



Sitzungsvorlage

TOP 06 – öffentlich – vorberatend

Sitzungstag:	15.09.2026		
Gremium:	Bauausschuss		
Fachbereich:	Bauamt	Sitzungsnummer:	BA/2026/003
Sachbearbeiter/in:	Ralf Heimes	Vorlagennummer:	2026/107

Bauleitplanung „Melkhörn“

- **Beschluss über die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Absatz 1 BauGB und frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 BauGB für die 12. Änderung des Flächennutzungsplanes**
- **Beschluss über die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Absatz 1 BauGB und frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 BauGB des Bebauungsplanes „Melkhörn“**
- **Beschluss über die Auslegung des gemeinsamen Umweltberichtes**

Sachvortrag:

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, insbesondere für das sommerliche Zeltlager. Die die JugendHerbergen gGmbH (DJH), Bremen, und der LandesSportBund Niedersachsen e.V. (LSB) 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 DJH- und der LSB 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 die Eigenschaft von 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 alle Zielgruppen, Gäste und ehrenamtlich Engagierte angesprochen und entsprechende pädagogische 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.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung des Bebauungsplans „Melkhörn“ findet parallel statt. Die entsprechenden Aufstellungsbeschlüsse erfolgten bereits in der Ratssitzung am 01.07.2026 und wurden gemäß der Hauptsatzung öffentlich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Absatz 1 BauGB als erste Verfahrensstufe informiert über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung. Mit der öffentlichen Unterrichtung wird allgemein Gelegenheit zur Äußerung und zur Erörterung des Vorhabens gegeben. Dem Verfahren schließt sich zu einem späteren Zeitpunkt eine weitere Auslegung der Planunterlagen an.

Es ist geplant, dass sich das von den Vorhabenträgern beauftragte Planungsbüro Thalen Consult im Bauausschuss zu dem Tagesordnungspunkt per Videokonferenz zuschaltet. Somit besteht die Möglichkeit, Fragen zum Aufstellungsverfahren bzw. zum Inhalt des Bebauungsplanes zu stellen.

Beschlussempfehlung:

Der Bauausschuss empfiehlt,
der Verwaltungsausschuss empfiehlt,
der Rat beschließt,

- die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Absatz 1 BauGB und frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 BauGB für die **12. Änderung des Flächennutzungsplanes**
- die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Absatz 1 BauGB und frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 BauGB des **Bebauungsplanes „Melkhörn“**
- die Auslegung des gemeinsamen Umweltberichtes

Langeoog, den 07.09.2026

Anlagen:

2026_09_03_12528_BP Melkhörn_V.pdf
2026_09_03_12528_bp_begr_V.pdf
2026_09_03_12528_fnp_begr_V.pdf
2026_09_03_12528_FNP_V.pdf
2026_09_03_12528_umwb_V.pdf



**Thalen
Consult**

Thalen Consult GmbH

Urwaldstraße 39 | 26340 Neuenburg

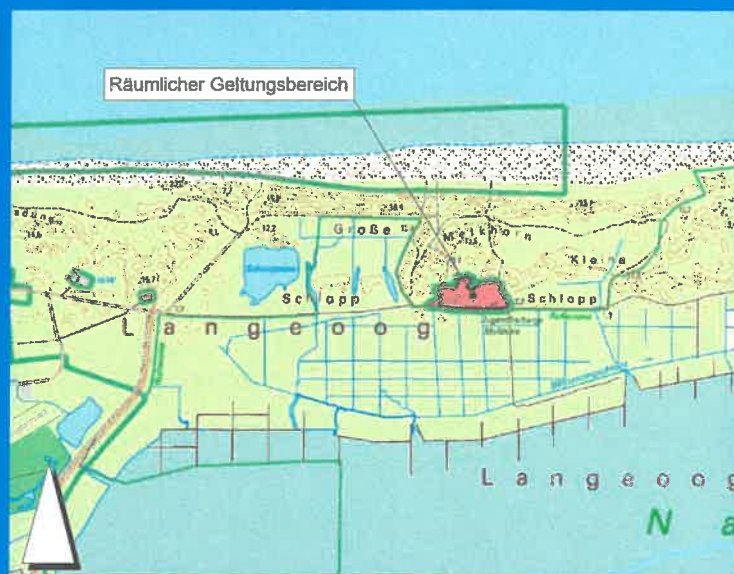
T 04452 916-0 | F 04452 916-101

E-Mail info@thalen.de | www.thalen.de

INGENIEURE - ARCHITEKTEN - STADTPLANER

BEBAUUNGSPLAN „MELKHÖRN“ Begründung (Vorentwurf)

Gemeinde Langeoog



PROJ.NR. 12528 | 03.09.2026

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Planungsanlass	5
2.	Planungsgrundlagen	5
2.1.	Rechtsgrundlagen	5
2.2.	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	9
6.	Städtebauliches Konzept	10
7.	Inhalt des Bebauungsplans	12
7.1.	Fläche für den Gemeinbedarf	12
7.2.	Maß der baulichen Nutzung	13
7.3.	Baugrenze	14
7.4.	Nutzungen im Bereich der Schutzdüne	15
7.5.	Grundwasserschutz	15
7.6.	Erhaltung von Gehölzbeständen	16
7.7.	Öffentliche Straßenverkehrsfläche	16
8.	Nachrichtliche Übernahmen	16
8.1.	Wasserschutzgebiet	16
8.2.	Schutzdüne	16
8.3.	Gesetzlich geschützte Biotope	16
9.	Oberflächenentwässerung	17
10.	Erschließung	17
10.1.	Verkehrliche Erschließung	17
10.2.	Versorgung	17
10.3.	Entsorgung	18
11.	Hinweise	18

12.	Flächenbilanz	18
13.	Umweltbericht	19
14.	FFH-Vorprüfung.....	19
15.	Artenschutzrechtliche Vorprüfung	19
16.	Zusammenfassende Erklärung	19
17.	Verfahrensvermerke.....	19

1. Planungsanlass

Seit dem Ende der landwirtschaftlichen Nutzung der Domäne Melkhörn hat sich in diesem Bereich der Insel eine Nutzung für Jugenderholung und Jugendbildung etabliert. In den Gebäuden des ehemaligen Gutshofes ist die Jugendherberge Langeoog in Trägerschaft des Deutschen Jugendherbergswerks, Landesverband Unterweserems e. V. (DJH) untergebracht. Zudem wird das Gelände von der Sportjugend Niedersachsen im LandesSportBund Niedersachsen e.V. (LSB) genutzt, insbesondere für das sommerliche Zeltlager.

Die beiden Vereine kooperieren miteinander und möchten im Bereich des Melkhörn eine konzeptionelle und bauliche Weiterentwicklung in Angriff nehmen. Die vorgesehenen Bauvorhaben sind ohne die Aufstellung eines Bebauungsplans allerdings nicht genehmigungsfähig. Daher sind DJH und LSB an die Gemeinde mit der Bitte herangetreten, die entsprechenden Verfahren zur Bauleitplanung durchzuführen, wobei sie in ihrer Eigenschaft als Vorhabenträger die Kosten hierfür übernehmen. Die Gemeinde hat sich nach ausführlicher Beratung dazu entschlossen, DJH und LSB zu unterstützen und das notwendige Planungsrecht zu schaffen.

Parallel zum vorliegenden Bebauungsplan stellt die Gemeinde die 12. Änderung des Flächennutzungsplans auf.

2. Planungsgrundlagen

2.1. 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),
- l) Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG),

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

2.2. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im zentralen Bereich der Insel unmittelbar nördlich der Gemeindestraße „Ostende“. Die geringste Entfernung zur Mitte des Inseldorfs (Bahnhof) beträgt rund 3,3 km in westlicher Richtung. Die Größe des Plangebiets beträgt rund 5,05 ha. Es befindet sich in den Fluren 13 und 14 der Gemarkung Langeoog.

Da an vielen Punkten am Rand des Plangebiets keine Katastergrenzen o. ä. vorhanden sind, auf die im Hinblick auf Abgrenzungen und Bemaßungen Bezug genommen werden kann, wird der räumliche Geltungsbereich zu einem großen Teil mit Koordinatenpunkten festgelegt (insgesamt 19 Stück im Uhrzeigersinn verteilt). Lage und genaue Abgrenzung des Plangebiets sind der Planzeichnung zu entnehmen.

3. Bestandssituation

Die vorhandenen Gebäude sind jeweils in der westlichen und der östlichen Hälfte des Plangebiets gruppiert. Sie sind überwiegend in regionaltypischer Weise aus Klinkern hergestellt und mit geneigten Dächern versehen. Die 6 westlichsten Gebäude sind deutlich kleiner und aus Holz gebaut. Die Gebäude in der westlichen Hälfte werden vom LSB genutzt, die östlichen vom DJH. Befestigte Zuwegungen sind nur für die Anbindung an die Straße „Ostende“ vorhanden.

Ansonsten besteht das Plangebiet aus Grünflächen, die zum Großteil als Rasenflächen für die sportliche Nutzung bzw. als Zeltplatz unterhalten werden. Außerdem sorgen Gehölzbestände für eine Gliederung und Strukturierung.

Das Melkhörn-Gelände ist an 3 Seiten von Dünen umgeben. Unmittelbar südlich benachbart liegen landwirtschaftliche Nutzflächen.

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 orangefarbene Signatur). Hiervon ausgenommen sind neben dem Plangebiet das Inseldorf im Westen, der Badestrand

im Norden sowie weitere kleine Bereiche wie z. B. das Wasserwerk.¹ Weitere Vorgaben des LROP, die den Status Langeoogs als touristischen Schwerpunkt betreffen, sind im Rahmen der vorliegenden Planung nur mittelbar zu beachten, da die anlassgebenden Vorhaben nicht auf den Tourismus im engeren Sinne ausgerichtet sind. Daher wird dies an dieser Stelle nicht näher ausgeführt. Die 2022 erfolgte Fortschreibung des LROP hat keine Änderungen mit sich gebracht, die Langeoog oder die unmittelbare Umgebung betreffen.

Das **Regionale Raumordnungsprogramm (RROP)** des Landkreises Wittmund trifft für das Plangebiet ebenfalls keine direkten Vorgaben oder Maßgaben. Es ist unmittelbar umgeben von einem Vorranggebiet für Natur und Landschaft (senkrechte grüne Schraffur). Westlich, nördlich und östlich angrenzend liegt ein Vorsorgegebiet für Erholung (waagerechte grüne Schraffur). Das Plangebiet liegt wie der Großteil der Insel innerhalb eines Vorranggebiets für Trinkwassergewinnung (Wasserschutzgebiet, hellblaue Umgrenzung im Südosten). Über die Gemeindestraße „Ostende“ verläuft eine Gasfernleitung (schwarze Linie mit Kennzeichnung G). Die Grenze des Nationalparks, die das Plangebiet umgibt, wurde nachrichtlich in das RROP übernommen (grüne Punktlinie).

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 ungeschützten Bereich.

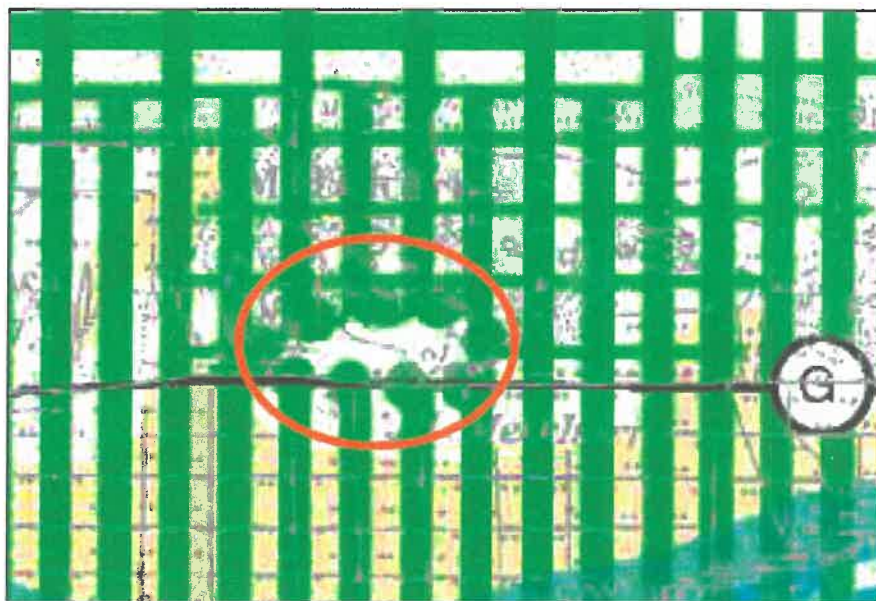
Laut **Hinweiskarte Starkregengefahren** besteht für das Plangebiet im Falle von außergewöhnlichen oder extremen Ereignissen eine gewisse Betroffenheit für die beiden Teilflächen, die gegenwärtig als Fußballplätze genutzt werden sowie für den Bereich nordwestlich vom Hauptgebäude des ehemaligen Gutshofes. Auch im Südwesten des Plangebiets liegt eine Fläche in den Dünen, die von möglichen Überflutungen betroffen sein kann.

¹ Bei der blauen Linie in Abbildung 1 handelt es sich um die mittlere Tide-Hochwasser-Linie (MTHwL), die Beschriftung NLP steht für Nationalpark. Beides sind nachrichtliche Darstellungen.

Abbildung 1: Ausschnitt aus dem LROP (ohne Maßstab) mit Lage des Plangebiets (rot umkreist)



Abbildung 2: Ausschnitt aus dem RROP 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 Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportfläche dar. Im Südosten ist das Hauptgebäude der Jugendherberge durch Eintragung als Einrichtung für den Gemeinbedarf dargestellt.

Die westlich, nördlich und östlich angrenzenden Flächen werden als nicht baulich oder landwirtschaftlich genutzt (Dünen) dargestellt. Südlich benachbart liegen landwirtschaftlich genutzte Flächen. Die Abgrenzungen des Nationalparks, der Schutzdüne und des Wasserschutzgebiets sowie die o. g. Gashochdruckleitung wurden nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen.

Aus den aktuellen Darstellungen lässt sich der vorliegende Bebauungsplan nicht entwickeln. Die o. g. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB.

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 das Plangebiet nicht erfasst, aber an allen Seiten umgeben. 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. Schutz- Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen werden nur für den westlichsten Teil der Insel vom Inseldorf bis zum Hafen angegeben (Entwicklung unter Berücksichtigung der Landschafts- und Lebensraumqualitäten sowie der inseltypischen Biotopformen).

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 auf den angrenzenden Flächen wurden bisher keine Bebauungspläne aufgestellt.

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 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 die Eigenschaft von 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 Engagierten angesprochen und entsprechende pädagogischen Rahmenbedingungen geboten werden. Speziell soll im Sinne einer gelebten Inklusion soll 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 Gelände von DJH und LSB 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. Es besteht kein Grund, sie zurückzustellen oder ganz von ihr abzusehen.

6. Städtebauliches Konzept

Aufgrund wachsender rechtlicher und gesellschaftlicher Anforderungen bedarf es einer Weiterentwicklung des Nutzungskonzepts und damit einhergehend auch notwendiger baulicher Veränderungen.

Zunächst sind die aktuellen Anforderungen an Energieversorgung und -verbrauch zu beachten, die für alle Gebäude verbindlich sind, die neu errichtet oder wesentlich geändert werden. Hierfür wurden bereits vorhandene Gebäude untersucht und entsprechende Energieberichte erstellt. Daraus wurden Konzepte für energetische Sanierungen der Gebäudehüllen und Gebäudetechnik entwickelt (mittelfristig Verzicht auf fossile Brennstoffe, hin zur eigenen Strom- und Wärmeversorgung usw.). Einige Gebäude bzw. Gebäudeteile sind ohnehin sanierungsbedürftig bzw. abgängig und müssen saniert bzw. ersetzt werden. Hieraus ergeben sich positive Auswirkungen nicht nur in Hinsicht auf Nutzungsmöglichkeiten und Wirtschaftlichkeit, sondern auch und gerade auf das Klima.

Der regelmäßige Betrieb und die Veranstaltungen sind mit einem hohen Personalaufwand für Verwaltung und Betreuung verbunden. Einige Personen werden sich für längere Zeit durchgehend auf Langeoog aufhalten und benötigen hierfür entsprechend Wohnraum. Die gegebenen Möglichkeiten stoßen bereits in der jetzigen Situation an ihre Grenzen und lassen keinen Raum für künftige Entwicklungen. Die angestrebte Integration von Personen mit Behinderung erfordert die Bereithaltung von speziellen Geräten und Hilfsmitteln. Für Fahrräder sind derzeit zu wenig Unterstellmöglichkeiten und kein eigener Bereich für Pflege und Wartung (Fahrradwerkstatt) vorhanden. Für Schulungen und Seminare fehlt es an geeigneten Räumlichkeiten. Zudem werden Mehrzweckräume benötigt, um kurzfristig auf die Veränderung der

Belegungssituation reagieren zu können.

Im direkten Umfeld der Gebäude sollen für die Schaffung von Barrierefreiheit die vorhandenen Pflasterflächen angehoben und Rampen erstellt werden, damit Gästen mit eingeschränkter Mobilität (insbesondere mit Rollstuhl) das Erreichen der Gebäude ermöglicht wird.

Hieraus geht hervor, dass der Gebäudebestand durch An- und Neubauten erweitert und ergänzt werden muss.

Die energetischen Sanierungen erfolgen so weit wie möglich zusammen mit den anderen eben beschriebenen Baumaßnahmen.

Der städtebauliche Charakter des Melkhörn-Geländes soll grundsätzlich nicht verändert werden. Es sind weiterhin hohe Anteile von Grünflächen vorgesehen, die sowohl für sportliche Betätigung als auch als Zeltplatz dienen können. Das Zeltlager des LSB hat wie oben erwähnt eine jahrzehntelange Tradition. Angebote, die das Übernachten in Zelten beinhalten, sind in der jüngeren Vergangenheit immer beliebter geworden und haben damit auch für das DJH an Bedeutung gewonnen. Insofern ist eine flexible Nutzbarkeit der Grünflächen wichtig für die Erreichung der Planungsziele.

Im Hinblick auf die o. g. Vorgaben des BRPH wurde bereits im Rahmen der Standortwahl im Zuge der Änderung des Flächennutzungsplans festgestellt, dass der Standort des Melkhörn-Geländes von einzigartiger Qualität ist und daher keine Standortalternativen infrage kommen. Die allgemeine Exposition gegenüber Hochwasserereignissen im Gemeindegebiet wird nicht erhöht, zumal keine Siedlungsstruktur mit dem Charakter einer Wohn- oder gemischten Bebauung geschaffen oder verfestigt wird. Eine Wohnnutzung findet nur in der Eigenschaft der Mitwirkung an den Angeboten der Träger statt, z. B. in Verwaltung und Betreuung. Privatwohnungen, die dem zeitlich wie sachlich uneingeschränkten Aufenthalt dienen, sind nicht vorgesehen. Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht insofern keine Notwendigkeit für diesbezügliche Festsetzungen. Einzelheiten können im Rahmen der Genehmigungsplanung berücksichtigt werden.

Zu den oben beschriebenen möglichen Auswirkungen von Starkregenereignissen ist darauf hinzuweisen, dass Grünflächen, die von baulichen Anlagen weitestgehend frei bleiben (im vorliegenden Fall insbesondere die Fußballplätze) integrale Teile der Nutzung sowohl durch DJH als auch LSB sind. Zudem ist wie eben ausgeführt keine bauliche Nutzung vorgesehen, die so intensiv ist, dass ein eigener Ortsteil im Außenbereich entsteht. Zudem können im Rahmen der Fachplanung technische Vorkehrungen getroffen werden, um Schäden im Falle von Starkregenereignisse zu vermeiden. Sofern sich also herausstellen sollte, dass bestimmte Flächen für eine bauliche Nutzung wenig geeignet sind oder dafür nur mit großem Aufwand zugänglich gemacht werden können, so steht dies der sinnvollen Nutzung im Sinne der Zweckbestimmung nicht entgegen. Insofern ergeben sich keine Hindernisse für den Planvollzug.

In Teilbereichen des Melkhörn-Geländes befinden sich vorhandene bauliche Anlagen in unmittelbarer Nähe zu Küstendünen, die als gesetzlich geschützte Biotope dem direkten Schutz durch das BNatSchG unterliegen. Es ist allerdings weder städtebaulich noch wirtschaftlich und auch nicht erschließungstechnisch sinnvoll, diese

Anlagen deswegen nicht zu erweitern oder abzubauen. Es wird daher im Rahmen der gemeindlichen Abwägung als vertretbar angesehen, in diese Biotope einzugreifen, zumal der Umfang der vorgesehenen Eingriffe gering ist. Diese werden allerdings nicht durch die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans selbst bewirkt, sondern durch Handlungen, die im Rahmen des Vollzugs von Baugenehmigungen stattfinden. Deshalb sind die Verbotsregelungen des § 30 BNatSchG auf der Ebene der Bauleitplanung nur unter dem Aspekt der Vollzugsfähigkeit des Plans zu prüfen. Im Planaufstellungsverfahren ist daher nur nachzuweisen, dass die naturschutzrechtlichen Bestimmungen für die Planung kein unüberwindbares Hindernis darstellen. Hierfür reicht es aus, wenn die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Wittmund eine Ausnahme oder Befreiung in Aussicht stellt oder zumindest nicht ausschließt.

Im vorliegenden Fall wird § 30 Abs. 4 BNatSchG zur Anwendung gebracht. Danach kann auf Antrag über eine erforderliche Ausnahme oder Befreiung bereits vor der Aufstellung des Bebauungsplanes entschieden werden, wenn auf Grund von dessen Aufstellung Handlungen im Sinne des § 30 Abs. 2 BauGB zu erwarten sind. Klarstellend wird darauf hingewiesen, dass das Verfahren nach § 30 Abs. 4 BNatSchG nicht inkludierter Teil des Planverfahrens ist, sondern als eigenständiges Verfahren parallel dazu durchgeführt wird.

7. Inhalt des Bebauungsplans

7.1. Fläche für den Gemeinbedarf

Durch die parallel aufgestellte 12. Änderung des Flächennutzungsplans wird für das Plangebiet eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung sportlichen, sozialen und kulturellen Zwecken dienende Anlagen und Einrichtungen dargestellt. Da Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden müssen, wird diese Darstellung als Festsetzung übernommen und so in der verbindliche Bauleitplanung umgesetzt.

Für die vorbereitende und die verbindliche Bauleitplanung gelten die Überlegungen zur Wahl der Flächenausweisung gleichermaßen. Daher werden an dieser Stelle die Ausführungen zur 12. Änderung des Flächennutzungsplans sinngemäß übernommen, damit für den vorliegenden Bebauungsplan nicht die Begründung eines anderen Planwerks herangezogen werden muss.

Eine Festsetzung auf Grundlage der bisherige Darstellung des Flächennutzungsplans böte nicht ausreichend Möglichkeiten für die angestrebte langfristige städtebauliche Entwicklung. Zwar sind auf Grünflächen je nach Zweckbestimmung auch Bauvorhaben genehmigungsfähig. So ist z. B. ein Vereinsheim mit Umkleidekabinen, Clubraum usw. vielfach ein selbstverständlicher Bestandteil einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz, sofern Flächengröße und Einzugsgebiet entsprechende Dimensionen haben. Im vorliegenden Fall kann aber nicht die schiere Größe des Melkhörn-Geländes als Rechtfertigung dafür herangezogen werden, Bauvorhaben über das bestehende Maß hinaus zu genehmigen. Für eine geordnete Siedlungsentwicklung muss räumlich genauer verortet werden, auf welchen Flächen die bauliche Nutzung in welcher Art ausgeweitet werden kann. Diese

Festlegungen erfolgen durch die verbindliche Bauleitplanung, mit der die städtebauliche Planung zu konkretisieren ist.

Aus den obigen Ausführungen ergibt sich, dass die Festsetzung einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz nicht angemessen wäre. Sportliche Betätigung macht zwar einen wesentlichen Teil der vorgesehenen Angebote aus. Die weiteren vorgesehenen Nutzungen fallen aber in den Bereich der sozialen und kulturellen Zwecke. Zudem sehen der Katalog des BauGB und der PlanzV auch für sportliche Zwecke Bauflächen vor, hier insbesondere sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen. Hierbei handelt es um Flächen für den Gemeinbedarf.

Die Nutzung von Gemeinbedarfsflächen muss einem nicht fest bestimmten, wechselnden Teil der Bevölkerung dienen. Auf die Rechtsform des Betreibers kommt es dabei nicht entscheidend an. Eine Nutzung für den Gemeinbedarf ist gegeben, wenn eine öffentliche Aufgabe mit entsprechender Anerkennung wahrgenommen wird. Diese Bedingungen sind im vorliegenden Fall erfüllt. Sowohl DJH als auch LSB sind anerkannte gemeinnützige Organisationen. Insofern stehen eigenwirtschaftliche Zwecke in ihrer Bedeutung zurück. Für die Erfüllung der mit der vorliegenden Bauleitplanung festgelegten Zweckbestimmung ist entscheidend, dass die Nutzung der Fläche für öffentliche Zwecke überwiegt. Untergeordnete andere - auch gewerbliche - Nutzungen wie z. B. der Betrieb oder die Verpachtung einer Schank- und/oder Speisewirtschaft stehen dem nicht entgegen.

Um alle Nutzungen mit den jeweiligen baulichen Anlagen zulassen zu können, ist die Darstellung einer Gemeinbedarfsfläche mit der dreifachen Zweckbestimmung für sportliche, soziale und kulturelle Zwecke die beste Lösung. Hierdurch werden die städtebaulichen Entwicklungsmöglichkeiten des Melkhörn-Geländes zukunftsfähig aufgestellt, wobei eine kommerzielle Nutzung ausgeschlossen bleibt, die mit den anderen Bereichen Langeoogs in Konkurrenz träte oder übermäßige Anforderungen an die Infrastruktur hinsichtlich Ver- und Entsorgung stellte. Dies gilt insbesondere für touristische Angebote (im engeren Sinne), da diese nicht unter den Gemeinbedarf fallen.

7.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Melkhörn-Gelände ist aus städtebaulicher Sicht als funktionale Einheit anzusehen. Es ist daher nicht sinnvoll, die zulässige Grundfläche in Bezug auf das jeweilige Baugrundstück zu regeln. Daher wird eine klarstellende Festsetzung getroffen, dass die festgesetzte zulässige Grundfläche für das gesamte Plangebiet insgesamt gilt. Das Maß der zulässigen Grundfläche ist so dimensioniert, dass eine den Nutzungszwecken angemessene, aber nicht übermäßige bauliche Nutzung ermöglicht wird. Es wurde eine absolute Zahl gewählt, da die Größe so besser ersichtlich ist und eine runde Zahl verwendet werden kann. Zum Vergleich: Die gewählte zulässige Grundfläche entspricht einer Grundflächenzahl von 0,12 bezogen auf das gesamte Plangebiet. Hierbei ist zu beachten, dass sich der Begriff der zulässigen Grundfläche auf die von baulichen Anlagen überdeckte Flächen bezieht. Daher sind sowohl mit dem Erdboden verbundene als auch nur auf ihm ruhende, aus Bauprodukten hergestellte Anlagen auf die zulässige Grundfläche anzurechnen (vgl. § 2 Abs. 1) NBauO. Dementsprechend rechnen z. B. dem Erdboden aufliegende Plattformen oder aufgeständerte

Gebäude („schwebende Bauten“) zur zulässigen Grundfläche.

Die zugelassene Überschreitung für Nebenanlagen, die keine Gebäude sind, überschreitet das gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO generell zulässige Maß von 50 %. Das gewählte Maß entspricht rund 67 %. Dies ist dem Umstand geschuldet, dass die Anlagen der vorgesehenen Nutzungen für den sinnvollen Betrieb oft mehr Nebenanlagen benötigen als z. B. ein Wohnbaugrundstück. Hier sind insbesondere Wege, befestigte Plätze u. a. m. zu nennen. Das insgesamt zulässige Maß für die Grundflächen baulicher Anlagen entspricht einer Grundflächenzahl von 0,2. Dieses Maß ist mit dem Orts- und Landschaftsbild verträglich und bereitet für die ordnungsgemäße Oberflächenentwässerung keine Probleme (vgl. Kap. 9).

Im Hinblick auf die Belange des Umweltschutzes ist es günstig, wenn die Befestigung von Oberflächen so vorgenommen wird, dass der Boden seine Funktionen im Wesentlichen weiterhin erfüllen kann, insbesondere Gasaustausch sowie Grundwasserregulierung und -bildung. Um für eine bodenschonende bauliche Nutzung im Plangebiet einen starken Anreiz zu schaffen wird die Möglichkeit eröffnet, derartige Oberflächenbefestigungen nicht auf die zulässige Grundfläche anzurechnen. Die obige Vorgabe der dauerhaften Wasser- und Gasdurchlässigkeit ist hinreichend bestimmt, so dass im Rahmen der Fachplanung konkrete Lösungen entwickelt werden können.

Gemäß § 16 Abs. 3 Nr. 2 ist in einem Bebauungsplan die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen festzusetzen, wenn ohne eine solche Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können. Im vorliegenden Fall wird die Zahl der Vollgeschosse als Regelung gewählt. Diese bietet einerseits ausreichend Flexibilität für die Umsetzung und vermeidet andererseits eine übermäßige Höhenentwicklung. Sie bietet zudem den Vorteil, dass der Höhenbezug nicht im Bebauungsplan geregelt werden muss. Da das Melkhörn-Gelände eine sehr bewegte Bodenoberfläche aufweist, lassen sich allgemeingültige Bezugspunkte nur schlecht festlegen. Hier ist es sinnvoller, im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren einzelfallbezogene Regelungen zu treffen.

7.3. Baugrenze

Das Melkhörn-Gelände ist nicht nur von der o. g. bewegten Bodenoberfläche geprägt, sondern auch von Dünen (z. T. mit Gehölzbeständen). Diese machen für das Orts- und Landschaftsbild einen besonderen Reiz aus und strukturieren auch das Plangebiet. Die sinnvolle Nutzung wird durch sie nicht beeinträchtigt. Daher sollen sie zum größten Teil erhalten bleiben. Allerdings lassen sich die überbaubaren Grundstücksflächen im Rahmen der Bauleitplanung nur grob bestimmen. Die eben beschriebenen örtlichen Verhältnisse erfordern auch bei der genauen Platzierung baulicher Anlagen einzelfallbezogene Entscheidungen und Regelungen. Insofern wird die Baugrenze so festgesetzt, dass von der Gemeindestraße „Ostende“ ein Abstand von generell 10 m eingehalten wird, innerhalb dessen keine Gebäude zulässig werden. So wird eine Beeinträchtigung des Landschaftserlebens auf dieser Straße, die sich v. a. durch ihren langgestreckten Verlauf zwischen Dünen und Salzwiesen bis ans Ostende der Insel auszeichnet.

Die Dünen innerhalb des Plangebiets haben die Eigenschaft gesetzlich geschützter Biotope gemäß § 30 BNatSchG. Sie werden überwiegend nicht aus der überbaubaren Grundstücksfläche ausgespart, da die Rechtswirksamkeit des vorliegenden Bebauungsplans ihren Schutzstatus nicht aufhebt. Dies kann nur durch eine entsprechende Ausnahme oder Befreiung geschehen, was parallel zur Planaufstellung in geringem Maß erfolgt (vgl. Kap. 7.6). Die Erteilung von Ausnahmen oder Befreiungen soll auch für die Zukunft nicht ausgeschlossen sein, da diese auch nach Rechtswirksamkeit des vorliegenden Bebauungsplans ggf. für die zulässigen Nutzungen notwendig sein können. Weitreichende Eingriffe in die Dünenbiotope sind von vornherein dadurch ausgeschlossen, dass ein entsprechender Ausgleich hierfür realistisch betrachtet nicht möglich und der Bebauungsplan damit nicht vollzugsfähig wäre (vgl. Kap. 6). Außerdem ist zu beachten, dass sich am Zustand der gesetzlich geschützten Biotope und damit an ihrem Schutzstatus Änderungen ergeben können. Insofern wird die Regelung dieser Belange dem Naturschutzrecht überlassen. Die Fläche der gesetzlich geschützten Biotope, die laut städtebaulichem Konzept (zum größten Teil) erhalten bleiben sollen, nehmen rund 38 % des Plangebiets ein (vgl. Kap. 8.3). Anhand eines Vergleichs dieser Zahl mit der insgesamt zulässigen Grundfläche von rund 20 % Flächenanteil (vgl. Kap. 7.2) wird deutlich, dass auch und gerade bei einer einzelfallbezogenen Platzierung baulicher Anlagen keine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes zu befürchten ist.

7.4. Nutzungen im Bereich der Schutzdüne

Teilflächen des Plangebiets am südöstlichen und am südwestlichen Rand liegen innerhalb der für Schutzdünen gewidmeten Flächen. In beiden Bereichen sind bereits bauliche Anlagen vorhanden. Insofern lässt sich hier die generelle Vorgabe, Flächen für Schutzdünen von anderen Nutzungen freizuhalten, nicht sinnvoll anwenden. Durch die Rechtswirksamkeit des vorliegenden Bebauungsplans werden die deichrechtlichen Bestimmungen des NDG jedoch nicht außer Kraft gesetzt. Damit die Belange des Deichrechts in der vorliegenden Bauleitplanung sowie in den nachgelagerten Verfahren ordnungsgemäß berücksichtigt werden, erfolgt eine klarstellende Festsetzung, die darauf hinweist, dass alle Nutzungen entsprechend der Zweckbestimmung, die im Bereich der gewidmeten Schutzdüne ausgeübt werden sollen, eine deichrechtliche Ausnahmegenehmigung benötigen, um zulässig zu sein.

7.5. Grundwasserschutz

Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb des Wasserschutzgebiets Langeoog. Dies 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. 8.1).

7.6. Erhaltung von Gehölzbeständen

Wie oben beschrieben wird der Schutz der Dünenbiotope innerhalb des Plangebiets vorrangig durch Anwendung des Naturschutzrechts geregelt (s. Kap. 7.3). Die Gehölzbestände erfüllen jedoch die Funktionen von Strukturierung und Anreicherung für das Plangebiet in besonderem Maße. Sie werden daher über ihren naturschutzrechtlichen Schutzstatus hinaus auch planungsrechtlich gesichert. Das normierte Nachpflanzgebot sorgt dafür, dass abgängige Gehölze ersetzt werden und die Erhaltung so lange gesichert ist, wie der vorliegende Bebauungsplan rechtswirksam ist.

Die Ausnahme von 50 m² von der Erhaltungsfestsetzung korrespondiert mit den vorgesehenen Eingriffen in die Dünenbiotope (vgl. Kap. 6 u. 7.3).

7.7. Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Am südöstlichen Rand des Plangebiets liegt ein kleiner Teil der Gemeindestraße „Ostende“ innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs. Aus Bestand und Funktion dieses Straßenteilstücks ergeben sich keine Konflikte mit den Zielen der vorliegenden Planung. Daher wird eine Festsetzung getroffen, mit der die öffentliche Nutzbarkeit der Verkehrsfläche nach Rechtswirksamkeit des Bebauungsplans klar- und sichergestellt ist.

8. Nachrichtliche Übernahmen

8.1. Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet und alle angrenzenden Flächen liegen im Wasserschutzgebiet Langeoog. Die Bestimmungen der Schutzgebietsverordnung entfalten unmittelbare rechtliche Verbindlichkeit. Da sich die Grenze des Wasserschutzgebiets weit außerhalb des Plangebiets befindet, ist eine sinnvolle zeichnerische Übernahme nicht möglich. Es wird daher „nur“ ein erläuternder Text auf dem Plandokument angebracht.

8.2. Schutzdüne

Teile des Plangebiets liegen im Bereich der gewidmeten Schutzdüne. Dies entfaltet ebenfalls unmittelbare rechtliche Verbindlichkeit und hat u. a. Auswirkungen auf die Genehmigungsfähigkeit von Gebäuden, auch wenn sie innerhalb der Grenzen der Schutzdüne zulässigerweise errichtet worden sind. Daher erfolgt eine zeichnerische und textliche Übernahme in das Plandokument.

8.3. Gesetzlich geschützte Biotope

Der Biotopschutz nach § 30 BNatSchG tritt „automatisch“ in Kraft, sobald eine entsprechende Biotopausprägung vorliegt. Einer Verordnung o. ä. bedarf es für den Schutzstatus nicht. Hierbei ist zu beachten, dass der Zustand von Biotopen einer Dynamik unterliegt. Die entsprechend in den Bebauungsplan zeichnerisch übernommenen Flächen geben daher nur den Zustand zum Zeitpunkt der Planaufstellung

wieder.² Sofern geschützte Biotope ohne Beeinträchtigung durch menschliches Zutun degeneriert, kann - je nach Biotoptyp - auch der Schutzstatus verlorengehen. Der Biotopschutz nach § 30 BNatSchG tritt (i. d. R.) jedoch nicht ein, wenn sich nach der Rechtswirksamkeit eines Bebauungsplans gesetzlich geschützte Biotope neu bilden.

Insofern muss in den jeweiligen Baugenehmigungsverfahren der aktuelle Zustand der Biotopstrukturen vor Ort ermittelt und entsprechend berücksichtigt werden. Über eventuelle Ausnahmen vom Biotopschutz ist ebenfalls einzelfallbezogen zu entscheiden.

9. Oberflächenentwässerung

Im Bestand ist die ordnungsgemäße Oberflächenentwässerung gesichert. Von versiegelten Oberflächen abzuleitendes Niederschlagswasser wird vor Ort versickert.

Da der Gebäudebestand im Verhältnis zur Gesamtfläche auch nach Rechtswirksamkeit des Bebauungsplans von geringem Umfang sein wird ist vorgesehen, weiterhin vor Ort zu versickern.

Technische Einzelheiten sind im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren vorhabenkonkret zu prüfen und zu klären.

10. Erschließung

10.1. Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird durch die Gemeindestraße „Ostende“ erschlossen. Diese führt nach Westen über die Gemeindestraßen „Willrath-Dreesen-Straße“ und „Schniederdamm“ ins Inseldorf. Eine Verbindung zum Hafen besteht auch ohne Durchquerung des Inseldorfs über eine Abzweigung, die etwa 1,6 km westlich des Plangebiets nach Süden von der „Willrath-Dreesen-Straße“ abgeht und an Golfplatz und Kläranlage vorbei zum Hafengelände führt. Die Straße „Ostende“ ist ausreichend ausgebaut, um die Erreichbarkeit mit Baufahrzeugen und -maschinen für die Ausführung von Baumaßnahmen zu gewährleisten.

Verkehrliche oder straßenbauliche Maßnahmen sind für die Umsetzung der vorliegenden Planung nicht notwendig.

10.2. Versorgung

Das Plangebiet ist durch die bestehenden Leitungen voll erschlossen. Eine Neu- oder Umverlegung von Hauptleitungen außerhalb des Plangebiets ist nicht notwendig.

Löschwasser

Der Gemeindebrandmeister legt nötigenfalls den Bedarf an Löschmittel und die Art der Löschwasserentnahmestellen im Plangebiet fest. Die Sicherstellung des Grund-

² Nicht nachrichtlich übernommen wurden Flächen mit gesetzlich geschützten Biotopen, für die parallel zum Planaufstellungsverfahren eine Befreiung gemäß § 67 Abs. 1 Nr. 1 in Verbindung mit § 30 Abs. 4 Satz 1 BNatSchG erwirkt wird (vgl. Kap. 6).

schutzes an Löschwasser obliegt in beplanten Gebieten der Gemeinde. Einzelheiten zum Brandschutz stimmen Gemeinde und Gemeindebrandmeister mit dem Landkreis Wittmund ab.

10.3. Entsorgung

Abwasser

Aufgrund der Insellage gehört Langeoog nicht zum Gebiet der Entwässerungsverbände in Ostfriesland. Zuständig für die Unterhaltung der Gewässer auf Langeoog und die Überwachung der Oberflächenentwässerung ist daher die Gemeinde selbst.

Die Gemeinde betreibt eine zentrale Schmutzwasserbeseitigung, an die das Plangebiet angebunden ist. Die Kapazität der Abwasserreinigungsanlage kann den infolge der vorliegenden Planung anfallenden Umfang an Schmutzwasser absehbar bewältigen.

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). Abfälle zur Verwertung aus gewerblicher Nutzung (Verpackungen, Speiseabfälle etc.) müssen gemäß Gewerbeabfallverordnung (GewAbfV) außerhalb der öffentlichen Abfallentsorgung einer zugelassenen Verwertung zugeführt werden.

11. 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).

12. Flächenbilanz

Das Plangebiet wird auf seiner gesamten Fläche von 50.462 m² als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung sportlichen, sozialen und kulturellen Zwecken dienende Anlagen und Einrichtungen festgesetzt.

13. Umweltbericht

Für den vorliegenden Bebauungsplan und die parallel durchgeführte 12. Änderung des Flächennutzungsplans liegt ein gemeinsamer Umweltbericht gesondert vor. Hierin werden der Bestand aufgenommen sowie die Umweltauswirkungen bewertet und bilanziert. Zudem werden die notwendigen Kompensationsmaßnahmen benannt.

14. 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.

15. Artenschutzrechtliche Vorprüfung

Die Vorprüfung auf die Einhaltung der artenschutzrechtlichen Bestimmungen gemäß § 44 BNatSchG ist im Rahmen des o. g. gemeinsamen Umweltberichts dokumentiert.

16. Zusammenfassende Erklärung

(Wird zum Satzungsbeschluss ergänzt.)

17. Verfahrensvermerke

Der Rat der Gemeinde Langeoog hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplans „Melkhörn“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte über eine Veröffentlichung der Vorentwurfsunterlagen mit der Möglichkeit zur Abgabe von Stellungnahmen vom bis zum

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 Veröffentlichung des Entwurfs des Bebauungsplans „Melkhörn“ beschlossen. Informationen über die Zugänglichkeit der Entwurfsunterlagen, die Dauer der Veröffentlichungsfrist sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans „Melkhörn“ wurde mit dem Entwurf der Begründung sowie den bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis zum veröffentlicht.

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 „Melkhörn“ als Satzung beschlossen.

Der Satzungsbeschluss wurde am im Amtsblatt für den Landkreis Wittmund veröffentlicht. Der Bebauungsplan „Melkhörn“ und ist damit rechtswirksam geworden.

Aufgestellt:

Thalen Consult GmbH

Neuenburg, den 03.09.2026

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

S:\Langeoog\12528__Melkhoern_Landessportbund\05_B-
Plan\01_Vorentwurf\Begrueundung\2026_09_03_12528_bp_begr_V.docx



**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

12. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS Begründung (Vorentwurf)

Gemeinde Langeoog



PROJ.NR. 12528 | 03.09.2026

12. Änderung des Flächennutzungsplans – Begründung (Vorentwurf)

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Planungsanlass	4
2.	Planungsgrundlagen.....	4
2.1.	Rechtsgrundlagen	4
2.2.	Änderungsbereich.....	5
3.	Bestandssituation	5
4.	Planerische Vorgaben.....	5
4.1.	Landesplanung und Raumordnung	5
4.2.	Flächennutzungsplanung	7
4.3.	Landschaftsplanung.....	8
4.4.	Verbindliche Bauleitplanung und Ortsrecht	8
5.	Planungsziele	8
6.	Konzeption	9
7.	Inhalt der Änderung des Flächennutzungsplans	10
8.	Hinweise	11
9.	Umweltbericht	11
10.	FFH-Vorprüfung.....	11
11.	Artenschutzrechtliche Vorprüfung.....	11
12.	Zusammenfassende Erklärung	11
13.	Verfahrensvermerke.....	12

12. Änderung des Flächennutzungsplans – Begründung (Vorentwurf)

1. Planungsanlass

Seit dem Ende der landwirtschaftlichen Nutzung der Domäne Melkhörn hat sich in diesem Bereich der Insel eine Nutzung für Jugenderholung und Jugendbildung etabliert. In den Gebäuden des ehemaligen Gutshofes ist die Jugendherberge Langeoog in Trägerschaft des Deutschen Jugendherbergswerks, Landesverband Unterweserems e. V. (DJH) untergebracht. Zudem wird das Gelände von der Sportjugend Niedersachsen im LandesSportBund Niedersachsen e.V. (LSB) genutzt, insbesondere für das sommerliche Zeltlager.

Die beiden Vereine kooperieren miteinander und möchten im Bereich des Melkhörn eine konzeptionelle und bauliche Weiterentwicklung in Angriff nehmen. Die vorgesehenen Bauvorhaben sind ohne die Aufstellung eines Bebauungsplans allerdings nicht genehmigungsfähig. Daher sind DJH und LSB an die Gemeinde mit der Bitte herangetreten, die entsprechenden Verfahren zur Bauleitplanung durchzuführen, wobei sie in ihrer Eigenschaft als Vorhabenträger die Kosten hierfür übernehmen. Die Gemeinde hat sich nach ausführlicher Beratung dazu entschlossen, DJH und LSB zu unterstützen und den Flächennutzungsplan zu ändern.

Parallel zur vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplans stellt die Gemeinde den Bebauungsplan „Melkhörn“ auf.

2. Planungsgrundlagen

2.1. 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),
- l) Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG),

12. Änderung des Flächennutzungsplans – Begründung (Vorentwurf)

- 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.

2.2. Änderungsbereich

Das Plangebiet liegt im zentralen Bereich der Insel unmittelbar nördlich der Gemeindestraße „Ostende“. Die geringste Entfernung zur Mitte des Inseldorfs (Bahnhof) beträgt rund 3,3 km in westlicher Richtung. Die Größe des Plangebiets beträgt rund 5,05 ha.

Lage und genaue Abgrenzung des Plangebiets sind der Planzeichnung zu entnehmen.

3. Bestandssituation

Die vorhandenen Gebäude sind jeweils in der westlichen und der östlichen Hälfte des Plangebiets gruppiert. Sie sind überwiegend in regionaltypischer Weise aus Klinkern hergestellt und mit geneigten Dächern versehen. Die 6 westlichsten Gebäude sind deutlich kleiner und aus Holz gebaut. Die Gebäude in der westlichen Hälfte werden vom LSB genutzt, die östlichen vom DJH. Befestigte Zuwegungen sind nur für die Anbindung an die Straße „Ostende“ vorhanden.

Ansonsten besteht das Plangebiet aus Grünflächen, die zum Großteil als Rasenflächen für die sportliche Nutzung bzw. als Zeltplatz unterhalten werden. Außerdem sorgen Gehölzbestände für eine Gliederung und Strukturierung.

Das Melkhörn-Gelände ist an 3 Seiten von Dünen umgeben. Unmittelbar südlich benachbart liegen landwirtschaftliche Nutzflächen.

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 orangefarbene Signatur). Hiervon ausgenommen sind neben dem Plangebiet das Inseldorf im Westen, der Badestrand im Norden sowie weitere kleine Bereiche wie z. B. das Wasserwerk.¹ Weitere

¹ Bei der blauen Linie in Abbildung 1 handelt es sich um die mittlere Tide-Hochwasser-Linie (MTHwL), die Beschriftung NLP steht für Nationalpark. Beides sind nachrichtliche Darstellungen.

12. Änderung des Flächennutzungsplans – Begründung (Vorentwurf)

Vorgaben des LROP, die den Status Langeoogs als touristischen Schwerpunkt betreffen, sind im Rahmen der vorliegenden Planung nur mittelbar zu beachten, da die anlassgebenden Vorhaben nicht auf den Tourismus im engeren Sinne ausgerichtet sind. Daher wird dies an dieser Stelle nicht näher ausgeführt. Die 2022 erfolgte Fortschreibung des LROP hat keine Änderungen mit sich gebracht, die Langeoog oder die unmittelbare Umgebung betreffen.

Das **Regionale Raumordnungsprogramm (RROP)** des Landkreises Wittmund trifft für das Plangebiet ebenfalls keine direkten Vorgaben oder Maßgaben. Es ist unmittelbar umgeben von einem Vorranggebiet für Natur und Landschaft (senkrechte grüne Schraffur). Westlich, nördlich und östlich angrenzend liegt ein Vorsorgegebiet für Erholung (waagerechte grüne Schraffur). Das Plangebiet liegt wie der Großteil der Insel innerhalb eines Vorranggebiets für Trinkwassergewinnung (Wasserschutzgebiet, hellblaue Umgrenzung im Südosten). Über die Gemeindestraße „Ostende“ verläuft eine Gasfernleitung (schwarze Linie mit Kennzeichnung G). Die Grenze des Nationalparks, die das Plangebiet umgibt, wurde nachrichtlich in das RROP übernommen (grüne Punktlinie).

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 ungeschützten Bereich.

Laut **Hinweiskarte Starkregengefahren** besteht für das Plangebiet im Falle von außergewöhnlichen oder extremen Ereignissen eine gewisse Betroffenheit für die beiden Teilflächen, die gegenwärtig als Fußballplätze genutzt werden sowie für den Bereich nordwestlich vom Hauptgebäude des ehemaligen Gutshofes. Auch im Südwesten des Plangebiets liegt eine Fläche in den Dünen, die von möglichen Überflutungen betroffen sein kann.

Abbildung 1: Ausschnitt aus dem LROP (ohne Maßstab) mit Lage des Plangebiets (rot umkreist)

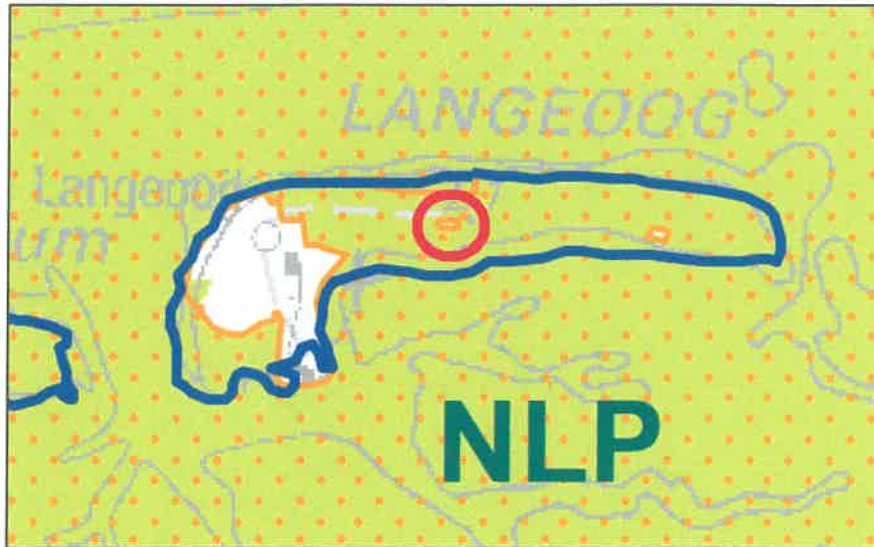
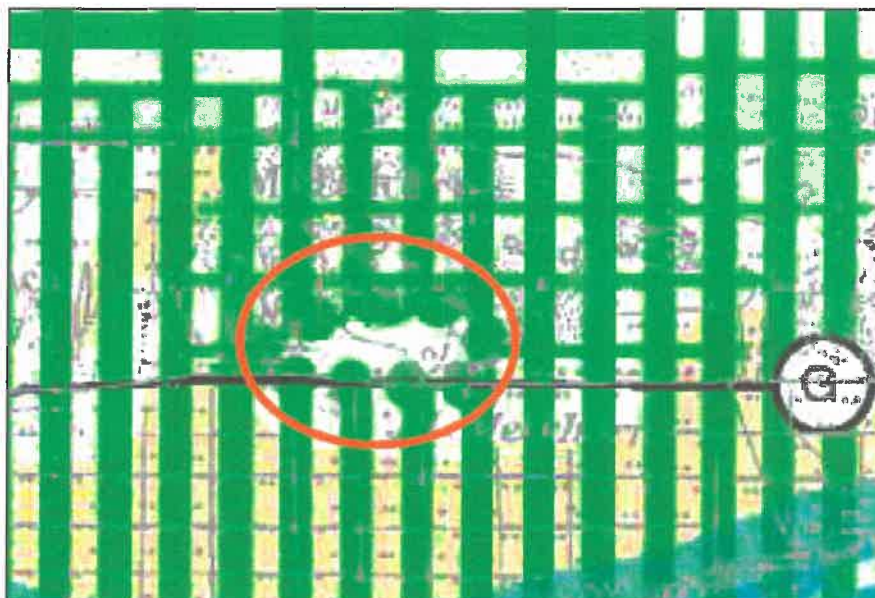


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem RROP des Landkreises Wittmund (ohne Maßstab) mit Lage des Plangebiets (orange umkreist)



4.2. Flächennutzungsplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Langeoog stellt für das Plangebiet eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportfläche dar. Im Südosten ist das Hauptgebäude der Jugendherberge durch Eintragung als Einrichtung für den Gemeinbedarf dargestellt.

12. Änderung des Flächennutzungsplans – Begründung (Vorentwurf)

Die westlich, nördlich und östlich angrenzenden Flächen werden als nicht baulich oder landwirtschaftlich genutzt (Dünen) dargestellt. Südlich benachbart liegen landwirtschaftlich genutzte Flächen. Die Abgrenzungen des Nationalparks, der Schutzdüne und des Wasserschutzgebiets sowie die o. g. Gashochdruckleitung wurden nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen.

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 das Plangebiet nicht erfasst, aber an allen Seiten umgeben. 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. Schutz-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen werden nur für den westlichsten Teil der Insel vom Inseldorf bis zum Hafen angegeben (Entwicklung unter Berücksichtigung der Landschafts- und Lebensraumqualitäten sowie der inseltypischen Biotopformen).

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 auf den angrenzenden Flächen wurden bisher keine Bebauungspläne aufgestellt.

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 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 die Eigenschaft von 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.

12. Änderung des Flächennutzungsplans – Begründung (Vorentwurf)

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 Engagierten angesprochen und entsprechende pädagogischen Rahmenbedingungen geboten werden. Speziell soll im Sinne einer gelebten Inklusion soll 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 Gelände von DJH und LSB 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. Es besteht kein Grund, sie zurückzustellen oder ganz von ihr abzusehen.

6. Konzeption

Die Jugendherberge ist seit 1953 in der ehemaligen Domäne Melkhörn untergebracht. Der LSB betreibt sein Zeltlager auf Langeoog seit 1957. Seitdem finden bis heute ohne (wesentliche) Unterbrechungen regelmäßig Jugendfreizeiten u. ä. statt und schulische Klassenfahrten besuchen das Melkhörn-Gelände. Insofern kann davon gesprochen werden, dass es sich um eine lokale Institution handelt, die zu Langeoog gehört wie der Strand und das Inseldorf. Dies wurde auch bei der Einrichtung des Nationalparks und der Abgrenzung der Natura 2000-Gebiete berücksichtigt (s. o.). Nutzungsbedingte Konflikte oder städtebauliche Spannung haben sich nie ergeben.

Das Melkhörn-Gelände zeichnet sich durch seine besondere Lage abseits des Inseldorfs inmitten der Dünen aus. Sportplätze sind unmittelbar am Ort der Unterkunft vorhanden. Eine solche Konstellation gibt es sonst nirgendwo auf der Insel und sie kann auch anderswo nicht umgesetzt werden, da außerhalb des Inseldorfs der Schutz von Natur und Landschaft Vorrang hat.

Vor diesem Hintergrund wird davon abgesehen, eine Verlagerung der Nutzung bzw. alternative Standorte zu erörtern.

Die Zusammenarbeit von DJH und LSB ermöglicht eine effiziente Nutzung der zur Verfügung stehenden Fläche. Synergien ergeben sich u. a. bei der gemeinsamen Entwicklung und Nutzung von Programmangeboten, dem schonenden Einsatz von Ressourcen und der energetischen Ausrichtung der Betriebe. Dies wirkt sich auch und gerade positiv auf das Klima aus. Von daher besteht keine Notwendigkeit, über die bisher genutzte Fläche hinaus Grund und Boden in Anspruch zu nehmen.

Im Hinblick auf den des BRPH ist unter Verweis auf die obigen Ausführungen festzustellen, dass ein Standort außerhalb des Risikogebiets für Hochwasserereignisse nicht infrage kommt. Dies ist den naturräumlichen Gegebenheiten durch die

12. Änderung des Flächennutzungsplans – Begründung (Vorentwurf)

Insellage und die historische Siedlungsentwicklung geschuldet. Die Nutzung ist überwiegend auf einen temporären Aufenthalt im Plangebiet ausgelegt. Es wird keine Siedlungsstruktur mit dem Charakter einer Wohn- oder gemischten Bebauung geschaffen oder verfestigt. Zudem liegt der Schwerpunkt der Aktivitäten im Sommerhalbjahr, wenn die Gefahr von Sturmfluten am geringsten ist. Insofern wird mit der vorliegenden Bauleitplanung keine Siedlungsentwicklung betrieben, die zur Erhöhung der allgemeinen Exposition gegenüber Hochwasserereignissen im Gemeindegebiet führt. Die spezielle Nutzung ist durch die überregionale Bedeutung Langeoogs als Reiseziel und Erholungsort gerechtfertigt.

Zu den oben beschriebenen möglichen Auswirkungen von Starkregenereignissen ist darauf hinzuweisen, dass Grünflächen, die von baulichen Anlagen weitestgehend frei bleiben (im vorliegenden Fall insbesondere die Fußballplätze) integrale Teile der Nutzung sowohl durch DJH als auch LSB sind. Zudem ist wie eben ausgeführt keine bauliche Nutzung vorgesehen, die so intensiv ist, dass ein eigener Ortsteil im Außenbereich entsteht. Zudem können im Rahmen der Fachplanung technische Vorkehrungen getroffen werden, um Schäden im Falle von Starkregenereignisse zu vermeiden. Sofern sich also herausstellen sollte, dass bestimmte Flächen für eine bauliche Nutzung wenig geeignet sind oder dafür nur mit großem Aufwand zugänglich gemacht werden können, so steht dies der sinnvollen Nutzung im Sinne der Zweckbestimmung nicht entgegen. Insofern ergeben sich keine Hindernisse für den Planvollzug.

7. Inhalt der Änderung des Flächennutzungsplans

Die bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan bietet nicht ausreichend Möglichkeiten für die angestrebte langfristige städtebauliche Entwicklung. Zwar sind auf Grünflächen je nach Zweckbestimmung auch Bauvorhaben genehmigungsfähig. So ist z. B. ein Vereinsheim mit Umkleidekabinen, Clubraum usw. vielfach ein selbstverständlicher Bestandteil einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz, sofern Flächengröße und Einzugsgebiet entsprechende Dimensionen haben. Im vorliegenden Fall kann aber nicht die schiere Größe des Melkhörn-Geländes als Rechtfertigung dafür herangezogen werden, Bauvorhaben über das bestehende Maß hinaus zu genehmigen. Für eine geordnete Siedlungsentwicklung muss räumlich genauer verortet werden, auf welchen Flächen die bauliche Nutzung in welcher Art ausgeweitet werden kann. Diese Festlegungen bilden die Grundlage für die verbindliche Bauleitplanung, mit der die städtebauliche Planung zu konkretisieren ist.

Aus den obigen Ausführungen ergibt sich, dass die Darstellung einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz nicht angemessen wäre. Sportliche Betätigung macht zwar einen wesentlichen Teil der vorgesehenen Angebote aus. Die weiteren vorgesehenen Nutzungen fallen aber in den Bereich der sozialen und kulturellen Zwecke. Zudem sehen der Katalog des BauGB und der PlanzV auch für sportliche Zwecke Bauflächen vor, hier insbesondere sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen. Hierbei handelt es um Flächen für den Gemeinbedarf.

Die Nutzung von Gemeinbedarfsflächen muss einem nicht fest bestimmten, wechselnden Teil der Bevölkerung dienen. Auf die Rechtsform des Betreibers kommt es dabei nicht entscheidend an. Eine Nutzung für den Gemeinbedarf ist gegeben, wenn

12. Änderung des Flächennutzungsplans – Begründung (Vorentwurf)

eine öffentliche Aufgabe mit entsprechender Anerkennung wahrgenommen wird. Diese Bedingungen sind im vorliegenden Fall erfüllt. Sowohl DJH als auch LSB sind anerkannte gemeinnützige Organisationen. Insofern stehen eigenwirtschaftliche Zwecke in ihrer Bedeutung zurück. Für die Erfüllung der mit der vorliegenden Bauleitplanung festgelegten Zweckbestimmung ist entscheidend, dass die Nutzung der Fläche für öffentliche Zwecke überwiegt. Untergeordnete andere - auch gewerbliche - Nutzungen wie z. B. der Betrieb oder die Verpachtung einer Schank- und/oder Speisewirtschaft stehen dem nicht entgegen.

Um alle Nutzungen mit den jeweiligen baulichen Anlagen zulassen zu können, ist die Darstellung einer Gemeinbedarfsfläche mit der dreifachen Zweckbestimmung für sportliche, soziale und kulturelle Zwecke die beste Lösung. Hierdurch werden die städtebaulichen Entwicklungsmöglichkeiten des Melkhörn-Geländes zukunftsfähig aufgestellt, wobei eine kommerzielle Nutzung ausgeschlossen bleibt, die mit den anderen Bereichen Langeoogs in Konkurrenz träte oder übermäßige Anforderungen an die Infrastruktur hinsichtlich Ver- und Entsorgung stellte. Dies gilt insbesondere für touristische Angebote (im engeren Sinne), da diese nicht unter den Gemeinbedarf fallen.

8. Hinweise

Die **Baunutzungsverordnung** gibt die Darstellungsmöglichkeiten für die vorbereitende Bauleitplanung vor. Zur Klarstellung, welche Fassung anzuwenden ist, wird auf der Planzeichnung ein entsprechender Hinweis angebracht.

9. Umweltbericht

Für die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplans und den parallel aufgestellten Bebauungsplan „Melkhörn“ liegt ein gemeinsamer Umweltbericht gesondert vor. Hierin werden der Bestand aufgenommen sowie die Umweltauswirkungen bewertet und bilanziert. Zudem werden die notwendigen Kompensationsmaßnahmen benannt.

10. 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.

11. Artenschutzrechtliche Vorprüfung

Die Vorprüfung auf die Einhaltung der artenschutzrechtlichen Bestimmungen gemäß § 44 BNatSchG ist im Rahmen des o. g. gemeinsamen Umweltberichts dokumentiert.

12. Zusammenfassende Erklärung

(Wird zum Feststellungsbeschluss ergänzt.)

13. **Verfahrensvermerke**

Der Rat der Gemeinde Langeoog hat in seiner Sitzung am die Aufstellung der 12. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte über eine Veröffentlichung der Vorentwurfsunterlagen mit der Möglichkeit zur Abgabe von Stellungnahmen vom bis zum

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 Veröffentlichung des Entwurfs der 12. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen. Informationen über die Zugänglichkeit der Entwurfsunterlagen, die Dauer der Veröffentlichungsfrist sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der 12. Änderung des Flächennutzungsplans wurde mit dem Entwurf der Begründung sowie den bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis zum veröffentlicht.

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 Feststellungsbeschluss zur 12. Änderung des Flächennutzungsplans gefasst.

Die 12. Änderung des Flächennutzungsplans wurde mit Datum vom (Az.:) vom Landkreis Wittmund genehmigt. Die Erteilung der Genehmigung der 12. Änderung des Flächennutzungsplans wurde am im Amtsblatt für den Landkreis Wittmund veröffentlicht und ist damit wirksam geworden.

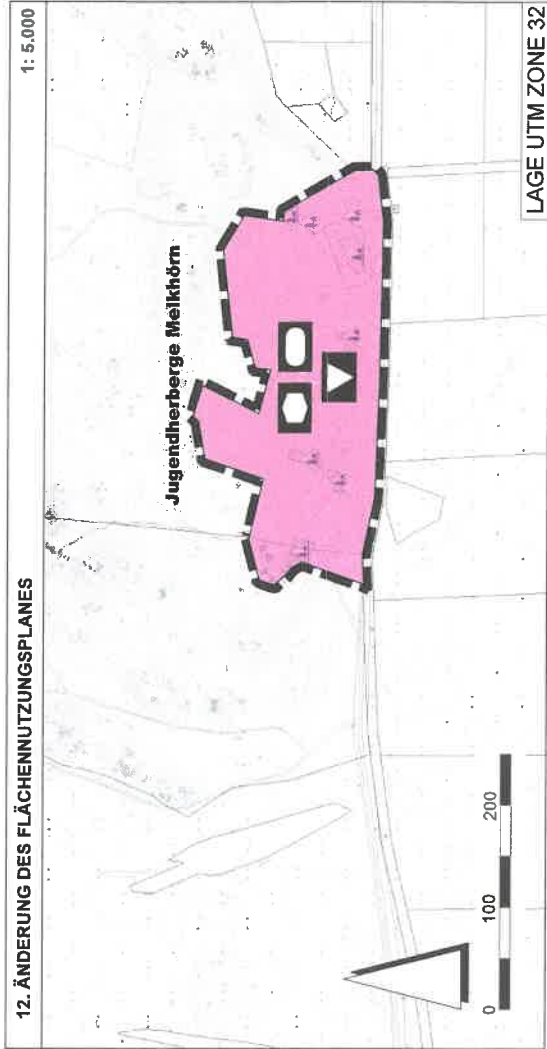
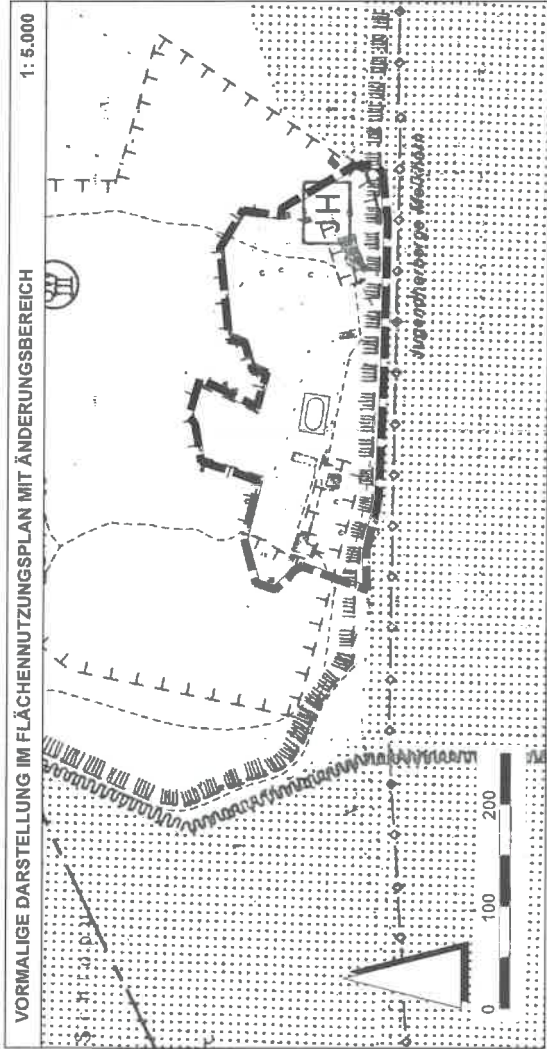
Aufgestellt:

Thalen Consult GmbH

Neuenburg, den 03.09.2026

i.A. Dipl.-Umweltwiss. Constantin Block

S:\Langeoog\12528__Melkhoern_Landessportbund\06_F-
Plan\01_Vorentwurf\Begrueundung\2026_09_03_12528__fnp_begr_V.docx



PLANZEICHENERKLÄRUNG GEMÄß PLANZV	
	Fläche für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung:
	Sportlichen Zwecken dienende Anlagen und Einrichtungen
	Sozialen Zwecken dienende Anlagen und Einrichtungen
	Kulturellen Zwecken dienende Anlagen und Einrichtungen
	Änderungsbereich
Hinweis Es gilt die BauNVO in der Fassung der Neubekanntmachung vom 21. November 2017.	

PRÄMABEL

AUFGUND DES § 1 ABS. 3 DES BAUGESETZBUCHES (BAUGB) I. V. 14. § 90 DES NIEDERSÄCHSISCHEN KOMMUNALVERFASSUNGSGESETZES HAT DER RAT DER GEMEINDE LANGEBOG DIESE 12. FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG, BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG BESCHLOSSEN. A

LANGEBOG, DEN _____

BÜRGERMEISTER _____ (SIEGEL)

VERFAHRENSVERMERKE

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
DER RAT DER GEMEINDE LANGEBOG HAT IN SEINER SITZUNG AM _____ DIE AUFSTELLUNG DER 12. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES BESCHLOSSEN. DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS WURDE GEMÄß § 2 ABS. 1 BAUGB AM _____ ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT.

LANGEBOG, DEN _____

BÜRGERMEISTER _____

2. PLANUNTERLAGE
KARTENGRUNDLAGE ÜBERSICHTSKARTE:
TOPOGRAFISCHE KARTE (TK 25) IM MAßSTAB 1:25.000, STAND: 2023

KARTENGRUNDLAGE FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG:
AMTliche KARTE (AKS) IM MAßSTAB 1:5.000, STAND: 2023

HERAUSGEBERVERMERK:
AUSZUG AUS DEN GEOBASISDATEN DER NIEDERSÄCHSISCHEN VERMESSUNGS- UND KATASTERVERWALTUNG

Logo: LGLN
Land für Natur und Grün
Land für Natur und Grün
Land für Natur und Grün
Land für Natur und Grün

KARTENGRUNDLAGE VORMALIGE DARSTELLUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN:
WIRKSAMER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER GEMEINDE LANGEBOG IM MAßSTAB 1: 5.000

HERAUSGEBERVERMERK:
UNBEKANNT

3. ENTWURF UND VERFAHRENSBETRIEBUNG:
PROJEKTBEARBEITUNG
DIP.-INGENIEURIN FÜR ARCHITEKTUR UND URBANISME
C. BLOCK

Thalen Consult GmbH

4. VERÖFFENTLICHUNG DES ENTWURFS
DER RAT DER GEMEINDE LANGEBOG HAT IN SEINER SITZUNG AM _____ DIE VERÖFFENTLICHUNG GEM. § 3 ABS. 2 BAUGB BESCHLOSSEN. DABEI HAT DER RAT DER GEMEINDE LANGEBOG BESTIMMT, DASS DER ENTWURF DER 12. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES, DABEI DER VERÖFFENTLICHUNGSPRIST SOWIE ANGEZEIGT DARÜBER, WELCHE ARTEN UMWELTBEZOGENER INFORMATIONEN VERFÜGBAR SIND, WURDEN AM _____ ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT. DER ENTWURF DER 12. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES WURDE AM _____ ZUSAMMENMIT DEN VERFAHRENS- UND VERFAHRENS- ODER FORMVORSCHRIFTEN BEI ZUSTANDKOMMEN DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG NICHT SELTEND GEMACHT WURDEN.

LANGEBOG, DEN _____

BÜRGERMEISTER _____

5. FESTSTELLUNGSBESCHLUSS

DER RAT DER GEMEINDE LANGEBOG HAT NACH PRÜFUNG DER VERFAHRENS- UND VERFAHRENS- ODER FORMVORSCHRIFTEN, DIE MIT DER 12. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG NEST BEGRÜNDUNG UND IN SEINER SITZUNG AM _____ BESCHLOSSEN.

LANGEBOG, DEN _____

BÜRGERMEISTER _____

6. GENEHMIGUNG
DIE 12. FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG IST MIT VERFÜGUNG (AZ: _____) VOM HEUTIGEN TAGE UNTER AUFLAGEN / MIT MASSGABEN / MIT AUSNAHME DER DURCH _____ KEINTEILICH GEMACHTEN TEILE GEMÄß § 6 BAUGB GENEHMIGT.

HÖHERE VERWALTUNGSBEHÖRDE

_____ DEN _____

(UNTERSCHRIFT)

7. BETRIFFTSBESCHLUSS
DER RAT DER GEMEINDE LANGEBOG IST DEN IN DER GENEHMIGUNGSVERFÜGUNG VOM _____ (AZ: _____) AUFGEFÜHRTEN AUFLAGEN / MASSGABEN / AUSNAHMEN IN SEINER SITZUNG AM _____ DIE 12. FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG HAT WEGEN DER AUFLAGEN / MASSGABEN VOM _____ ZUSAMMENMIT DEN VERFAHRENS- ODER FORMVORSCHRIFTEN BEI ZUSTANDKOMMEN DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG NICHT SELTEND GEMACHT WURDEN.

LANGEBOG, DEN _____

BÜRGERMEISTER _____

8. INKRAFTTRETEN
DIE ERTÜLLUNG DER GENEHMIGUNG DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG IST GEMÄß § 6 ABS. 5 BAUGB AM _____ IM AMTSBLATT FÜR DEN LANDKREIS WITTMUND BEKANNT GEMACHT WORDEN. DIE 12. FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG IST DAMIT WIRKSAM GEWORDEN.

LANGEBOG, DEN _____

BÜRGERMEISTER _____

9. VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN
INNERHALB VON EINEM JAHR NACH WIRKSAMWERDEN DER 12. FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG HAT KEIN VERFAHRENS- ODER FORMVORSCHRIFTEN BEI ZUSTANDKOMMEN DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG NICHT SELTEND GEMACHT WURDEN.

LANGEBOG, DEN _____

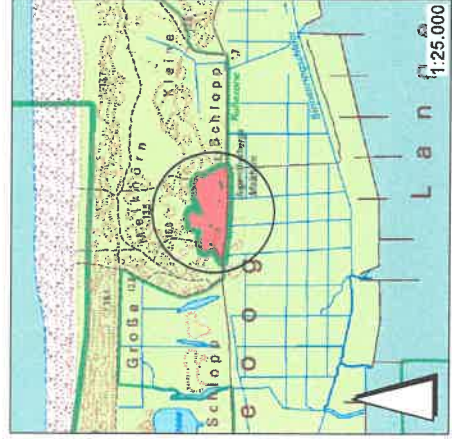
BÜRGERMEISTER _____

GEMEINDE
LANGEBOG

12. ÄNDERUNG DES
FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

VORENTWURF

MAßSTAB 1: 5.000





**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

12. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGS- PLANS UND BEBAUUNGSPLAN „MELKHÖRN“ Gemeinsamer Umweltbericht (Vorentwurf)

Gemeinde Langeoog



PROJ.NR. 12528 | 03.09.2026

12. Änderung des Flächennutzungsplans und Bebauungsplan „Melkhörn“
Gemeinsamer Umweltbericht (Vorentwurf)

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Einleitung	5
1.1.	Kurzdarstellung der Planung.....	5
1.1.1.	Inhalte und Ziele der Planung.....	5
1.1.2.	Wirkfaktoren.....	5
1.2.	Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplanungen festgelegten Ziele des Umweltschutzes.....	6
1.2.1.	Fachgesetze.....	6
1.2.2.	Fachplanungen.....	7
2.	Beschreibung der Schutzgüter und Bewertung der Umweltauswirkungen der Planung	8
2.1.	Bestandsaufnahme	8
2.1.1.	Klima und Luft.....	8
2.1.2.	Boden	8
2.1.3.	Grundwasser und Oberflächengewässer	9
2.1.4.	Arten und Lebensgemeinschaften	9
2.1.5.	Landschaftsbild und Erholung	10
2.1.6.	Mensch.....	10
2.1.7.	Sach- und Kulturgüter.....	11
2.1.8.	Wechselwirkungen	11
2.2.	Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustands	11
2.2.1.	Entwicklung bei Durchführung der Planung.....	11
2.2.2.	Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung	14
2.3.	Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich	14
2.3.1.	Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung.....	14
2.3.2.	Maßnahmen zum Ausgleich	16
2.4.	Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	18
2.5.	Kumulierende Auswirkungen	18
2.6.	Gefährdungslage infolge von Unfällen und Katastrophen.....	19
3.	Zusätzliche Angaben	19
3.1.	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren	19

12. Änderung des Flächennutzungsplans und Bebauungsplan „Melkhörn“

Gemeinsamer Umweltbericht (Vorentwurf)

3.2.	Maßnahmen zum Monitoring.....	20
3.3.	Allgemein verständliche Zusammenfassung	20
4.	Prüfung nach § 34 BNatSchG (FFH-Verträglichkeitsvorprüfung)	20
4.1.	Beschreibung des Nationalparks Nds. Wattenmeer	20
4.2.	Schutzzweck des Nationalparks.....	23
4.3.	Auswirkungen auf die Schutz- und Erhaltungsziele des Nationalparks Nds. Wattenmeer.....	24
5.	Artenschutzrechtliche Vorprüfung	25
5.1.	Rechtliche Grundlagen	25
5.2.	Prüfungsrelevante Arten	26
5.3.	Beurteilung.....	27
5.4.	Ergebnis der Vorprüfung	27

12. Änderung des Flächennutzungsplans und Bebauungsplan „Melkhörn“

Gemeinsamer Umweltbericht (Vorentwurf)

1. Einleitung

1.1. Kurzdarstellung der Planung

1.1.1. Inhalte und Ziele der Planung

Das Gelände der ehemaligen Domäne Melkhörn liegt rund 3,3 km östlich der Mitte des Inseldorfs (Bahnhof). Nach dem Ende des landwirtschaftlichen Betriebs hat sich seit den 1950er Jahren eine Nutzung für Jugenderholung und Jugendbildung etabliert. Dort befinden sich die Jugendherberge Langeoog in Trägerschaft des Deutschen Jugendherbergswerks, Landesverband Unterweser-Ems e. V. (DJH). Zudem wird das Gelände von der Sportjugend Niedersachsen im LandesSportBund Niedersachsen e.V. (LSB) genutzt, insbesondere für das sommerliche Zeltlager. Die beiden Träger möchten eine konzeptionelle und bauliche Weiterentwicklung in Angriff nehmen, die aber ohne die Durchführung von Bauleitplanverfahren nicht umsetzbar ist. Die Gemeinde hat sich nach ausführlicher Beratung dazu entschlossen, DJH und LSB zu unterstützen und das notwendige Planungsrecht zu schaffen.

Das Melkhörn-Gelände ist rund 5,05 ha groß. Diese Fläche wird überwiegend von Grünanlagen für Sport und Zelten eingenommen. Die vorhandenen Gebäude sind jeweils in der westlichen und der östlichen Hälfte des Plangebiets gruppiert.

Der Bebauungsplan lässt eine Versiegelung von insgesamt 10.000 m² zu. Dies soll den langfristigen Bedarf an baulichen Nutzungen decken. Der erweiterte Gebäudebestand soll neben Möglichkeiten für Unterkunft und Versorgung von Gästen ausreichend Raum für Verwaltung und Betreuung bieten. Die Abgrenzung des Plangebiets entspricht der seit den 1950er Jahren genutzten Fläche.

1.1.2. Wirkfaktoren

Baubedingt

Während der Ausführung von Bauarbeiten sind lokal vermehrte Schall-, Abgas- und Staubemissionen, vorübergehende Eingriffe in den Boden wie Aufgraben, Befahren mit Fahrzeugen usw. sowie allgemeine Unruhe durch Fahrzeugverkehr und die Betriebsamkeit auf der Baustelle zu erwarten.

Anlagebedingt

Infolge der vorliegenden Planung kommt es durch die Erweiterung der baulichen Anlagen zu Neuversiegelungen des Bodens. Durch die erstmalige Bebauung werden die entsprechenden Umweltauswirkungen (z. B. Mikroklima und Habitatstrukturen des Plangebiets) ebenfalls verändert.

Betriebsbedingt

Die wesentlichen betriebsbedingten Auswirkungen gehen von dem zu erwartenden Personenverkehr im Plangebiet in Form von Schall und Unruhe aus. Hierzu kommen die Emissionen durch die Nutzung der Gebäude und Flächen wie z. B. Lichtemission, Heizung, Abfallerzeugung usw.

1.2. Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplanungen festgelegten Ziele des Umweltschutzes

1.2.1. Fachgesetze

Im Hinblick auf die mit der Umsetzung der Planung einhergehenden Eingriffe ist die in § 15 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) verankerte naturschutzrechtliche Eingriffsregelung zu beachten. Diese wird gemäß § 18 BNatSchG entsprechend den Bestimmungen nach § 1a Baugesetzbuch (BauGB) angewandt. Schutzgebiete oder nach dem Naturschutzrecht sind innerhalb des Plangebiets nicht vorhanden. Das Plangebiet grenzt unmittelbar an den Nationalpark Niedersächsisches Wattenmeer an, nimmt aber keine Flächen innerhalb dessen ein (vgl. u., speziell Kap. 4). Im Plangebiet kommen allerdings gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG vor.

Hinsichtlich des Grundwassers ist das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in Verbindung mit dem Niedersächsischen Wassergesetz (NWG) zu beachten. Das WHG gibt in den §§ 27 und 47 Bewirtschaftungsziele für oberirdische Gewässer und das Grundwasser vor. Demgemäß sind ein guter chemischer Zustand sowie ein guter ökologischer Zustand (Oberflächengewässer) und ein guter mengenmäßiger Zustand (Grundwasser) zu erhalten bzw. anzustreben. Im Rahmen der Oberflächenentwässerung kommen nötigenfalls entsprechende Anlagen zum Einsatz, die eine Verunreinigung des vor Ort zu versickerndem Wasser vermeiden (z. B. durch Vorreinigung). So wird das Verschlechterungsverbot eingehalten. Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb des Wasserschutzgebiets Langeoog. Die Bestimmungen der Schutzgebietsverordnung sind demnach ebenfalls zu beachten.

Das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG), die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) und das Niedersächsische Bodenschutzgesetz (NBodSchG) dienen dem Ziel die Bodenfunktionen zu sichern bzw. wiederherzustellen, insbesondere durch den Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und Erosion bzw. durch die Sanierung von Altlasten u. ä. Im Plangebiet sind keine schädlichen Bodenveränderungen bekannt. Zur Vermeidung von deren Entstehung sind im vorliegenden Fall keine Darstellungen oder Kennzeichnungen notwendig. Für die nachgeordneten Planungen, die Bauausführung und die Nutzung gelten die einschlägigen Vorschriften.

Das Niedersächsische Denkmalschutzgesetz (NDSchG) legt in § 14 Abs. 1 fest, dass im Rahmen der geplanten Bau- und Erdarbeiten gemachte archäologische Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) meldepflichtig sind. Das NDSchG legt weiterhin fest, dass eine Genehmigung der Denkmalschutzbehörde notwendig ist, wenn Erdarbeiten an einer Stelle vorgenommen werden, wo archäologische Funde zu erwarten sind. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt sind im Plangebiet keine Schutzobjekte im Sinne des Denkmalschutzrechts bekannt. Auf die Meldepflicht von Bodenfunden wird auf dem Plandokument hingewiesen.

Entsprechend Art. 6 Abs. 3 der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie) in Verbindung mit § 34 BNatSchG erfordert die vorliegende Planung eine Prüfung auf

12. Änderung des Flächennutzungsplans und Bebauungsplan „Melkhörn“

Gemeinsamer Umweltbericht (Vorentwurf)

Verträglichkeit mit dem europäischen ökologischen Netz Natura 2000. Dies erfolgt im Rahmen einer FFH-Vorprüfung (s. Kap. 4).

Die Bestimmungen des § 44 BNatSchG erfordern eine Prüfung auf die Einhaltung der Bestimmungen zum Schutz der besonders geschützten Arten. Dies erfolgt im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Vorprüfung (s. Kap. 5).

1.2.2. Fachplanungen

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. Hiervon ausgenommen sind neben dem Plangebiet das Inseldorf im Westen, der Badestrand im Norden sowie weitere kleine Bereiche wie z. B. das Wasserwerk.

Das **Regionale Raumordnungsprogramm (RROP)** des Landkreises Wittmund trifft für das Plangebiet ebenfalls keine direkten Vorgaben oder Maßgaben. Es ist unmittelbar umgeben von einem Vorranggebiet für Natur und Landschaft. Westlich, nördlich und östlich angrenzend liegt ein Vorsorgegebiet für Erholung (waagerechte grüne Schraffur). Das Plangebiet liegt wie der Großteil der Insel innerhalb eines Vorranggebiets für Trinkwassergewinnung (Wasserschutzgebiet). Die Grenze des Nationalparks, die das Plangebiet umgibt, wurde nachrichtlich in das RROP übernommen.

Der wirksame **Flächennutzungsplan** der Gemeinde Langeoog enthält keine speziellen Darstellungen für Naturschutz und Landschaftspflege.

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 das Plangebiet nicht erfasst, aber an allen Seiten umgeben. 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. Schutz-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen werden nur für den westlichsten Teil der Insel vom Inseldorf bis zum Hafen angegeben (Entwicklung unter Berücksichtigung der Landschafts- und Lebensraumqualitäten sowie der inseltypischen Biotopformen).

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.

Die vorliegende Planung steht mit den o. g. umweltbezogenen Zielsetzungen der übergeordneten Planungsebenen nicht in Konflikt. Die Festsetzungen des Bebauungsplans sowie die bauordnungsrechtlichen Bestimmungen sorgen im Einzelnen dafür, dass keine relevanten Konflikte mit den o.g. Fachplanungen entstehen.

2. Beschreibung der Schutzgüter und Bewertung der Umweltauswirkungen der Planung

2.1. Bestandsaufnahme

2.1.1. Klima und Luft

Auf Langeoog herrscht Seeklima vor. Es ist geprägt durch hohe Windgeschwindigkeiten, hohe relative Luftfeuchte, Temperaturverlauf mit geringer Tages- und Jahreschwankung und Abschwächung der Temperaturextrema. Das Seeklima besitzt hohe Bedeutung als Reizklima für Erholungssuchende. Es ist geprägt von einer Vielzahl maritimer Aerosole sowie hoher Luftreinheit. Die Jahresdurchschnittstemperatur beträgt 9,8 °C, der mittlere Jahresniederschlag 878 mm.¹

Die lokale Vorbelastung ist sehr gering. Auf der autofreien Insel Langeoog ist der Verkehr von Kraftfahrzeugen eine seltene Ausnahme. Durch die Nutzung des Melkhörn-Geländes entstehen nur in geringem Umfang Emissionen, z. B. durch Heizung oder Abluft.

2.1.2. Boden

Innerhalb des Plangebiets liegt der Bodentyp tiefer Regosol vor.² Hierbei handelt es sich um flachgründigen Boden, der aus Sand mit einer Humusaufgabe besteht. Aufgrund der Seltenheit der Bodenverhältnisse liegt das Plangebiet innerhalb eines Suchraums für schutzwürdige Böden.³ Innerhalb des Plangebiets ist das Vorkommen potenziell sulfatsaurer Böden (PASS) nicht zu erwarten; unmittelbar südlich angrenzend, markiert durch den Verlauf der Gemeindestraße „Ostende“ liegt ein Gebiet, in dem ein Vorkommen solcher Bodenmassen nicht ausgeschlossen werden kann, wobei eine Erkundung nur bei begründetem Verdacht empfohlen wird.⁴

Eine Vorbelastung des Bodens ist in Teilen des Plangebiets durch die baulichen Anlagen gegeben. Neben den Grundflächen von Gebäuden sind auch befestigte Wege vorhanden. Auf das ganze Plangebiet insgesamt betrachtet ist der Versiegelungsgrad jedoch gering.

¹ NIBIS® KARTENSER (2023): Klima und Klimawandel. Klimabeobachtung 1991-2020. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover

² NIBIS® KARTENSER (2017): Bodenkarte von Niedersachsen 1:50 000 (BK 50). - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover

³ NIBIS® KARTENSER (2018a): Suchräume für schutzwürdige Böden (BK 50). - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover

⁴ NIBIS® KARTENSER (2018b): Sulfatsaure Böden in niedersächsischen Küstengebieten. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover

12. Änderung des Flächennutzungsplans und Bebauungsplan „Melkhörn“

Gemeinsamer Umweltbericht (Vorentwurf)

2.1.3. Grundwasser und Oberflächengewässer

Das **Grundwasser** weist einen mittleren Hochstand von 11 dm unter Geländeoberfläche (u. GOF) und einen mittleren Tiefstand von 16 dm u. GOF auf.⁵ Die Grundwasserneubildung liegt bei 300 bis 450 mm pro Jahr und damit im mittleren bis hohen Bereich.⁶ Das Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung wird als gering bis sehr gering angegeben.⁷ Das Grundwasser im Bereich des Plangebiet ist teilweise bis vollständig versalzt.⁸ Der chemische Gesamtzustand und der mengenmäßige Zustand des Grundwasserkörpers werden als gut bewertet.⁹

Oberflächengewässer sind innerhalb des Plangebiets nicht vorhanden. Die südlich angrenzenden, landwirtschaftlich genutzten Flächen (Sommerpolder/Langeooger Inselheller) sind von einem Netz aus kleinen Entwässerungsgräben durchzogen. Deren Wasserstand ist stark von den Witterungsverhältnissen abhängig. Bei länger ausbleibenden Niederschlägen können sie trockenfallen. Unmittelbar östlich des Plangebiets befinden sich 3 kleine Teiche. Chemische Untersuchungen dieser kleinen Gewässer liegen nicht vor. Die Nordsee ist im Bereich der Küsten ein berichtspflichtiges Gewässer nach der Wasserrahmenrichtlinie (EU-WRRL). Südlich der Insel Langeoog ist sie als natürliches, euhalines Wattenmeer der Ems, nördlich der Insel als natürliches, euhalines offenes Küstengewässer, jeweils mit unbefriedigendem ökologischen Zustand und nicht gutem chemischen Zustand.¹⁰

2.1.4. Arten und Lebensgemeinschaften

Das Plangebiet liegt in der naturräumlichen Region der Watten und Marschen der Nordseeküste.¹¹ Es ist von Graudünen umgeben, welche mit Trockenrasen bedeckt sind; an der südlichen Grenze befinden sich Graudünen innerhalb des Gebietes. Der Großteil der Planfläche besteht aus artenarmen Scherrasen, welcher von Küstendünengehölzen und Kartoffelrosengebüschen gegliedert ist. Teile der Fläche sind durch Wege und Gebäude versiegelt.

⁵ NIBIS® KARTENSER (2017): Bodenkarte von Niedersachsen 1:50 000 (BK 50). - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover

⁶ NIBIS® KARTENSER (2022): Mittlere jährliche Grundwasserneubildung 1991 - 2020, Methode mGROWA22. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover

⁷ NIBIS® KARTENSER (1982): Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover

⁸ NIBIS® KARTENSER (1987): Versalzung des Grundwassers. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover

⁹ UMWELTKARTEN NIEDERSACHSEN (2021a): Wasserrahmenrichtlinie, WRRL Grundwasser, 3. Bewirtschaftungszeitraum (2021-2027) GW. - Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz, Hannover

¹⁰ UMWELTKARTEN NIEDERSACHSEN (2015): Wasserrahmenrichtlinie, WRRL Oberflächengewässer, 2. Bewirtschaftungszeitraum (2015-2021) OW. - Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz, Hannover

¹¹ UMWELTKARTEN NIEDERSACHSEN (2021b): Naturräumliche Regionen und Unterregionen. - Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz, Hannover

landwirtschaftliche Nutzung in der Umgebung des Plangebiets verursacht keine erheblichen Vorbelastungen durch Gerüche, Lärm usw.

Vom Plangebiet selbst wirken in erster Linie Schallemissionen in die benachbarten Flächen hinein. Dies führt jedoch zu keinen Beeinträchtigungen, da störepfindliche Nutzungen in der Umgebung nicht vorhanden sind.

2.1.7. Sach- und Kulturgüter

Im Plangebiet sind diverse bauliche Anlagen als Sachgüter vorhanden. Auch die Grundstücke im Plangebiet und der Umgebung sind in ihrer Eigenschaft als Grundeigentum Sachgüter.

Objekte oder Gebiete mit besonderer kultureller Bedeutung sind innerhalb des Plangebiets nicht vorhanden.

2.1.8. Wechselwirkungen

Die Schutzgüter stehen zueinander in vielfältigen Wechselbeziehungen. So hat z. B. der Boden eine wichtige Funktion für Bildungs- und Regulationsprozesse des Grundwassers, die Vorkommen von Pflanzen und Tieren bestimmen den Erholungswert der Landschaft wesentlich mit usw. Dieses Beziehungsgefüge unterliegt einer Dynamik, die nicht nur auf lokale Eingriffe reagiert. Im vorliegenden Umweltbericht werden im Folgenden jedoch nur diese Auswirkungen näher betrachtet, um den Untersuchungsrahmen sinnvoll abzugrenzen.

2.2. Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustands

2.2.1. Entwicklung bei Durchführung der Planung

Klima und Luft

Durch die Bebauung findet eine teilweise Versiegelung der offenen Flächen statt. Aufgrund der Versiegelung können die Grünflächen ihre Rolle als Kaltluftproduzenten nur eingeschränkt ausführen, was zu einer lokalen Erhöhung von Temperaturschwankungen, sowie einer geringeren Verdunstung führt.

Da das Klima in der Region von Wind geprägt ist, vermischen sich die Luftmassen jedoch schnell. Daher sind keine erheblichen Auswirkungen der Planung auf das Klima zu erwarten.

Die Baumaßnahmen können zu erhöhten Immissionsbelastungen durch Fahrzeuge und sonstige Maschinen führen. Da diese zeitlich begrenzt sind, führen sie nicht zu einer erheblichen Belastung. Langfristig sind durch die Nutzung ebenfalls keine Belastungen zu erwarten, die erhebliche Beeinträchtigungen darstellen.

Boden

Die Gefahr der Bodenverschmutzung während des Baus der geplanten Gebäude ist durch sachgerechte Bauabläufe sowie ordnungsgemäß gewartete Baumaschinen zu vermeiden. Hinweise zum Schutz des Bodens, wie z.B. in DIN-Normen 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben, DIN 18915

12. Änderung des Flächennutzungsplans und Bebauungsplan „Melkhörn“

Gemeinsamer Umweltbericht (Vorentwurf)

Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten und DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial sollen bei Vergabe und Durchführung von Baumaßnahmen berücksichtigt werden. Insbesondere wegen der Empfindlichkeit der Böden gegenüber Bodenverdichtung sind die Vorgaben zum Bodenschutz zu beachten. Unnötige bzw. unnötig starke Verdichtungen durch Baufahrzeuge und Materialien sind zu vermeiden. Ebenfalls zu berücksichtigen ist der ordnungsgemäße Umgang und die Entsorgung des eventuell vorkommenden sulfatsauren Bodenmaterials, damit keine Schutzgüter wesentlich beeinträchtigt werden.

Insgesamt wird durch die Bebauungsplanung eine Versiegelung von ca. 10.000 m² ermöglicht. Durch die Planung werden 6.400 m² zusätzlich zum Bestand versiegelt. Die Versiegelung des Bodens stellt eine erhebliche Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes dar, zum einen durch den Verlust des Bodens an sich, zum anderen durch die hiermit verbundenen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt und auf die Pflanzen und Tierwelt. Eine Vermeidung der Eingriffe ist bei Umsetzung der Planung nicht möglich; es sind daher Kompensationsmaßnahmen notwendig.

Durch die Bebauungsplanung werden Festsetzungen getroffen, die die Eingriffe in den Boden auf das notwendige Maß begrenzen sollen. Neben der Begrenzung der Versiegelung handelt es sich um die Festsetzung zum Erhalt von Gehölzbeständen.

Grundwasser und Oberflächengewässer

Durch die weitere Versiegelung wird der Oberflächenablauf vermindert, was Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung haben kann. Diese Beeinträchtigung wird bei der vorliegenden Planung jedoch nicht als signifikant eingeschätzt. Es ist nicht zu erwarten, dass gefährdende Stoffe während des Betriebes freigesetzt werden.

Arten und Lebensgemeinschaften

Die zusätzliche Versiegelung bedingt einen Verlust der dortigen Biotope. Da es sich jedoch größtenteils um geringwertige Scherrasenflächen handelt, sind diese Eingriffe nicht erheblich. Allerdings werden auch Teile der Dünenbiotope (ca. 200 m²) vernichtet. Diese Eingriffe werden auf der Insel kompensiert. Die genauen Kompensationsmaßnahmen werden im weiteren Verlauf der Planung festgelegt.

Es wird ein kleiner Teil der vorkommenden Gehölze entfernt, da im Plangebiet und der näheren Umgebung jedoch noch etliche Gehölze unbeeinträchtigt bleiben, sind jedoch keine erheblichen Auswirkungen auf die örtlichen Gehölzbrüter zu erwarten.

Die Erweiterung kann zu einer höheren Nutzungsintensität des Geländes führen, allerdings werden dadurch keine erheblich höheren Geräuschemissionen auf die umliegenden Flächen wirken.

Landschaftsbild und Erholung

Das Landschaftsbild wird durch die Planung nicht wesentlich verändert, da sich die neuen Gebäude in den Bestand einfügen. Durch die Erweiterung der bestehenden Infrastruktur wird das Gelände attraktiver für Gäste der Jugendherberge und des Zeltlagers.

12. Änderung des Flächennutzungsplans und Bebauungsplan „Melkhörn“

Gemeinsamer Umweltbericht (Vorentwurf)

Mensch

Durch die Planung entstehen weitere Übernachtungsmöglichkeiten für Gäste und zusätzliche Räume für den Betrieb der beiden Einrichtungen. Dies wirkt sich positiv auf die Menschen vor Ort und den Tourismus der Insel Langeoog im Weiteren aus.

Sach- und Kulturgüter

Die bestehenden Gebäude werden durch die Planung nicht beeinträchtigt, sondern ergänzt.

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	Luftimmissionen, zeitl. begrenzt	Tierwelt Mensch	Störung der Tierwelt, Minderung des Erholungsgenusses
Boden	Zunehmende Versiegelung	Tier- und Pflanzenwelt Wasserhaushalt	Zerstörung des Lebensraumes, Ausgleichsmaßnahmen erforderlich
Wasserhaushalt	Zusätzliche Versiegelung, Erhöhter Oberflächenabfluss, verminderte Grundwasserneubildung	Boden	Der Boden kann seinen natürlichen Funktionen durch die Versiegelung nicht mehr in vollem Umfang nachkommen, die Grundwasservorräte können sich weniger gut auffüllen, da das Regenwasser weniger Versickerungsfläche besitzt.
Pflanzen- und Tierwelt	Verlust von Biotopen	Landschaftsbild	---
Landschaftsbild	Optische Veränderung durch	Mensch	Änderung des Landschaftsgenusses

12. Änderung des Flächennutzungsplans und Bebauungsplan „Melkhörn“**Gemeinsamer Umweltbericht (Vorentwurf)**

Schutzgut	Beeinträchtigung des Schutzgutes	Wechselwirkungen zu anderen Schutzgütern	Beurteilung der hierdurch zu erwartenden Beeinträchtigungen
	ergänzende Bebauung		
Mensch	Positive Auswirkungen durch ergänzende Bebauung	---	---
Sach- und Kulturgüter	---	---	---

2.2.2. Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung könnte die eingangs erwähnte bauliche Weiterentwicklung nicht stattfinden. Dies hätte negative Auswirkungen auf die künftige Nutzung und Nutzbarkeit des Melkhörn-Geländes. Es ist schwer abzuschätzen, welche Auswirkungen sich im Lauf der Zeit konkret ergeben würden. Den Extremfall stellt sicherlich das Brachfallen des Melkhörn-Geländes dar. In diesem Fall wäre mit der Ruderalisierung der Vegetation und einem Verfall der Gebäude zu rechnen. Die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild wären als negativ zu bewerten. Durch die Änderung der Biotopstrukturen würde sich auch die lokale Fauna verändern, wobei Arten, die von der regelmäßigen Nutzung bzw. Unterhaltung profitieren, zunehmend verdrängt würden.

2.3. Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich**2.3.1. Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung**

Der Bebauungsplan sichert die Kompensationsmaßnahmen rechtlich ab (s. Kap. 2.3.2) und verhindert negative Auswirkungen auf Orts- und Landschaftsbild.

Des Weiteren werden die folgenden Hinweise zur Vermeidung und Minimierung gegeben:

Für die Ausführung der Baumaßnahmen dürfen nur ordnungsgemäß gewartete und zugelassene Fahrzeuge und Maschinen eingesetzt werden.

Baubedingte Beeinträchtigungen des Bodens können durch eine geordnete Bauausführung minimiert werden. Unnötige bzw. unnötig starke Bodenverdichtungen durch Baufahrzeuge und -materialien sind zu vermeiden und Teilbereiche, die nur während der Bauphase benötigt werden, mit Baggermatten zu schützen. Die Mutterbodenaufgabe ist ordnungsgemäß abzuschleppen und falls erforderlich sachgerecht zu lagern. Es ist zu prüfen, ob ein Wiedereinbau möglich ist. Genaue Angaben hierüber sind

12. Änderung des Flächennutzungsplans und Bebauungsplan „Melkhörn“

Gemeinsamer Umweltbericht (Vorentwurf)

DIN 18 915 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten), DIN 19 731 (Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial) und DIN 19 639 (Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben) zu entnehmen, die bei der Ausführung von Bodenarbeiten zu beachten sind.

Die Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm ist zu beachten.

Sofern wassergefährdende Stoffe zum Einsatz kommen, ist auf den sachgerechten Umgang mit diesen zu achten.

Nicht zur Beseitigung vorgesehene Gehölze sind zu schonen. Sollte es dennoch zu Beschädigungen von Ästen, Zweigen oder Wurzeln kommen, sind diese fachgerecht zurückzuschneiden. Genaue Angaben sind hierüber sind der DIN 18 920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) zu entnehmen, die bei der Ausführung von Baumaßnahmen zu beachten ist.

Saisonale Niststandorte von Vögeln können in Gehölzen oder krautiger Vegetation, in bzw. an Gebäuden, Zäunen oder an ähnlichen Orten vorhanden sein. Zur Vermeidung von Verstößen gegen § 44 Abs. 1 Nrn. 1 u. 2 BNatSchG (Tötungs- und Störungsverbot) sollen Eingriffe in solche Biotopstrukturen nur von Oktober bis Februar, also außerhalb der Vogelbrutzeit, vorgenommen werden. Durch die Ausführung von Maßnahmen während der Brutzeit dürfen besetzte Niststandorte nicht zerstört oder erheblich beeinträchtigt werden. Vor Beginn solcher Maßnahmen ist eine dahingehende Überprüfung vor Ort vorzunehmen.

Zur Vermeidung der Zerstörung oder erheblichen Beeinträchtigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Sinne von § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG ist Folgendes zu beachten:

- Vor Beginn von Baufeldräumungen sowie Umbau- oder Abbruchmaßnahmen an bestehenden Gebäuden und ihren Nebenanlagen sind diese auf das Vorhandensein von Baumhöhlen, Stammrissen, zugänglichen Hohlräumen in Gebäuden u. ä. zu überprüfen.
- Sollten Fortpflanzungs- und Ruhestätten vorgefunden werden und ein Eingriff bzw. die Beseitigung beabsichtigt sein oder ist ihre Entwertung zu erwarten, ist dies der zuständigen unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen. Diese berät in der Sache und entscheidet auf Antrag über eine ggf. notwendige artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung.

Für Eingriffe, die nicht § 15 des BNatSchG unterfallen, gelten die Bestimmungen des allgemeinen Artenschutzes gemäß § 39 BNatSchG.

2.3.2. Maßnahmen zum Ausgleich

Die Bilanzierung des Eingriffs erfolgt nach dem sog. Breuer-Modell. Dieses wurde von Breuer entwickelt und 1994 erstmals publiziert.¹² Im Jahr 2006 wurde eine Aktualisierung dieses Modells vorgenommen, um den aktuellen Anforderungen zu entsprechen.¹³ Die Vorgehensweise gemäß diesem Modell wird im Folgenden erläutert und auf die vorliegende Planung angewendet.

Es gelten die allgemeinen Kompensationsgrundsätze für Biotoptypen sowie Arten- und Lebensgemeinschaften gemäß der Veröffentlichung des Niedersächsischen Ministers für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten aus dem Jahr 2002.¹⁴

Die Biotoptypen werden nach der Bewertungsskala gemäß Bierhals et. al. 2004 bewertet.¹⁵ Diese umfasst 5 Wertstufen, die aus ökologischem Wert und Regenerationsfähigkeit abgeleitet werden:

- Wertstufe V: von besonderer Bedeutung (gute Ausprägungen naturnaher und halbnatürlicher Biotoptypen)
- Wertstufe IV: von besonderer bis allgemeiner Bedeutung
- Wertstufe III: von allgemeiner Bedeutung
- Wertstufe II: von allgemeiner bis geringer Bedeutung
- Wertstufe I: von geringer Bedeutung (v.a. intensiv genutzte, artenarme Biotope)

Diese Einstufung wurde durch Olaf von Drachenfels im Zuge der Überarbeitung des o. g. Kartierschlüssels weiterentwickelt und differenziert.¹⁶ Bei der Bewertung der Biotoptypen findet die jeweils aktuelle Fassung Anwendung.¹⁷

Für die Quantifizierung des Kompensationsbedarfs und die Entwicklung von Kompensationsmaßnahmen gilt Folgendes:

- Die Beseitigung von Biotoptypen der Wertstufen I und II ist nicht gesondert kompensationspflichtig. Diese wird dem Eingriff in das Schutzgut Boden durch Oberflächenversiegelung zugerechnet.

¹² Niedersächsisches Landesamt für Ökologie (NLÖ) (1994): Naturschutzfachliche Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. – Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 14(1), S. 1-60

¹³ Breuer, W. (2006): Aktualisierung „Naturschutzfachliche Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“. - Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 26(1), S. 53

¹⁴ ML (Niedersächsischer Minister für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten) (2002): Leitlinie Naturschutz und Landschaftspflege im Verfahren nach dem Flurbereinigungsgesetz. - Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 22(2), S. 57-136

¹⁵ Bierhals, E., Drachenfels, O. v., Rasper, M. (2004): Wertstufen und Regenerationsfähigkeit der Biotoptypen in Niedersachsen. - Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 24(4), S. 231-240

¹⁶ Drachenfels, O. v. (2012): Einstufung der Biotoptypen in Niedersachsen. - Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 32(1)

¹⁷ Kapitel 2 aus Drachenfels 2012, korrigierte Fassung 20.09.2018, herunterzuladen unter:
<http://www.nlwkn.niedersachsen.de/download/70390>

12. Änderung des Flächennutzungsplans und Bebauungsplan „Melkhörn“

Gemeinsamer Umweltbericht (Vorentwurf)

- Zur Kompensation erheblicher Beeinträchtigungen von Biotoptypen der Wertstufe III sind Flächen mit Biotoptypen der Wertstufe I oder II möglichst zum betroffenen Biotyp in möglichst naturnäherer Ausprägung im Verhältnis 1 : 1 zu entwickeln.
- Zur Kompensation erheblicher Beeinträchtigungen von Biotoptypen der Wertstufe IV oder V sind Flächen mit Biotoptypen der Wertstufe I oder II möglichst zum betroffenen Biotyp in möglichst naturnäherer Ausprägung im Verhältnis 1 : 1 zu entwickeln. Bei mittelfristig nicht wiederherstellbaren Biotoptypen erhöht sich das Verhältnis auf 1 : 2 bis 1 : 3.
- Bei Beeinträchtigung von gefährdeten Tieren oder Pflanzen hat ein zusätzlicher Ausgleich des zerstörten oder erheblich beeinträchtigten Lebensraumes im Verhältnis 1 : 1 zu erfolgen.
- Die Kompensationsmaßnahmen für die Oberflächenversiegelung sind an der Bedeutung der betroffenen Böden ausgerichtet. Böden mit besonderer Bedeutung sind:¹⁸
 - Böden mit besonderen Standorteigenschaften/Extremstandorte (u. a. sehr nährstoffarme Böden, sehr nasse Böden, sehr trockene Böden)
 - Naturnahe Böden (z. B. alte Waldstandorte, nicht oder wenig entwässerte Hoch- und Niedermoorböden)
 - Böden mit naturhistorischer Bedeutung (z. B. Plaggenesche - sofern selten, Wölbäcker)
 - Böden mit naturhistorischer und geowissenschaftlicher Bedeutung,
 - Sonstige seltene Böden (landesweit oder in Naturraum/Bodengroßlandschaft mit einem Anteil unter 1 % als Orientierungswert)

Das Verhältnis zwischen versiegelter Fläche und Kompensationsfläche beträgt 1:1 bei Böden mit besonderer Bedeutung und 1 : 0,5 bei den übrigen Böden unabhängig von der Art der Versiegelung.

Die Kompensation für Versiegelung sollte vorrangig durch Entsiegelung und Entwicklung naturnaher Biotope erfolgen. Wenn das nicht möglich ist, sollen auf Flächen, die zum Zeitpunkt der Planung geringere Bedeutung für Naturschutz und Landschaftspflege besitzen, naturnahe Biotope der Wertstufen IV bis V entwickelt oder Ruderalisierungen bzw. Brachen zugelassen werden.

Die Kompensation für die Beeinträchtigung von Biotoptypen sowie Arten und Lebensgemeinschaften und für die Versiegelung des Bodens ist nicht in derselben Maßnahme kombinierbar. Hinsichtlich der restlichen Schutzgüter können Kompensationsmaßnahmen jedoch eine mehrfache Funktion erfüllen.

¹⁸ NLO (2001): Hinweise zur Ausarbeitung und Fortschreibung des Landschaftsrahmenplanes. – Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 21 (3), S. 121-192; zitiert nach Breuer 2006

Ermittlung des Kompensationsbedarfs

Boden

Durch die Planung werden 6.400 m² Bodenfläche neu versiegelt. Es handelt sich um Regosole, welche zu den seltenen Böden zählen und eine besondere Bedeutung besitzen, daher beträgt das Ausgleichsverhältnis 1 : 1.

Die Eingriffe in den Boden werden im Kompensationsflächenpool Arler Hammrich ausgeglichen. Der Kompensationspool enthält landwirtschaftliche Flächen in den Küstenmarschen bei Arle, welche extensiv bewirtschaftet werden.

Biotope

Nach den Vorgaben von Breuer 2006 gilt die Zerstörung von Biotopen der Wertstufe III bis V sowie die Zerstörung von Einzelgehölzen als Eingriff. Zum Großteil wird artenarmer Scherrasen der Wertstufe I beeinträchtigt, für den kein Kompensationsbedarf besteht. Es werden zusätzlich 100 m² Trockenrasen basenreicher Graudünen (KD GK) und 100 m² sonstiges standortfremdes Küstendünengehölz (KGY) entfernt. Der Eingriff von insgesamt 200 m² wird durch Kompensationsmaßnahmen auf Langeoog ausgeglichen. Diese Maßnahmen werden im weiteren Verlauf der Planung festgesetzt.

2.4. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Ein Absehen von der vorliegenden Planung kommt nicht in Betracht, da die angestrebte bauliche Weiterentwicklung auf dem Melkhörn-Gelände dann nicht möglich wäre.

Die Jugendherberge ist seit 1953 in der ehemaligen Domäne Melkhörn untergebracht. Der LSB betreibt sein Zeltlager auf Langeoog seit 1957. Insofern kann davon gesprochen werden, dass es sich um eine lokale Institution handelt, die zu Langeoog gehört wie der Strand und das Inseldorf. Dies wurde auch bei der Einrichtung des Nationalparks und der Abgrenzung der Natura 2000-Gebiete berücksichtigt. Nutzungsbedingte Konflikte oder städtebauliche Spannung haben sich nie ergeben. Das Melkhörn-Gelände zeichnet sich durch seine besondere Lage abseits des Inseldorfs inmitten der Dünen aus. Sportplätze sind unmittelbar am Ort der Unterkunft vorhanden. Eine solche Konstellation gibt es sonst nirgendwo auf der Insel und sie kann auch anderswo nicht umgesetzt werden, da außerhalb des Inseldorfs der Schutz von Natur und Landschaft Vorrang haben.

Sinnvolle alternative Standorte stehen daher nicht zur Verfügung.

2.5. Kumulierende Auswirkungen

Die vorliegende Planung wirkt v. a. verkehrlich mit der anliegenden Straße „Ostende“ zusammen. Zudem besteht ein allgemeiner logistischer und technischer Zusammenhang mit der Infrastruktur Insel, wobei das Melkhörn-Gelände keinen hohen Aufwand im Hinblick auf Ver- und Entsorgung verursacht. Ansonsten ist das Melkhörn-Gelände von vergleichbaren Nutzungen relativ isoliert, so dass sich keine kumulierenden Auswirkungen vor Ort ergeben. Durch den Planvollzug ist daher

12. Änderung des Flächennutzungsplans und Bebauungsplan „Melkhörn“

Gemeinsamer Umweltbericht (Vorentwurf)

insbesondere nicht mit der Überschreitung von Erheblichkeitsschwellen durch Kumulation zu rechnen.

2.6. Gefährdungslage infolge von Unfällen und Katastrophen

Erhebliche Gefährdungen durch Unfälle sind nicht gegeben, da der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, anderen Gefahrenstoffen, industrielle Verarbeitungs- oder Produktionsvorgänge u. ä. nicht zur zulässigen Nutzung im Plangebiet gehören.

Im Fall von katastrophalen Ereignissen gleich welcher Art bestehen keine besonderen Umweltgefährdungspotenziale, da mit der umfangreichen Freisetzung umweltgefährdender Stoffe, Explosionen o. ä. nutzungsbedingt nicht zu rechnen ist. Zudem ist zu beachten, dass das Plangebiet über die angrenzende befestigte Straße für Einsatzkräfte von Rettungs- und technischen Diensten gut erreichbar ist.

3. Zusätzliche Angaben

3.1. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren Informationsquellen

Für die Erarbeitung des vorliegenden Umweltberichts wurden die angegebenen Quellen verwendet. Diese wurden durch eigene Erhebungen vor Ort ergänzt. Die Ortsbegehung fand am 27.05.2025 statt.

Bei der Zusammenstellung der Angaben zum Umweltbericht sind keine nennenswerten Schwierigkeiten aufgetreten.

Biotoptypenkartierung

Die Biotoptypenkartierung dient der einheitlichen und vergleichbaren Beschreibung von Lebensräumen und Lebensgemeinschaften, um sie im Hinblick auf ihre Bedeutung für Natur und Landschaft zu bewerten. Für den vorliegenden Umweltbericht erfolgt die Ansprache der Biotoptypen entsprechend dem Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen.¹⁹

Faunistische Erfassungen

Im Rahmen der Ortsbegehung wurde auf Tiere über direkte Beobachtung durch visuellen oder akustischen Kontakt sowie auf Spuren und Fährten geachtet. Dies wurde durch eine faunistische Potenzialabschätzung ergänzt. Für die vorliegende Planung wird dieser Untersuchungsumfang für ausreichend erachtet. Daher wurden keine detaillierten faunistischen Kartierungen durchgeführt.

¹⁹ 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

12. Änderung des Flächennutzungsplans und Bebauungsplan „Melkhörn“

Gemeinsamer Umweltbericht (Vorentwurf)

Eingriff-Ausgleichs-Bilanzierung

Zur Ermittlung des notwendigen Kompensationsumfangs werden Bewertung und Bilanzierung der ökologischen Werte nach dem sog. Breuer-Modell vorgenommen.²⁰

3.2. Maßnahmen zum Monitoring

Gemäß § 4c BauGB überwacht die Gemeinde die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Planung eintreten (Monitoring). Dies gilt insbesondere für unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen, um ggf. nötige Gegenmaßnahmen ergreifen zu können.

Auch die Überwachung der ordnungsgemäßen Durchführung der Kompensationsmaßnahmen obliegt der Gemeinde.

Die Gemeinde stimmt das Monitoring und eventuelle Gegenmaßnahmen mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde ab.

3.3. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Auf dem Gelände der ehemaligen Domäne Melkhörn hat sich seit den 1950er Jahren eine Nutzung für Jugenderholung und Jugendbildung etabliert. Dort befinden sich die Jugendherberge Langeoog in Trägerschaft des Deutschen Jugendherbergswerks, Landesverband Unterweser-Ems e. V. (DJH). Zudem wird das Gelände von der Sportjugend Niedersachsen im LandesSportBund Niedersachsen e.V. (LSB) genutzt, insbesondere für das sommerliche Zeltlager. Die beiden Träger möchten eine konzeptionelle und bauliche Weiterentwicklung in Angriff nehmen, die aber ohne die Durchführung von Bauleitplanverfahren nicht umsetzbar ist.

Das Melkhörn-Gelände ist rund 5,05 ha groß und wird überwiegend von Grünanlagen für Sport und Zelten eingenommen. Durch die Planung werden 6.400 m² zusätzlich zum Bestand versiegelt. Dieser Eingriff wird durch den Kompensationsflächenpool Arler Hammrich ausgeglichen. Die zusätzliche Versiegelung bedingt einen Verlust der dortigen Biotope. Da es sich jedoch größtenteils um geringwertige Scherrasenflächen handelt, sind diese Eingriffe nicht erheblich. Allerdings werden auch Teile der Dünenbiotope (ca. 200 m²) vernichtet. Diese Eingriffe werden auf der Insel kompensiert.

4. Prüfung nach § 34 BNatSchG (FFH-Verträglichkeitsvorprüfung)

4.1. Beschreibung des Nationalparks Nds. Wattenmeer

Das Plangebiet selbst ist nicht Teil des Nationalparks, er grenzt aber an allen Seiten an dieses an.

Am 01.01.1986 wurde der ca. 240.000 ha große Nationalpark Nds. Wattenmeer als

²⁰ Niedersächsisches Landesamt für Ökologie (NLÖ) (1994): Naturschutzfachliche Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. – Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 14(1), S. 1-60

12. Änderung des Flächennutzungsplans und Bebauungsplan „Melkhörn“

Gemeinsamer Umweltbericht (Vorentwurf)

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 gefasst²¹.

Der Nationalpark Nds. Wattenmeer ist in Ruhe-, Zwischen- und Erholungszonen eingeteilt. Südlich grenzt die Ruhezone (Zone I) und nördlich die Zwischenzone (Zone II) an.

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 Biotop im Sinne des § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes soll der Nationalpark den nach dieser Vorschrift erforderlichen Schutz sicherstellen; [...]“²²

Zusätzlich zu diesem allgemeinen Schutzzweck sind den einzelnen Ruhezonen 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:

²¹ Gesetz über den Nationalpark „Niedersächsisches Wattenmeer“ (NWattNPG) vom 11. Juli 2001, Nds. BGBl. 2001, S. 443ff

²² Gesetz über den Nationalpark „Niedersächsisches Wattenmeer“ (NWattNPG) vom 11. Juli 2001, Nds. GVBl. 2001, S. 443ff

12. Änderung des Flächennutzungsplans und Bebauungsplan „Melkhörn“

Gemeinsamer Umweltbericht (Vorentwurf)

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 Flussseeschwalbe Kornweihe Küstenseeschwalbe Löffler Rohrdommel Rohrweihe Säbelschnäbler Seeregenpfeifer Sumpfohreule Wanderfalke Zwergsee- schwalbe	Brandsee- schwalbe Flussseeschwalbe Goldregenpfeifer Küstensee- schwalbe Löffler Nonnengans Pfuhlschnepfe Säbelschnäbler Sterntaucher Wanderfalke Zwergsee- schwalbe Zwergmöwe	Eiderente Feldlerche Großer Brachvo- gel Heringsmöwe Kiebitz Kormoran Löffelente Rotschenkel Schafstelze Steinschmätzer Uferschnepfe	Alpenstrandläu- fer Austernfischer Berghänfling Blässgans Brandgans Dreizehenmöwe Eiderente Graugans Großer Brachvo- gel Grünschenkel Heringsmöwe Kiebitz Kiebitzregenpfei- fer Knut Kormoran Krickente Lachmöwe Löffelente Mantelmöwe Meerstrandläufer Ohrenlerche Pfeifente Regenbrachvogel Ringelgans Rotschenkel

12. Änderung des Flächennutzungsplans und Bebauungsplan „Melkhörn“

Gemeinsamer Umweltbericht (Vorentwurf)

			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 maritimae*), Primärdünen, Weißdünen mit Strandhafer, Dünen mit Sanddorn, Dünen mit Kriechweide, bewaldete Dünen der atlantischen Region, feuchte Dünentäler, Ästuarien, oligo- bis mesotrophe stehende Gewässer sowie
- die nicht prioritären Tier- und Pflanzenarten Seehund, Schweinswal, Meerneunauge und Sumpfkraut.

4.2. 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:

12. Änderung des Flächennutzungsplans und Bebauungsplan „Melkhörn“

Gemeinsamer Umweltbericht (Vorentwurf)

- 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 sicherzustellen.
- Die Flächen des Nationalparks sind Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung, soweit sich aus der Anlage 4 nichts anderes ergibt. 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

4.3. 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 Inanspruchnahme 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

12. Änderung des Flächennutzungsplans und Bebauungsplan „Melkhörn“

Gemeinsamer Umweltbericht (Vorentwurf)

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

Durch die Jugendherberge und das Sportbundgelände geht eine gewisse Lärmbelästigung aus. Durch die Erweiterung ist jedoch keine signifikante Mehrbelastung zu erwarten. Bei ordnungsgemäßigem Betriebsablauf ist eine Beeinträchtigung der Nationalparkflächen nicht gegeben.

Erhaltung der biologischen Vielfalt

Die Planung führt zu Neuversiegelungen der Planfläche. Diese besteht an diesen Stellen aber aus Scherrasen ohne größere Bedeutung für die biologische Vielfalt. Beeinträchtigungen der biologischen Vielfalt im Nationalpark und den angrenzenden Flächen sind somit nicht zu erwarten.

Schutz der Vogelarten

Die Nutzung des Plangebietes verändert sich durch die Planung nicht und die neuversiegelten Flächen haben eine geringe Bedeutung für Vögel. 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 anthropogen genutzte Flächen. Es werden keine natürlichen Lebensraumtypen des Nationalparks beeinträchtigt. Aufgrund der geplanten Nutzung ist nicht mit einer Beeinträchtigung zu rechnen, die zu einer Veränderung der geschützten Lebensraumtypen führen könnte.

5. Artenschutzrechtliche Vorprüfung

5.1. 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 verschlechtert,

12. Änderung des Flächennutzungsplans und Bebauungsplan „Melkhörn“

Gemeinsamer Umweltbericht (Vorentwurf)

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 a 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

1. das Tötungs- und Verletzungsverbot nach Absatz 1 Nummer 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 diese 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 nach Absatz 1 Nummer 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 Beeinträchtigungen unvermeidbar sind,
3. das Verbot nach Absatz 1 Nummer 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 gelten die Sätze 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.

5.2. Prüfungsrelevante Arten

Bei der Überprüfung der Artenschutzbestimmungen wird von den Arten ausgegangen, deren Vorkommen durch Hinweise im Zuge des Bauleitplanverfahrens für den Planungsraum bekannt wurden bzw. in dem Gebiet vorkommen könnten. Hierzu wurde der Anhang 4 der FFH-Richtlinie genauer untersucht.

Es liegen keine Kartierungen über das Plangebiet vor. Allerdings bietet das Gebiet potentielle Bruträume für Röhrichtvögel und Gehölzbrüter. Diese zählen wie alle Vögel in Deutschland zu den geschützten Arten.

12. Änderung des Flächennutzungsplans und Bebauungsplan „Melkhörn“

Gemeinsamer Umweltbericht (Vorentwurf)

Alle einheimische Fledermausarten stehen im Anhang IV der FFH-Richtlinie und sind nach dem BNatSchG streng geschützt. Diese Arten sind ausgehend von den vorliegenden Biotopstrukturen und der naturräumlichen Lage ebenfalls als prüfungsrelevant einzustufen.

5.3. Beurteilung

Im Folgenden wird geprüft, ob die Umsetzung der Planung einen Verstoß gegen die Artenschutzbestimmungen verursacht. Hierbei wird auf die oben dargestellten Wirkfaktoren und die zu erwartenden Beeinträchtigungen zurückgegriffen.

Verbot 1: Tötungsverbot

Die Baufeldräumung ist im Winterhalbjahr, außerhalb der Brutzeiten durchzuführen. Diese beginnen im März und enden mit dem Oktober. Das dient dazu, eine mögliche Ansiedelung von Brutvögeln innerhalb der Planungsfläche zu vermeiden.

Betriebs- und Anlagebedingt ist nicht mit einer mutwilligen Tötung von wild lebenden Tieren zu rechnen, da der alltägliche Ablauf der Firma keine Gefahren für wild lebende Tiere beherbergt.

Verbot 2: Störungsverbot

Es kann davon ausgegangen werden, dass die Baumaßnahmen keine Störungen auslösen, die zu einer Beeinträchtigung der lokalen Population führen könnten. Dabei ist zu beachten, dass insbesondere die anfänglichen Baumaßnahmen und die Baufeldräumungen außerhalb der Brutzeiten stattfinden müssen, da sonst ein Tatbestand nicht ausgeschlossen werden kann.

Verbot 3: Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten

Innerhalb des Geltungsbereiches sind einige Gehölzbestände vorhanden, welche durch die Planung voraussichtlich entfernt werden müssen.

Im Zuge der Erschließungsplanung vor Beginn der Baumaßnahmen sind zu fällende Bäume mit einem Stammdurchmesser von über 30 cm auf entsprechende Höhlen- und Quartiersstrukturen durch eine fachkundige Person zu überprüfen. Sollten entsprechende Strukturen festgestellt werden, sind CEF-Maßnahmen auszuführen, um den Wegfall der natürlichen Bruthöhlen zu ersetzen.

Verbot 4: Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung besonders geschützter Pflanzenarten

Es kommen nach dem heutigen Kenntnisstand keine besonders geschützten Pflanzenarten im Plangebiet vor. Es sind keine Tatbestände in Bezug auf Pflanzenarten durch eine Baufeldräumung zu erwarten.

5.4. Ergebnis der Vorprüfung

Bei Einhaltung der Vorgaben:

- die Vegetationszerstörung zur Baufeldräumung findet nur außerhalb der Brutzeit statt,

12. Änderung des Flächennutzungsplans und Bebauungsplan „Melkhörn“

Gemeinsamer Umweltbericht (Vorentwurf)

- es wird eine Prüfung auf passende Höhlen- und Quartiersstrukturen der Gehölzbestände vor dessen Entfernung durchgeführt. Bei Vorhandensein solcher Strukturen sind vor der Entfernung CEF-Maßnahmen durchzuführen,

sind keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu erwarten.

Wenn diese Vorgaben nicht erfüllt werden können, muss eine Ausnahmegenehmigung nach § 45 (7) BNatSchG bei der zuständigen Behörde beantragt werden. Insgesamt ist von einem geringen Konfliktpotential mit den o.g. Verboten auszugehen, wenn Ausgleichs- und Vorsichtsmaßnahmen entsprechend der derzeit geltenden Rechtslage eingehalten werden.

Aufgestellt:

Thalen Consult GmbH

Neuenburg, den 03.09.2026

i.A. B.Sc. Thorben Otto

Dipl.-Umweltwiss. Constantin Block

S:\Langeoog\12528__Melkhoern_Landessportbund\05_B-Plan\01_Vorentwurf\Umweltbericht\2026_09_03_12528_umwb_V.docx

Biotoptypenplan

-  Trockenrasen basenreicher Graudünen (KDGK)
-  Sonstiges standortfremdes Kustendünengeholz (KGY)
-  Kartfeilrosen-Gebüsch der Kustendünen (KGX)
-  Graben mit sonstigem standortfremden Kustendünengeholz (FGKGY)
-  Artenarmer Scherrasen (GRA)
-  Gebäude
-  Temporäres Gebäude (Zeit)
-  Befestigung/ Weg

