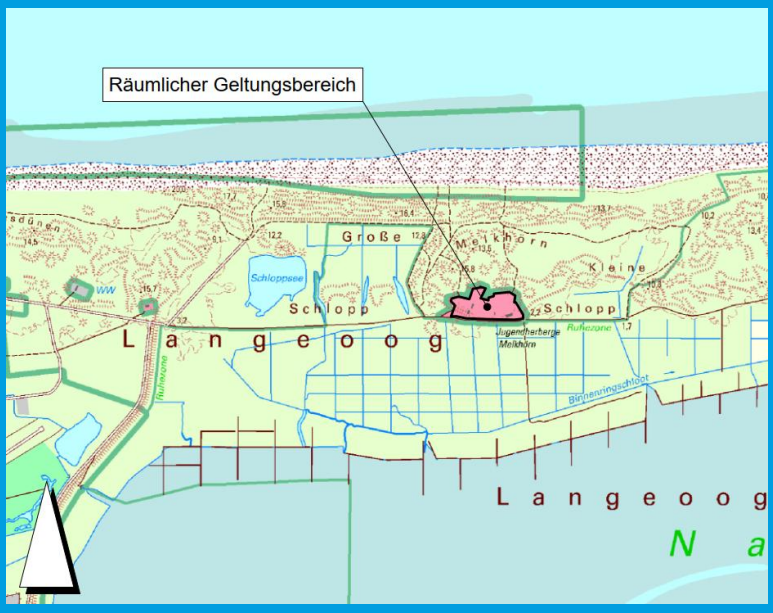
Thalen Consult GmbH
Urwaldstraße 39 I 26340 Neuenburg
T 04452 916-0 I F 04452 916-101
E-Mail info@thalen.de I www.thalen.de

INGENIEURE - ARCHITEKTEN - STADTPLANER

BEBAUUNGSPLAN „MELKHÖRN“
Begründung (Vorentwurf)

Gemeinde Langeoog



PROJ.NR. 12528 I 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 Unterweser-Ems 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.

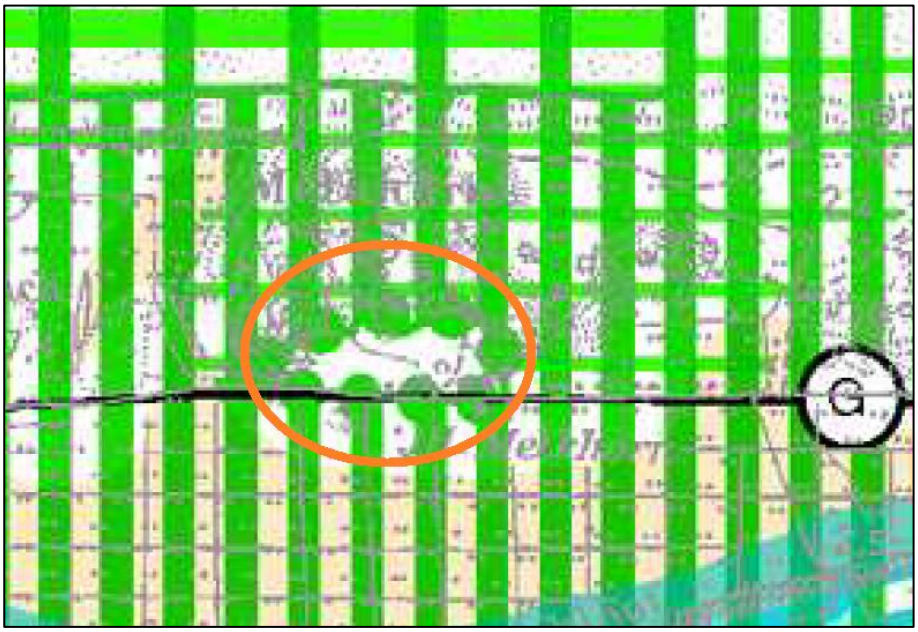
Laut **Hinweiskarte Starkregengefahren** besteht für das Plangebiet im Falle von außergewöhnlichen oder extremen Ereignissen eine gewisse Betroffenheit für die beiden Teilflächen, die gegenwärtig als Fußballplätze genutzt werden sowie für den Bereich nordwestlich vom Hauptgebäude des ehemaligen Gutshofes. 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, das 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 abzubrechen. 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 langestrecken 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\Begruendung\2026_09_03_12528_bp_begr_V.docx