Warmwasser benötigt wird. Diese Angaben müssen in der Energieauswertung (EAW) angegeben werden. Das GEG zielt darauf ab, den Energieverbrauch in Gebäuden zu senken und die Umwelt zu schützen.

Neu errichtete Gebäu-
de sind gebäudeintern b
Nr. 45 Telekommu-
nikationsnetze und an-
deren Netzkomponenten an

**Die gesetzlichen Bes
Bundesnaturschutzg
zu beachten.**

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

AUFGUND DES §.
NEUBEKANNTMAC
V. 08.08.2020 (BGBl
(NkomVG) vom 17.
27.03.2019 (Nds. G)
"ABWASSERREINIG
NEBENSTEHENDEN
ALS S
LANGEBOG, DEN