



- Baunutzungsverordnung**  
Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Neubekanntmachung vom 21.11.2017.
- Bodenfunde**  
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind keine Bodenkennwerte bekannt. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder fröhenhistorische Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Wittmund oder der Ostfriesischen Landschaft, Haltenstraße 11, 26603 Aurich, Tel. 04941 1799 32, unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenprobe und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet. Eine Genehmigung der Denkmalschutzbehörde ist erforderlich, wenn Erdarbeiten an einer Stelle vorgenommen werden, wo Funde vermutet werden. Die Genehmigung kann unter Bedingungen und mit Auflagen erteilt werden.
- Schädliche Bodenveränderungen**  
Im Falle einer Verunreinigung des Bodens bei Baumaßnahmen sind unverzüglich Maßnahmen zu ergreifen, die eine Ausbreitung der Gefährdung (z.B. auf Grund- oder Oberflächenwasser) verhindern und ggf. eine Reinigung der kontaminierten Flächen, durch Boden austausch oder Bodenwäsche, zur Folge haben. Die Untere Bodenschutz- und Abfallbehörde bzw. die Untere Wasserbehörde des Landkreises Wittmund ist hierüber sofort zu informieren.
- Abfälle und Überschüssiger Boden**  
Die bei den Bauarbeiten anfallenden Abfälle (z.B. Baustellenabfälle) unterliegen den Anforderungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) und sind nach den Bestimmungen der Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Wittmund in der jeweils gültigen Fassung einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Fallen bei Bau- und Ausbesserungsarbeiten Böden an, die nicht im Rahmen der Baumaßnahmen verwertet werden können, gelten diese als Abfall und müssen gemäß KrWG einer Verwertung zugeführt werden. Der Einbau von Böden auch im Rahmen der Baumaßnahmen muss gemäß Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) erfolgen, ggf. in Abstimmung mit anderen Gesetzen und Verordnungen. Mutterboden ist gemäß § 202 Baugesetzbuch (BauGB) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Verunreinigung oder Vergerdung zu schützen. Das Vorkommen von Böden, deren Wiederverwertung oder Ablagerung besonderen Anforderungen unterliegen, kann nicht ausgeschlossen werden. Die anfallenden Böden müssen unter Beachtung der rechtlichen Vorgaben und der aktuellsten technischen Standards behandelt werden.
- Kampfmittel**  
Sollten bei Erdarbeiten anfallende Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) Kampfmittelbeseitigungsdienst in Hannover oder das Ordnungsamt der Gemeinde Langeoog zu benachrichtigen.
- Tatsächliche Lage von Leitungen**  
Die tatsächliche Lage von Ver- und Entsorgungsleitungen ist vor Beginn von Bodenbewegungen, Bauarbeiten und/oder Bohrungen vom Leitungsträger in der Örtlichkeit feststellen zu lassen (Ertüchtigungspflicht der Ausbaunternehmer).
- Gestaltung nicht überbauter Flächen**  
Eine Gestaltung von nicht überbauten Flächen auf Baugrundstücken als befestigte Schotter- oder Steinplätzen stellt einen Verstoß gegen § 9 Abs. 2 Niedersächsische Bauordnung (NBauO) dar, der nach § 56 Abs. 1 NBauO kostenpflichtig gehandelt werden kann.
- Gebäudeenergiegesetz**  
Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) enthält Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden, die Erstellung und die Verwendung von Energieausweisen sowie an den Einsatz erneuerbarer Energien in Gebäuden. Es werden weiterhin Angaben darüber gemacht, wieviel Prozent des Energiebedarfs für neue Gebäude aus erneuerbaren Energien gedeckt werden müssen. Das Gesetz ist auch auf Vorhaben, welche die Änderung, die Erweiterung oder den Ausbau von Gebäuden zum Gegenstand haben, anzuwenden.
- Telekommunikation**  
Neu errichtete Gebäude, die über Anschlüsse für Endnutzer von Telekommunikationsdienstleistungen verfügen sollen, sind gebäudeintern bis zu den Netzabschlusspunkten mit hochgeschwindigkeitsfähigen passiven Netzinfrastrukturen (Leitrohre, § 3 Abs. 17b Telekommunikationsgesetz (TKG)) sowie einem Zugangspunkt zu diesen passiven gebäudeinternen Netzkomponenten auszustatten.
- Artenschutz**  
Die gesetzlichen Bestimmungen zum allgemeinen und besonderen Artenschutz gemäß § 30 und § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind bei der Ausführung von Baumaßnahmen und der Ausübung von Nutzungen zu beachten.

**1. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG**  
DER RAT DER GEMEINDE LANGEOOG HAT IN SEINER SITZUNG AM \_\_\_\_\_ DIE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB BESCHLOSSEN. ORT UND DAUER DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG SOWIE ANGABEN DAZU, WELCHE ARTEN UMWELTBEOZUGENER INFORMATIONEN VERFÜGBAR SIND, WURDEN AM \_\_\_\_\_ ÖRTSÜBLICH BEKANNTMACHT. DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG HABEN ZUSAMMEN MIT DEN BEREITS VORLIEGENDEN UMWELTBEOZUGENEN STELLUNGNAHMEN VOM \_\_\_\_\_ BIS \_\_\_\_\_ GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.  
LANGEOOG, DEN \_\_\_\_\_  
BÜRGERMEISTERIN \_\_\_\_\_

**4. SATZUNGSBESCHLUSS**  
DER RAT DER GEMEINDE LANGEOOG HAT DEN BEBAUUNGSPLAN "BAUBETRIEBSHOF" NACH PRÜFUNG DER BEDENKEN UND ANREGUNGEN GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB IN SEINER SITZUNG AM \_\_\_\_\_ ALS SATZUNG (§ 10 BAUGB) SOWIE DIE BEGRÜNDUNG BESCHLOSSEN.  
LANGEOOG, DEN \_\_\_\_\_  
BÜRGERMEISTERIN \_\_\_\_\_

**5. INKRAFTTRETEN**  
DER BESCHLUSS DES BEBAUUNGSPLANES DURCH DIE GEMEINDE LANGEOOG IST GEMÄSS § 10 BAUGB AM \_\_\_\_\_ IM AMTSBLATT FÜR DEN LANDKREIS WITTMUND BEKANNTMACHT WORDEN. DER BEBAUUNGSPLAN "BAUBETRIEBSHOF" IST DAMIT AM \_\_\_\_\_ RECHTSVERBINDLICH GEWORDEN.  
LANGEOOG, DEN \_\_\_\_\_  
BÜRGERMEISTERIN \_\_\_\_\_

**6. VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN**  
INNERHALB VON EINEM JAHR NACH INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANES IST DIE VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN BEIM ZUSTANDEKOMMEN DES BEBAUUNGSPLANES NICHT GELTEND GEMACHT WORDEN.  
LANGEOOG, DEN \_\_\_\_\_  
BÜRGERMEISTERIN \_\_\_\_\_

PLANZEICHENERKLÄRUNG GEMÄß PLANZV 1990

**I. FESTSETZUNGEN**

**1. Art der baulichen Nutzung**  
SO Bauhof / W  
Sondergebiet Betriebshof und Entsorgung mit Wohnungen für Gemeindebedienstete

**2. Maß der baulichen Nutzung**  
0,8 Grundflächenzahl

**3. Bauweise, Baugrenzen**  
a abweichende Bauweise  
Baugrenze

**4. Sonstige Planzeichen**  
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches  
Uferstreifen

**II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**  
WSG III Wasserschutzgebiet mit Schutzzone

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

**Wasserschutzgebiet**  
Das Plangebiet liegt innerhalb des Trinkwasserschutzgebietes Langeoog, überwiegend in der Schutzzone III (Weiteres Schutzgebiet), am nördlichen Rand in der Schutzzone II (Engeres Schutzgebiet). Die Schutzgebietsverordnung kann bei der Gemeinde Langeoog, der zuständigen Behörde des Landkreises Wittmund oder dem Versorgungssträger Ostfriesisch-Ostfriesischer Wasserverband (OOWV) eingesehen werden. Zum Schutz des Grundwassers sind folgende Auflagen zu beachten:  
- Schmutzwasserleitungen sind gemäß den einschlägigen rechtlichen Vorschriften auszuführen. Hierbei ist insbesondere auf die Dichtigkeit von Anschlüssen und Verbindungen zu achten.  
- Als Energieträger für Heizungen, Warmwasserbereitung, Kochen u.a. sind nur Erdgas oder Elektrizität zulässig (Nutzung von Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen bleibt hiervon unberührt). Insbesondere der Umschlag und die Lagerung von Holz ist nicht zulässig.  
- Alle Grundstücksnutzer sind von der Gemeinde darauf hinzuweisen, dass das Plangebiet im Wasserschutzgebiet liegt.  
- Sollte sich nachträglich herausstellen, dass weitere Auflagen erforderlich sind, werden diese gemäß den einschlägigen Vorschriften des Wasserrechts ergänzt (Aufgabendebrief).

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1. Sondergebiet „Baubetriebshof und Entsorgung mit Wohnungen für Gemeindebedienstete“ (§ 11 BauNVO)**
- 1.1 Zulässige Nutzungen  
Das Sonstige Sondergebiet „Baubetriebshof und Entsorgung mit Wohnungen für Gemeindebedienstete“ dient vorwiegend der Unterbringung von öffentlichen Betrieben und der Entsorgung. Zudem dient es der Schaffung von Wohnraum für Personen, die im Dienst der Gemeinde tätig sind. Es sind nur Anlagen und Einrichtungen zulässig, die im Sinne von § 6 Abs. 1 BauNVO das Wohnen nicht wesentlich stören. Zulässig sind:  
- Öffentliche Betriebe  
- Anlagen für die Sammlung und Beförderung sowie die Verwertung und Beseitigung von Abfällen (einschließlich der Sortierung von Abfällen)  
- Lagerhäuser und Lagerplätze  
- Wohnungen für Personen, die im Dienst der Gemeinde tätig sind  
- Anlagen und Einrichtungen für öffentliche Verwaltungen
- 1.2 Grundwasserschutz  
Es sind nur Anlagen und Einrichtungen zulässig, bei denen nur dem häuslichen Abwasser ähnliches Schmutzwasser anfällt. Anlagen und Einrichtungen  
- zum Lagern, Abfüllen, Behandeln oder Produzieren von wasserführenden Stoffen im Sinne des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG)  
- zur Lagerung von auslaugbaren und grundwassererföhrdenden Stoffen außerhalb von Gebäuden und  
- mit erhöhtem Abwasseranfall  
sind nicht zulässig.
2. Zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)  
Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche bis zu einer realisierten Grundflächenzahl von 0,81 kann zugelassen werden.
3. Abweichende Bauweise (§ 22 BauNVO)  
In der festgesetzten abweichenden Bauweise ist die Errichtung von Gebäuden zulässig wie in der offenen Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO mit einer Längenbeschränkung auf maximal 40 m.
4. Nutzung von Solarenergie (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)
- 4.1 Solarmindestfläche  
Im Sondergebiet sind die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen zu mindestens 50% mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten.
- 4.2 Anrechnung von Solarwärmekollektoren  
Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.
5. Uferstreifen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)  
Innerhalb der festgesetzten Fläche ist eine extensiv gepflegte Gras- und Staudenflur zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Bauliche Anlagen im Sinne von § 2 Abs. 1 Niedersächsische Bauordnung (NBauO) sowie Anpflanzungen und Aufwuchs von Gehölzen sind nicht zulässig. Wasserwirtschaftlich notwendige Maßnahmen bleiben davon unberührt. Die Errichtung von Zäunen kann zugelassen werden.

KENNZEICHNUNG

**Altlagerung stillgelegte Abfalldeponie**  
Das Plangebiet befindet sich auf der Fläche der Deponie am Schneiderdamm, die als Altlagerung mit der Standortnummer 462.007.1.001 im Altlastenprogramm des Landes Niedersachsen erfasst ist. Die damit verbundenen Pflichten und Einschränkungen sind zu beachten.

PRÄAMBEL

AUFGRUND DES § 1 ABS. 3 UND DES § 10 DES BAUGESETZBUCHES (BAUGB) IN DER FASSUNG DER NEUBEKANNTMACHUNG VOM 03.11.2017 (BGBl. I S. 3034), ZULETZT GEÄNDERT DURCH ART. 2 DES GESETZES V. 08.06.2020 (BGBl. I S. 1728) I. V. M. § 58 DES NIEDERSÄCHSISCHEN KOMMUNALVERFASSUNGSGESETZES (NKOMVG) VOM 17.12.2010 (NDS. GVBl. 2010 S. 576), ZULETZT GEÄNDERT DURCH ART. 2 DES GESETZES VOM 27.03.2019 (NDS. GVBl. S. 70) HAT DER RAT DER GEMEINDE LANGEOOG DIESEN BEBAUUNGSPLAN "BAUBETRIEBSHOF" BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG, DEN HEBENSTEHENDEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN SOWIE DIE BEGRÜNDUNG IN SEINER SITZUNG AM \_\_\_\_\_ ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.  
LANGEOOG, DEN \_\_\_\_\_  
BÜRGERMEISTERIN \_\_\_\_\_ (SIEGEL)

VERFAHRENSVERMERKE

**1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**  
DER RAT DER GEMEINDE LANGEOOG HAT IN SEINER SITZUNG AM \_\_\_\_\_ DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES "BAUBETRIEBSHOF" BESCHLOSSEN. DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS IST GEMÄSS § 2 ABS. 1 BAUGB AM \_\_\_\_\_ ÖRTSÜBLICH BEKANNTMACHT WORDEN.  
LANGEOOG, DEN \_\_\_\_\_  
BÜRGERMEISTERIN \_\_\_\_\_

**2. PLANUNTERLAGE**  
KARTENGRUNDLAGE: LIEGENSCHAFTSKARTE  
MAßSTAB: 1 : 1.000  
QUELLE: AUSZUG AUS DEN GEDDATEN DES LANDESAMTES FÜR GEOINFORMATION UND LANDESMESSENG NIEDERSACHSEN  
© 2023  
LGLN  
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen  
Regierungsdr. Nr. 40/0

DIE PLANUNTERLAGE ENTSPRICHT DEM INHALT DES LIEGENSCHAFTSKATASTERS (STAND VOM 16.03.2023).

WITTMUND, DEN \_\_\_\_\_  
KATASTERAMT WITTMUND  
(UNTERSCHRIFT) \_\_\_\_\_ (SIEGEL)

ÜBERSICHTSKARTE M 1: 5.000

**GEMEINDE LANGEOOG**  
PLANINHALT: BEBAUUNGSPLAN "BAUBETRIEBSHOF"  
MAßSTAB: 1:1.000

PROJ.-NR.	PROJEKTLEIT.	BEARBEITUNG	GEPROF.	BLATTGR.	VERFAHRENSART
12226	Bodenbruch	Block		94 x 780	

PLANZEICHNUNG / PROJEKTDATEI	DATUM	PLANSTAND
2025_03_17_12226_BP_E_vwx	7.03.2025	Entwurf

PLANVERFASSER

**Thalen Consult GmbH** INGENIEURE · ARCHITECTEN · STADTPLANER  
Sitz der Gesellschaft: Unwaldstr. 39 26340 Neuenburg Tel: 0 44 52-916-0 Fax: 0 44 52-916-1 01 E-Mail: info@thalen.de  
STADT- & LANDSCHAFTSPLANUNG