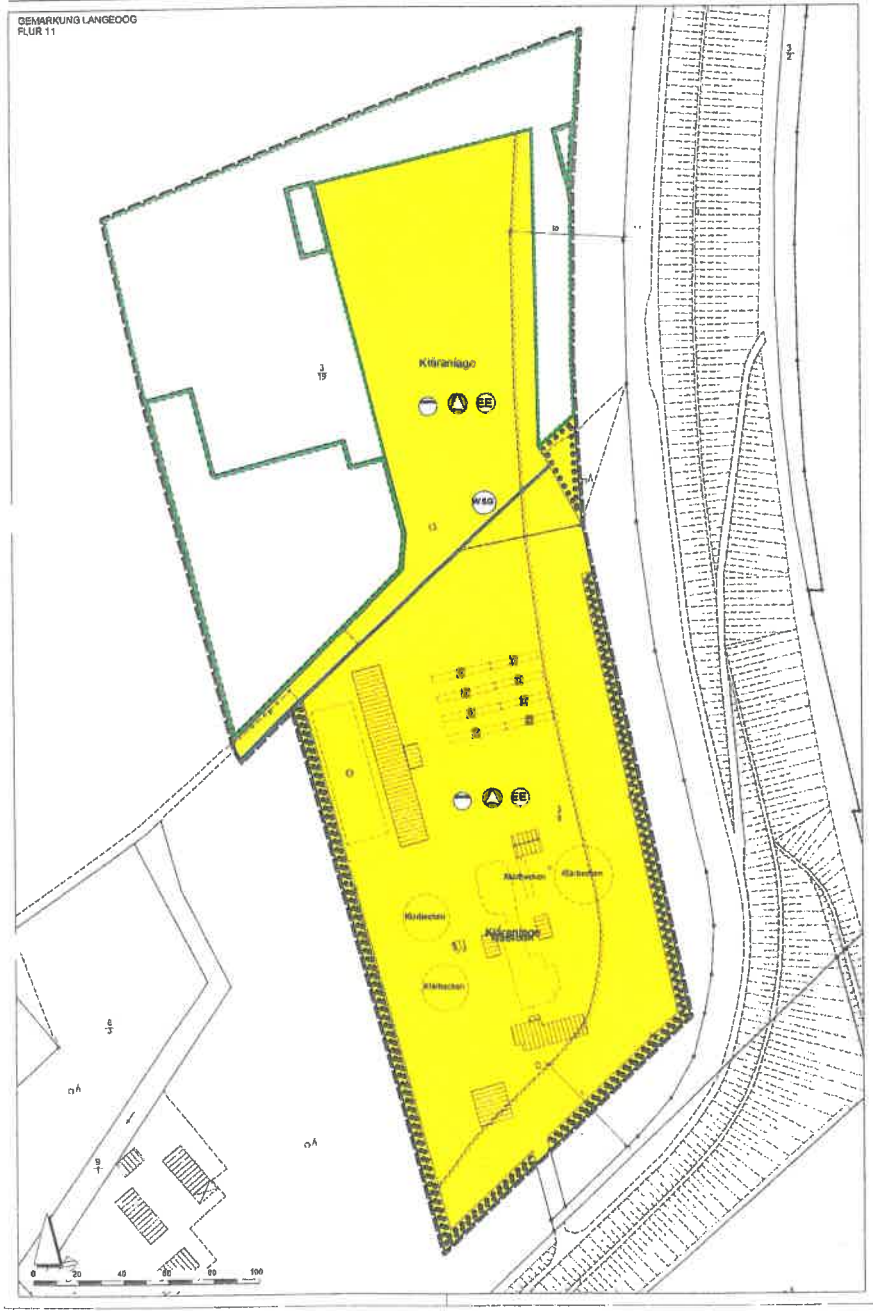
BEBAUUNGSPLAN "ABWASSERREINIGUNGSANLAGE ERWEITERUNG"

M. 1 : 1.000



PLANZEICHENERKLÄRUNG GEMÄß PLANZV 1990

1. FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

Fläche für Ent- und Versorgung, Zweckbestimmung:

- Abwasserbehandlung
- Abfallbewirtschaftung
- EE Erneuerbare Energien

2. Naturschutzung Landschaftspflege

- Erhaltung von Gehölzen
- Kompensationsfläche

3. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

B. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- WSG Wasserschutzgebiet
- Deichschutzzone
- gesetzlich geschützte Biotope
- unterirdische Stromleitung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 Freiflächenphotovoltaik
Auf den festgesetzten Flächen sind Freiflächenphotovoltaikanlagen als eigenständige Nutzung zulässig

1.2 Grundwasserschutz
Auf Flächen innerhalb des nachrichtlich übernommenen Wasserschutzgebiets sind nur Anlagen und Einrichtungen zulässig, bei denen aus dem häuslichen Abwasser Biotisches Schmutzwasser entsteht, Anlagen und Einrichtungen
- zum Lagern, Abfüllen, Behandeln oder Freisetzen von wassergefährdenden Stoffen im Sinne des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG)
- zur Lagerung von auslaugbarem und grundwassergefährdenden Stoffen außerhalb von Gebäuden sind
- mit erhöhtem Abwasseranfall
sind nicht zulässig.

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

2.1 Solarmindestfläche
Die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen sind zu mindestens 50 % mit Photovoltaikelementen zur Nutzung der elektrischen solaren Strahlungsenergie auszustatten.

2.2 Ausnahmen von Solarmindestflächen
Werden auf einem Dach Solarkollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden

3. Errichtung von Gebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

Die innerhalb der festgesetzten Flächen stehenden Gebäude sind dürfen zu errichten. Bauliche Anlagen im Sinne von § 2 Abs. 1 Niedersächsische Bauordnung (NBauO) sind die Hallungen, die die Erfüllung der Grundbestimmung beeinträchtigen, sind nicht zulässig. Abgehende Bäume sind durch Nachpflanzung dasselbe Pflanzenart zu ersetzen (einheimische Pflanzenqualität: heimische Sträucher, 1 x verpflanzt, Höhe 60-80 cm ohne, Hochstämme, Stammumfang 12/14 cm).

4. Kompensationsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die innerhalb der festgesetzten Fläche zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses vorhandenen Bestände von vorhandenen heimischen Gehölzbeständen sind durch geeignete Maßnahmen zu sichern und zu erhalten und in diesem Zustand dauerhaft zu erhalten.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Deichschutzzone
Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Deichschutzzone dürfen Anlagen jeder Art gemäß § 16 Niedersächsisches Deichgesetz (NDG) nicht errichtet oder wesentlich geändert werden. Zu den Anlagen jeder Art gehören auch Lager- und Transporträume, Wasserleitungen, Freileitungen, Fernmeldeanlagen, Pfahlreihen, Einzäunungen etc. Die Deichbehörde kann gemäß § 16 Abs. 2 NDG zur Gewährung vom Verbot des § 16 Abs. 1 NDG Ausnahmen genehmigen, wenn das Vorhaben den Deckfähigkeit zweier öffentlich rechtlichen Pflichten wie die von den Anrainern mit den Eigentümern der Deichschutzfläche vereinbarten bzw. Jede Benutzung des Deiches (Nutzung und Benutzen) und der Flächen innerhalb der Deichschutzzone, außer zum Zweck der Deichverteidigung durch Ihren Träger, erfordert das Vorliegen einer deichrechtlichen Ausnahmegenehmigung für die Errichtung der Deichschutzzone gemäß § 14 in Verbindung mit § 15 bzw. § 16 NDG. Näheres zu den deichrechtlichen Bestimmungen siehe Hinweis Nr. 10

2. Wasserschutzgebiet
Das gesamte Gebiet Teil des Plangebiets liegt innerhalb der Schutzzone III (Weitere Schutzgebiet) im Trinkwasserschutzgebiet Langeoog. Die Schutzzonenverordnung vom 26.10.1987 sowie die Verordnung über Schutzzonenbestimmungen im Wasserschutzgebiet (SchVO) vom 09.11.2006 sind zu beachten. Diese Verordnungen können bei der Gemeinde Langeoog, der Zentralen Stelle des Landkreises Wittmund oder dem Versorgungsträger Ostfriesischer Wasserverband (OOWV) eingesehen werden. Gemäß § 5 der o. g. Schutzzonenverordnung besteht für Ausnahmen im Verbot. Von den Verboten nach den Schutzzonenverordnungen darf § 5 kann die zuständige Wasserbehörde auf Antrag im Einzelfall eine Befreiung erteilen, wenn und die Rechtsvorschriften dem nicht entgegenstehen und sowohl der Schutzgebietszweck durch eine Verordnung dadurch nicht gefährdet wird oder überwiegende Gründe des Wohls der Allgemeinheit den erfordern. Die Nachweispflicht liegt dabei Antragsteller.
Zum Schutz des Grundwassers sind folgende Auflagen zu beachten
- Schmutzwasserleitungen sind gem. DIN die entsprechenden nachweisen Vorschriften herzustellen. Hierbei ist insbesondere auf die Dichtigkeit von Anschlüssen und Verbindungen zu achten.
- Als Energieträger für Heizungen, Warmwasserbereitung, Kochen u. a. sind nur Erdgas oder Flüssiggas zulässig (Heizung von Schwimmbädern und Photovoltaikanlagen nicht hiervon betroffen). In besonderer der Umsetzung und die Lagerung von Heizöl ist nicht zulässig.
- Alle Gewässerschutzzone sind von der Gemeinde darauf hinzuweisen, dass die Plangebiet im Wasserschutzgebiet liegt.
- Sofern sich zukünftig herausstellen, dass weitere Auflagen erforderlich sind, werden die ggf. gemäß den einschlägigen Vorschriften des Wasserrechts eingesetzt (Auflagenvorbehalt).

3. Gesetzlich geschützte Biotope
Innerhalb der ausgewiesenen Flächen sind Bestände von nicht zu ersetzenden Grünland sowie von einigen Altbaumbestand Feuchtgrünland vorhanden, die nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) als gesetzlich geschützte Biotope dem strengen Schutz durch das Gesetz unterliegen. Eine Beeinträchtigung oder Beseitigung dieser Biotope ist verboten. Für die Durchführung jeglicher Eingriffe - auch zur temporären - und außerplanmäßigen Ausnahmegenehmigungen bedarf der zuständigen unteren Naturschutzbehörde der Gemeinde. Zu nahe gelegenen Bäumen sind weitere Bedingungen und mit Auflagen erteilt werden.

HINWEISE

1. Bauleitplanverordnung
Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990 in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

2. Bodenfunde
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Bodendenkmale bekannt.
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten an einer bisher geschützten Bodenfläche ein Denkmal, u. a. eine Tongefäßscherben, Holzkohlenansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen o. Steinansammlungen, auch geringe Spuren erster Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) unverzüglich und mindestens der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Wittmund oder der Ostfriesischen Landschaft, Schloßplatz 11, 26603 Aurich, Tel. 04941 1799 22, anzuzeigen gemeldet werden. Verpflichtung ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. die 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.

3. Altlasten und schädliche Bodenveränderungen
Im Geltungsbereich sind keine Altablagerungen gemäß Altlastenprogramm des Landes Niedersachsen erfasst. Sollen bei Bau- oder Erschließungsmaßnahmen Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen gefunden werden oder Abfälle zu Tage treten, sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die untere Bodenschutz- und Abfallbehörde des Landkreises Wittmund umgehend darüber in Kenntnis zu setzen, um zu entscheiden welche Maßnahmen zu ergreifen haben.
Im Falle einer Verunreinigung des Bodens bei Bauarbeiten sind unverzüglich Maßnahmen zu ergreifen, die eine Ausbreitung des Schadstoffes (z.B. auf Grund- oder Oberflächenwasser) verhindern und ggf. eine Reinigung der kontaminierten Flächen, durch Bodenaushub oder Bodenwäsche, zur Folge haben. Die untere Bodenschutz- und Abfallbehörde bzw. die untere Wasserbehörde des Landkreises Wittmund ist Merzbig einzu informieren.

4. Altöltanks und überwachungsbedürftige Anlagen
Die beiden Bestandsbauten enthalten Altöltanks (z.B. Heizöltanks) und bedürfen der Anforderungen des Niedersächsischen Wassergesetzes (NWG) und sind nach den Bestimmungen der Abfallentsorgungsgesetzgebung des Landkreises Wittmund in der jeweils gültigen Fassung einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.
Falls bei Bau- und Abrissarbeiten Böden, die nicht im Rahmen der Bauausführung verwertet werden können, gegen diese die Abfallbehörde gemäß NWG einer Verwertung zugeführt werden. Der Einbau von Böden auch im Rahmen der Bauarbeiten muss gemäß Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) erfolgen, ggf. in Abstimmung mit anderen Gesetzen und Verordnungen. Maßnahmen ist gemäß § 202 Baugesetzbuch (BauGB) im bestehenden Zustand zu erhalten und vor Verschlechterung oder Vergrabung zu schützen.
Das Verbringen von Böden, deren Wiederverwendung oder Abtragung besonderen Anforderungen unterliegen, kann nicht ausgeschlossen werden. Die betroffenen Böden müssen unter Beachtung der rechtlichen Vorgaben und der aktuellen technischen Standards behandelt werden.

5. Kampfmittel
Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfaustr, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) Kampfmittelbeseitigung informiert in Hannover oder den Ordnungsamt der Gemeinde Langeoog zu benachrichtigen.

6. Tatsächliche Lage von Leitungen
Die tatsächliche Lage von Ver- und Entsorgungsleitungen ist vor Beginn von Bodenarbeiten zu prüfen. Beschädigungen und Behinderungen von Leitungsanlagen in der Erdbaulast sind zu lassen (Erkundungspflicht des Ausführungsunternehmer).

7. 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 verbindliche Angaben erstellen gemacht, welcher Prozent der 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.

8. Telekommunikation
Neu errichtete Gebäude, die über Anschlüsse für Endnutzer von Telekommunikationsdienstleistungen verfügen sollen, sind bedarfsgerecht für die dem Netzbetreiber/Netzbetreiber mit Backpackbetriebsplätzen passiven Netzinfrastrukturen § 3 Nr. 45 Telekommunikationsgesetz (TKG) sowie einen Zugangspunkt zu diesen passiven gebäudeinternen Netzinfrastrukturen anzustellen.

9. Artenschutz
Die gesetzlichen Bestimmungen zum allgemeinen und besonderen Artenschutz gemäß § 39 und § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind bei der Ausführung von Bauarbeiten und die Ausführung von Nutzungen zu beachten.

10. Bestimmungen innerhalb des Bereichs der Deichschutzzone
Flächenbezogene Planungen sind frühzeitig mit den Unteren Deichbehörde und dem Träger der Deiche/Verband abzustimmen, um die generelle Machbarkeit zu klären, Bauwerke, die der Ent- und Bewässerung oder dem Verkehr dienen, dürfen nur mit Genehmigung der Deichbehörde nach Anhören des Trägers der Deiche/Verband angelegt, geändert oder beseitigt werden. Deshalb gilt für Wasser-, Gas-, Öl- und elektrische Leitungen, Kabelverlegungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen für die Errichtung oder wesentliche Änderung von Bauwerken dürfen nur erteilt werden, wenn die Deichbehörde dem Antragsteller eine Ausnahme genehmigung nach § 16 Abs. 2 Niedersächsischen Deichgesetz (NDG) erteilt hat. Für weitere Anlagen (z. B. die zum Schutzen des Deichschutzzone entlang der Deiches und Ausführung) und entsprechende deichrechtliche Genehmigungen notwendig. Müssen diese Objekte (z. B. Container) dürfen nur zeitlich begrenzt (zwischengelagert) werden und müssen im Bedarfsfall jederzeit entfernt werden können.

PRÄAMBEL

AUFGRUND DES § 1 ABS. 3 UND DES § 10 DES BAUGESETZBUCHES (BAUGB) IN DER FASSUNG DER HERBEKANNTMACHUNG VOM 03.11.2017 (BGBL. I S. 3634), ZULETZT GEÄNDERT DURCH ART. 2 DES GESETZES V. 06.06.2023 (BGBL. I S. 172)), V. M § 58 DES NIEDERSÄCHSISCHEN KOMMUNALVERFASSUNGSGESETZES (NKOMVG) VOM 17.12.2010 (GVBL. 2010 S. 576), ZULETZT GEÄNDERT DURCH ART. 2 DES GESETZES VOM 27.03.2018 (GVBL. 2018 S. 70) HAT DER RAT DER GEMEINDE LANGEOOG DIESEN BEBAUUNGSPLAN "ABWASSERREINIGUNGSANLAGE ERWEITERUNG" BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG, DEN HIERNEBEN/HIERUNDER TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN SOWIE DIE BEGRÜNDUNG IN SEINER SITZUNG AM _____ ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

LANGEOOG, DEN _____

_____
BÜRGERMEISTER (SIEGEL)

VERFAHRENSVERMERKE

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

DER RAT DER GEMEINDE LANGEOOG HAT IN SEINER SITZUNG AM _____ DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES "ABWASSERREINIGUNGSANLAGE ERWEITERUNG" BESCHLOSSEN. DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS IST GEMÄSS § 1 ABS. 1 BAUGB AM _____ ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT WORDEN

LANGEOOG, DEN _____

_____
BÜRGERMEISTER

2. PLANUNTERLAGE

KARTENGRUNDLAGE: LIEGENSCHAFTSKARTE
MAßSTAB: 1 : 1000
QUELLE: AUSZUG AUS DEN GEODATEN DES LANDESAMTES FÜR GEOINFORMATION UND LANDESVERMESSUNG NIEDERSACHSEN
© 2024

LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen

DIE PLANUNTERLAGE ENTSPRICHT DEM INHALT DES LIEGENSCHAFTSKATASTERS (STAND VOM 06.02.2024).

WITTMUND, DEN _____

KATASTERAMT WITTMUND

_____ (SIEGEL)
(UNTERSCHRIFT)

VERFAHRENSVERMERKE (FORTSETZUNG)

3. VERÖFFENTLICHUNG DES ENTWURFS

DER RAT DER GEMEINDE LANGEOOG HAT IN SEINER SITZUNG AM _____ DIE VERÖFFENTLICHUNG GEM. § 3 ABS. 2 BAUGB BESCHLOSSEN. INFORMATIONEN ÜBER DIE ZUGÄNGLICHKEIT DER ENTWURFSUNTERLAGEN, DIE DAUER DER VERÖFFENTLICHUNGSFRIST SOWIE ANGABEN DARÜBER, WELCHE ARTEN UMWELTBEZOGENER INFORMATIONEN VERFÜGBAR SIND, WURDEN AM _____ ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT. DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS „KLÄRANLAGE ERWEITERUNG" UND DER BEGRÜNDUNG WURDEN ZUSAMMEN MIT DEN VIELFÄLTIGEN BERETS VORLIEGENDEN UMWELTBEZOGENEN STELLUNGNAHMEN VOM _____ BIS _____ GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB VERÖFFENTLICHT.

LANGEOOG, DEN _____

_____
BÜRGERMEISTER

4. SATZUNGSBESCHLUSS

DER RAT DER GEMEINDE LANGEOOG HAT DEN BEBAUUNGSPLAN "ABWASSERREINIGUNGSANLAGE ERWEITERUNG" 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 _____

_____
BÜRGERMEISTER

5. INKRAFTTRETEN

DER BESCHLUSS DES BEBAUUNGSPLANES DURCH DIE GEMEINDE LANGEOOG IST GEMÄSS § 10 BAUGB AM _____ IM AMTSBLATT FÜR DEN LANDKREIS WITTMUND BEKANNTGEMACHT WORDEN. DER BEBAUUNGSPLAN "KLÄRANLAGE ERWEITERUNG" IST DAMIT AM _____ RECHTSVERBINDLICH GEWORDEN.

LANGEOOG, DEN _____

_____
BÜRGERMEISTER

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 _____

_____
BÜRGERMEISTER

ÜBERSICHTSKARTE

M 1: 5.000

GEMEINDE

GEMEINDE LANGEOOG

LANGEOOG Die Insel erleben

PLANINHALT	MAßSTAB
BEBAUUNGSPLAN "ABWASSERREINIGUNGSANLAGE ERWEITERUNG"	1:1.000

PROJ.-NR.	PROJ.-LTG.	BEARBEITUNG	GEPRÜFT	PLAN-FORM.	VERFAHRENSART
12367	Gellenbeck	Bock		594 x 970	

PLANERSTELLUNG / PRÜFTIEF DATE	DATUM	PLANSTAND
2025_01_12_12367_BP_E.vwx	12.01.2026	Entwurf

PLANVERFASSER

Thalen Consult GmbH INGENIEURE · ARCHITEKTEN · STADTPLANER
Sitz der Gesellschaft: Langenhagen HR B 46 12 · 114 - 0 · Fax 0 51 14 - 9 14 - 100 · E-Mail: info@thalen.de