



ausgehängt am: 26.04.2024
abgenommen am: _____

ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG

Bebauungsplan Nr. 18 „Reiterhof Gerdes Oberlangen“ nebst örtlichen Bauvorschriften hier: Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

Der Rat der Gemeinde Oberlangen hat in seiner Sitzung am 28.02.2023 den Aufstellungsbeschluss für diesen Bebauungsplan gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 04.05.2023 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB bekannt gemacht.

Mit diesem Bebauungsplan beabsichtigt die Gemeinde Oberlangen die in Kraft befindlichen Bebauungspläne in einem Gesamtbebauungsplan inklusive Erweiterungsmöglichkeiten im Bebauungsplan Nr. 18 „Reiterhof Gerdes Oberlangen“ nebst örtlichen Bauvorschriften zusammenzufassen.

Der räumliche Geltungsbereich dieser Bauleitplanung ist im nachstehenden Planausschnitt gesondert gekennzeichnet:



In seiner Sitzung am 21.02.2024 hat der Rat der Gemeinde Oberlangen die Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB dieses Bauleitplanentwurfs, die Entwurfsbegründung mit Umweltbericht und Anlagen sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen und Informationen beschlossen.

Die vorgenannten Auslegungsunterlagen sind gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom

08.05.2024 bis einschließlich 14.06.2024

im Internet auf der Homepage der Samtgemeinde Lathen unter bauleitplanung.sg-lathen.de veröffentlicht. Zusätzlich liegen die Auslegungsunterlagen während der Dauer der Veröffentlichungsfrist im Gemeindebüro der Gemeinde Oberlangen, Marienstraße 14, 49779 Oberlangen, und im Rathaus der Samtgemeinde Lathen, Flur im I. Obergeschoss, Fachbereich Planen und Bauen, Erna-de-Vries-Platz 7, 49762 Lathen, während der Dienstzeiten (Mo. – Do. 08.30 Uhr – 12.00 Uhr, 14.30 Uhr – 16.00 Uhr, Fr. 08.30 Uhr – 12.00 Uhr und nach Vereinbarung) zu jedermanns Einsichtnahme öffentlich aus.

Während der Dauer der Veröffentlichungsfrist können Stellungnahmen abgegeben werden. Diese sollen elektronisch übermittelt werden (bauleitplanung@lathen.de), können bei Bedarf aber auch auf anderem Weg abgegeben werden. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über diesen Bauleitplan unberücksichtigt bleiben.

Folgende umweltbezogene Informationen (gleichzeitig Anlagen der Begründung und Unterlagen zur Offenlage) sind zu diesem Bauleitplan bereits verfügbar:

- Erläuterungsbericht Oberflächenentwässerung Aufstellung Bebauungsplan Nr. 18 „Reiterhof Gerdes Oberlangen“ Gemeinde Oberlangen, Landkreis Emsland; Büro für Geowissenschaften M&O GbR, Spelle, 26.05.2023
- Bebauungsplan Nr. 18 „Reiterhof Gerdes Oberlangen“ Gemeinde Oberlangen: Artenschutzfachbeitrag (AFB) und Untersuchung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (UsaP) Brutvögel und Fledermäuse 2023; Dipl. Biologe Christian Wecke, Westerstede 2023
- Schallimmissionen: Das Plangebiet befindet sich nordwestlich der Ortslage von Oberlangen und liegt östlich der Straße „Heerweg“. Lärmemittierende gewerbliche Betriebe oder Straßen mit höherem Verkehrsaufkommen sind in der Umgebung nicht vorhanden, so dass relevante Lärmimmissionen nicht zu beschreiben sind.
- Umweltbericht: Im Umweltbericht sind folgende Umweltauswirkungen aufgeführt:
Schutzgebiete
Der Geltungs-/Planbereich liegt außerhalb von Schutzgebieten oder wertvollen Bereichen für Gast-/Brutvögel. Geschützte Biotop, Vogelschutzgebiete oder FFH-Gebiete sind innerhalb des Geltungsbereiches sowie in der Umgebung nicht vorhanden. Der Geltungsbereich liegt außerhalb von Überschwemmungsgebieten und sonstigen einschränkenden Rahmenbedingungen.
Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Mensch und Prognose
Auswirkungen: Durch die Planung können folgende Auswirkungen für das Schutzgut Mensch entstehen: Beeinträchtigung durch Baulärm und Staubentwicklung. Schädliche Umweltauswirkungen i.S. des BImSchG bzw. erhebliche Umweltauswirkungen i.S. des BauGB auf seine Umgebung sind ebenso wie unzulässige Überschreitungen von schalltechnischen Orientierungswerten nicht zu erwarten.

Prognose: Aufgrund der geplanten Nutzungen und der Kleinflächigkeit des zukünftigen Baugebietes bzw. dessen Erweiterung sind keine erheblichen Risiken zu beschreiben.

Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen

Auswirkungen: Durch die Überbauung und Nutzungsänderung der Flächen sind keine wesentlichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Pflanzen im Untersuchungsraum zu erwarten, da eine größtenteils vegetationslose bzw. bebaute und versiegelte Fläche des Reiterhofes entwickelt und teilweise umgewandelt werden soll.

Prognose: Die Beeinträchtigung durch Biotopverlust ist nicht erheblich und kompensierbar.

Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Tiere

Auswirkungen: Verlust potenzieller Habitate für Tiere.

Prognose: Erhebliche Artenschutzrechtlichen Konflikte sind nicht zu erwarten. Vermeidungsmaßnahmen sind jedoch notwendig.

Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Boden

Auswirkungen: Verlust von gewachsenem Boden durch Versiegelung und Bodenumbruch.

Prognose: Durch die möglichen zusätzlichen Bodenversiegelungen sowie Veränderung der zukünftigen Bauflächen ist mit erheblichen Beeinträchtigungen der Bodenfunktion zu rechnen. Dieser Boden steht als Vegetationsfläche und Tierlebensraum nicht mehr zur Verfügung bzw. die natürlichen Bodenfunktionen werden eingeschränkt. Eine Kompensation ist erforderlich.

Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Wasser

Auswirkungen: Durch den Verlust von versickerungsfähigem Boden aufgrund von Bodenversiegelung treten kleinflächige Beeinträchtigungen für das Schutzgut Wasser auf.

Prognose: Durch die angestrebte teilweise Versickerung des Oberflächenwassers und Rückhalten des anfallenden Wassers sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Grundwassers zu erwarten.

Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft

Auswirkungen: Es sind kleinflächige Beeinträchtigungen des örtlichen Geländeklimas durch Beseitigung von temporären Vegetationsbeständen und Versiegelung sowie Aufheizung durch Baukörper zu erwarten.

Prognose: Durch die punktuelle Bebauung sind erhebliche klimatische Beeinträchtigungen nicht zu erwarten. Eine wesentliche Erhöhung der Luftschadstoffe ist nicht zu erwarten.

Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Landschaft

Auswirkungen: Die zusätzlich einbezogene ehemalige Acker- und derzeitige Reitfläche wird durch eine zukünftig mögliche Bebauung im Zuge der Erweiterung und Weiterentwicklung des Reiterhofes ersetzt.

Prognose: Das Plangebiet ist insgesamt deutlich anthropogen überformt und schließt sich an intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen und Straßenfläche an. Die umgebenden Grünstrukturen bleiben erhalten und erleichtern die Einbindung in das Landschaftsbild. Eine wesentliche Verschlechterung ist daher eher nicht zu erwarten.

Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Auswirkungen/ Prognose: Das geplante Vorhaben hat unter Berücksichtigung der Hinweise zum Denkmalschutz keine Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter.

Wechselwirkungen

Auswirkungen/ Prognose: Die verschiedenen Schutzgüter sind eng über Wechselwirkungen miteinander verbunden. So führt der Verlust des Schutzgutes Boden durch Versiegelung zu einer Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate. Durch die Versiegelung zusätzlicher, teilweise heute noch offener Flächen wird die einstrahlende Sonnenenergie reflektiert und somit die umgebende Lufttemperatur erhöht. Die relative Luftfeuchte und die Verdunstungsrate werden gesenkt. Der Verlust von Boden durch Versiegelung bedeutet auch den Verlust von Lebensraum für Pflanzen und Tiere. Über das Vorhabengebiet hinausgehende Beeinträchtigungen der Umwelt in Folge von Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind jedoch nicht zu erwarten.

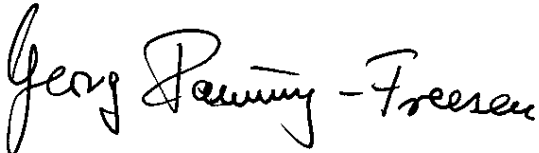
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB: Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden keine Bedenken und Anregungen vorgetragen.

Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange aus der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB:

- a) Landkreis Emsland:
 - Städtebau (Hinweise ergänzende Nutzungen, Nutzung der privaten Grünfläche)
 - Naturschutz und Forsten (Hinweise zu Naturschutz, Artenschutz, Eingriffsregelung)
 - Brandschutz (Hinweise zur Löschwasserversorgung)
 - Denkmalpflege (Hinweise auf Bodendenkmal in der Umgebung, Hinweise zum Umgang mit Bodenfunden)
- b) Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie
 - Hinweise auf das Schutzgut Boden und auf Suchraum für schutzwürdige Böden.

In den weiteren eingegangenen Stellungnahmen wurden keine abwägungsrelevanten Hinweise, Bedenken oder Anregungen geäußert. Anregungen hinsichtlich des Untersuchungsumfanges des Umweltberichtes wurden nicht gegeben.

Oberlangen, den 26.04.2024



- Georg Raming-Freesen -
(Bürgermeister)