



## Sitzungsvorlage

TOP 13 – öffentlich – beschließend

<b>Sitzungstag:</b>	<b>01.07.2026</b>		
<b>Gremium:</b>	<b>Gemeinderat</b>		
Fachbereich:	Bauamt	Sitzungsnummer:	Rat/2026/004
Sachbearbeiter/in:	Ralf Heimes	Vorlagennummer:	2026/056

## Bauleitplanung Langeoog 12. Änderung des Flächennutzungsplanes der Inselgemeinde Langeoog - Aufstellung des Bebauungsplanes „Melkhörn“

- Beschluss über die Aufstellung der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes gemäß § 2 Absatz 1 BauGB in Verbindung mit § 58 NKomVG
- Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes „Melkhörn“ gemäß § 2 Absatz 1 in Verbindung mit § 58 NKomVG

### Sachvortrag:

Der Rat der Inselgemeinde Langeoog hat in seiner Sitzung am 18.09.2025 einstimmig beschlossen, dem städtebaulichen Vertrag für die Realisierung der den Vorhaben des LandesSportBund Niedersachsen e.V. und der Die JugendHerbergen gGmbH dienenden Bauleitplanverfahren in der vorgelegten Fassung zuzustimmen. Die Verwaltung wurde mit dem Vertragsabschluss beauftragt. Der Vertragsabschluss als Voraussetzung für die Einleitung des Bauleitplanverfahrens ist zwischenzeitlich erfolgt.

### **Planungsanlass**

Im Bereich der „Domäne Melkhörn“ hat sich eine Nutzung für Jugenderholung und Jugendbildung etabliert. In den Gebäuden des ehemaligen Gutshofes ist die Jugendherberge Langeoog untergebracht. Zudem wird das Gelände von der Sportjugend Niedersachsen genutzt.

Die beiden Institutionen kooperieren miteinander und möchten im Bereich des Melkhörn eine konzeptionelle und baulichen Weiterentwicklung in Angriff nehmen. Die vorgesehenen Bauvorhaben sind ohne die Aufstellung eines Bebauungsplanes allerdings nicht genehmigungsfähig. Daher sind die Deutsche Jugendherberge und der Landessportbund an die Inselgemeinde mit der Bitte herangetreten, die entsprechenden Verfahren zur Bauleitplanung durchzuführen, wobei sie in ihrer Eigenschaft als Vorhabenträger die Kosten hierfür übernehmen.

### **Planungsziele**

Die vorliegende Planung dient den sozialen und kulturellen Bedürfnissen der Bevölkerung, insbesondere junger Menschen, über die lokale und regionale Ebene hinaus. Die Einrichtungen im Melkhörn nutzen Langeoog als attraktives und beliebtes Reiseziel für Angebote, die eine besondere Berücksichtigung der Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung ermöglichen. Da die eigenwirtschaftlichen Aspekte von deutlich untergeordneter Bedeutung sind, sind diese Angebote weiten Kreisen der Bevölkerung zugänglich.

Vor diesem Hintergrund sind die Anforderungen hinsichtlich sozialer, ökologischer und ökonomischer Nachhaltigkeit, Stärkung des gesellschaftlichen Zusammenhalts sowie der Förderung der persönlichen Entwicklung junger Menschen zu bedenken. Hierfür sind bauliche Maßnahmen in einem angemessenen Umfang notwendig. Es sollen allen Zielgruppen, Gäste und ehrenamtlich Engagierte angesprochen und entsprechende pädagogischen Rahmenbedingungen geboten werden. Speziell soll im Sinne einer gelebten Inklusion Gästen mit Behinderung die Chance gegeben werden, im Rahmen der Angebote Langeoog zu besuchen und möglichst barrierefrei an den Aktivitäten teilzunehmen.

Zu einer Bauvoranfrage beim Landkreis Wittmund im Juni 2023 wurde mitgeteilt, dass die beabsichtigten Baumaßnahmen momentan nicht genehmigungsfähig sind, da sich das betroffene Gelände im Außenbereich befindet und daher kein Baurecht besteht. Es müssen zunächst entsprechende Bauleitplanverfahren durchgeführt werden.

Damit besteht ein wohlbegründetes öffentliches Interesse für die vorliegende Bauleitplanung.

### **Bauleitplanung**

Parallel zum vorliegenden Bebauungsplan „Melkhörn“ stellt die Gemeinde die 12. Änderung des Flächennutzungsplanes auf. Der Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB setzt den Beginn des Verfahrens fest.

Die Benennung notwendiger Kompensationsmaßnahmen obliegt den Vorhabenträgern. Die Inselgemeinde Langeoog kann diesbezüglich keine Flächen zur Verfügung stellen. Dies gilt auch für noch vorhandene Wertpunkte auf dem Öko-Konto der Inselgemeinde, da diese für eigene Maßnahmen vorzuhalten sind.

### **Beschlussempfehlung:**

Der Bauausschuss empfiehlt,  
der Verwaltungsausschuss empfiehlt,  
der Rat beschließt

1. die Aufstellung der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes der Inselgemeinde Langeoog gemäß § 2 Absatz 1 BauGB in Verbindung mit § 58 NKomVG und
2. die Aufstellung des Bebauungsplanes „Melkhörn“ gemäß § 2 Absatz 1 BauGB in Verbindung mit § 58 NKomVG

Langeoog, den 23.06.2026