

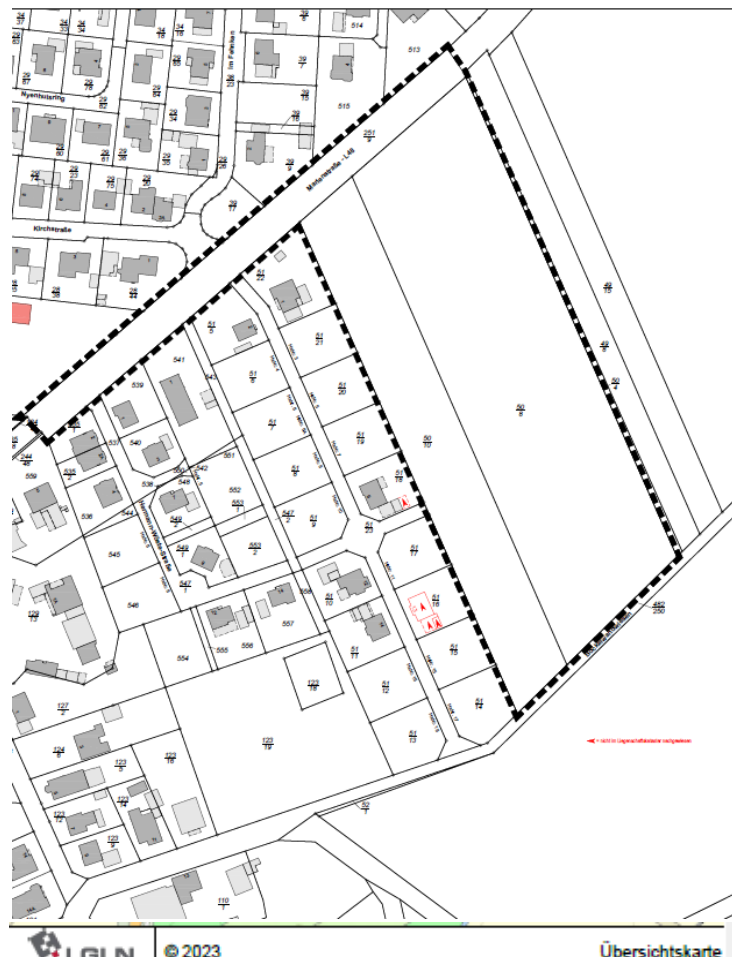
Öffentliche Bekanntmachung

ausgehängt am: 04.06.2026
abgenommen am: _____

Bebauungsplan Nr. 21 „Erweiterung Nesken Grund“ nebst örtlichen Bauvorschriften hier: Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

Der Rat der Gemeinde Oberlangen hat in seiner Sitzung am 28.10.2025 den Aufstellungsbeschluss für diesen Bebauungsplan gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 02.12.2025 bekannt gemacht.

Der räumliche Geltungsbereich dieser Bauleitplanung ist im nachstehenden Kartenausschnitt gesondert gekennzeichnet.



In seiner Sitzung am 01.06.2026 hat der Rat der Gemeinde Oberlangen die Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Dieser Bauleitplanentwurf, dessen Begründungsentwurf mit Umweltbericht und Anlagen sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen und Informationen werden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom

12.06.2026 bis einschließlich 14.07.2026

im Internet auf der Homepage der Samtgemeinde Lathen unter bauleitplanung.sg-lathen.de (Gemeinde Oberlangen) veröffentlicht. Zusätzlich liegen die vorgenannten Planunterlagen 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 Öffnungszeiten (Mo.-Di. und Do. 08:30-13:00 Uhr / 14:30-16:00 Uhr; Mi. und Fr. 08:30-12:00 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 Veröffentlichung) sind zu diesem Bauleitplan bereits verfügbar:

1. **Umweltbericht** als Teil II der Begründung, aufgestellt durch Büro für Stadtplanung, Gieselmann und Müller GmbH, Raddeweg 8, 49757 Werlte vom April 2026
2. **Schalltechnische Untersuchung** zum Bebauungsplan Nr. 21 „Erweiterung Nesken Grund“ in der Gemeinde Oberlangen der Samtgemeinde Lathen, Bericht Nr. 6019.1/03 vom 16.04.2026, aufgestellt durch das Büro WENKER & GESING Akustik und Immissionsschutz GmbH, Bahnhofstraße 102, 48683 Ahaus
3. **Geruchstechnische Untersuchung** zum Bebauungsplan Nr. 21 „Erweiterung Nesken Grund“ in der Gemeinde Oberlangen der Samtgemeinde Lathen, Bericht Nr. 6019.5/01_Version_Public vom 09.04.2026, aufgestellt durch das Büro WENKER & GESING Akustik und Immissionsschutz GmbH, Bahnhofstraße 102, 48683 Ahaus
4. **Entwässerungskonzept** zum Bebauungsplan Nr. 21 „Erweiterung Nesken Grund“ in der Gemeinde Oberlangen der Samtgemeinde Lathen, aufgestellt durch die Niedersächsische Landgesellschaft mbH, Geschäftsstelle Meppen, August-Priehof-Straße 1, 49716 Meppen vom 18.05.2026
5. **Biotoptypen** nach Drachenfels zum Bebauungsplan Nr. 21 „Erweiterung Nesken Grund“ in der Gemeinde Oberlangen, aufgestellt durch Büro für Stadtplanung, Gieselmann und Müller GmbH, Raddeweg 8, 49757 Werlte vom April 2026
6. **Erfassungsbericht und UsaP 2025** zum Bebauungsplan Nr. 21 „Erweiterung Nesken Grund“ in der Gemeinde Oberlangen, aufgestellt von Dipl. Biologe Christian Wecke, Garnholterdamm 17, 26655 Westerstede im Jahr 2025

7. **Externe Kompensation Übersicht / Zuordnung** zum Bebauungsplan Nr. 21 „Erweiterung Nesken Grund“ in der Gemeinde Oberlangen, aufgestellt durch das Büro für Stadtplanung, Gieselmann und Müller GmbH, Raddeweg 8, 49757 Werlte vom April 2026
8. **Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit** gemäß § 3 (1) BauGB: Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden keine Bedenken und Anregungen vorgetragen.
9. **Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange aus der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB:**
 - a) Landkreis Emsland vom 05.01.2026
 - Städtebau (Festsetzung zu Gebäudetypen, Anzahl der Wohneinheiten, Bestimmtheitsgebot bei Festlegung der Bezugspunkte für Gebäudehöhen, Begrifflichkeiten bei örtlichen Bauvorschriften Ziffer 1 bis 3, sparsamer Umgang mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 S. 1 BauGB, zu Außenwohnbereichen)
 - Naturschutz und Forsten (Hinweise zu vorhandenen Gehölzen, Verlust von potentiellen Brutplätzen von Höhlenbrütern, Artenschutz, Biotoptypenkartierung, Eingriffsregelung)
 - Wasserwirtschaft (Entwässerungskonzept, Versickerungsanlagen, Einflüsse auf Wasserhaushalt, Breite der Planstraßen)
 - Abfall und Bodenschutz (Bodenverwertungskonzept)
 - Immissionsschutz (veraltete Grundlagen zur Bewertung der landwirtschaftlichen Immissionen)
 - Brandschutz (Hinweise zur Löschwasserversorgung)
 - Denkmalpflege (Hinweise auf Bodendenkmäler in der Umgebung, Hinweise zum Umgang mit Bodenfunden)
 - b) Niedersächsisches Landesforsten, Forstamt Ankum vom 03.12.2025
 - Umgang mit evtl. Waldflächen und Abstand zu Waldflächen
 - c) Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Lingen vom 12.12.2025
 - Verlängerung der Ortsdurchfahrt bis hinter die Planstraße, Ausbau Fuß- und Radweg an der Marienstraße, Abschluss einer Vereinbarung zwischen Land und Gemeinde, Herstellung von Ein- und Ausfahrten an der Marienstraße in Abstimmung mit Straßenmeisterei Meppen, Hinweise zur Übernahme in den Bebauungsplan (Sichtdreiecke, Lärmimmissionen)
 - d) Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, Hannover vom 16.01.2026
 - Hinweise auf das Schutzgut Boden (Plaggenesch) und auf Suchraum für schutzwürdige Böden, allgemeine Hinweise zu den Maßnahmen der Vermeidung und Verminderung von Bodenbeeinträchtigungen, Kompensationsmaßnahmen
 - e) Unterhaltungsverband 102 „Ems III“, Aschendorf vom 19.01.2026
 - Beteiligung am wasserrechtlichen Verfahren, bei Kompensationsmaßnahme an Gewässern II. und III. Ordnung Räumstreifen von 5 Metern zur Böschungsoberkante
 - f) Wasser- und Bodenverband „Linksemsisches Siedlungsgebiet“, Aschendorf vom 19.01.2026
 - Beteiligung am wasserrechtlichen Verfahren, bei Kompensationsmaßnahme an Gewässern II. und III. Ordnung Räumstreifen von 5 Metern zur Böschungsoberkante
 - g) Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Bezirksstelle Emsland, Außenstelle Aschendorf-Hümmling, Aschendorf vom 20.01.2026
 - liegt innerhalb von Immissionsradien landwirtschaftlicher Betriebe, keine weitere Beeinträchtigung der Betriebe durch Plangebiet, Forstamt Weser-Ems hat keine Bedenken

Umweltbezogene Informationen zum Schutzgut **Mensch, menschliche Gesundheit und Emissionen** finden sich in den Unterlagen 1, 2, 3, sowie in den Stellungnahmen 9a) 9c), 9g). Darin werden folgende Aspekte angesprochen:

- temporäre bau- und betriebsbedingte Auswirkungen
- Schallimmissionen
- Geruchsimmissionen

Umweltbezogene Informationen zum Schutzgut **Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt, Artenschutz** finden sich in den Unterlagen 1, 5, 6, 7, sowie in den Stellungnahmen 9a), 9b), 9c). Darin werden folgende umweltbezogene Aspekte angesprochen:

- Verlust von Lebensraum für Pflanzen und Tiere
- Artenschutz (Brutvögel, Fledermäuse, Säuger, Reptilien, Amphibien, Insekten/Wirbellose)
- Bau- und betriebsbedingte Auswirkungen
- Vermeidungsmaßnahmen bezgl. Natur und Landschaft
- Eingriff in Natur und Landschaft / Kompensation

Umweltbezogene Informationen zum Schutzgut **Fläche** finden sich in der Unterlage 1 sowie in den Stellungnahmen 9a), 9e), 9f). Darin werden folgende umweltbezogene Aspekte angesprochen:

- bau- und betriebsbedingte Wirkfaktoren, Beanspruchung überwiegend von landwirtschaftlichen Flächen, Anlage von Räumstreifen an Gewässern

Umweltbezogene Informationen zum Schutzgut **Boden** finden sich in den Unterlagen 1, 4, 5, sowie in den Stellungnahmen 9a), 9d). Darin werden folgende umweltbezogene Aspekte angesprochen:

- bau- und betriebsbedingte Wirkfaktoren, dauerhafte und temporäre Versiegelung von Flächen
- Bodenfunktionen
- Bodenverwertungskonzept

Umweltbezogene Informationen zum Schutzgut **Wasser** finden sich in den Unterlagen 1, 4 sowie in den Stellungnahmen 9a), 9e), 9f). Darin werden folgende umweltbezogene Aspekte angesprochen:

bau- und betriebsbedingte Wirkfaktoren

- Grund- und Oberflächenwasser sowie Versickerungsanlagen
- Beteiligung am wasserrechtlichen Verfahren

Umweltbezogene Informationen zum Schutzgut **Luft und Klima** finden sich in der Unterlage 1. Darin werden folgende umweltbezogene Aspekte angesprochen:

- bau- und betriebsbedingte Wirkfaktoren
- Reduzierung von siedlungsnaher Freifläche als Frischluftentstehungsgebiet
- Neuanlage von Gehölzstreifen, Gartenflächen als positiver Klimabeitrag und Verbesserung der Luftqualität (Luftbefeuchtung, Bindung von CO₂), Kalt- und Frischluft

Umweltbezogene Informationen zum Schutzgut **Landschaft** finden sich in der Unterlage 1 sowie in der Stellungnahme 9a). Darin werden folgende umweltbezogene Aspekte angesprochen:

- Eingriff in Natur und Landschaft
- Umgestaltung des Landschaftsbildes
- Baubedingte temporäre visuelle Beeinträchtigung des Landschaftsbildes
- überwiegende Beibehaltung der Gehölze an der Marienstraße

- Verbesserung des Landschaftsbildes durch Neuanlage von Gehölzstreifen, Pflanzung von Einzelbäumen an der südlichen Plangebietsgrenze
- Begrenzung der Bauhöhe

Umweltbezogene Informationen zum Schutzgut **Kultur und sonstige Sachgüter** finden sich in der Unterlage 1 sowie in der Stellungnahme 9a). Darin werden folgende umweltbezogene Aspekte angesprochen:

- Archäologische Fundstellen bzw. Bodendenkmäler

Umweltbezogene Informationen zum Schutzgut **Schutzgebiete und -objekte** und **zum Europäischen Netz / Natura 2000** finden sich in den Unterlagen 1, 6 sowie in der Stellungnahme 9a). Darin werden folgende umweltbezogene Aspekte angesprochen:

- FFH-Gebiete (Natura 2000) und EU-Vogelschutzgebiete

Umweltbezogene Informationen zu **Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern** finden sich in der Unterlage 1. Darin werden folgende umweltbezogene Aspekte angesprochen:

- Wirkungszusammenhänge zwischen den Schutzgütern

Umweltbezogene Informationen zu **Anfälligkeit für schwere Unfälle / Katastrophen** finden sich in der Unterlage 1. Darin werden folgende umweltbezogene Aspekte angesprochen:

- Plangebiet weder innerhalb des Achtungsabstandes von Betriebsbereichen gemäß Störfall-Verordnung
- keine derartigen Betriebe im Plangebiet vorgesehen
- keine Auswirkungen aufgrund von Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen.

Oberlangen, den 04.06.2026


Georg Raming-Freesen
Bürgermeister