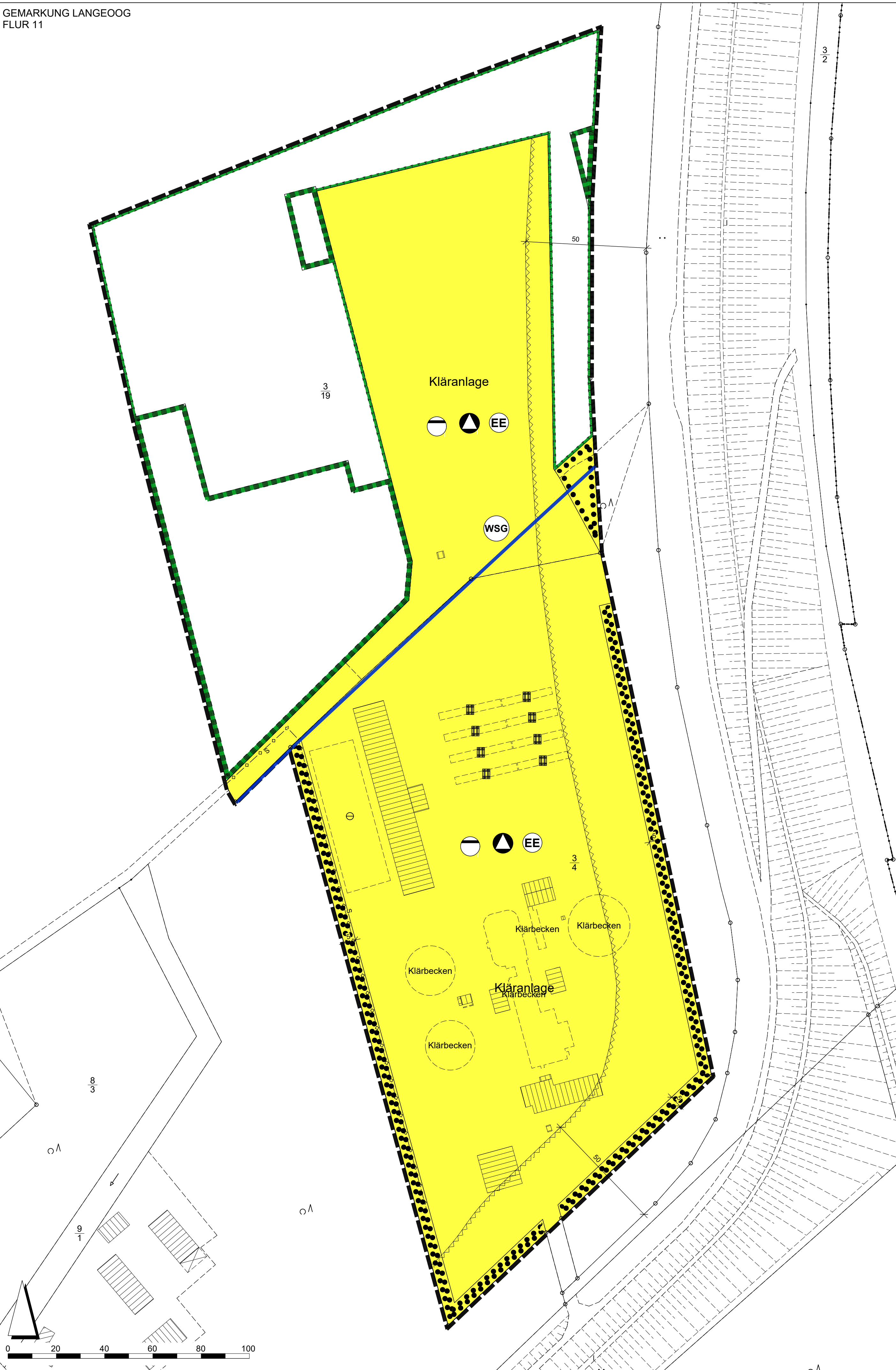


GEMARKUNG LANGEORG
FLUR 11



PLANZEICHENERKLÄRUNG GEMÄß PLANZV 1990

I. FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

- Fläche für Ent- und Versorgung, Zweckbestimmung:
- Abwasserbehandlung
- Abfallbewirtschaftung
- Erneuerbare Energien

2. Naturschutz und Landschaftspflege

- Erhaltung von Gehölzen
- Kompensationsfläche

3. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- 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 nur dem häuslichen Abwasser ähnliches Schmutzwasser anfällt. Anlagen und Einrichtungen - zum Lagern, Abfüllen, Behandeln oder Produzieren von wassergefährdenden Stoffen im Sinne des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) - zur Lagerung von auslaugbaren und grundwassergefährdenden Stoffen außerhalb von Gebäuden und - mit erhöhtem Abwasseranfall sind nicht zulässig.

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

Die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen sind zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten.

2.2 Anrechnung von Solarwärme Kollektoren
Werden auf einem Dach Solarwärme Kollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

3. Erhaltung von Gehölzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

Die innerhalb der festgesetzten Flächen stockenden Gehölze sind dauerhaft zu erhalten. Bauliche Anlagen im Sinne von § 2 Abs. 1 Niedersächsische Bauordnung (NBO) sowie alle Nutzungen, die die Erhaltung der Gehölzbestände beeinträchtigen, sind nicht zulässig. Abgängige Bestände sind durch Nachpflanzung derselben Pflanzart zu ersetzen (mindeste Pflanzengröße: leichte Sträucher, 1 x verpflanzt, Höhe 60-80 cm bzw. Hochstamm, Stammumfang 12/14 cm).

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

Die innerhalb der festgesetzten Fläche zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses vorhandenen Bestände von sonstigem feuchten Extensivgrünland sind durch geeignete Maßnahmen zu feuchtem mesophilen Grünland zu entwickeln und in diesem Zustand dauerhaft zu erhalten.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Deichschutzzone
Innerhalb der in der Planzeichnung kenntlich gemachten 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 Spielplätze, Wasserflächen, Feuchtbiotope, Parkanlagen, Einzäunungen etc. Die Deichbehörde kann gemäß § 16 Abs. 2 NDG zur Befreiung vom Verbot des § 16 Abs. 1 NDG Ausnahmen genehmigen, wenn das Verbot im Einzelfall zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und die Ausnahme mit den Belangen der Deichsicherheit vereinbar ist. Jede Benutzung des Deiches (Nutzung und Benutzen) und der Flächen innerhalb der Deichschutzzone, außer zum Zweck der Deicherhaltung durch ihren Träger, erfordert das Vorliegen einer deichrechtlichen Ausnahme genehmigung für die Benutzung der Deichschutzzone gemäß § 14 in Verbindung mit § 15 bzw. § 16 NDG. Näheres zu den deichrechtlichen Bestimmungen siehe Hinweis Nr. 10.

2. Wasserschutzgebiet
Der gekennzeichnete Teil des Plangebiets liegt innerhalb der Schutzzone III (Weiteres Schutzgebiet) des Trinkwasserschutzgebietes Langeorg. Die Schutzzielenverordnung vom 26.10.1967 sowie die Verordnung über Schutzbestimmungen in Wasserschutzgebieten (SchuVO) vom 09.11.2009 sind zu beachten. Diese Verordnungen können bei der Gemeinde Langeorg, der zuständigen Behörde des Landkreises Wittmund oder dem Versorgungsträger Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband (OOV) eingesehen werden. Gemäß § 5 der o. g. Schutzzielenverordnung besteht für Kläranlagen ein Verbot. Von den Verboten nach den Schutzbestimmungen des § 5 kann die zuständige Wasserbehörde auf Antrag im Einzelfall eine Befreiung erteilen, wenn andere Rechtsvorschriften dem nicht entgegenstehen und soweit der Schutzzweck dieser Verordnung dadurch nicht gefährdet wird oder überwiegende Gründe des Wohls der Allgemeinheit dies erfordern. Die Nachweisepflicht liegt beim Antragsteller. 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 Heizöl 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 (Auflagenvorbehalt).

3. Gesetzlich geschützte Biotope
Innerhalb der umgrenzten Flächen sind Bestände von feuchtem mesophilen Grünland sowie sonstigem nährstoffreichem Feuchtwiesenland vorhanden, die nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) als gesetzlich geschützte Biotope dem direkten Schutz durch das Gesetz unterliegen. Eine Beeinträchtigung oder Beseitigung dieser Biotope ist verboten. Für die Durchführung jeglicher Eingriffe - auch nur temporäre - sind entsprechende Ausnahme genehmigungen bei der zuständigen unteren Naturschutzbehörde zu beantragen. Ausnahme genehmigungen können unter Bedingungen und mit Auflagen erteilt werden.

HINWEISE

1. Baunutzungsverordnung

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 Bebauungsplans sind keine Bodendenkmale bekannt. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlelagersammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDenSchG) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Wittmund oder der Ostfriesischen Landschaft, Hafenstraße 11, 26603 Aurich, Tel. 04941 1799 32, unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDenSchG 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.

3. Altlasten und schädliche Bodenveränderungen

Im Geltungsbereich sind keine Altlasten gemäss Altlastenprogramm des Landes Niedersachsen erfasst. Sollten 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 erfolgen haben. 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 Bodenaustausch oder Bodenwäsche, zur Folge haben. Die untere Bodenschutz- und Abfallbehörde bzw. die untere Wasserbehörde des Landkreises Wittmund ist hierüber sofort zu informieren.

4. 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 Aushubarbeiten 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 Vernichtung oder Vergeudung 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 aktuellen technischen Standards behandelt werden.

5. Kampfmittel

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend das Landesamt für Geoformationen und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) Kampfmittelbeseitigungsdienst in Hannover oder das Ordnungsamt der Gemeinde Langeorg zu benachrichtigen.

6. 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 (Erkundungspflicht der Ausbaunternehmer).

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 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.

8. Telekommunikation

Neu errichtete Gebäude, die über Anschlüsse für Endnutzer von Telekommunikationsdienstleistungen verfügen sollen, sind gebäudeintern bis zu den Netzabschlusspunkten mit hochgeschwindigkeitsfähigen passiven Netzinfrastrukturen § 3 Nr. 45 Telekommunikationsgesetz (TKG) sowie einem Zugangspunkt zu diesen passiven gebäudeinternen Netzkomponenten auszustatten.

9. Artenschutz

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

10. Bestimmungen innerhalb im Bereich der Deichschutzzone

Flächenbezogene Planungen sind frühzeitig mit der Unteren Deichbehörde und dem Träger der Deicherhaltung abzustimmen, um die generellen Machbarkeiten zu klären. Bauwerke, die der Ent- und Bewässerung oder dem Verkehr dienen, dürfen nur mit Erlaubnis der Deichbehörde nach Anhören des Trägers der Deicherhaltung angelegt, geändert oder beseitigt werden. Das Gleiche gilt für Wasser-, Gas-, Öl- und elektrische Leitungen. Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen für die Errichtung oder wesentliche Änderung von Bauanlagen dürfen nur erteilt werden, wenn die Deichbehörde dem Antragsteller eine Ausnahme genehmigung nach § 16 Abs. 2 Niedersächsisches Deichgesetz (NDG) erteilt hat. Für weitere Nutzungen (z. B. für das Befahren der Deichschutzzone oder des Deiches mit Kraftfahrzeugen) sind entsprechende deichrechtliche Genehmigungen notwendig. Materialien und Objekte (z. B. Containern) dürfen nur zeitlich begrenzt (zwischen)gelagert werden und müssen im Bedarfsfall jederzeit entfernt werden können.

PRÄAMBEL

AUFGRUND DES § 1 ABS. 3 UND DES § 10 DES BAUGESETZBUCHES IN DER FASSUNG DER NUBEBEKANNTMACHUNG VOM 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), ZULETZT GEÄNDERT DURCH ART. 1 DES GESETZES VOM 22.06.2026 (BGBl. 2026 I Nr. 192) I. V. M. § 58 DES NIEDERSÄCHSISCHEN KOMMUNALVERFASSUNGSGESETZES (NKoMV) VOM 17.12.2010 (NDS. GVB. 2010 S. 576), ZULETZT GEÄNDERT DURCH ART. 3 DES GESETZES VOM 28.04.2026 (NDS. GVB. 2026 NR. 30) HAT DER RAT DER GEMEINDE LANGEORG DIESEN BEBAUUNGSPLAN "ABWASSERREINIGUNGSANLAGE ERWEITERUNG" BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG UND DEN NEBENSTEHENDEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN AM 01.07.2026 ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

LANGEORG, DEN _____

BÜRGERMEISTER _____

(SIEGEL)

VERFAHRENSVERMERKE

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

DER RAT DER GEMEINDE LANGEORG HAT IN SEINER SITZUNG AM 26.09.2023 DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES "ABWASSERREINIGUNGSANLAGE ERWEITERUNG" BESCHLOSSEN. DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS IST GEMÄSS § 2 ABS. 1 BAUGB AM 24.02.2025 ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT WORDEN.

LANGEORG, DEN _____

BÜRGERMEISTER _____

2. PLANUNTERLAGE

KARTENGRUNDLAGE: LIEGENSCHAFTSKARTE
MAßSTAB: 1 : 1 000
QUELLE: AUSZUG AUS DEN GEODATEN DES LANDESAMTES FÜR GEOINFORMATION UND LANDESVERMESSUNG NIEDERSACHSEN
© 2024

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

WITTMUND, DEN _____

KATASTERAMT WITTMUND _____

(UNTERSCHRIFT) _____

(SIEGEL)

VERFAHRENSVERMERKE (FORTSETZUNG)

3. VERÖFFENTLICHUNG DES ENTWURFS

DER RAT DER GEMEINDE LANGEORG HAT IN SEINER SITZUNG AM 05.02.2026 DIE VERÖFFENTLICHUNG GEM. § 3 ABS. 2 BAUGB BESCHLOSSEN. INFORMATIONEN ÜBER DIE ZUGÄNGLICHKEIT DER ENTWURFSUNTERLAGEN, DIE DAUER DER VERÖFFENTLICHUNGSRIST SOWIE ANGABEN DARÜBER, WELCHE ARTEN UMWELTBEZOGENER INFORMATIONEN VERFÜGBAR SIND, WURDEN AM 16.02.2026 ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT. DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES "ABWASSERREINIGUNGSANLAGE ERWEITERUNG" UND DER BEGRÜNDUNG WURDEN ZUSAMMEN MIT DEN WESENTLICHEN BEREITS VORLIEGENDEN UMWELTBEZOGENEN STELLUNGNAHMEN VOM 25.02.2026 BIS 27.03.2026 GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB VERÖFFENTLICHT.

LANGEORG, DEN _____

BÜRGERMEISTER _____

4. SATZUNGSBESCHLUSS

DER RAT DER GEMEINDE LANGEORG HAT DEN BEBAUUNGSPLAN "ABWASSERREINIGUNGSANLAGE ERWEITERUNG" NACH PRÜFUNG DER BEDENKEN UND ANREGUNGEN GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB IN SEINER SITZUNG AM 01.07.2026 ALS SATZUNG (§10 BAUGB) SOWIE DIE BEGRÜNDUNG BESCHLOSSEN.

LANGEORG, DEN _____

BÜRGERMEISTER _____

5. INKRAFTTRETEN

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

LANGEORG, DEN _____

BÜRGERMEISTER _____

6. VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN

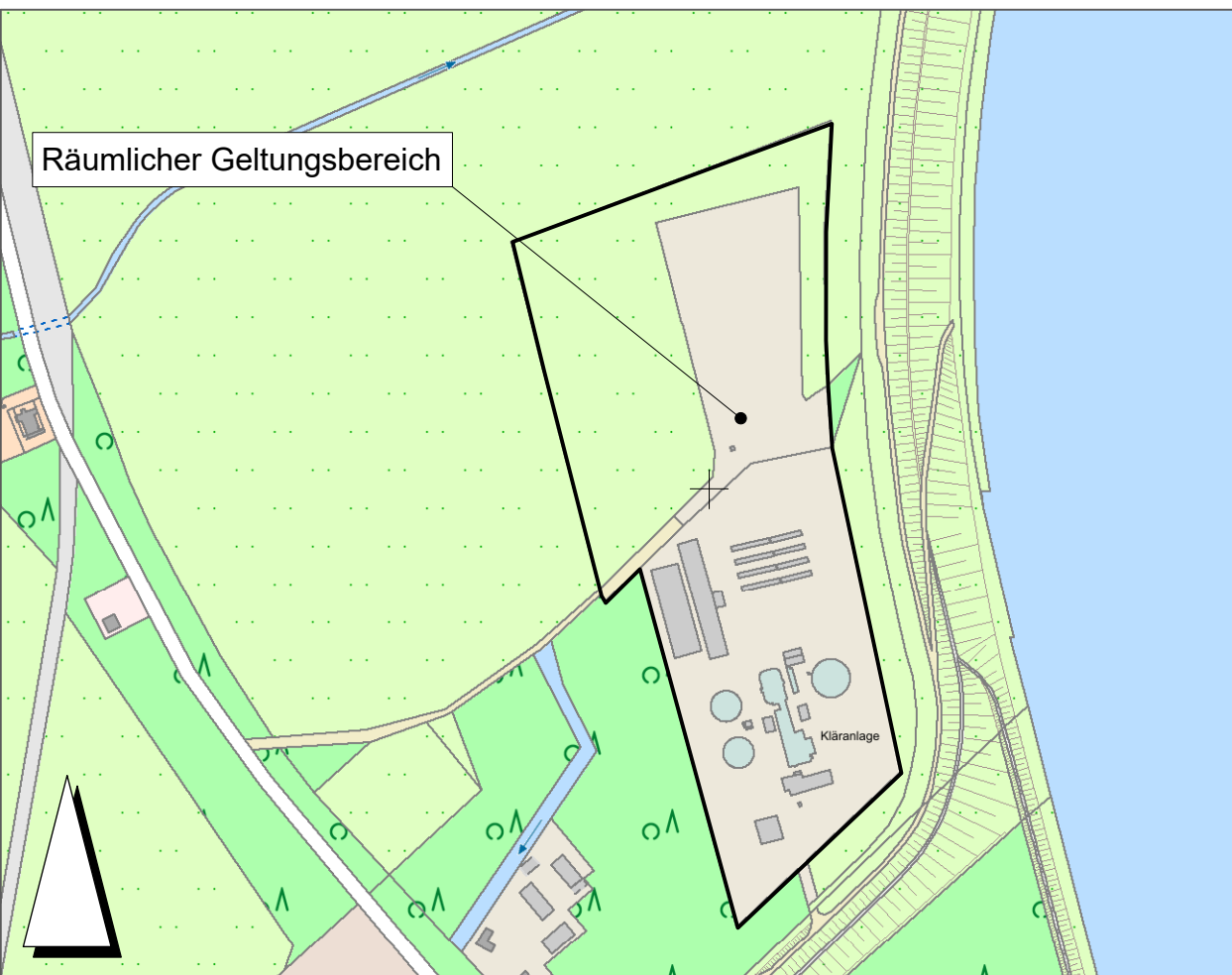
INNERHALB VON EINEM JAHR NACH INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANES IST DIE VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN BEIM ZUSTANDEKOMMEN DES BEBAUUNGSPLANES NICHT GELTEND GEMACHT WORDEN.

LANGEORG, DEN _____

BÜRGERMEISTER _____

ÜBERSICHTSKARTE

M 1 : 5.000



GEMEINDE

GEMEINDE LANGEORG



PLANINHALT

MASSTAB

BEBAUUNGSPLAN
"ABWASSERREINIGUNGSANLAGE ERWEITERUNG"

1:1.000

PROJ.-NR.	PROJEKTLEIT.	BEARBEITUNG	GEPRÜFT	BLATTGR.	VERFAHRENSART
12367	Botenbruch	Block		594 x 970	

PLANBEZEICHNUNG / PROJEKTDATUM	DATUM	PLANSTAND
2026_07_07_12367_BP_S.vwx	07.07.2026	Salzung

PLANVERFASSER



INGENIEURE - ARCHITEKTEN - STADTPLANER
Sitz der Gesellschaft: Waldstr. 39 26340 Neuenburg Tel: 0 44 52 - 9 16 - 0 Fax: 0 44 52 - 9 16 - 1 01 E-Mail: info@thalen.de
STADT- & LANDSCHAFTSPLANUNG