



Niedersächsische
Landgesellschaft mbH

Entwurf

Gemeinde Oberlangen

**Samtgemeinde Lathen
Landkreis Emsland**

Bebauungsplan Nr. 21

„Erweiterung Nesken Grund“

mit örtlichen Bauvorschriften (§ 84 NBauO)

BEGRÜNDUNG



Niedersächsische Landgesellschaft mbH
Geschäftsstelle Osnabrück
Am Schölerberg 6
49082 Osnabrück
Stand: Mai 2026

Telefon: 0541/957 33-0
Telefax: 0541/957 33 33
www.nlg.de
info-osnabrueck@nlg.de

Teil I

Inhaltsverzeichnis

1.	Planungsanlass und -ziel.....	4
2.	Darstellung der derzeitigen Nutzung.....	8
3.	Darstellung der geplanten Nutzung	9
3.1	Städtebauliche Ziffern und Werte	9
3.2	Begründung der Festsetzungen und sonstigen Planinhalte des Bebauungsplans.....	10
3.2.1	Übergeordnete Planungen	10
3.2.2	Art der baulichen Nutzung	11
3.2.3	Maß der baulichen Nutzung	12
3.2.4	Textliche Festsetzungen	13
3.2.5	Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung	19
3.2.5	Hinweise	25
4.	Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes.....	27
4.1	Die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung bei Vermeidung einseitiger Bevölkerungsstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Bevölkerungsentwicklung	28
4.1.1	Immissionen.....	28
4.2	Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes	35
4.3	Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege.....	35
4.4	Belange der Ver- und Entsorgung.....	37
4.5	Belange von Natur und Landschaft	45
4.6	Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes	49
4.7	Technischer Umweltschutz und Klimaschutz	49
4.8	Belange der Land- und Forstwirtschaft.....	50
4.9	Belange der Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie	50
4.10	Darstellung von Landschaftsplänen und sonstigen Plänen	52
4.11	Belange des Verkehrs.....	52
4.12	Sonstige Belange und Hinweise.....	56
5.	Umweltbelange	56
5.1	Umweltprüfung / Umweltbericht	56
5.2	Eingriff und Ausgleich, Kompensationsmaßnahmen	56
5.3	Artenschutz	57
5.4	Gesamtabwägung der Umweltbelange	58
6.	Verfahrensvermerke.....	60
7.	Gesamtabwägung	61
8.	Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk.....	61

Teil II

Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 21 „Erweiterung Nesken Grund“ der Ge- meinde Oberlangen

aufgestellt durch Büro für Stadtplanung, Gieselmann und Müller GmbH, Raddeweg 8,
49757 Werlte vom April 2026

Anlagen

Anlage 1

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

Anlage 2

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

Anlage 3

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

Anlage 4

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

Anlage 5

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

Anlage 6

Externe Kompensation Übersicht / Zuordnung 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

1. Planungsanlass und -ziel

Die Gemeinde Oberlangen möchte in Ergänzung des vorhandenen Baugebietes Nesken Grund ein weiteres Wohngebiet als Allgemeines Wohngebiet zur Deckung der Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken schaffen. Die Vermarktung des bisherigen Baugebietes schreitet gut voran. Der dazugehörige Bebauungsplan Nr. 14 „Nesken Grund“ sah durch die Festsetzung einer Erschließungsstraße in Verlängerung des Kreuzungspunktes bereits die Möglichkeit zur Erweiterung des Wohnbaugebietes vor.

Die Gemeinde Oberlangen ist eine Mitgliedsgemeinde der Samtgemeinde Lathen. Oberlangen selber hatte mit Stand Januar 2025 eine Bevölkerungszahl von 1.042 Personen, die SG Lathen wies zum gleichen Stichtag insgesamt eine Bevölkerung von 12.701 Personen auf (Quelle: Internetseite der SG Lathen).

Oberlangen besitzt eine Fläche von 22,12 km².

Zahlen zur Demografie liegen für die SG Lathen insgesamt vor, nicht aber speziell für die Gemeinde Oberlangen. Verschiedene Quellen geben Auskunft über die Demografiebewegungen und Verteilungen in der Samtgemeinde Lathen. Hier sei auf die Publikationen des Landkreis Emsland, aber auch der Industrie- und Handelskammer (IHK) Osnabrück-Emsland-Grafschaft Bentheim verwiesen.

Die Plattform Wegweiser Kommune (herausgegeben von der Bertelsmann Stiftung) gibt einen Überblick über die demografische Entwicklung in der Samtgemeinde Lathen:

Demografische Entwicklung Lathen (im Landkreis Emsland)

Indikatoren	2016 Lathen	2017 Lathen	2018 Lathen	2019 Lathen	2020 Lathen	2021 Lathen	2022 Lathen	2023 Lathen
Bevölkerung (Anzahl)	11.499	11.623	11.745	11.916	12.110	12.257	12.416	12.555
Bevölkerungsentwicklung seit 2011 (%)	2,8	3,9	5,0	6,5	8,2	9,5	11,0	12,2
Bevölkerungsentwicklung über die letzten 5 Jahre (%)	2,8	3,7	5,2	6,0	7,0	6,6	6,8	6,9
Geburten (je 1.000 Einwohner:innen)	7,9	8,1	8,3	8,4	8,9	9,1	9,4	9,5
Sterbefälle (je 1.000 Einwohner:innen)	11,1	10,8	10,8	11,1	10,9	11,5	11,4	11,1
Natürlicher Saldo (je 1.000 Einwohner:innen)	-3,2	-2,6	-2,6	-2,7	-2,1	-2,4	-1,9	-1,6
Zuzüge (je 1.000 Einwohner:innen)	78,5	84,8	90,8	93,8	89,6	92,0	90,7	88,3
Fortzüge (je 1.000 Einwohner:innen)	68,9	72,2	77,1	78,0	74,2	74,5	72,6	71,7
Wanderungssaldo (je 1.000 Einwohner:innen)	9,6	12,6	13,8	15,8	15,4	17,4	18,0	16,5

Stand: 09.09.2025

Wegweiser
Kommune 

Stand Mai 2026

Demografische Entwicklung - Lathen (im Landkreis Emsland) | Seite 2

Indikatoren	2016 Lathen	2017 Lathen	2018 Lathen	2019 Lathen	2020 Lathen	2021 Lathen	2022 Lathen	2023 Lathen
Familienwanderung (je 1.000 Einwohner:innen)	17,9	18,7	22,0	24,4	22,9	26,9	23,7	22,1
Bildungswanderung (je 1.000 Einwohner:innen)	-14,0	1,3	-6,3	-1,0	2,5	10,6	21,0	14,8
Wanderung zu Beginn der 2. Lebenshälfte (je 1.000 Einwohner:innen)	5,7	7,9	11,0	12,9	14,4	14,6	16,8	15,3
Alterswanderung (je 1.000 Einwohner:innen)	0,4	1,0	1,4	2,9	1,8	3,5	5,0	4,3
Durchschnittsalter (Jahre)	43,4	43,5	43,7	43,8	43,9	43,8	43,9	44,0
Medianalter (Jahre)	45,1	45,2	45,4	45,3	45,2	45,0	45,1	45,1
Jugendquotient (unter 20-Jährige je 100 Pers. der AG 20-64)	35,2	34,5	33,6	32,9	32,3	33,1	33,3	33,4
Altenquotient (ab 65-Jährige je 100 Pers. der AG 20-64)	35,0	35,0	34,6	34,5	34,4	34,7	35,4	36,0
Gesamtquotient (unter 20-/ab 65-Jährige je 100 Pers. der AG 20-64)	70,1	69,5	68,2	67,4	66,6	67,8	68,7	69,5
Anteil unter 18-Jährige (%)	18,0	17,9	17,5	17,3	17,2	17,5	17,6	17,6
Anteil Elternjahrgänge (%)	16,3	16,6	16,7	16,9	16,9	17,0	17,1	17,4

Stand: 09.09.2025



Demografische Entwicklung - Lathen (im Landkreis Emsland) | Seite 3

Indikatoren	2016 Lathen	2017 Lathen	2018 Lathen	2019 Lathen	2020 Lathen	2021 Lathen	2022 Lathen	2023 Lathen
Anteil 65- bis 79-Jährige (%)	15,4	15,3	14,8	14,5	14,2	14,1	14,4	14,7
Anteil ab 80-Jährige (%)	5,2	5,4	5,8	6,1	6,4	6,6	6,6	6,6
Einwohner:innendichte (Einwohner:innen je Hektar)	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7	0,8

k.A. = keine Angaben bei fehlender Verfügbarkeit, aufgrund von Gebietsstandsänderungen bzw. aus methodischen und inhaltlichen Gründen; weitere Detailinformationen finden Sie auf der Seite Methodik.

Quelle: Statistische Ämter der Länder, ZEFIR, eigene Berechnungen

Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0

Quellenangabe bei Verwendung der Daten:

Bertelsmann Stiftung
www.wegweiser-kommune.de

Indikatoren Erläuterungen

Stand: 09.09.2025



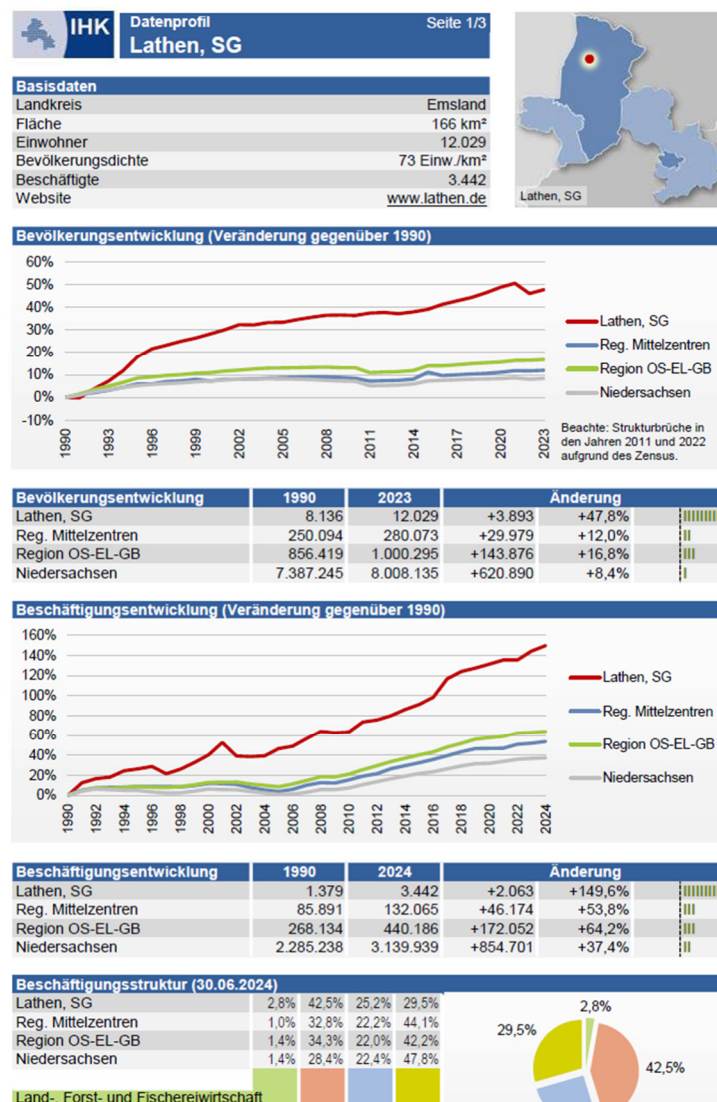
Alle drei Abbildungen entstammen der Internetseite Wegweiser Kommune über die Suchanfrage Lathen.

Stand Mai 2026

Die Bevölkerungsanzahl in der SG Lathen ist stetig angestiegen. Die Tabellen geben Auskunft darüber, wie sich der natürliche Saldo und der Wanderungssaldo verhält. Weitere Daten zu den Altersstufen und deren Anteile werden ebenso aufgeführt.

Das Datenprofil der IHK zeigt zur SG Lathen hinsichtlich der Bevölkerung aber auch der Beschäftigungsentwicklung folgende Grafiken auf, wobei bei der SG Lathen im Verhältnis zu Reg. Mittelzentren als auch der Region OS-EL-GB und Niedersachsen die Kurven weit nach oben gehen.

Bevölkerungsentwicklung Vergleich 1990 und 2023 in der oberen Hälfte der Abbildung mit einem Plus von 47,8 %:



Quelle: IHK Datenprofil SG Lathen, Datenquelle Landesamt für Statistik Niedersachsen

Beschäftigtenentwicklung Vergleich 1990 und 2024 in der unteren Hälfte der Abbildung mit einem Plus von 149,6%.

Aufbauend auf diesen Aussagen wurden auch in der Gemeinde Oberlangen immer wieder Wohnbaugebiete in den letzten Jahren ausgewiesen, die gut angenommen wurden.

Das Plangebiet soll den Bedarf an Baugrundstücken im Ort Oberlangen selbst decken. Gerade auch für junge Familien soll die Möglichkeit geschaffen werden, den Traum vom Eigenheim zu verwirklichen.

Durch die moderate Ausweisung des WA2-Gebietes für Mehrfamilienhäuser im Norden des Plangebietes an der Marienstraße soll auch der Bedarf an Wohnungen gedeckt werden. Ein weiterer Bedarf wurde während der Planung geäußert. Es sollen für ältere Bevölkerungsteile ein Angebot an Reihenhäusern auf kleineren Grundstücken geschaffen werden. Demzufolge ist zum Auslegungsentwurf ein weiteres WA-Gebiet (WA3) geschaffen worden. Das WA3-Gebiet befindet sich zwischen dem WA2-Gebiet und den WA1-Gebieten und liegt demzufolge im nördlichen Plangebiet, ist gut erreichbar und bildet somit einen Übergang von den Mehrfamilienhäusern im WA2-Gebiet zu den Einzel- und Doppelhäusern im WA1-Gebiet.

Unterstützend und zur Förderung der Beschäftigung in der Gemeinde wird das Gewerbegebiet „Mühlensch“ (Bebauungsplan Nr. 19) entwickelt. Die Bauleitplanung ist abgeschlossen. Die Erschließung wird zeitnah beginnen.

Wie der benachbarte Bebauungsplan Nr. 14 so ist auch der vorliegende Bebauungsplan Nr. 21 „Erweiterung Nesken Grund“ aus der 36. Änderung des Flächennutzungsplanes entwickelt, der für diese Plangebietsflächen Wohnbauflächen darstellt. Somit muss zur Aufstellung des Bebauungsplanes parallel kein Flächennutzungsplan geändert werden.

Der Landkreis Emsland schrieb in seiner Stellungnahme vom 05.01.2026 zu dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden:

„Gem. § 1 a Abs. 2 S. 1 BauGB mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Gegen § 1 a Abs. 2 S. 1 BauGB würde verstoßen, wenn bspw. ausreichende Flächen im Bestand verfügbar sind (ErnstZinkahn/Bielenberg, Kommentar zum BauGB, RdNr. 57 zu § 1 a). So ist in der Begründung darauf einzugehen, ob noch ausreichend Bauplätze in Oberlangen und im nahegelegenen Niederlangen zur Verfügung stehen.“

Hierzu wird abgewogen:

In der Begründung zum Vorentwurf des Bebauungsplanes wurde die demografische Situation in der Samtgemeinde Lathen und die Situation in der Gemeinde Oberlangen beschrieben.

Mit Stand vom 16.02.2026 gibt es in der Gemeinde Oberlangen 5 freie Bauplätze. Es sind bereits schon in diesem frühen Stadium des Bebauungsplanverfahrens 7 Bewerbungen für das neue Baugebiet (Stand 11.03.2026) zu verzeichnen. Viele Gründe sprechen für eine gute Vermarktung des Baugebietes, vor allem die Lage des Plangebietes im Ort und die Nähe zu Kindergarten, Grundschule und Sportplatz, alles gute Standortkriterien. Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan (FNP) entwickelt. Er setzt die städtebauliche Entwicklung fort, die mit dem Baugebiet Nesken Grund diesen Standort weiterentwickelt. Somit stellt das Plangebiet keine neue Fläche dar, sondern beruht schon auf langfristige Perspektiven in der Wohnbauentwicklung in der Gemeinde Oberlangen.

Das Baugebiet „Hoher Esch“ in Oberlangen liegt bei weitem nicht so zentral wie das Plangebiet und ist lagetechnisch nicht so attraktiv wie die Erweiterung Nesken Grund.

Da Oberlangen direkt an die Gemeinde Niederlangen grenzt und Niederlangen selbst auch zwei Baugebiete in der Vermarktung hat, wird hier aus diesem Aspekt heraus auch auf die Nachbargemeinde hinsichtlich Baugebiete geschaut. Das Baugebiet „Am Sportplatz“, das in der Nähe zum vorhandenen Plangebiet liegt, ist fast verkauft. Es sind noch 5 von 21 Bauplätzen frei (Stand: 17.02.2026). Im Baugebiet „Lange Wand“ in Niederlangen sind 20 von 36 Bauplätzen frei. Dieses Baugebiet hat aber einen ganz anderen Standort im Gemeindegebiet.

2. Darstellung der derzeitigen Nutzung

Das Plangebiet „Erweiterung Nesken Grund“ umfasst die Flurstücke 50/8, 50/10 und 251/9 teilweise der Flur 6 Gemarkung Oberlangen und hat eine Größe von ca. 3,394 ha.

Das Plangebiet wird derzeit landwirtschaftlich genutzt und im Süden von einem Grasweg als landwirtschaftlicher Weg begrenzt.

Im Norden ist das Flurstück (251/9) der L 48 (Marienstraße) mit ihrem Baum- und Strauchbestand Teil des Plangebietes. Die Marienstraße wurde mit ihrer Ausdehnung nach Westen (siehe untenstehender Planausschnitt) Bestandteil des Bebauungsplanes, um so neue Gestaltungsmaßnahmen innerhalb der Verkehrsfläche planerisch abzusichern. Nördlich der Marienstraße befindet sich Wohnbebauung, die über innere Erschließungsstraßen verkehrlich erreichbar sind. Weitere Aussagen zum Belang des Verkehrs und der Gestaltung der Marienstraße sind im Kapitel 4.11 enthalten.

Westlich des Plangebietes liegt das vorhandene Baugebiet „Nesken Grund“, östlich schließen sich weitere landwirtschaftliche Flächen an.

Die Abgrenzung des Plangebietes wird in der nachfolgenden Darstellung ersichtlich:



Abbildung: Abgrenzung des Plangebietes

Quelle: LGLN bearbeitet durch NLG

3. Darstellung der geplanten Nutzung

3.1 Städtebauliche Ziffern und Werte

Folgende städtebaulichen Werte werden im Vorentwurf des Bebauungsplanes mit Stand Januar 2026 festgestellt:

Gesamtfläche	33.939 m²
Nettobaulandfläche gesamt	22.007 m ²
Nettobaulandfläche WA1	16.912 m ²
Nettobaulandfläche WA2	3.308 m ²
Nettobaulandfläche WA3	1.787 m ²
Straßenverkehrsfläche gesamt	10.107 m ²
davon Marienstraße (L 48)	5.013 m ²
Fußwege	397 m ²
Öffentliche Grünfläche Kinderspielplatz	639 m ²
Öffentliche Grünfläche	789 m ²

Pflanzstreifen	
----------------	--

3.2 Begründung der Festsetzungen und sonstigen Planinhalte des Bebauungsplans

Neben der Begründung zu den Festsetzungen und sonstigen Planinhalten des Bebauungsplans werden an dieser Stelle die übergeordneten Planungen, insbesondere das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreis Emsland und der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Lathen beschrieben. Weitere übergeordnete Planungen und Kartendarstellungen finden Einklang im Umweltbericht mit seinen Anlagen und Ausführungen, der zu den Beteiligungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB erstellt wird.

3.2.1 Übergeordnete Planungen

3.2.1.1 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP 2010)

Im RROP 2010 des Landkreises Emsland liegt das Plangebiet außerhalb der „als vorhandene Bebauung / bauleitplanerisch gesicherter Bereich“ erfolgten Darstellung. Das Plangebiet ist ohne Darstellung (weiß) und in der nachfolgenden Abbildung mit einem schwarzen Kästchen zur besseren Lageeinordnung versehen.

Weiter südlich verläuft die Linie für den Hochwasserschutz, ebenso die Vorranggebiet für Natur und Landschaft sowie das Vorranggebiet für Natura 2000.

Ebenso ist die Marienstraße (L 48) als Hauptverkehrsstraße dargestellt.

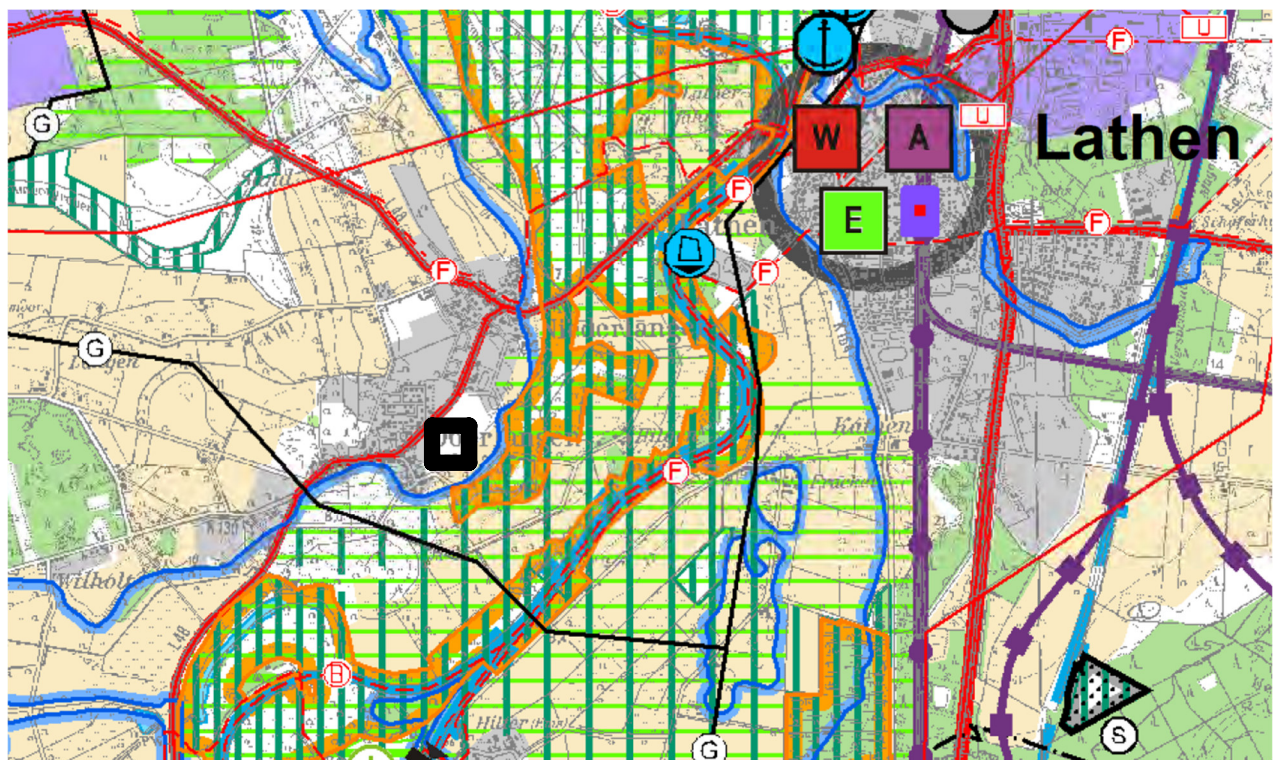


Abbildung: Auszug aus dem RROP 2010 des Landkreises Emsland mit Kennzeichnung Plangebiet, verändert durch NLG

3.2.1.2 Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Der Bebauungsplan Nr. 21 „Erweiterung Nesken Grund“ wird aus der 36. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Lathen entwickelt. In dieser Änderung ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt.

Die 36. Änderung des Flächennutzungsplanes ist am 30.04.2018 in Kraft getreten und war somit noch nicht in das RROP 2010 als Baufläche übernommen worden.

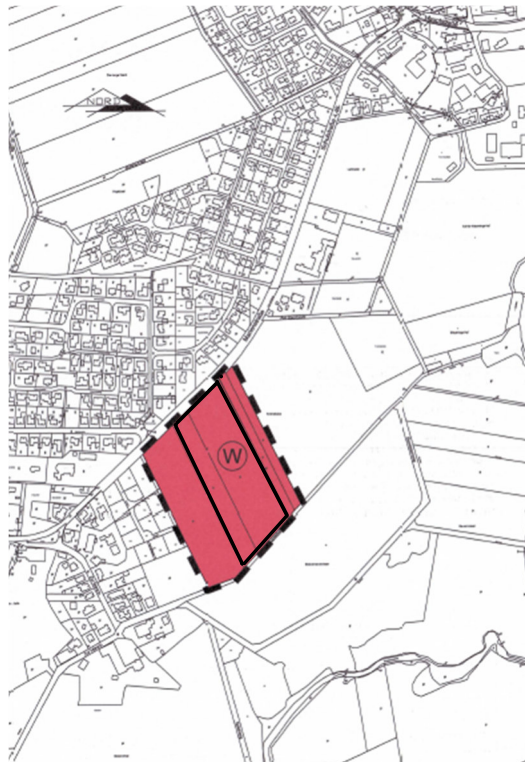


Abbildung: 36. Änderung des Flächennutzungsplanes, ohne Maßstab, mit Kennzeichnung des Plangebietes, Quelle: Auszug aus den Geodaten des LGLN, verändert durch Samtgemeinde Lathen

3.2.2 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird aufgrund der konkreten Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Das Plangebiet wird in zwei unterschiedliche Allgemeine Wohngebiete (WA1 und WA2) eingeteilt. Der überwiegende Teil des Plangebietes ist als WA1 festgesetzt und ermöglicht die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern. Aus städtebaulichen Gründen sind für Einzelhäuser maximal zwei Wohneinheiten, pro Doppelhaushälfte maximal eine Wohneinheit zulässig.

Um sowohl die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern gerade auch für junge Familien zu ermöglichen und um die städtebauliche Struktur von Oberlangen fortzuführen ist der größte Teil des Plangebietes als WA1 festgesetzt.

Der nördliche Teil des Plangebietes an der Marienstraße ist als WA2 festgesetzt und ermöglicht hier den Bau von Mehrfamilienhäusern mit Wohnungen, die in der Gemeinde Oberlangen ebenfalls benötigt werden. Diese Mehrfamilienhäuser liegen sehr verkehrsgünstig an der Marienstraße und werden durch die Marienstraße erschlossen. Die Begrenzung der Wohneinheiten in den Mehrfamilienhäusern wird auf maximal 4 festgesetzt.

Es besteht auch immer wieder Bedarf an Wohnungen, deswegen hat man sich entschlossen, einen kleinen Teilbereich im Norden des Plangebietes für Mehrfamilienhäuser (WA2) vorzusehen.

Mit diesen Festsetzungen soll der beabsichtigte Charakter des Wohngebietes unter Einbeziehung der städtebaulichen Struktur der Umgebung gesichert werden und unterstreicht die Berücksichtigung der gemeindlichen Belange.

3.2.3 Maß der baulichen Nutzung

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes erfolgt die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 sowohl für das WA1-Gebiet als auch das WA2-Gebiet.

Im WA1-Gebiet wird die offene Bauweise gemäß § 22 Absatz 2 BauNVO als Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt. Die Bestimmungen der landesrechtlichen Vorschriften zu den Grenzabständen gemäß § 5 NBauO sind einzuhalten. Durch diese Festsetzungen kann die Entwicklung im Plangebiet als Wohngebiet mit lockerer freistehender Bebauung gewährleistet werden. Zulässig sind Gebäude mit einem Vollgeschoß, da eine zweigeschossige Bauweise auch in den angrenzenden Wohngebieten nicht zulässig und daher untypisch und städtebaulich nicht verträglich ist.

Im Gegensatz zum WA1-Gebiet werden im WA2-Gebiet keine Bauweise und zwei Vollgeschosse festgesetzt, um hier die Errichtung mit Mehrfamilienhäusern zu ermöglichen.

Der Landkreis Emsland, Meppen schrieb in seiner Stellungnahme vom 05.01.2026 zum Thema Städtebau:

„In der Textlichen Festsetzung sollte klargestellt werden, ob im WA2-Gebiet nur Einzelhäuser zulässig sind (oder beispielsweise auch Doppelhäuser mit zwei Wohneinheiten je Doppelhaushälfte oder Hausgruppen bestehend aus maximal vier aneinandergebauten Gebäuden mit jeweils max. einer Wohneinheit).“

Hierzu wird abgewogen:

Im Entwurf zur Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB werden für das WA2-Gebiet nur Einzelhäuser festgesetzt. Je Einzelhaus sind maximal 6 Wohnungen statt bisher 4 Wohnungen festgesetzt. Hiermit möchte die Gemeinde für verschiedene Nachfragen ein vermehrtes Angebot an Wohnungen bereitstellen.

Abweichend von der frühzeitigen Beteiligung wird im Veröffentlichungsentwurf noch ein drittes WA-Gebiet (WA3-Gebiet) festgesetzt. Dieses WA3-Gebiet wird für Reihenhäuser festgesetzt. Demzufolge sind nur Hausgruppen zulässig. Dieses Angebot richtet sich an Interessenten für ein kleines Haus auf einem kleinen Grundstück.

Aus diesen Gründen erfolgt eine Änderung der textlichen Festsetzung Nr. 2 mit folgendem Wortlaut:

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB sind innerhalb des WA 1 - Gebietes maximal 2 Wohnungen pro Einzelhaus zulässig; bei Doppelhäusern ist maximal 1 Wohnung je Doppelhaushälfte zulässig.

Im WA2-Gebiet sind maximal 6 Wohnungen pro Einzelhaus zulässig.

Im WA3-Gebiet ist maximal 1 Wohnung pro Reihnhaus zulässig.

Die Festsetzung der Gebäudetypen erfolgt in der Planzeichnung mit dem zusätzlichen Hinweis auf die textlichen Festsetzungen zur Anzahl der zulässigen Wohnungen.

Zum Veröffentlichungsentwurf sind Teile des WA2 und des WA1-Gebietes zu einem neuen WA3-Gebiet umgeplant worden. Das WA3-Gebiet beinhaltet Grundstücke für ein Reihenhauses. Diese kompakte Bebauungsform auf kleineren Grundstücken dient vorzugweise zukünftigen Bauwilligen (ältere Personen), die nur auf einem kleinen Grundstück aber mit eigenem Haus bauen möchten. Dementsprechend sind auch die Festsetzungen gewählt worden, geschlossenen Bauweise und nur Hausgruppen zulässig.

Weiterhin wird im gesamten Plangebiet eine Höhe von maximal 0,5 m für die Oberkante des fertigen Erdgeschoßfußbodens sowie 9,50 m für die Gebäudehöhe (gemessen ab Bezugspunkt) jeweils als Höchstmaß festgesetzt.

3.2.4 Textliche Festsetzungen

Die nachfolgenden textlichen Festsetzungen orientieren sich an der Umgebung und sehen als Art der baulichen Nutzung Allgemeines Wohngebiet (WA; § 4 BauNVO) vor.

Folgende textliche Festsetzungen sind Inhalt dieses Bebauungsplanes:

1. Zulässigkeit von Nutzungen in den Allgemeinen Wohngebieten (§ 4 BauNVO)

In den Allgemeinen Wohngebieten (WA1 und WA2) sind alle Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltung,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen

nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.

Begründung:

Das Plangebiet soll vorrangig dem Wohnen dienen. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltung werden im Plangebiet ausgeschlossen, da die Nutzungen an anderer Stelle erfolgen kann und nicht dem Ziel der Aufstellung dieses Wohngebietes entsprechen. Die Gartenbaubetriebe und Tankstellen (Nr. 4 und Nr. 5) würden die Wohnruhe stören und werden daher ausgeschlossen.

Aufgrund der Hinzufügung des WA3-Gebietes und der eindeutigen Bestimmung der Gebäudeformen wurde die textliche Festsetzung Nr. 2 modifiziert:

2. Begrenzung der zulässigen Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB sind innerhalb des WA1-Gebietes maximal 2 Wohnungen pro Einzelhaus zulässig; bei Doppelhäusern ist maximal 1 Wohnung je Doppelhaushälfte zulässig.

Im WA2-Gebiet sind maximal 6 Wohnungen pro Einzelhaus zulässig.

Im WA3-Gebiet ist maximal 1 Wohnung pro Reihenhaushaus zulässig.

Begründung:

Das Wohn- und Sozialgefüge der umgebenden vorhandenen Bebauung ist von selbstgenutzten Einzel- oder Doppelhäusern geprägt. Wohnhäuser mit mehr als zwei Wohnungen würden innerhalb des Geltungsbereichs deshalb aufgrund der höheren Nutzungsintensität als störend empfunden. Diese Festsetzung wird zur Sicherstellung und zum Erhalt der vorhandenen Baustruktur getroffen. Weiterhin werden durch diese Festsetzung die mit höheren Wohnungszahlen verbundenen Folgen (Verkehrsintensität, Stellplatzbedarf) vermieden.

Die Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden im WA1-Gebiet wird auf zwei bei Einzelhäusern und auf eine bei Doppelhäusern begrenzt. Bei Doppelhäusern gilt eine Doppelhaushälfte als ein Wohngebäude, so dass pro Doppelhaus dann insgesamt zwei Wohnungen zulässig sind.

Bei den Mehrfamilienhäusern liegt eine andere Planungsabsicht zugrunde. Hier sollen im vertretbaren Maß Wohnungen geschaffen werden. Deswegen durch die Anzahl auf 4 Wohneinheiten begrenzt. So wird dem Bedarf an Wohnungen entsprochen bei gleichzeitiger städtebaulicher Einfügung im nördlichen Bereich des Plangebietes.

3. Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Zwischen der vorderen Grundstücksgrenze (= Straßenbegrenzungslinie) und der Baugrenze (= vordere Bauflucht) sind Garagen, Carports sowie Nebenanlagen i. S. d. §§ 12 und 14 BauNVO unzulässig. Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO sind zulässig.

Begründung:

Der Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze ist von Garagen und Carports gem. § 12 BauNVO sowie sonstigen Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO freizuhalten. Durch die Festsetzung werden negative Auswirkungen auf die Sicherheit und Leichtigkeit des Straßenverkehrs vermieden und ein aufgelockerter öffentlicher Straßenraum erreicht. Diese Maßgabe soll eine Randbebauung entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen verhindern.

Im Vorentwurf des Bebauungsplanes waren die Höhenbestimmungen wie folgt festgesetzt worden:

Zur Höhe der baulichen Anlagen wird Folgendes festgesetzt:

4. Maximale Höhe des Erdgeschossfußbodens (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf nicht mehr als 0,50 m über dem Bezugspunkt (textliche Festsetzung Nr. 6) liegen.

5. Maximale Gebäudehöhe (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

Die maximale Gebäudehöhe (= Firsthöhe) beträgt, gemessen ab dem Bezugspunkt (textliche Festsetzung Nr. 6), 9,50 m.

6. Bezugspunkt zu den textlichen Festsetzungen (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

Bezugspunkt für die textlichen Festsetzungen Nr. 4 und 5 zur Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen ist im WA1-Gebiet die Oberkante der endgültig ausgebauten Straße, gemessen in der Mitte der Fahrbahn und in der Mitte der Straßenfront vor dem jeweiligen Grundstück und im WA2-Gebiet die Oberkante der Marienstraße, gemessen in der Mitte der Fahrbahn und in der Mitte der Straßenfront vor dem jeweiligen Grundstück.

Begründung:

Geländeaufschüttungen und damit verbundene Probleme der Oberflächenentwässerung sollen vermieden werden. Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf deshalb nicht mehr als 0,50 m über der endgültig ausgebauten Straße, gemessen in der Mitte der Straße und in der Mitte der Straßenfront vor dem jeweiligen Grundstück, liegen.

Für das WA2-Gebiet wird als Bezugspunkt die fertige Marienstraße herangezogen.

Durch die nachfolgende Stellungnahme des Landkreis Emsland wird die Bestimmung der Höhen für die Gebäude neu gefasst.

Der Landkreis Emsland, Meppen schrieb in seiner Stellungnahme vom 05.01.2026 zum Thema Städtebau:

„Das Bestimmtheitsgebot verlangt, dass in Bezug auf die Höhe baulicher Anlagen der Bezugspunkt eindeutig bestimmt ist. Ziffer 6 der textlichen Festsetzungen genügt dabei in Bezug auf das WA 1-Gebiet nicht dem Bestimmtheitsgebot. Ich weise darauf hin, dass bei der Bestimmung des Bezugspunktes darauf zu achten ist, dass dieser zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses vorhanden und nicht mehr veränderbar ist. Die Bezugnahme auf eine geplante Erschließungsstraße ist nur dann rechtlich zulässig, wenn deren Höhenlage (z. B. über ... NHN) festgesetzt wird, da im Zuge des Ausbaus sonst ggfs. die Höhenlage der Straße noch verändert wird. Dabei ist wiederum auf die genaue Zuordnung dieser Punkte zu den baulichen Anlagen zu achten.“

Hierzu wird abgewogen:

Im Vorentwurf des Bebauungsplanes waren für die WA1- und WA2- Gebiete unterschiedliche Festsetzungen zur Bestimmung der Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (OKFFEG) getroffen worden. Für das WA2-Gebiet (Mehrfamilienhäuser) wird die vorhandene Marienstraße als Erschließungsstraße herangezogen, da die Mehrfamilienhäuser direkt von der Marienstraße zu erschließen sind (Themenbereich Ortsdurchfahrt).

Für das WA1-Gebiet wurde - wie auch sonst üblich und praktikabel - die neu anzulegenden Erschließungsstraße als Basis zur Höhenbestimmung verwendet, weil in der Vergangenheit die Vorgehensweise sich als praxisnah erwiesen hat. Im Entwurf des Bebauungsplanes wird ein drittes WA-Gebiet (WA3) festgesetzt, das ebenfalls an einer neuen Erschließungsstraße liegt.

Für das WA1- und WA3-Gebiet ist eine Regelung zu treffen, die dem Bestimmtheitsgebot gerecht wird und in der praktischen Umsetzung nicht zu Komplikationen führt.

Gemäß der Rechtsprechung des Niedersächsischen OVGs, Urteil vom 27.11.2019 – 1KN33/18, fehlt es einer Höhenfestsetzung im Bebauungsplan, die an die Lage einer noch herzustellenden Erschließungsstraße anknüpft, nicht notwendigerweise an Bestimmtheit. Dieses wird damit begründet, dass Voraussetzung der Genehmigung eines Vorhabens im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans nach § 30 Abs. 1 BauGB u.a. die gesicherte Erschließung mit ihrer konkreten Herstellung zum Zeitpunkt der Inbetriebnahme ist. Das setzt voraus, dass ihre konkrete Gestalt zum Genehmigungszeitpunkt feststehen muss.

Es ist beabsichtigt, dass im Plangebiet die Erschließungsstraßen sofort endausgebaut werden.

Um den Bestimmtheitsgebot zu entsprechen, wird bis zum Satzungsbeschluss der Deckenhöhenplan vorliegen.

Der Deckenhöhenplan gibt die Höhen der neuen Erschließungsstraßen vor. Mit diesem Deckenhöhenplan werden die Erschließungsstraßen sofort endausgebaut. In Verbindung mit der textlichen Festsetzung zur Bestimmung des Bezugspunktes für die Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (OKFFEG) bildet der Deckenhöhenplan die Grundlage. Damit ist dem Bestimmtheitsgebot Genüge getan.

Darüber hinaus gestaltet sich diese Vorgehensweise als praxisnah und verständlich. Wenn die zukünftigen Bauherren ihr Gebäude planen, liegt zum einen der Deckenhöhenplan vor und zum anderen ist die Erschließungsstraße fertig endausgebaut und in der Realität vorhanden.

Die Festsetzung zur Bestimmung der Höhen der Gebäude im Plangebiet wird wie folgt gefasst:

4. Höhe der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2,3,4 BauNVO und § 18 BauNVO)

Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens (OKFFEG) darf in den WA1-Gebieten und im WA3-Gebiet höchstens 0,50 m über der Oberkante der endausgebauten Erschließungsstraße, gemessen in der Mitte der Fahrbahn, bezogen auf die Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite, liegen. Die Grundlage bildet der Deckenhöhenplan der endausgebauten Erschließungsstraße.

Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens (OKFFEG) darf im WA2-Gebiet höchstens 0,50 m über der Oberkante der Marienstraße, gemessen in der Mitte der Fahrbahn, bezogen auf die Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite, liegen.

Bei Grundstücken, die mit mehr als einer Seite an eine öffentliche Verkehrsfläche grenzen, gilt als straßenseitige Gebäudeseite die Seite, welche sich am nächsten zum Haupteingang des Gebäudes befindet. Ausnahmen hiervon sind im Einzelfall zulässig.

Die maximale Firsthöhe (FH) der Gebäude in den WA1-, WA2- und WA3-Gebieten darf das Maß von 9,50 m nicht überschreiten. Als maximale Firsthöhe gilt das Maß zwischen Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens (OKFFEG) und dem höchsten Punkt der Dachhaut. Eine Überschreitung der Firsthöhe ist für untergeordnete Bauteile im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) (Antennenanlagen, Geländer, Schornsteine usw.), für technische Anlagen des Immissionsschutzes und für sonstige hervortretende, konstruktiv erforderliche Gebäudeteile (Stütz- und Trägersysteme, Seile usw.) zulässig.

Demzufolge werden die textlichen Festsetzungen Nr. 4, 5 und 6 unter neuen Nummer 4 (siehe oben) neu gefasst.

Die grünordnerischen Festsetzungen (TF Nr. 5) beziehen sich auf die Maßnahmen der öffentlichen Grünflächen im Plangebiet als auch auf die Bepflanzung mit Straßenbäumen innerhalb der Verkehrsflächen im Baugebiet selbst.

Auf der öffentlichen Grünfläche im Süden des Plangebietes entlang des Wirtschaftsweges werden Bäume gepflanzt, um ein landschaftsgestalterisches Element zum Übergang in die freie Landschaft zu schaffen.

Die öffentliche Grünfläche im Nordosten des Plangebietes dient als grüngestalterisches Element zwischen der neuen Planstraße und der freien Landschaft östlich des Plangebietes. Sie dient als grünes Entree ins Plangebiet.

Der Kinderspielplatz im Westen des Plangebietes wird ebenfalls mit Bepflanzungsmaßnahmen gestaltet. Die Verteilung der Bepflanzungsmaßnahmen ist im Rahmen der Planung des Kinderspielplatzes mit Spielgeräten etc. als Gesamtkonzept vorzunehmen.

Die Bepflanzung der Planstraßen innerhalb des Baugebietes (nicht der Marienstraße) dient zum einen der Beschattung der Verkehrsflächen mit ihren positiven Auswirkungen auf das Kleinklima und zum anderen zur gestalterischen Aufwertung der Verkehrsflächen dadurch, dass einzelne Elemente wie Grünbeete und Parkplatzfläche eine Verkehrsberuhigung innerhalb des Plangebietes erzielen.

Mit den oben beschriebenen Maßnahmen wird das Ziel verfolgt, im Plangebiet als Kommune auf den öffentlichen Grünflächen die grünordnerischen Maßnahmen festzulegen und umzusetzen.

Die Bewertung dieser Maßnahmen sind im Umweltbericht in der Ausgleichsbilanzierung aufgeführt.

Folgende grünordnerische Festsetzungen werden getroffen:

6. Grünordnerische Festsetzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB und Nr. 25 a) BauGB)

Innerhalb der festgesetzten, öffentlichen Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Fläche F1: Grünfläche im Nordosten des Plangebietes) sind standortgerechte, heimische Gehölze und Sträucher der Pflanzliste als mehrreihige Heckenstruktur zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Die baumartig wachsenden Gehölze sind einzeln (etwa alle 5 - 8 m) und mittig der geplanten Gehölzbereiche zu pflanzen. Die strauchartig wachsenden Gehölze sind in 2er bis 5er Gruppen zu pflanzen. Der Pflanzabstand beträgt 1 x 1 m. Es sind dreijährig verschulte Sämlinge in der Größensortierung 80 - 120 bzw. 60 - 100 zu verwenden. Die Bepflanzung ist in den ersten 2 Jahren mechanisch (Freischneider, Handsense) von verdämmenden Wildkräutern zu befreien. Der Einsatz von Pestiziden ist zu unterlassen.

Innerhalb der festgesetzten, öffentlichen Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Fläche F2: Baumreihe im Süden des Plangebietes) sind standortgerechte, heimische Gehölze (Baumarten) der Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Der Pflanzabstand beträgt 10 m. Die Bäume sind als mindestens 2 x verpflanzte Hochstämme mit einem Stammumfang von 12-14 cm zu pflanzen.

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche (Fläche F3: Kinderspielplatz) sind mindestens 3 Bäume der Pflanzliste als mindestens 2 x verpflanzte Hochstämme mit einem Stammumfang von 12-14 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Innerhalb der Straßenverkehrsflächen im Plangebiet (ohne Marienstraße) ist je angefangene 500 m² Straßenverkehrsfläche 1 Baum als mindestens 2 x verpflanzter Hochstamm mit einem Stammumfang von 12-14 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Pflanzliste:

Baumarten:

Feld-Ahorn

Spitzahorn

Hainbuche

Botanischer Name:

Acer campestre

Acer platanoides

Carpinus betulus

Holz-Apfel	Malus sylvestris
Zitter-Pappel	Populus tremula
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Trauben-Eiche	Quercus petraea
Stiel-Eiche	Quercus robur
Eberesche	Sorbus aucuparia
Winterlinde	Tilia cordata
<u>Straucharten:</u>	<u>Botanischer Name:</u>
Kornelkirsche	Cornus mas
Hartriegel	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellana
Eingriff. Weißdorn	Crataegus monogyna
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Faulbaum	Frangula alnus
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Hunds-Rose	Rosa canina
Holunder	Sambucus nigra
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus

Die oben genannte Baum- und Strauchliste als Pflanzliste ist Bestandteil der Festsetzungen.

Da durch die oben genannten Maßnahmen der Eingriff in Natur und Landschaft nicht vollständig ausgeglichen werden kann, wird im Umweltbericht eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung vorgenommen (vgl. Kapitel 1.4.3 des Umweltberichtes als Teil II der Begründung).

Der Eingriffsflächenwert beträgt 29.493 Werteinheiten (WE). Innerhalb des Plangebietes entsteht durch Vermeidungsmaßnahmen und interne Ausgleichsmaßnahmen ein Kompensationswert von 13.127 WE. Somit ergibt sich ein Kompensationsdefizit von 16.366 WE, das extern auszugleichen sind.

Hierzu sind fünf externe Kompensationsmaßnahmen benannt worden, die im Umweltbericht ausführlich beschrieben und als Anlage 6 zu Begründung kartografisch dargestellt sind. Die Kompensationsmaßnahmen werden in der textlichen Festsetzung Nr. 7 folgendermaßen zugeordnet:

7. Zuordnung von Ersatzflächen

(§ 9 Abs. 1a BauGB)

Der Bebauungsplan Nr. 21 „Erweiterung Nesken Grund“ verursacht bei der Realisierung Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft, die auszugleichen sind. Die Kompensation erfolgt auf folgenden Flächen:

- a. Gemeinde Oberlangen, Gemarkung Oberlangen Flur 21 Flurstück 9
- b. Gemeinde Oberlangen, Gemarkung Oberlangen Flur 20 Flurstücke 38, 39, 40, 41
- c. Gemeinde Oberlangen, Gemarkung Oberlangen Flur 25 Flurstücke 21/2, 22/7

- d. Gemeinde Oberlangen, Gemarkung Oberlangen Flur 25 Flurstück 41
- e. Gemeinde Oberlangen, Gemarkung Oberlangen Flur 21 Flurstück 11/1

Weitere Ausführungen sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

3.2.5 Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung

Gemäß § 84 Niedersächsische Bauordnung (NBauO) können die Gemeinden besondere Anforderungen unter anderem an die Gestaltung von Gebäuden stellen, wenn damit bestimmte städtebauliche, baugestalterische oder ökologische Absichten verwirklicht werden sollen. Es wurden folgende örtliche Bauvorschriften im Vorentwurf des Bebauungsplans getroffen:

1. Dachfläche (§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)

Die Hauptgebäude sind mit mindestens zwei geneigten Dachflächen von jeweils mindestens 22° zu errichten. Ausgenommen hiervon sind untergeordnete Gebäudeteile i. S. d. § 7b NBauO sowie zweiseitig geneigte Pultdächer, Garagen/Carports und Nebenanlagen i. S. d. §§ 12 und 14 BauNVO sowie Wintergärten im rückwärtigen Grundstücksbereich.

2. Dacheindeckung (§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)

Das Dach ist mit orts- und landschaftstypischen roten, braunen oder schwarzen Beton- oder Tonziegeln einzudecken. Lackierte Dachpfannen sind nicht zulässig. Diese Festsetzung gilt nicht für Wintergärten im rückwärtigen Grundstücksbereich. Nicht zulässig sind Signal- und Leuchtfarben. Photovoltaik- und Solarthermiekollektoren sind zulässig.

3. Außenwandgestaltung (§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)

Die Außenwandgestaltung bzw. Fassade der Gebäude ist mit Ziegelverblendmauerwerk herzustellen. Bei Ziegelverblendmauerwerk ist für 1/3 der Gesamtfassadenfläche die Verwendung von Materialien wie Holz, Putz oder Beton zulässig. Die Fassadenherstellung der Garage ist analog der Fassadengestaltung der Gebäude herzustellen. Von diesen Festsetzungen sind Fenster, Solarkollektoren und Wintergärten ausgenommen.

4. Farbe der Außenwand (§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)

Die Außenwandgestaltung bzw. Fassade der Gebäude ist in rot, rotbraun, braun, ocker-sandfarben oder anthrazitgrau herzustellen. Nicht zulässig sind Signal- und Leuchtfarben sowie Schwarztöne.

Begründung:

Das Dach des einzelnen Gebäudes und damit einhergehend die Dachlandschaft des Siedlungsbereiches stellen den wichtigsten Faktor der Gestaltungselemente dar. Mit der

o. a. örtlichen Bauvorschrift soll daher die Dachgestaltung geregelt und ein einheitliches Siedlungsbild erreicht werden.

Die noch zu errichtenden Gebäude sollen sich hinsichtlich der Dachform mit symmetrisch geneigten Dächern und der Dachneigung der umgebenden Siedlungsstruktur anpassen, so dass auch weiterhin ein intaktes Ortsbild gewahrt wird. Der Festlegung der zulässigen Dachneigung liegt die charakteristische Erscheinungsform ortstypischer Gebäude zugrunde. Es sollen Gestaltungsmindestanforderungen gestellt werden, aber auch gleichzeitig einen Spielraum für die Bauherrn bei der Gestaltung ihres Gebäudes eröffnen.

Die Örtlichen Bauvorschriften sind an das Nachbarbaugebiet angepasst und nehmen auch die Gedanken und Anforderungen der Gestaltungsgrundsätze unter dem Aspekt der Aussagen der Dorfentwicklung auf.

Für Garagen/Carports und Nebenanlagen i. S. d. §§ 12 und 14 BauNVO sowie für untergeordnete Gebäudeteile i. S. d. § 5 Abs. 3 und 4 Niedersächsische Bauordnung (NBauO) sollen jedoch auch andere Dachformen und Dachneigungen zulässig sein. Da sich diese Gebäude sowohl in Größe als auch Funktion unterordnen, bestehen bezüglich des Siedlungsbildes keine Bedenken gegen eine Zulassung. Dächer von Dachaufbauten, Nebenanlagen und Garagen sowie anderen untergeordneten Gebäudeteilen weichen i. d. R. von den vorgegebenen Dachneigungen ab. Eine zwangsweise Anpassung ist weder zeitgemäß noch gestalterisch sinnvoll. Auch deshalb wurden diese baulichen Anlagen von der Festsetzung der Dachneigung ausgenommen.

Der Landkreis Emsland schrieb in seiner Stellungnahme vom 05.01.2026 bezüglich der Ziffer 1 der Örtlichen Bauvorschrift:

„Es ist zu erläutern, warum zweiseitig geneigte Pultdächer von der Örtlichen Bauvorschrift Ziffer 1 ausgenommen sind, und es sollte festgesetzt werden, welche Mindestdachneigung Pultdächer aufweisen sollen, um sie von Flachdächern abgrenzen zu können.“

Hierzu wird abgewogen:

Die Sonderregelung zu den Pultdächern wird ersatzlos gestrichen, da sie nunmehr nicht als Ausnahme geregelt werden, sondern unter der allgemeinen Örtlichen Bauvorschrift (ÖBV) mit der Mindestdachneigung von 22 Grad fallen.

Des Weiteren schreibt der Landkreis Emsland zur Ziffer 1 der ÖBV:

„Der Begriff Wintergärten in der Örtlichen Bauvorschrift Ziffer 1 sollte um Terrassenüberdachungen ergänzt werden.

Die Gesetzesgrundlage § 7b NBauO (a. F.) in der Örtlichen Bauvorschrift Ziffer 1 ist zu korrigieren (§ 5 Abs. 3 NBauO).“

Hierzu wird abgewogen:

Der Begriff Wintergärten in der Örtlichen Bauvorschrift Ziffer 1 wird um den Begriff Terrassenüberdachungen ergänzt.

Die Gesetzesgrundlage wird entsprechend korrigiert.

Demzufolge wird die Ziffer 1 der Örtlichen Bauvorschrift (ÖBV) zum Veröffentlichungsentwurf wie folgt gefasst:

1. Dachfläche (§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)

Die Hauptgebäude sind mit mindestens zwei geneigten Dachflächen von jeweils mindestens 22° zu errichten. Ausgenommen hiervon sind untergeordnete Gebäudeteile i. S. d. (§ 5 Abs. 3 NBauO), Garagen/Carports und Nebenanlagen i. S. d. §§ 12 und 14 BauNVO sowie Wintergärten und Terrassenüberdachungen im rückwärtigen Grundstücksbereich. Einseitige Pultdächer sind unzulässig.

Zu Ziffer 2 der ÖBV schreibt der Landkreis Emsland in seiner Stellungnahme:

„Es ist zu erläutern, was in Ziffer 2 der örtlichen Bauvorschriften mit lackierten Dachziegeln gemeint ist, z. B. glänzende oder glasierte Dachziegel, ggf. ist die Formulierung anzupassen.“

Hierzu wird abgewogen:

Die Formulierung zu den lackierten Dachziegeln wird wie vorgeschlagen geändert.

Demzufolge wird die Ziffer 2 der Örtlichen Bauvorschrift zum Veröffentlichungsentwurf wie folgt gefasst:

2. Dacheindeckung (§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)

Das Dach ist mit orts- und landschaftstypischen roten, braunen oder schwarzen Beton- oder Tonziegeln einzudecken. Glänzende oder glasierte Dachziegel sind nicht zulässig. Diese Festsetzung gilt nicht für Wintergärten im rückwärtigen Grundstücksbereich. Nicht zulässig sind Signal- und Leuchtfarben. Photovoltaik- und Solarthermiekollektoren sind zulässig.

Zu Ziffer 3 der ÖBV schreibt der Landkreis Emsland:

„In Ziffer 3 der Örtlichen Bauvorschrift sollte eine Abgrenzung zwischen Garagen und Carports erfolgen, z. B. „ausgenommen hiervon sind offene Kleingaragen die unmittelbar ins Freie führende unverschießbare Öffnungen in einer Größe von mindestens einem Drittel der Gesamtfläche der Umfassungswände haben“.“

Hierzu wird abgewogen:

Die Ziffer 3 der Örtlichen Bauvorschrift wird folgendermaßen geändert und lautet nun komplett:

3. Außenwandgestaltung (§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)

Die Außenwandgestaltung bzw. Fassade der Gebäude ist mit Ziegelverblendmauerwerk herzustellen. Bei Ziegelverblendmauerwerk ist für 1/3 der Gesamtfassadenfläche die Verwendung von Materialien wie Holz, Putz oder Beton zulässig. Die Fassadenherstellung der Garage ist analog der Fassadengestaltung der Gebäude herzustellen; ausgenommen hiervon sind offene Kleingaragen, die unmittelbar ins Freie führende unverschießbare Öffnungen in einer Größe von mindestens einem

Drittel der Gesamtfläche der Umfassungswände haben. Von diesen Festsetzungen sind Fenster, Solarkollektoren und Wintergärten ausgenommen.

Ziffer 4 der Örtlichen Bauvorschrift bleibt unverändert und lautet:

4. Farbe der Außenwand (§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)

Die Außenwandgestaltung bzw. Fassade der Gebäude ist in rot, rotbraun, braun, ocker-sandfarben oder anthrazitgrau herzustellen. Nicht zulässig sind Signal- und Leuchtfarben sowie Schwarztöne.

Auch Ziffer 5 der ÖBV bleibt unverändert:

5. Oberflächenwasser (§ 84 Abs. 3 Nr. 8 NBauO)

Das als unbelastet geltende und nicht als Brauchwasser genutzte Dachflächenwasser und das übrige auf den privaten Flächen anfallende Oberflächenwasser muss auf dem jeweiligen Grundstück oberflächlich oder unterirdisch versickert werden. Dies gilt insbesondere für Zu- und Abfahrten von Garagen. Eine Überbauung und Versiegelung des Bodens darf nicht dazu führen, dass benachbarte Flächen, auch öffentliche Straßenverkehrsflächen, durch Oberflächenwasser belastet werden. Die Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes bleiben hiervon unberührt.

Begründung

Durch örtliche Bauvorschrift (§ 84 Abs. 3 Nr. 8 NBauO) wird daher festgesetzt, dass das auf dem Grundstück anfallende Oberflächenwasser auf diesem schadlos durch Versickerung oder Verrieselung aufzunehmen ist. Bezüglich der Versickerung von unbelastetem Oberflächenwasser wird auf das Arbeitsblatt 138 und die Information „Regenwasserversickerung“ der Abwassertechnischen Vereinigung verwiesen (ausreichender Abstand zum Grundwasser etc.).

Durch diese Festsetzung wird die Grundwasserneubildungsrate im Plangebiet erhöht und der Eingriff in das Schutzgut Wasser vermieden. Um eine dem Schutz des Grundwassers entsprechende Reinigung in einer Rieselstrecke (Sickerstrecke) sicherzustellen, ist bei der Verlegung der Versickerungsleitungen ein Mindestabstand von 1,00 m zum Grundwasserspiegel einzuhalten. Die Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) werden beachtet.

Hinsichtlich der Versickerung des Oberflächenwassers im Plangebiet wird folgende Regelung getroffen, die auch im Entwässerungskonzept zum Bebauungsplan Nr. 21 als Anlage 3 zur Begründung ausführlich beschrieben wird.

Das als unbelastet geltende und nicht als Brauchwasser genutzte Dach- und Oberflächenwasser der privaten Grundstücke ist oberflächlich oder unterirdisch auf dem jeweiligen Grundstück richtliniengemäß zu versickern. Die befestigten Außenflächen der Wohnbaugrundstücke sind so zu gestalten, dass eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers auf der Fläche selbst oder in unbefestigten Flächen auf dem jeweiligen Grundstück gewährleistet ist. Hierzu eignet sich das Anlegen von Versickerungsmulden oder flachen Rigolen.

Das auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Oberflächenwasser wird über entlang der Erschließungsstraßen einseitig angelegte Mulden versickert. Im Überstau-/ Versagensfall dieser Mulden wird das Oberflächenwasser über Mulden-Notüberläufe und eine Transportleitung

zu einem etwa 120m südwestlich des Plangebietes vorhandenen Versickerungsbecken abgeleitet und dort versickert.

Ziffer 6 der ÖBV bleibt unverändert:

6. Private Grundstücksflächen (§ 84 Abs. 3 Nr. 6 NBauO)

Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke müssen gemäß § 9 Abs. 2 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) Grünflächen sein, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind. Beete auf Geotextilvlies und Kies- oder Schotterbeete sind bei der Ermittlung der Grundflächenzahl im Sinne von § 19 Abs. 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) mitzurechnen. Beete auf Geotextilvlies und Kies- bzw. Schotter-/Feinsplittbeete sind nur bis zu einer Größe von insgesamt 10 m² zulässig.

Begründung:

Um bestimmte städtebauliche, baugestalterische oder ökologische Absichten zu verwirklichen, können die Gemeinden nach § 84 Abs. 3 Nr. 6 NBauO durch örtliche Bauvorschrift für bestimmte Teile des Gemeindegebietes die Gestaltung der nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke regeln und insbesondere das Anlegen von Vorgärten vorschreiben.

Gartenbereiche der Baugrundstücke sind ein wichtiges Gestaltungselement des öffentlichen Straßenraumes und sollen daher dem Gebietscharakter des jeweiligen Baugebietes entsprechen. Neben klimatischen und ökologischen Nachteilen stellen derart gestaltete Gärten eine Beeinträchtigung des Stadtbildes dar, da diese Flächen, in denen Steine flächige Verwendung finden und das hauptsächliche Gestaltungsmittel sind, auf den Betrachter häufig eintönig und steril wirken.

Anders als es bei einer Bepflanzung der Fall ist, bleiben derartig gestaltete Flächen ohne jahreszeitliche Veränderung. Es gibt kein oder kaum Leben in den durch die Schüttungen versiegelten Bereichen. Das verwendete Material trägt mit seinen Eigenschaften dazu bei, dass besonders der öffentliche Raum auf eine ausgeräumte Verkehrsfläche reduziert wird, die nur wenig bis gar keine Aufenthalts- oder Wohnquartiersqualität mehr bietet.

Die Festsetzung dient der Förderung der Biodiversität insbesondere im Hinblick auf Pflanzen und Insekten im baulichen Innenbereich sowie einer positiven Beeinflussung des Mikroklimas, der Regenwasserbewirtschaftung und des Wohnumfeldes im Neubaugebiet.

Die Ziffer 7 der ÖBV lautete im Vorentwurf folgendermaßen:

7. Grundstückszufahrten (§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)

Je Gebäude / Baugrundstück ist nur eine Grundstückszufahrt bzw. ein Grundstückszugang über den Straßenseitenraum zulässig. Die maximal zulässige Breite beträgt insgesamt 5,00 m

Begründung:

Die Anlegung von notwendigen Zufahrten zu privaten Grundstücken ist nach den §§ 14, 18 Nds. Straßengesetz (NStrG) vom Gemeingebrauch in der Form des sog. Anliegergebrauchs abgedeckt. Dieses gilt jedoch nicht für die Anlage weiterer - nicht erforderlicher - Zufahrten. Denn der grundrechtlich geschützte Anliegergebrauch gewährleistet die Zugänglichkeit des Grundstücks, nicht aber dessen maximale bauliche Ausnutzbarkeit oder die Bequemlichkeit und Leichtigkeit des Zu- und Abgangs (BVerwG, Urt. v. 06.08.1982 - 4 C 58.80 -, DVBl. 1982, 1098).

Eine unnötig breite Zuwegung wie auch eine unnötige Zufahrt stellt eine Beeinträchtigung des Gemeingebrauchs für jedermann auf der Straße dar. Anzahl und Breite von Zufahrten und Zuwegungen zur öffentlichen Straße sind daher mit Blick auf die Leichtigkeit und Sicherheit des Verkehrs auf das zu begrenzen, was zur Erreichung des Grundstücks erforderlich ist.

Zur Sicherstellung der Grundwasserneubildung im Planbereich ist eine ortsnahe Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers anzustreben. Mit der Begrenzung der Breite der je Grundstück zulässigen befestigten Zufahrten soll die Versiegelung des Straßenseitenraumes auf ein Mindestmaß reduziert werden. Stellplätze für den eigenen Bedarf sind von den Hauseigentümern in ausreichender Anzahl und Größe auf dem Grundstück anzulegen.

Durch die Stellungnahme der NLStBV erfolgt eine weitere Detaillierung der ÖBV Ziffer 7 (vgl. auch die Stellungnahme und den Abwägungsvorschlag in Kapitel 4.11)

Die örtliche Bauvorschrift (ÖBV) lautet neu:

7. Grundstückszufahrten (§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)

Pro Baugrundstück sind in den WA1-Gebieten und im WA3-Gebiet zwei Grundstückszufahrten über den Straßenseitenraum zulässig. Die maximal zulässige Breite der Zufahrten beträgt 6,00 m

Im WA2-Gebiet sind die Zufahrtsbreiten in je 6 m Breite herzustellen und die Trichter zur Landesstraße sind auf 8 m für das Ab- und Einbiegen zu verbreitern. Durch die Zufahrten darf der Wasserabfluss von der Straße und den straßeneigenen Grundstücksteilen nicht beeinträchtigt werden. Die jeweiligen Zufahrten sind auf mind. 3,00 m Länge, gemessen vom Fahrbahnrand, mit einem von der Straße abgewendeten Längsgefälle von 3 % anzulegen. Flächen zwischen Fahrbahn und Grundstück sind in der Höhenlage nicht zu verändern. An den Zufahrten sind die Sichtdreiecke nach RAST 06 (Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen) von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung in einer Höhe von 0,80 bis 2,50 m über der Fahrbahn der Straße freizuhalten.

Die Ziffer 8 ist unverändert geblieben,

8. Einfriedungen (§ 84 Abs. 3 Nr. 3 NBauO)

Als Grundstückseinfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen (zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze) sind nur lebende Hecken oder Zäune aus Metall und / oder Holz bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig. In die Einfriedung dürfen Mauern nur als Sockel / Stützmauer bis zu einer Höhe von maximal 0,45 m oder als Einzelpfeiler mit einer maximalen Höhe von 0,80 m

und einer maximalen Breite von 0,50 m bei mindestens Abstand von 1,50 m untereinander integriert werden.

Die Verwendung von Flechtmaterial aus Kunststoff ist unzulässig.

Der untere Bezugspunkt für die Bemessung der Höhen ist die Fahrbahnoberkante der angrenzenden ausgebauten Erschließungsstraße jeweils lotgerecht zur Anlage.

Begründung

Die Einfriedungen der Baugrundstücke sind ein wichtiges Gestaltungselement des öffentlichen Straßenraumes und sollen daher dem Gebietscharakter des jeweiligen Baugebietes entsprechen. Um bestimmte städtebauliche, baugestalterische oder ökologische Absichten zu verwirklichen, können die Gemeinden nach § 84 Abs. 3 Nr. 3 NBauO durch örtliche Bauvorschrift für bestimmte Teile des Gemeindegebietes die Gestaltung, Art und Höhe von Einfriedungen wie Mauern, Zäunen und Hecken bestimmen sowie die Einfriedung von Vorgärten vorschreiben oder ausschließen.

Ziel der vorliegenden Festsetzung ist es, den Grünanteil im Straßenraum im Verhältnis zu den Verkehrsflächen möglichst groß und durchgängig zu gestalten sowie im Anschluss an öffentliche Verkehrsflächen einen harmonischen Übergang zu ermöglichen.

Hohe blickdichte Zäune entlang des öffentlichen Verkehrsraumes zwischen Straßenbegrenzungslinie und der der Straßenverkehrsfläche zugewandten vorderen Baugrenze sollen daher ausgeschlossen werden, da sie dem Planungsziel einer aufgelockerten Bebauung widersprechen und das Ortsbild nachteilig beeinflussen. Mit dieser örtlichen Bauvorschrift soll daher dieser Bereich geregelt und ein einheitliches Siedlungsbild erreicht werden.

Gleichwohl ist in diesem Zusammenhang auch das Interesse an einem privaten, vor fremden Einblicken geschützten Bereich der zukünftigen Bewohner zu berücksichtigen.

Dem Planungsziel, den Grünanteil im Straßenraum im Verhältnis zu den Verkehrsflächen möglichst groß und durchgängig zu gestalten sowie im Anschluss an öffentliche Verkehrsflächen einen harmonischen Übergang zu ermöglichen, kann hierdurch unverändert entsprochen werden.

Einfriedungen zwischen Privatgärten unterliegen dagegen keinen besonderen Einschränkungen, sondern werden gemäß den üblichen Vorgaben des Nachbarrechtes und Bauordnungsrechtes geregelt.

3.2.5 Hinweise

Folgende Hinweise werden in den Bebauungsplan aufgenommen:

1. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt gemäß § 213 BauGB in Verbindung mit § 80 Abs. 3 NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes zuwiderhandelt. Als Tatbestand gilt die Nichteinhaltung der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen bzw. Örtlichen Bauvorschriften. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 213 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 80 Abs. 3 NBauO mit Geldbußen geahndet werden.

Aufgrund der Stellungnahme des Landkreises Emsland bezüglich der Denkmalpflege wird der nachfolgende Hinweis ergänzt bzw. geändert und lautet nun neu:

2. Archäologie

Zum Schutz vor der Zerstörung weiterer Bodendenkmale ist im Vorfeld der Bauarbeiten in dem Plangebiet eine archäologische Voruntersuchung/Prospektion durch einen Sachverständigen erforderlich, deren Umfang und Dauer wiederum von der Befundsituation abhängig ist. Abhängig vom Ergebnis dieser Voruntersuchung werden ggf. weitere archäologische Arbeiten/Ausgrabungen erforderlich. Erst nach Abschluss aller archäologischen Arbeiten kann die betroffene Fläche von der Kreisarchäologie zur Bebauung freigegeben werden. Die dafür anfallenden Kosten und evtl. etwaige Grabungskosten sind durch den Verursacher zu tragen.

Zur Abstimmung des weiteren Vorgehens muss sich der Vorhabenträger daher frühzeitig (6 bis 8 Wochen vor Baubeginn) mit der archäologischen Denkmalpflege in Verbindung setzen.

Sie erreichen die Kreisarchäologie des Landkreises Emsland unter folgender Rufnummer: (05931) 5970-112 oder (05931) 6605. Für nähere Informationen zu den Bodendenkmalen steht Ihnen die Kreisarchäologie unter o. g. Telefonnummern zur Verfügung.

Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege anzuzeigen (§ 14 Abs. 1 NDSchG). Bodenfunde und Fundstellen sind 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 Arbeiten gestattet. (§ 14 Abs. 2 NDSchG). Telefon-Nr. der Unteren Denkmalschutzbehörde: (05931) 44-5036 oder (05931) 6605.

3. Landwirtschaft

Die zu einer ordnungsgemäßen Landwirtschaft erforderlichen Bewirtschaftungsmaßnahmen und die daraus resultierenden unvermeidlichen Immissionen (wie z.B. Staub, Gerüche, Lärm landwirtschaftlicher Maschinen) sind aufgrund des planerischen Gebotes der gegenseitigen Rücksichtnahme und des dörflichen Charakters hinzunehmen.

4. Abfallentsorgung

Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen sowie den jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises Emsland. Träger der öffentlichen Abfallentsorgung ist der Landkreis Emsland.

5. Rechtliche Grundlagen

Die dieser Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften) können während der Dienststunden bei der Gemeinde Oberlangen oder im Rathaus der Samtgemeinde Lathen eingesehen werden.

Aufgrund der Stellungnahme der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr (NLStBV) (Vgl. Kapitel 4.11) werden noch die nachfolgenden zwei Hinweise aufgenommen:

6. Sichtdreiecke

Die Sichtdreiecke an der neuen Einmündung in die L 48 sind gemäß RAST 06 (Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen) von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung in einer Höhe von 0,80 bis 2,50 m über der Fahrbahn der Straße freizuhalten.

7. Verkehrslärmimmissionen

Von der Landesstraße 48 gehen erhebliche Emissionen aus. Aus dem Plangebiet können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.

8. Artenschutz

Zur Vermeidung der Erfüllung des Verbotstatbestandes gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Tötung) werden folgende Maßnahmen notwendig:

Die Baufeldräumung und Vegetationsentfernung hat außerhalb des Zeitraumes 1. März bis zum 30. September (Allgemeiner Schutz wildlebender Tiere und Pflanzen gem. § 39 BNatSchG) zu erfolgen (Bauzeitenbeschränkung).

Erfolgt die Baufeldräumung während der Brutzeit, hat vor Beginn der Arbeiten zur Vermeidung der Erfüllung des Verbotstatbestandes gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Tötung) für brütende Vogelarten eine Überprüfung auf Nester bzw. nistende Brutvögel im Vorhabenbereich durch eine ökologische Baubegleitung zu erfolgen.

Durch Schutzbeklebungen an der Außenseite von Glasscheiben lassen sich Anflüge erheblich reduzieren und so populationsrelevante Beeinträchtigungen vermeiden.

4. Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

Die wesentlichen Auswirkungen dieses Planes sollen anhand der in § 1 Abs. 6 BauGB genannten Belange erläutert werden. Folgende Belange sind von dieser Planung betroffen:

- 4.1 Die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung bei Vermeidung einseitiger Bevölkerungsstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Bevölkerungsentwicklung
- 4.2 Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes
- 4.3 Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege
- 4.4 Belange der Ver- und Entsorgung
- 4.5 Belange von Natur und Landschaft, Umweltprüfung
- 4.6 Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes
- 4.7 Technischer Umweltschutz und Klimaschutz
- 4.8 Belange der Land- und Forstwirtschaft
- 4.9 Belange der Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie
- 4.10 Darstellungen von Landschaftsplänen und sonstigen Pläne

4.11 Belange des Verkehrs

4.12 Sonstige Belange und Hinweise

Die zuvor genannten Belange werden nachfolgend näher beschrieben:

4.1 Die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung bei Vermeidung einseitiger Bevölkerungsstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Bevölkerungsentwicklung

Mit der vorliegenden Planung wird den allgemeinen Anforderungen an gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen entsprochen. Durch die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet werden die nachbarlichen Flächen nicht negativ beeinflusst. Im Norden und Westen befinden sich ebenfalls Wohnbaugebiete, im Osten und Süden schließen sich landwirtschaftliche Flächen an. Das Plangebiet wird aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan, der nicht nur die Fläche des Plangebietes, sondern auch Nachbarflächen als Wohnbauflächen darstellt, entwickelt. Das Plangebiet setzt die Wohnbauentwicklung an diesem Standort fort.

Das Wohnbaugebiet leistet einen wichtigen Beitrag zur Deckung des Wohnraumbedarfs sowohl für Einzel- und Doppelhäuser als auch für Mehrfamilienhäuser. Eine ausreichende Versorgung mit Wohnraum entspricht den Anforderungen für eine sozialgerechte Bodennutzung und steht in einem sinnvollen Zusammenhang mit der bereits bestehenden Wohnbebauung in Oberlangen. Der richtige Standort und die Durchmischung von Bevölkerungskreisen sind wichtig für spätere stabile Bewohnerstrukturen und den sozialen Frieden. Weiterhin muss es das Ziel der Planung sein, Wohnbaugrundstücke zu sozial gerechten Preisen anzubieten, damit eine stabile Bevölkerungsstruktur erreicht wird. Gerade mit der Zulässigkeit von Mehrfamilienhäusern im WA2-Gebiet wird diesem Ziel besonders entsprochen. Somit trägt der vorliegende Bebauungsplan dazu bei, diese Ziele der Gemeinde zu unterstützen.

4.1.1 Immissionen

4.1.1.1 Landwirtschaftliche Immissionen

Bei den Immissionen, die auf das Plangebiet einwirken können, wird in zwei unterschiedlichen Thematiken unterschieden. Zum einen wirken landwirtschaftliche Immissionen auf das Plangebiet ein, da in der östlichen und südlichen Nachbarschaft landwirtschaftliche Flächen vorhanden sind. Dazu ist Hinweis Nr. 3 Landwirtschaft folgendermaßen aufgenommen worden:

Die zu einer ordnungsgemäßen Landwirtschaft erforderlichen Bewirtschaftungsmaßnahmen und die daraus resultierenden unvermeidlichen Immissionen (wie z.B. Staub, Gerüche, Lärm landwirtschaftlicher Maschinen) sind aufgrund des planerischen Gebotes der gegenseitigen Rücksichtnahme und des dörflichen Charakters hinzunehmen.

Des Weiteren können Immissionen durch landwirtschaftliche oder gewerbliche Tierhaltungsanlagen das Plangebiet beeinträchtigen. In der 36. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP), aus dem das Plangebiet entwickelt wurde, wurde der Frage nach diesen Immissionen nachgegangen (Geruchstechnischer Bericht Nr. LG13155.1/01, aufgestellt vom Büro ZECH vom 16.08.20). Dieser stellt als Ergebnis fest, dass es ausgeruchstechnischer Sicht zu keinen unzulässigen Beeinträchtigungen kommt.

Aufgrund des Hinweises des Landkreises Emsland in der u. g. Stellungnahme zu landwirtschaftlichen Immissionen, die auf das Plangebiet einwirken könnten und einer veränderten gesetzlichen Grundlage zur Ermittlung der Geruchsimmissionen wurde das Büro WENKER & GESING mit der geruchstechnischen Untersuchung für das Plangebiet beauftragt. Der Bericht Nr.

Stand Mai 2026

6019.5/01 mit Datum vom 09.04.2026 liegt vor und kommt zu dem Ergebnis, das in dem untenstehenden Abwägungsvorschlag zu Stellungnahme des Landkreis Emsland erläutert wird.

Die weiteren Details zur Ermittlung der relevanten Tierplatzzahlen in der Umgebung des Plangebiets, die Beurteilungsgrundlagen und die resultierenden Geruchsstoffströme mit der daraus ergebenden Ausbreitungsrechnung sind in den Kapiteln 3 bis 5 des o. g. Berichtes ausführlich dargelegt worden. Im Kapitel 6 (Ergebnisse) werden die Geruchsstundenhäufigkeiten und die Erweiterungsabsichten beschrieben und erläutert. In Abbildung 4 auf Seite 19 des Berichtes werden die Geruchsstundenhäufigkeiten im Plangebiet dargestellt. Der überwiegende Teil des Plangebietes weist einen Wert von 4 % bis 5 % auf; in der südöstlichen Ecke des Plangebietes betragen die Werte 6 % bzw. 7 %. Alle Werte liegen unterhalb des für Wohngebiete geltenden Wertes von 10 %. Damit sind gesunde Wohnverhältnisse gegeben. Weitere Details sind dem o. g. Bericht zu entnehmen, der als Anlage 2 zur Begründung aufgeführt wird.

Zu den Erweiterungsabsichten der landwirtschaftlichen Hofstellen schreibt der Gutachter, dass keine durch entsprechende Bauvoranfragen bekannt sind.

Weiterhin kommt der Gutachter auf Seite 20 des o. g. Berichtes zu der Aussage:

„Unbeschadet dessen ist festzustellen, dass die Geruchssituation auch nach der geplanten Wohngebietsentwicklung aufgrund der sicheren Einhaltung des Immissionswertes möglichen Betriebserweiterungen nicht entgegen steht.“

Der Belang der landwirtschaftlichen Immissionen ist damit exakt untersucht worden und hat keine negativen Auswirkungen auf das Plangebiet.

Der Landkreis Emsland schrieb in seiner Stellungnahme vom 05.01.2026 zum Thema Immissionsschutz:

„Die Gemeinde Oberlangen nimmt zur Bewertung der Geruchsimmissionen Bezug auf einen immissionsschutztechnischen Bericht der Zech Umweltanalytik GmbH vom 16.08.2020, welcher eine Bewertung der Geruchsimmissionen anhand der Geruchsimmissionsrichtlinie vornimmt. Die Erkenntnisse dieser Untersuchung sind mit Inkrafttreten der TA Luft am 01.12.2021 überholt. Die Untersuchung ist dementsprechend im Rahmen der Bauleitplanung zu aktualisieren bzw. zu erneuern.“

Hierzu wird abgewogen:

Durch das Büro WENKER & GESING wurde eine Geruchstechnische Untersuchung (Bericht Nr. 6019.5/01 vom 09.04.2026) erstellt. Dabei wurden landwirtschaftlichen Betriebe in der Umgebung des Plangebietes mit der Aufgabenstellung betrachtet, ob innerhalb des Plangebiets erhebliche Geruchsbelästigungen und damit schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes hervorgerufen werden. Somit wurde eine Ermittlung der durch die Hofstellen hervorgerufenen Geruchsimmissionen mittels Ausbreitungsrechnung durchgeführt. Hierzu wurden die zugrunde gelegten Tierplätze und die daraus resultierenden Geruchsstoffströme berechnet (vgl. Geruchstechnische Untersuchung, Kapitel 4.2 als Anlage zur Begründung). Im Bereich des Plangebietes (Allgemeines Wohngebiet) ergaben sich Geruchsstundenhäufigkeiten von 4 – 7 % (0,04 – 0,07, belästigungsrelevante Kenngröße), die den für Wohngebiete geltenden Immissionswert von 10 % (0,10) somit flächendeckend einhalten (vgl. Geruchstechnische Untersuchung s. o. Seite 2). Nähere Ausführungen sind der o. g. Untersuchung zu entnehmen.

Der Belang des Immissionsschutzes ist durch die Erstellung der Geruchstechnischen Untersuchung geprüft worden und durch das Ergebnis von 4 bis 7 % Geruchsstundenhäufigkeiten im Plangebiet sind die gesunden Wohnverhältnisse gewahrt.

Die Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Bezirksstelle Emsland, Außenstelle Aschendorf-Hümmling, Aschendorf schrieb am 20.01.2026:

Anschreiben vom 20.01.2026:

„... im Anhang senden wir Ihnen die Stellungnahme zu dem o. g. Vorhaben.“

Stellungnahme vom 20.01.2026:

„... zu dem o. g. Vorhaben nehmen wir wie folgt Stellung:

Das o. g. Plangenehmigungsverfahren zur Größe von ca. 3,4 ha mit der zukünftigen Nutzung als „Wohngebiet“ liegt innerhalb von Immissionsradien landwirtschaftlicher Betriebe. Die Entwicklung der einzelnen Betriebe wird durch die o. g. Planung nicht weiter beeinträchtigt, da die vorhandene Wohnbebauung diese bereits einschränkt.

Aufgrund der vorgelegten Unterlagen bestehen gegen das o. g. Vorhaben aus landwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken.

Das Forstamt Weser-Ems äußert sich zum o. g. Vorhaben wie folgt:

Gegen das oben genannte Vorhaben bestehen von Seiten des Forstamtes Weser-Ems keine Bedenken.“

Hierzu wird abgewogen:

Die Informationen der Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Bezirksstelle Emsland, Außenstelle Aschendorf-Hümmling werden zur Kenntnis genommen.

Im frühzeitigen Beteiligungsverfahren des Bebauungsplanes wurde Bezug auf ein Geruchsgutachten genommen, das im Rahmen der dazugehörigen Flächennutzungsplanänderung erstellt worden ist. Mittlerweile wird die TA Luft zur Berechnung und Beurteilung der Geruchsimmissionen als Gesetzesgrundlage verwendet.

Um mögliche Geruchsimmissionen im Plangebiet auf dem neuesten Stand der Vorschriften beurteilen zu können, ist ein Geruchsgutachten in Auftrag gegeben worden. Das Ergebnis liegt nun vor.

Durch das Büro WENKER & GESING wurde eine Geruchstechnische Untersuchung (Bericht Nr. 6019.5/01 vom 09.04.2026) erstellt. Dabei wurden landwirtschaftlichen Betriebe in der Umgebung des Plangebietes mit der Aufgabenstellung betrachtet, ob innerhalb des Plangebietes erhebliche Geruchsbelästigungen und damit schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes hervorgerufen werden. Somit wurde eine Ermittlung der durch die Hofstellen hervorgerufenen Geruchsimmissionen mittels Ausbreitungsrechnung durchgeführt. Hierzu wurden die zugrunde gelegten Tierplätze und die daraus resultierenden Geruchsstoffströme berechnet (vgl. Geruchstechnische Untersuchung, Kapitel 4.2 als Anlage zur Begründung). Im Bereich des Plangebietes (Allgemeines Wohngebiet) ergaben sich Geruchsstundenhäufigkeiten von 4 – 7 % (0,04 – 0,07, belästigungsrelevante Kenngröße), die den für Wohngebiete geltenden Immissionswert von 10 % (0,10) somit flächendeckend einhalten (vgl. Geruchstechnische Untersuchung s. o. Seite 2). Nähere Ausführungen sind der o. g. Untersuchung zu entnehmen.

Der Belang des Immissionsschutzes ist durch die Erstellung der Geruchstechnischen Untersuchung geprüft worden und durch das Ergebnis von 4 bis 7 % Geruchsstundenhäufigkeiten im Plangebiet sind die gesunden Wohnverhältnisse gewahrt.

4.1.1.2 Verkehrslärm

Das Plangebiet liegt an der Marienstraße (L 48) und wird auch durch sie erschlossen. Die Belange des Verkehrs sind ausführlich im Kapitel 4.11 beschrieben worden. Aufgrund der Lage des Plangebietes an der Marienstraße wirken Verkehrsimmissionen auf das Plangebiet ein. Mit der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) werden Schutzansprüche ausgelöst, die es zu untersuchen gilt. Aus diesem Grund wurde eine Schalltechnische Untersuchung beim Büro WENKER & GESING in Auftrag gegeben. Die Ergebnisse dieser Untersuchung liegen im Bericht Nr. 6019.1/03 mit Datum vom 16.04.2026 (siehe Anlage 1 zur Begründung) vor. Die Berechnung der Verkehrsimmissionen basieren auf den zuvor stattgefundenen Abstimmungen mit dem Straßenbaulastträger (NLStbV, Geschäftsbereich Lingen) und dem Landkreis Emsland (vgl. Ausführungen im Kapitel 4.11 Belange des Verkehrs), dessen Ergebnis eine Verlängerung der Ortsdurchfahrt bis zum nordöstlichen Rand des Plangebietes und der damit verbundenen festzusetzenden Geschwindigkeit von 50 km/h in beiden Fahrtrichtungen ist.

Der o. g. Bericht enthält die Beurteilungsgrundlagen, die Emissionsdaten, die Berechnung der Geräuschimmissionen und zeigt die daraus resultierenden Ergebnisse auf, die sowohl in Text als auch in Karten dargestellt werden. Aus den Ergebnissen resultieren Vorschläge für textliche Festsetzungen, die in den Bebauungsplan sowohl textlich als auch zeichnerisch aufgenommen worden sind. Die Darstellung erfolgt über die Lärmpegelbereiche (LPB). An der Marienstraße befindet sich der LPB IV und weiter nach Süden absteigend die Lärmpegelbereiche III, II und I. Im Anhang des Berichtes werden die Lärmkarten Verkehr – Tag (geschossabhängig), Lärmkarten Verkehr – Nacht (geschossabhängig) und die Maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109-1 dargestellt.

In der Zusammenfassung des Berichtes auf Seite 2 werden folgende Aussagen getroffen:

„Die Gemeinde Oberlangen beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 21 "Erweiterung Nesken Grund", die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine wohnbauliche Entwicklung zu schaffen.

In diesem Zusammenhang waren die auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärmimmissionen der Marienstraße (L 48) zu ermitteln und den für allgemeine Wohngebiete (WA) geltenden schalltechnischen Orientierungswerten gemäß DIN 18005 Beiblatt 1 gegenüberzustellen. Zudem waren die daraus resultierenden Anforderungen an den baulichen Schallschutz gemäß DIN 4109-1 zu bestimmen.

Auf Basis der Verkehrslärmberechnungen ergaben sich innerhalb der vorgesehenen Baugrenzen verkehrsbedingte Beurteilungspegel von rund 43 bis 60 dB(A) im Tageszeitraum (6.00 - 22.00 Uhr) und von rund 35 bis 53 dB(A) im Nachtzeitraum (22.00 - 6.00 Uhr). Die in allgemeinen Wohngebieten für Verkehrsgeräusche anzustrebenden schalltechnischen Orientierungswerte von tagsüber 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) werden damit in weiten Teilen eingehalten, mit geringerer Entfernung zur L 48 jedoch auch um ein gewisses Maß überschritten, sodass im Bebauungsplan passive Schallschutzmaßnahmen festzusetzen sind (siehe Kapitel 6.1).

In den von verkehrsbedingten Beurteilungspegeln von nachts > 45 dB(A) betroffenen Bereichen sind für Schlafräume und Kinderzimmer, die auch als Schlafräume genutzt werden, schallgedämmte, fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

Nach den Berechnungsvorschriften der DIN 4109-2 ergaben sich innerhalb der Baugrenzen maßgebliche Außenlärmpegel L_a von rund 49 bis 66 dB(A), sodass an die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume die Anforderungen an die Luftschalldämmung für die Lärmpegelbereiche I bis IV zu stellen sind. Der Lärmpegelbereich IV beschränkt sich dabei auf den unmittelbaren Nahbereich der L 48 (siehe Kapitel 6.2).“

Aufgrund dieser Ausführungen werden folgende textliche Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen:

5. Festsetzungen zu Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Anforderungen an die Luftschalldämmung zwischen Außen und Räumen in Gebäuden gemäß DIN 4109-1:

In den gekennzeichneten Bereichen des Plangebietes sind beim Neubau oder bei genehmigungspflichtigen Änderungen von schutzbedürftigen Räumen aufgrund der ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109-1 die folgenden erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße (erf. $R'_{w,ges}$) für die Außenbauteile (Wände, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) einzuhalten:

Lärmpegelbereiche I und II:

Aufenthaltsräume in Wohnungen und Ähnliches erf. $R'_{w,ges} = 30$ dB

Büroräume und Ähnliches erf. $R'_{w,ges} = 30$ dB

Lärmpegelbereich III:

Aufenthaltsräume in Wohnungen und Ähnliches erf. $R'_{w,ges} = 35$ dB

Büroräume und Ähnliches erf. $R'_{w,ges} = 30$ dB

Lärmpegelbereich IV:

Aufenthaltsräume in Wohnungen und Ähnliches erf. $R'_{w,ges} = 36$ dB

Büroräume und Ähnliches erf. $R'_{w,ges} = 31$ dB

Zur Minderung des maßgeblichen Außenlärmpegels und der daraus resultierenden Anforderungen an die Luftschalldämmung zwischen Außen und schutzbedürftigen Räumen in Gebäuden ist ein gesonderter Nachweis erforderlich.

Schutz der Nachtruhe:

Für Schlafräume und Kinderzimmer, die auch als Schlafräume genutzt werden, sind in den Bereichen mit verkehrsbedingten Beurteilungspegeln von nachts > 45 dB(A) schallgedämmte, fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Hiervon kann abgewichen werden, wenn der Nachweis erbracht wird, dass nachts an den Fassaden verkehrsbedingte Beurteilungspegel ≤ 45 dB(A) vorliegen oder der Raum über ein weiteres Fenster (mit verkehrsbedingten Beurteilungspegeln von ≤ 45 dB(A) nachts) belüftet werden kann.

Neben den textlichen Festsetzungen, die in den Bebauungsplan übernommen worden, werden zeichnerisch folgende Linien der schalltechnischen Untersuchung übernommen:

Stand Mai 2026

- Linie Tag 60 dB(A) ganz im Norden des Plangebietes; auf dieser Linie befindet sich die nördliche Baugrenze des WA2-Gebietes für die Mehrfamilienhäuser, liegt im Lärmpegelbereich IV;
- Linie Nacht 45 dB(A), die im Lärmpegelbereich II liegt und für die Festsetzung Schutz der Nachtruhe dient (s.o.) von Bedeutung ist;
- Linien der Lärmpegelbereiche I bis IV, die die Bereiche abgrenzt, auf die sich die textlichen Festsetzungen der Bau-Schalldämm-Maße beziehen.

Zu den Außenwohnbereichen führt die schalltechnische Untersuchung (vgl. Anlage 1 zur Begründung) auf Seite 14f Folgendes aus:

„Außenwohnbereiche

Außenwohnbereiche gelten dann als schutzbedürftig, wenn sie bei bestimmungsgemäßer Nutzung dem regelmäßigen und dauerhaften Aufenthalt dienen.

Nach der Rechtsprechung des VGH Baden-Württemberg kann es ein Ermittlungs- und Bewertungsdefizit darstellen, wenn eine Gemeinde ein neues Wohngebiet plant und Teilen des Baugebietes eine Überschreitung der Lärmorientierungswerte der DIN 18005 zumutet, sich aber keine Gedanken über die Schutzbedürftigkeit von Außenwohnbereichen macht (Urteil vom 17.6.2010 - 5 S 884/09).

Außenwohnbereiche müssen aber dann besonders berücksichtigt werden, wenn sie nach der Zielrichtung des Bebauungsplans als schutzwürdig erscheinen und nach den getroffenen Festsetzungen zu ihrer Lage (insbesondere Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche) auch des Schutzes bedürfen. Zu berücksichtigen ist, dass die Schutzbedürftigkeit sich im Wesentlichen auf die üblichen Nutzungszeiten am Tage beschränkt.

In der Arbeitshilfe zur Beurteilung gesunder Wohnverhältnisse - Schallimmissionen - der Stadt Frankfurt am Main heißt es /6/:

"Schallschutzmaßnahmen zum Schutz der Außenwohnbereiche sind [...] erforderlich, wenn der für den Tageszeitraum (6:00 - 22:00 Uhr) ermittelte Beurteilungspegel größer als 64 dB(A) ist.

Nachts (22:00 - 6:00 Uhr) besteht hingegen für Außenwohnbereiche kein Schutzbedürfnis.

Der einzuhaltende Beurteilungspegel von 64 dB(A) orientiert sich an den Schutzanforderungen der Sechzehnten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutz-gesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV für Kern-, Dorf- und Mischgebiete.)

Im Berliner Leitfaden "Lärmschutz in der verbindlichen Bauleitplanung 2021" heißt es /7/:

"Mit Wohngebäuden baulich verbundene Außenwohnbereiche (AWB) wie Balkone, Loggien, Terrassen haben gegenüber Verkehrslärm einen Schutzanspruch. Die Höhe des Schutzanspruches richtet sich nach der Art des Baugebietes, in dem sich der entsprechende AWB befindet. Optimaler Weise sollten auch über den oben genannten AWB die jeweiligen schalltechnischen Orientierungswerte (SOW) gemäß Beiblatt 1 zu DIN 18005-1 eingehalten werden. Dies ist jedoch insbesondere für geplante allgemeine Wohngebiete in Berlin oft nicht möglich.

Mit der Fluglärm-Außenwohnbereichsentschädigungs-Verordnung (3. FlugLSV) wurden für Außenwohnbereiche Werte für den fluglärmbedingten äquivalenten Dauerschallpegel für den Tag (LAeq, Tag) festgelegt, bei deren Überschreitung Entschädigungen durch den Flughafenbetreiber zu leisten sind. Dies betrifft bei zivilen Flugplätzen im Sinne von § 2 Abs. 2 Satz 2 Nr. 1 des Fluglärmschutzgesetzes den Bereich der Tag-Schutzzone 1, in dem der LAeq, Tag einen Wert von 65 dB(A) überschreitet.

In Anlehnung an diese Regelung sollte bei Aufstellung von Bebauungsplänen ein Beurteilungspegel von 65 dB(A) als Schwellenwert zugrunde gelegt werden, ab dessen Überschreitung

Stand Mai 2026

Maßnahmen zum Schutz der baulich verbundenen Außenwohnbereiche (zum Beispiel Balkone, Loggien, Terrassen) zu prüfen sind (siehe Kapitel V.3.5.8)."

Bei den hier im Bereich der Wohnbauflächen für den Tageszeitraum berechneten verkehrsbedingten Beurteilungspegel von ≤ 60 dB(A) ist flächendeckend eine akzeptable Aufenthaltsqualität sichergestellt (siehe Lärmkarten in Kapitel 9.1). Da Außenwohnbereiche prinzipiell auch außerhalb von Baugrenzen errichtet werden können, sei in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, dass in Anlehnung an die oben zitierten Regelungen aus /6/ und /7/ auch zwischen der von den Verkehrsgeräuschen am stärksten betroffenen Baugrenze im Nordwesten des Plangebietes und der Marienstraße (L 48) die Geräuschsituation einer möglichen Schaffung von Außenwohnbereichen nicht entgegen steht.“ (Seite 15 des o. g. Berichtes).

Somit ist für das gesamte Plangebiet laut Schalltechnischer Untersuchung „eine akzeptable Aufenthaltsqualität sichergestellt“.

Der Landkreis Emsland schrieb in seiner Stellungnahme vom 05.01.2026 zu den „Außenwohnbereichen“:

„Auf Seiten 20/21 der Begründung „Außenwohnbereiche“ wird ausgeführt, dass für das gesamte Plangebiet laut Schalltechnischer Untersuchung „eine akzeptable Aufenthaltsqualität sichergestellt“ ist (< 60 dB(A)). Eine Überschreitung der Baugrenze (gleichzeitig 60 dB(A)-Linie) entlang der L 48 mit z. B. Terrassen, Loggien, Balkonen o. ä. wird in dem Bebauungsplan jedoch nicht ausgeschlossen.“

Hierzu wird abgewogen:

Im Fazit des schalltechnischen Berichts wird geschrieben, dass bei den für den Tageszeitraum im Bereich der Wohnbauflächen berechneten verkehrsbedingten Beurteilungspegeln von ≤ 60 dB(A) im gesamten Plangebiet eine akzeptable Aufenthaltsqualität sichergestellt ist. Das heißt aber im Umkehrschluss nicht, dass dies z. B. bei 61 oder 62 dB(A) nicht mehr der Fall wäre. Dies ergibt sich letztlich auch aus den zitierten Ausführungen zu Außenwohnbereichen in Kapitel 6.1 des Berichts. Aufbauend auf dieser Argumentation ist eine Anpassung der Planung nicht erforderlich.

Nachfolgende Ausführung des Schallgutachters verdeutlicht diesen Sachverhalt:

„Bei den hier im Bereich der Wohnbauflächen für den Tageszeitraum berechneten verkehrsbedingten Beurteilungspegel von ≤ 60 dB(A) ist flächendeckend eine akzeptable Aufenthaltsqualität sichergestellt (siehe Lärmkarten in Kapitel 9.1). Da Außenwohnbereiche prinzipiell auch außerhalb von Baugrenzen errichtet werden können, sei in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, dass in Anlehnung an die oben zitierten Regelungen aus /6/ und /7/ auch zwischen der von den Verkehrsgeräuschen am stärksten betroffenen Baugrenze im Nordwesten des Plangebietes und der Marienstraße (L 48) die Geräuschsituation einer möglichen Schaffung von Außenwohnbereichen nicht entgegen steht.“ (Seite 15 des o. g. Berichtes vom 16.04.2026).

4.2 Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes

Durch das Plangebiet mit der Fortsetzung der städtebaulichen Entwicklung des Ortes Oberlangen und durch die Ausgestaltung der Planung mit seinen textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften sind keine negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu erwarten.

Durch das Anlegen eines Pflanzstreifen im Süden des Plangebietes im Übergang zur freien Landschaft soll das Plangebiet in das Landschaftsbild eingebunden werden. Die gleiche Funktion hat auch die öffentliche Grünfläche, die im Nordosten des Plangebietes festgesetzt ist. Diese Grünfläche liegt zwischen der Planstraße A, die von der Marienstraße ins Plangebiet führt, und der freien Landschaft östlich des Plangebietes, die landwirtschaftlich genutzt wird. Die Grünfläche soll bepflanzt werden, um damit das Entree ins Baugebiet ansprechend zu gestalten. Entsprechende textliche Festsetzungen werden zum Entwurf des Bebauungsplanes mit der Erarbeitung des Umweltberichtes aufgestellt.

Im Norden des Plangebietes soll die zukünftige Bebauung von der Marienstraße verkehrlich erschlossen werden, so dass die Bebauung in das Ortsbild einbezogen wird. Aus diesem Grund verzichtet man auch auf aktive Schallschutzmaßnahmen in Form eines Lärmschutzwalles oder -wand, damit das Baugebiet in das Straße- und Ortsbild integriert wird.

4.3 Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege

Folgender Hinweis zur Archäologie wurde im Vorentwurf standardmäßig aufgenommen:

Archäologie

Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege anzuzeigen (§ 14 Abs. 1 NDSchG). Bodenfunde und Fundstellen sind 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 Arbeiten gestattet. (§ 14 Abs. 2 NDSchG). Telefon-Nr. der Unteren Denkmalschutzbehörde: (05931) 44-5036 oder (05931) 6605.

Sollten darüber hinaus noch weitere Funde oder Ähnliches zu erwarten sein, können Aussagen aus den Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB dazu beitragen.

Der Landkreis Emsland schrieb in seiner Stellungnahme vom 05.01.2026 zum Thema Denkmalpflege:

„Bodendenkmalpflege:

Hinsichtlich der Bodendenkmalpflege teile ich mit, dass sich in der Umgebung des Plangebietes mehrere Bodendenkmale im Sinne des § 3 Abs. 4 NDSchG befinden, u. a.:

NLD-Identifikationsnummer: 454/1723.00001-F

Objektbezeichnung: Fundstreuung

NLD-Identifikationsnummer: 454/1723.00005-F

Objektbezeichnung: Brandgrab

In Zusammenhang mit diesen Bodendenkmalen und der Bodenbeschaffenheit (Eschboden) sind weitere Funde in der Umgebung zu erwarten, d. h. die Zerstörung weiterer Bodendenkmale kann nicht ausgeschlossen werden.

Bodendenkmale stehen unter Denkmalschutz und sind grundsätzlich zu erhalten und zu schützen. Da im Rahmen der geplanten Baumaßnahme die Zerstörung möglicher weiterer Bodendenkmale zu erwarten ist, steht die Genehmigung von vornherein unter dem Vorbehalt vorheriger Sicherung und Dokumentation der Denkmalsubstanz.

Sämtliche Erdarbeiten in diesem Bereich bedürfen daher einer denkmalrechtlichen Genehmigung (§ 13 NDSchG). Eine Zerstörung von Bodendenkmalen ohne vorherige fachkundige Untersuchung oder Grabung ist im Ergebnis ausnahmslos unzulässig.

Aus diesen Gründen bitte ich, Folgendes in die Planunterlagen aufzunehmen:

- Zum Schutz vor der Zerstörung weiterer Bodendenkmale ist im Vorfeld der Bauarbeiten in dem Plangebiet eine archäologische Voruntersuchung/Prospektion durch einen Sachverständigen erforderlich, deren Umfang und Dauer wiederum von der Befundsituation abhängig ist. Abhängig vom Ergebnis dieser Voruntersuchung werden ggf. weitere archäologische Arbeiten/Ausgrabungen erforderlich. Erst nach Abschluss aller archäologischen Arbeiten kann die betroffene Fläche von der Kreisarchäologie zur Bebauung freigegeben werden. Die dafür anfallenden Kosten und evtl. etwaige Grabungskosten sind durch den Verursacher zu tragen.

Zur Abstimmung des weiteren Vorgehens muss sich der Vorhabenträger daher frühzeitig (6 bis 8 Wochen vor Baubeginn) mit der archäologischen Denkmalpflege in Verbindung setzen.

Sie erreichen die Kreisarchäologie des Landkreises Emsland unter folgender Rufnummer: (05931) 5970-112 oder (05931) 6605. Für nähere Informationen zu den Bodendenkmalen steht Ihnen die Kreisarchäologie unter o. g. Telefonnummern zur Verfügung.

Auf die gesetzlichen Vorschriften zum Umgang mit etwaigen Bodenfunden wird in den Planunterlagen korrekt verwiesen.“

Hierzu wird abgewogen:

Die Informationen zu den angesprochenen Bodendenkmälern werden zur Kenntnis genommen.

Im Rahmen der Erschließungsplanung bzw. Erschließung des Baugebietes werden rechtzeitig Abstimmungen über das Prozedere zur Berücksichtigung der Bodendenkmäler durch den Vorhabenträger vorgenommen. Dann können weitere Details abgestimmt werden.

Die Information wird zur Kenntnis genommen und entsprechend berücksichtigt.

Folgender vorgeschlagene Formulierung wird als Hinweis in den Bebauungsplan und in die Begründung aufgenommen: (siehe oben zu den Hinweisen in Kapitel 3.2.5)

- Zum Schutz vor der Zerstörung weiterer Bodendenkmale ist im Vorfeld der Bauarbeiten in dem Plangebiet eine archäologische Voruntersuchung/Prospektion durch einen Sachverständigen erforderlich, deren Umfang und Dauer wiederum von der Befundsituation abhängig ist. Abhängig vom Ergebnis dieser Voruntersuchung werden ggf. weitere archäologische Arbeiten/Ausgrabungen erforderlich. Erst nach Abschluss aller archäologischen Arbeiten kann die betroffene Fläche von der Kreisarchäologie zur Bebauung freigegeben werden. Die dafür anfallenden Kosten und evtl. etwaige Grabungskosten sind durch den Verursacher zu tragen

Zur Abstimmung des weiteren Vorgehens muss sich der Vorhabenträger daher frühzeitig (6 bis 8 Wochen vor Baubeginn) mit der archäologischen Denkmalpflege in Verbindung setzen.

Sie erreichen die Kreisarchäologie des Landkreises Emsland unter folgender Rufnummer: (05931) 5970-112 oder (05931) 6605. Für nähere Informationen zu den Bodendenkmälern steht Ihnen die Kreisarchäologie unter o. g. Telefonnummern zur Verfügung.“

4.4 Belange der Ver- und Entsorgung

Das Bebauungsplangebiet wird an das Versorgungsnetz privater Versorgungsunternehmen und an das Netz der Deutschen Telekom oder eines anderen Anbieters angeschlossen. Neu errichtete Gebäude, die über Anschlüsse für Endnutzer von Telekommunikationsdienstleistungen verfügen sollen, sind gebäudeintern bis zu den Netzabschlusspunkten mit hochgeschwindigkeitsfähigen passiven Netzinfrastrukturen (Leerrohre, § 3 Abs. 17b TKG) sowie einem Zugangspunkt zu diesen passiven gebäudeinternen Netzkomponenten auszustatten.

Die Deutsche Telekom Technik GmbH, Osnabrück schrieb in ihrer Stellungnahme vom 04.12.2025:

„... die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG – hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Im Planbereich befinden sich teilweise Telekommunikationslinien der Telekom.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren (Internet: <https://trassenauskunftkabel.telekom.de> oder per Email: Planauskunft.Nord@telekom.de).

Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.“

Hierzu wird abgewogen:

Die Informationen der Telekom werden zur Kenntnis genommen.

Im Rahmen der Erschließungsplanung und Erschließung des Baugebietes werden rechtzeitige Abstimmungen vorgenommen.

Die Vodafone GmbH, Hannover schrieb am 09.01.2026:

Netzplanung, Stellungnahme Nr.: S01452007

„... wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 02.12.2025.

Bei der von Ihnen eingereichten Planung haben wir keine Einwände. Neu- oder Mitverlegungen sind nicht geplant. Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens.

Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen.

Sollte eine Umverlegung oder Baufeldfreimachung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigen wir mindestens drei Monate vor Baubeginn Ihren Auftrag an TDRG-N.Bremen@vodafone.com, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.

In diesem Zusammenhang weisen wir bereits jetzt darauf hin, dass die zuständige Vodafone-Gesellschaft(en) erforderliche Umverlegungen ihrer vorhandenen Telekommunikationslinien (TKLinien) grundsätzlich durch ein von ihr beauftragtes Tiefbauunternehmen auf eigene Kosten bewirkt (§ 130 Absatz 3 Telekommunikationsgesetz [TKG]), unabhängig davon, ob der Wegebausträger bereits Tiefbauunternehmen in o.g. Vorhaben – insbesondere im Rahmen einer öffentlichen Ausschreibung – beauftragt hat.

Hierfür ist die Einräumung eines Bauzeitfensters notwendig, das der Wegebausträger und/oder sein beauftragtes Tiefbauunternehmen bzw. Planungsbüro bei der Planung des o.g. Vorhabens zu berücksichtigen und auf Antrag der zuständigen Vodafone-Gesellschaft(en) ihr zu gewähren und mit ihr abzustimmen hat.

Ordnungsgemäß erfolgte Baubeschreibungen bzw. Erläuterungen zur Ausschreibung des Wegebausträgers berücksichtigen derartige Verzögerungen, sodass Bauunternehmen und Planungsbüros damit zu rechnen haben.

Hierdurch entstehende Kosten und Ausführungszeitverlängerungen sowie Behinderungen müssen deshalb bereits vorab bei der Einheitspreisbestimmung und der Festlegung der Ausführungszeiten vom Bauunternehmen bzw. Planungsbüro berücksichtigt werden.

Vor Baubeginn sind aktuelle Planunterlagen vom ausführenden Tiefbauunternehmen anzufordern.

Unsere kostenlosen Planauskünfte sind erreichbar via Internet über die Seite:

<https://www.vodafone.de/immobilienwirtschaft/hilfe/planauskunft/index.html>

Dort kann man sich einmalig registrieren lassen und Planauskünfte einholen.

Bitte beachten Sie:

Es müssen aktuell immer zwei Planauskünfte für Bestandsnetz der Vodafone Deutschland GmbH /Vodafone GmbH und Vodafone West GmbH angefordert werden.“

Hierzu wird abgewogen:

Die Informationen der Vodafone GmbH werden zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise zur Erschließung sind nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens, sondern der Ausbauplanung. Diese wird rechtzeitig mit den Versorgungsträgern abgestimmt.

Die Vodafone GmbH, Hannover schrieb am 09.01.2026:

„Netzplanung, Stellungnahme Nr.: S01452008

„... wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 02.12.2025.

Eine Ausbauentcheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung:

Vodafone GmbH

Neubaugebiete KMU

Südwestpark 15

90449 Nürnberg

Neubaugebiete.de@vodafone.com

Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.

Vor Baubeginn sind aktuelle Planunterlagen vom ausführenden Tiefbauunternehmen anzufordern.

Unsere kostenlosen Planauskünfte sind erreichbar via Internet über die Seite:

<https://www.vodafone.de/immobilienwirtschaft/hilfe/planauskunft/index.html>

Dort kann man sich einmalig registrieren lassen und Planauskünfte einholen.

Bitte beachten Sie:

Es müssen aktuell immer zwei Planauskünfte für Bestandsnetz der Vodafone Deutschland GmbH / Vodafone GmbH und Vodafone West GmbH angefordert werden.“

Hierzu wird abgewogen:

Die Informationen der Vodafone GmbH werden zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise zur Erschließung sind nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens, sondern der Ausbauplanung. Diese werden rechtzeitig mit den Versorgungsträgern abgestimmt.

Die Vodafone Ordermanagement Germany, Heidelberg schrieb in ihrer Stellungnahme vom 13.01.2026:

Telekommunikationsanbieter und Netzbetreiber.

Als Träger öffentlicher Belange werden wir gemäß den gesetzlichen Vorgaben in die Bauleitplanung einbezogen.

Die Information zum Neubaugebiet „Oberlangen, Erweiterung Nesken Grund“ haben wir im Rahmen des Beteiligungsverfahrens nach § 4 Baugesetzbuch (BauGB) erhalten. Bei geplanten Tiefbaumaßnahmen gemäß § 143 Abs. 2 TKG informieren wir die Kommunen über die Möglichkeit einer koordinierten Mitverlegung.

Damit wir die interne Zuordnung und weitere Planung vornehmen können, bitten wir Sie, uns die relevanten Informationen und Unterlagen zur Verfügung zu stellen. Konkret benötigen wir:

- Angaben zum Erschließer der Fläche (Stadt / Name privater Erschließungsträger)

- Zeitplan/Baustart für die Erschließung (Beginn Kanalbau, Versorger)
- Geplanter Baubeginn
- Wer die geplante Fläche bebaut
- Wie viele Grundstücke/Wohneinheiten die gesamte Neuerschließung umfasst
- Aktuelle Planunterlagen

Sollten Sie diese Fragen nicht beantworten können, weil das Ganze über einen privaten Erschließer läuft, wären wir über eine kurze Info sehr dankbar – und falls eine Beantwortung derzeit aufgrund des aktuellen Stands nicht möglich ist, teilen Sie uns bitte mit, wann eine erneute Nachfrage sinnvoll wäre.

Da wir auf Ihrer Website keinen direkten Ansprechpartner finden konnten, bitten wir um Weiterleitung dieser E-Mail an die zuständige Abteilung.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Vielen Dank für Ihre Unterstützung.“

Hierzu wird abgewogen:

Die Informationen der Vodafone Ordermanagement Germany werden zur Kenntnis genommen.

Im Rahmen der Erschließungsplanung und der Erschließung des Baugebietes werden, sofern notwendig, Abstimmungen mit den Beteiligten vorgenommen.

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluss an das Versorgungsnetz des „Wasserverbandes Hümmling“.

Der Wasserverband Hümmling in Werlte schrieb in seiner Stellungnahme vom 16.12.2025:

Anschreiben per Mail vom 16.12.2025:

„... anbei erhalten Sie die im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erstellte Stellungnahme des Wasserverbandes Hümmling zur vorgesehenen Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.: 21 "Erweiterung Nesken

Grund" der Gemeinde Oberlangen mit der Bitte um Kenntnisnahme und Berücksichtigung der Hinweise.

Darüber hinaus liegt dieser Stellungnahme auch das Hinweisblatt „Technische Hinweise für die trinkwasserseitige Ausbauplanung von Bau-, Gewerbe-, und Industriegebieten“ bei. Die Hinweise sind im Rahmen der weiteren technischen Erschließung des Plangebietes zu berücksichtigen und umzusetzen.“

Stellungnahme vom 16.12.2025:

„... gegen die o.g. vorgesehene Aufstellung des Bebauungsplanes bestehen seitens des Wasserverbandes Hümmling keine grundsätzlichen Bedenken.

Es wird aber auf die im Plangebiet auf der Südseite der Marienstraße verlegte Trinkwasserversorgungsleitung der Dimension DN 150 mit regionaler und überregionaler Bedeutung hingewiesen. Erdarbeiten in Leitungsnähe, insbesondere im Zusammenhang mit dem geplanten Bau eines Fuß- und Radweges, sind erst nach Bestimmung der genauen Leitungslage von Hand und mit entsprechender Vorsicht durchzuführen.

Soweit im Zuge der Baumaßnahmen eine Oberflächenbefestigung des Leitungstreifens erfolgen soll, ist ein wiederverwendbarer Platten- oder Pflasterbelag zu wählen (kein Asphalt).

Im Zuge der Baumaßnahmen freigelegte Nebenanlagen wie Einbaugarnituren und Straßenkappen vorhandener Trinkwasserhausanschlüsse sowie Schieber und Unterflurhydranten des Trinkwasserleitungsnetzes sind fachgerecht zu sichern und im Zuge der Baumaßnahmen fachgerecht wieder einzufassen.

Sollten im Zuge der Baumaßnahmen Hydranten-, Schieber- und Hausanschlusskappen an neue Höhenverhältnisse angepasst werden müssen, so ist der Wasserverband Hümmling zur Durchführung entsprechender Maßnahmen rechtzeitig zu benachrichtigen.

Hinsichtlich des erforderlichen Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung sind aus Sicht des Verbandes keine Anmerkungen zu machen.“

„Technische Hinweise für die trinkwasserseitige Ausbauplanung von Bau-, Gewerbe- und Industriegebieten

Es ist zur trinkwasserseitigen Erschließung des Plangebietes und zur späteren Überwachung und Wartung des Rohrleitungsnetzes erforderlich, seitens des Maßnahmenträgers im öffentlichen Verkehrsraum entlang der Straßen des Plangebietes einseitig und im Wendehammerbereich umlaufend einen Streifen mit einer Breite von rd. 1,25 m zur Verfügung gestellt zu bekommen, der ausschließlich diesem Zweck dient und frei von Versickerungsmulden, Rigolensystemen, Baumbepflanzungen und Befestigungen ist. Es ist sicherzustellen, dass weder das Maß der Leitungsüberdeckung (z. B. durch den Einbau von Versickerungsmulden) verändert noch die Zugänglichkeit der Leitung (z. B. durch Baumbepflanzung) eingeschränkt oder behindert wird.

Soweit eine Oberflächenbefestigung des Leitungstreifens dennoch vorgesehen ist, ist ein wiederverwendbarer Platten- oder Pflasterbelag zu wählen (kein Asphalt).

Für die Planung der erforderlichen Löschwasserversorgung wird darauf hingewiesen, dass bei Inanspruchnahme des öffentlichen Trinkwasserleitungsnetzes das Löschwasserdargebot von der Leistungsfähigkeit des vorhandenen Rohrnetzes und der jeweiligen Versorgungssituation im Bedarfsfall abhängig ist.

Bei der Durchführung der Ersatz- und Kompensationsmaßnahmen für den Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild ist ein Mindestabstand von 2,5 m zu vorhandenen und geplanten Wasserleitungen insbesondere mit Baumbepflanzungen einzuhalten. Auf das DVGW-Arbeitsblatt GW 125 wird in diesem Zusammenhang hingewiesen.“

Hierzu wird abgewogen:

Das Anschreiben, die Stellungnahme und das Hinweisblatt „Technische Hinweise für die trinkwasserseitige Ausbauplanung von Bau-, Gewerbe-, und Industriegebieten“ des Wasserverbandes Hümmling werden zur Kenntnis genommen.

Im Rahmen der Erschließungsplanung und Erschließung des Baugebietes werden entsprechende Abstimmungen vorgenommen, um die Details mit den Beteiligten zu klären.

Im Rahmen der Erschließungsplanung und Erschließung des Baugebietes werden entsprechenden Abstimmungen vorgenommen, um die Details mit den Beteiligten zu klären.

Die weiteren Informationen werden zur Kenntnis genommen.

Das Schmutzwasser wird von den zu bauenden Schmutzwasserkanälen in die öffentliche Schmutzwasserkanalisation eingeleitet und anschließend der Kläranlage Lathen zugeführt.

Für die Ableitung des Oberflächenwassers auf den privaten Grundstücken ist gemäß den örtlichen Bauvorschriften Folgendes geregelt:

Oberflächenwasser (§ 84 Abs. 3 Nr. 8 NBauO)

Das als unbelastet geltende und nicht als Brauchwasser genutzte Dachflächenwasser und das übrige auf den privaten Flächen anfallende Oberflächenwasser muss auf dem jeweiligen Grundstück oberflächlich oder unterirdisch versickert werden. Dies gilt insbesondere für Zu- und Abfahrten von Garagen. Eine Überbauung und Versiegelung des Bodens darf nicht dazu führen, dass benachbarte Flächen, auch öffentliche Straßenverkehrsflächen, durch Oberflächenwasser belastet werden. Die Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes bleiben hiervon unberührt.

Das Oberflächenwasser der öffentlichen Flächen wird im Straßenseitenraum versickert. Entsprechende Bodenverhältnisse und der Abstand zum Grundwasser lassen diese Versickerung zu. Weitere Details werden in der Entwässerungsplanung beschrieben.

Der Unterhaltungsverband 102 „EMS III“, Aschendorf schrieb in seiner Stellungnahme vom 19.01.2026:

Anschreiben vom 19.01.2026

„... anbei übersende ich Ihnen die Stellungnahme des UV 102 „EMS“ zum o. g. Bebauungsplan in der Gemeinde Oberlangen.

Für Fragen stehe ich ihnen gerne Verfügung.“

Stellungnahme des UHV 102 „EMS III“ vom 19.01.2026:

„... gegen die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 21 bestehen unter Berücksichtigung nachfolgender Gesichtspunkte seitens des Unterhaltungsverbandes 102 „Ems III“ grundsätzlich keine Bedenken:

1. Der Unterhaltungsverband 102 „Ems III“ ist am wasserrechtlichen Verfahren zu beteiligen.
2. Sollten Kompensationsflächen an Gewässern II. oder III. Ordnung angelegt werden, so ist ein Mindestabstand von 5 Metern (Räumstreifen) zur Böschungsoberkante einzuhalten.“

Hierzu wird abgewogen:

Das Anschreiben und die Stellungnahme des Unterhaltungsverbandes 102 „EMS III“ werden zur Kenntnis genommen.

Im Rahmen der Erschließungsplanung und Erschließung des Baugebietes werden entsprechenden Abstimmungen vorgenommen, um die Details mit den Beteiligten zu klären.

Der Wasser- und Bodenverband „Linksemsisches Siedlungsgebiet“, Aschendorf schrieb am 19.01.2026:

Anschreiben vom 19.01.2026:

„... anbei übersende ich Ihnen die Stellungnahme des WBV „Linksemsisches Siedlungsgebiet“ zum o. g. Bebauungsplan in der Gemeinde Oberlangen.

Für Fragen stehe ich ihnen gerne Verfügung.“

Stellungnahme des WBV „Linksemsisches Siedlungsgebiet“ vom 19.01.2026:

„... gegen die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 21 bestehen unter Berücksichtigung nachfolgender Gesichtspunkte seitens des Wasser- und Bodenverbandes „Linksemsisches Siedlungsgebiet“ grundsätzlich keine Bedenken:

1. Der WBV „Linksemsisches Siedlungsgebiet“ ist am wasserrechtlichen Verfahren zu beteiligen.
2. Sollten Kompensationsflächen an Gewässern III. Ordnung angelegt werden, so ist ein Mindestabstand von 5 Metern (Räumstreifen) zur Böschungsoberkante einzuhalten.“

Hierzu wird abgewogen:

Das Anschreiben und die Stellungnahme des Wasser- und Bodenverbandes „Linksemsisches Siedlungsgebiet“ werden zur Kenntnis genommen.

Im Rahmen der Erschließungsplanung und Erschließung des Baugebietes werden entsprechenden Abstimmungen vorgenommen, um die Details mit den Beteiligten zu klären.

Der Landkreis Emsland schrieb in seiner Stellungnahme vom 05.01.2026 zum Thema Wasserwirtschaft:

„Bei der weiteren Planung ist Folgendes zu berücksichtigen:

- Für die Ableitung des im Plangebiet anfallenden Oberflächenwassers ist eine wasserwirtschaftliche Voruntersuchung durchzuführen. Die hieraus resultierenden wasserwirtschaftlichen Vorgaben zur Niederschlagswasserbeseitigung für den B-Plan sind mit dem Landkreis Emsland, Fachbereich Umwelt (Untere Wasserbehörde) abzustimmen und im B-Plan festzuschreiben. Im Einzelfall kann es notwendig sein, wasserrechtliche Verfahren bis zur Entscheidungsreife voranzubringen, bevor die Bauleitplanung verabschiedet werden kann.
- Die Einflüsse auf den Wasserhaushalt (Grundwasserneubildungsrate, Vergrößerung oder Beschleunigung des Wasserabflusses, Auswirkung auf die Wasserqualität etc.) sind auf Grundlage wasserwirtschaftlicher Voruntersuchungen in der Umweltprüfung zu bewerten.
- Die Belange der Ver- und Entsorgung können auf Grundlage der eingereichten Unterlagen nicht beurteilt werden. Die angesetzte Breite der Planstraßen erscheint für die Herstellung von Versickerungsanlagen jedoch als zu schmal.“

Hierzu wird abgewogen:

Die Informationen werden zur Kenntnis genommen.

Es wird eine wasserwirtschaftliche Voruntersuchung mit den erforderlichen Inhalten erarbeitet, die zum Veröffentlichungsentwurf vorliegen wird.

Die weiteren Informationen werden zur Kenntnis genommen und entsprechend bearbeitet.

Die Ableitung des Oberflächenwassers aus den öffentlichen Verkehrsflächen wird entsprechend im Entwässerungskonzept (vgl. Anlage 3 zur Begründung) zum Veröffentlichungsentwurf dargelegt und sieht wie folgt aus:

Das als unbelastet geltende und nicht als Brauchwasser genutzte Dach- und Oberflächenwasser der privaten Grundstücke ist oberflächlich oder unterirdisch auf dem jeweiligen Grundstück richtliniengemäß zu versickern. Die befestigten Außenflächen der Wohnbaugrundstücke sind so zu gestalten, dass eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers auf der Fläche selbst oder in unbefestigten Flächen auf dem jeweiligen Grundstück gewährleistet ist. Hierzu eignet sich das Anlegen von Versickerungsmulden oder flachen Rigolen.

Das auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Oberflächenwasser wird über entlang der Erschließungsstraßen einseitig angelegte Mulden versickert. Im Überstau-/ Versagensfall dieser Mulden wird das Oberflächenwasser über Mulden-Notüberläufe und eine Transportleitung zu einem etwa 120m südwestlich des Plangebietes vorhandenen Versickerungsbecken abgeleitet und dort versickert.

Die Straßenbreiten sind dementsprechend ausreichend bemessen worden.

Die Löschwasserversorgung ist durch geeignete Maßnahmen und in Abstimmung mit den Beteiligten zu regeln.

Der Landkreis Emsland schrieb in seiner Stellungnahme vom 05.01.2026 zum Thema Brandschutz:

„Gegen die o. g. Bauleitplanung bestehen aus brandschutztechnischer Sicht keine Bedenken, wenn Folgendes in die Planunterlagen aufgenommen und bei der Bauausführung beachtet wird:

- Für das geplante Vorhaben ist die Löschwasserversorgung so zu erstellen, dass ein Löschwasserbedarf von 800 l/min. (48 m³/h) vorhanden ist. Der Löschbereich umfasst i. d. R. alle Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis von 300 m. Dabei sind in einem Umkreis von 150 m mindestens 50 % der Löschwasserversorgung sicherzustellen, die restlichen 50 % sind dann in einem Radius von 300 m um die baulichen Anlagen sicherzustellen. Als Löszeit werden 2 Stunden angesetzt. Für den Fall, dass Löschwasser über das Rohrnetz der öffentlichen Trinkwasserversorgung bezogen wird, dient das DVGW-Arbeitsblatt W 405 (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V.) als planerische Grundlage.
- Der Abstand der einzelnen Löschwasserentnahmestellen von den Gebäuden darf 150 m nicht überschreiten. Die Standorte der einzelnen Hydranten bzw. Wasserentnahmestellen sind mit dem zuständigen Gemeinde - oder Ortsbrandmeister festzulegen.
- Die Zuwegung und Aufstell- und Bewegungsflächen der Feuerwehr sind gemäß §§ 1 und 2 der Allgemeinen Durchführungsverordnung zur Niedersächsischen Bauordnung (DVO-NBauO) herzustellen.
- Die erforderlichen Straßen sind vor Fertigstellung der Gebäude so herzustellen, dass Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge ungehindert zu den einzelnen Gebäuden gelangen können.“

Hierzu wird abgewogen:

Die Informationen zum Brandschutz werden zur Kenntnis und im Rahmen der Erschließungsplanung bzw. Erschließung berücksichtigt.

Zu gegebener Zeit erfolgen Abstimmungen mit den Beteiligten.

Abfallentsorgung: Folgender Hinweis zur Abfallentsorgung wurde aufgenommen:

Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen sowie den jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises Emsland. Träger der öffentlichen Abfallentsorgung ist der Landkreis Emsland.

Das Plangebiet weist eine Ringerschließung mit Anschlusspunkten an die Marienstraße im Norden und an das Baugebiet Nesken Grund im Westen auf. Das Müllfahrzeug kann daher sehr gut alle Baugrundstücke erreichen, somit ist auch kein unzulässiges Rückwärtsfahren der Müllfahrzeuge notwendig.

Der Landkreis Emsland schrieb in seiner Stellungnahme vom 05.01.2026 zum Thema Abfall und Bodenschutz:

„Aus abfall- und bodenschutzrechtlicher Sicht wird empfohlen, vor Beginn der Erschließung ein Bodenverwertungskonzept vorzulegen, mit dem sowohl der Verbleib von Bodenaushub als auch Herkunft, Qualität und Eignung anzuliefernden Materials geklärt werden. Eine umgebungsnahe Verwertung vor Ort ist anzustreben.“

Im Hinblick auf humose/organische Bodenaushübe ist grundsätzlich eine landwirtschaftliche Verwertung oder Anlieferung zu einem Erdenwerk möglich. Ebenso ist eine Verwertung in technischen Bauwerken als Rekultivierungsschicht denkbar. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass bisher keine Untersuchungen nach Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) oder Ersatzbaustoffverordnung (EBV) durchgeführt wurden. Der Parameterumfang ist abhängig von dem gewählten Verwertungsweg.“

Hierzu wird abgewogen:

Die Empfehlung, vor Beginn der Erschließung ein Bodenverwertungskonzept vorzulegen, mit dem sowohl der Verbleib von Bodenaushub als auch Herkunft, Qualität und Eignung anzuliefernden Materials geklärt werden, wird zur Kenntnis genommen.

Ein Bodenverwertungskonzept ist jedoch nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens, sondern der Erschließungsplanung. Die weiteren Informationen werden zur Kenntnis genommen.

4.5 Belange von Natur und Landschaft

Die Belange von Natur und Landschaft werden im noch aufzustellenden Umweltbericht zur Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Einzelnen abgearbeitet und erläutert. Im Umweltbericht wird näher auf die Biototypkartierung und der biologischen Vielfalt eingegangen. Er behandelt des Weiteren die Tiere, Pflanzen und den Artenschutz, beschreibt die Landschaft und geht auf die Schutzgebiete und die für den Naturschutz wertvollen Bereiche ein.

An dieser Stelle wird darauf hingewiesen, dass in unmittelbarer Nachbarschaft zum bestehenden Baugebiet Nesken Grund und an der Verbindungsstraße Nesken Grund im Westen des Plangebietes ein Kinderspielplatz auf einer öffentlichen Grünfläche festgesetzt worden ist. Dieser Kinderspielplatz dient sowohl dem neuen Plangebiet als auch dem bestehenden Baugebiet und wirkt als verbindendes Element.

Die Niedersächsische Landesforsten, Forstamt Ankum, Ankum schrieb in der Stellungnahme vom 03.12.2025:

„... für die Verfahrensbeteiligung und die Möglichkeit zur Abgabe einer Stellungnahme bedanke ich mich.

Aus hiesiger Sicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die o. g. Bauleitplanung.

Sofern Waldfläche überplant wird, wäre der betroffene Flächenanteil in der verbindlichen Bauleitplanung gemäß NWaldLG umzuwandeln und adäquat an einer anderen Stelle zu kompensieren (s. RdErl. d. ML vom 05.11.2016). Eine Inanspruchnahme von Waldfläche sollte möglichst vermieden werden.

Auf den Grundsatz zur Einhaltung eines ausreichend großen Abstandes zum Wald gemäß LROP wird hingewiesen.“

Hierzu wird abgewogen:

Die Informationen des Forstamts Ankum werden zur Kenntnis genommen.

Eine Waldfläche wird nicht durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 21 überplant.

Südwestlich des Plangebietes an den Straßen „Zur Marsch“ und „Burwiesenweg“ befindet sich eine kleine Waldfläche, die aber ausreichend Abstand zum Plangebiet aufweist.

Das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover schrieb am 16.01.2026:

Anschreiben per Mail vom 16.01.2026:

„... anbei erhalten Sie unsere Stellungnahme zum Vorhaben:

Bebauungsplan Nr. 21 „Erweiterung Nesken Grund“ nebst örtlichen Bauvorschriften, hier: Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) (Ihr Zeichen 61-26-03/5/21)

Bei erneuter Beteiligung zum selben Vorhaben kennzeichnen Sie bitte die Veränderungen der bisherigen Planung eindeutig, z.B. als Planungsänderungsliste.

Stellen Sie uns die zum Verfahren gehörenden Unterlagen zukünftig bitte digital zur Verfügung. Bitte schicken Sie uns den Standort des Planungsvorhabens möglichst in einem gängigen Geodatenformat bzw. als X-Plan GML.

Bei Fragen wenden Sie sich bitte an den in der Stellungnahme genannten Kontakt. Bitte geben Sie hierzu das Aktenzeichen im Betreff an.

Antworten Sie bitte nicht auf diese E-Mail.“

Stellungnahme des LBEG vom 16.01.2026

„...in Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange geben wir zum o.g. Vorhaben folgende Hinweise:

Boden

Die Grundlage zur fachlichen Beurteilung des Schutzgutes Boden liefert in Deutschland das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) und fokussiert dabei auf die Bewertung der Bodenfunktionen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen und der Archivfunktion vermieden werden (vgl. § 1 BBodSchG). Mit Grund und Boden ist gemäß §1a BauGB sparsam und schonend umzugehen und flächenbeanspruchende Maßnahmen sollten diesem Grundsatz entsprechen (LROP 3.1.1, 04). Für Niedersachsen wird in der Niedersächsischen Nachhaltigkeitsstrategie eine reduzierte Flächeninanspruchnahme von unter 4 ha pro Tag bis 2030 angestrebt. Das NNatSchG gibt in §1a zudem vor, die Neuversiegelung von Böden landesweit bis zum Ablauf des Jahres 2030 auf unter 3 ha pro Tag zu reduzieren und bis zum Ablauf des Jahres 2050 zu beenden. Diese Zielsetzung wurde auch in das LROP (3.1.1, 05) aufgenommen. Hieraus ergibt sich der Bedarf nach einem sparsamen Umgang mit den Ressourcen Boden und Fläche für die kommunale Planung.

Zur fachgerechten Berücksichtigung in der Planung sollte das Schutzgut Boden in dem zu erarbeitenden Umweltbericht entsprechend der Anlage 1 Baugesetzbuch (BauGB) ausführlich beschrieben und eine Bodenfunktionsbewertung entsprechend der im Bundes-Bodenschutzgesetz (vgl. § 2 BBodSchG) genannten Funktionen vorgenommen werden.

Als Datenbasis zur Bearbeitung des Schutzgutes Boden empfehlen wir unsere Bodenkarte i.M. 1:50.000 (BK50) und ihre Vielzahl an Auswertungskarten – u.a. zu Suchräumen für schutzwürdige Böden und zu Empfindlichkeiten der Böden. Sofern genauere Informationen zu den Böden im Gebiet vorliegen, sollten diese zusätzlich herangezogen werden.

Zur Unterstützung bei der Bewertung der Bodenfunktionen und der Empfindlichkeiten von Böden stellt das LBEG über den NIBIS® Kartenserver bodenkundliche Netzdiagramme bereit, die in der Planung verwendet werden können. Eine Beschreibung der Diagramme und Hinweise zur Anwendung finden Sie in Geofakten 40.

Im Plangebiet befinden sich laut den Daten des LBEG Suchräume für schutzwürdige Böden entsprechend GeoBerichte 8 (Stand: 2019). Im Plangebiet handelt es sich um folgende Kategorien:

Kategorie

Plaggenesch

hohe - äußerst hohe Bodenfruchtbarkeit

Die Karten können auf dem NIBIS® Kartenserver eingesehen werden. Gemäß dem Nds. Landesraumordnungsprogramm (LROP 3.1.1, 04) sind Böden, welche die natürlichen Bodenfunktionen und die Archivfunktion in besonderem Maße erfüllen, vor Maßnahmen der Siedlungs- und Infrastrukturentwicklung besonders zu schützen. Schutzwürdige Böden sollten bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfs besondere Berücksichtigung finden.

Aus bodenschutzfachlicher Sicht geben wir einige allgemeine Hinweise zu den Maßnahmen der Vermeidung und Verminderung von Bodenbeeinträchtigungen. Vorhandener Oberboden sollte aufgrund § 202 BauGB vor Baubeginn schonend abgetragen und einer ordnungsgemäßen Verwertung zugeführt werden. Im Rahmen der Bautätigkeiten sollten einige DIN-Normen aktiv Anwendung finden (v.a. DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben, DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau -Bodenarbeiten, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial). Um dauerhaft negative Auswirkungen auf die von Bebauung freizuhaltenen Bereiche zu vermeiden, sollte der Boden im Bereich der Bewegungs-, Arbeits- und Lagerflächen durch geeignete Maßnahmen (z.B. Überfahrungsverbotzonen, Baggermaten) geschützt werden. Boden sollte im Allgemeinen schichtgetreu ab- und aufgetragen werden. Die Lagerung von Boden in Bodenmieten sollte ortsnah, schichtgetreu, in möglichst

Stand Mai 2026

kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung geschützt vorgenommen werden (u.a. gemäß DIN 19639). Außerdem sollte das Vermischen von Böden verschiedener Herkunft oder mit unterschiedlichen Eigenschaften vermieden werden. Auf verdichtungsempfindlichen Flächen sollten Stahlplatten oder Baggermatten zum Schutz vor mechanischen Belastungen ausgelegt werden. Besonders bei diesen Böden sollte auf die Witterung und den Feuchtegehalt im Boden geachtet werden, um Strukturschäden zu vermeiden. Der Geobericht 28 Bodenschutz beim Bauen des LBEG dient als Leitfaden zu diesem Thema. Weitere Hinweise zur Vermeidung und Minderung von Bodenbeeinträchtigungen sowie zur Wiederherstellung von Bodenfunktionen sind zudem in Geofakt 31 Erhalt und Wiederherstellung von Bodenfunktionen in der Planungspraxis zu finden.

Eine eingriffs- und funktionsbezogene Kompensation verbleibender Bodenfunktionsbeeinträchtigungen sollte durch geeignete Maßnahmen zur Verbesserung der Bodenfunktionen durchgeführt werden (z.B. Entsiegelung, Renaturierung, Wiedervernässung).

Dementsprechend empfehlen wir Bodenabtrag im Zuge dieser Maßnahmen zu vermeiden und Maßnahmen zu wählen, die den natürlichen Standortbedingungen entsprechen. Wir weisen in diesem Kontext auf die LBEG Veröffentlichung Erhalt und Wiederherstellung von Bodenfunktionen in der Planungspraxis hin.

Hinweise

Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen erfolgen, verweisen wir für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den NIBIS® Kartenserver. Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht.

Geotechnische Baugrunderkundungen/-untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen.

Sofern Hinweise zu Salzabbaugerechtigkeiten und Erdölaltverträgen für Sie relevant sind, beachten Sie bitte unser Schreiben vom 04.03.2024 (unser Zeichen: LID.4-L67214-07-2024-0001).

Sofern in diesem Verfahren Ausgleichs- und Kompensationsflächen betroffen sind, gehen wir davon aus, dass für alle Ausgleichs- und Kompensationsflächen die Festlegungen der Regionalen Raumplanung beachtet werden. In Rohstoffsicherungsgebieten sollten Ausgleichs- oder Kompensationsmaßnahmen erst nach einer vollständigen Rohstoffgewinnung erfolgen, da sonst ein späterer Rohstoffabbau erschwert bzw. verhindert werden kann. Die aktuellen Rohstoffsicherungskarten können über den NIBIS® Kartenserver des LBEG eingesehen oder als frei verfügbarer WMS Dienst abgerufen werden. Zudem ist im Bereich von Ausgleichs- und Kompensationsflächen für erdverlegte Hochdruckleitungen sowie bergbauliche Leitungen ein Schutzstreifen zu beachten, der von jeglicher Bebauung und von tiefwurzelndem Pflanzenwuchs freizuhalten ist.

In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange haben wir keine weiteren Hinweise oder Anregungen.

Die vorliegende Stellungnahme hat das Ziel, mögliche Konflikte gegenüber den raumplanerischen Belangen etc. ableiten und vorausschauend berücksichtigen zu können. Die Stellungnahme wurde auf Basis des aktuellen Kenntnisstandes erstellt. Die verfügbare Datengrundlage ist weder als parzellenscharf zu interpretieren noch erhebt sie Anspruch auf Vollständigkeit. Die Stellungnahme ersetzt nicht etwaige nach weiteren Rechtsvorschriften und Normen erforderliche Genehmigungen, Erlaubnisse, Bewilligungen oder objektbezogene Untersuchungen.“

Hierzu wird abgewogen:

Stand Mai 2026

Die Informationen des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) zu den im Plangebiet vorhandenen Boden werden zur Kenntnis genommen.

Im Rahmen des Umweltberichtes wird das Schutzgut Boden (hier: Plaggenesch) eingehend (vgl. Kapitel 1.2.2.3 und Kapitel 1.3.2.2 des Umweltberichts als Teil II der Begründung) gewürdigt.

Die allgemeinen Hinweise zu den Maßnahmen der Vermeidung und Verminderung von Bodenbeeinträchtigungen werden u. a. bei der Erschließungsplanung und Erschließung zur Kenntnis genommen und entsprechend beachtet.

Hinweise zu Salzabbaugerechtigkeiten und Erdölaltverträgen sind für die vorliegende Bauleitplanung nicht relevant.

Die weiteren Informationen werden zur Kenntnis genommen.

4.6 Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes

Die Belange des Umweltschutzes werden im noch aufzustellenden Umweltbericht zur Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Einzelnen abgearbeitet und erläutert. Hierzu gehört auch die Eingriffsregelung, die die Auswirkungen der Planung auf das Gebiet beschreibt und bewertet. Es werden Ausgleichsmaßnahmen beschrieben und das Kompensationsdefizit benannt und mit welchen Maßnahmen dieses Defizit ausgeglichen wird.

4.7 Technischer Umweltschutz und Klimaschutz

Die Belange von Natur und Landschaft werden im noch aufzustellenden Umweltbericht zur Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Einzelnen abgearbeitet und erläutert.

Die Themen umfassen den Lärmschutz, den Klimaschutz, die Luftschadstoffe, den Bodenschutz und den Hochwasserschutz.

Zum Thema Lärmschutz ist festzustellen, dass das Plangebiet im Norden an der Marienstraße (L 48) liegt, von der durch den auftretenden Verkehr Lärmimmissionen auf das Plangebiet einwirken. Hierzu ist ein entsprechendes Gutachten zur schalltechnischen Beurteilung in Auftrag gegeben worden, dessen Ergebnisse im Kapitel 4.1.1 dargelegt sind. Die aus der schalltechnischen Beurteilung resultierenden Festsetzungen sind in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

Des Weiteren grenzt das Plangebiet im Westen an das Baugebiet Nesken Grund mit seiner Verkehrserschließung an. Die Verkehrsbewegungen und die damit verbundenen Immissionen werden als ortsüblich eingestuft. Südlich des Plangebietes befindet sich ein landwirtschaftlicher Weg, hier ist mit dem ortsüblichen landwirtschaftlichen Verkehr zur Bewirtschaftung der Ackerflächen zu rechnen.

Zum Thema Klimaschutz und Klimaanpassung in der Bauleitplanung hat der Landkreis Emsland einen praxisorientierten Leitfaden herausgegeben, der das Thema allgemein in der Bauleitplanung erläutert, aber auch Maßnahmen zum Erreichen des Ziels beschreibt.

Der Bebauungsplan setzt nicht fest, wie beispielsweise das Plangebiet mit regenerativer Energie versorgt werden soll. Das bleibt den Bauherren selbst überlassen.

Weitere Ausführungen zum Klimaschutz werden zu gegebener Zeit vorgenommen.

4.8 Belange der Land- und Forstwirtschaft

Die Belange der Landwirtschaft werden dahingehend tangiert, dass landwirtschaftliche Fläche für die Planung des Wohnbaugebietes in Anspruch genommen wird. Die Fläche ist für die Planung verfügbar, es sind dadurch keine Nachteile für die Landwirtschaft zu erwarten. In der vorgelagerten Flächennutzungsplanänderungen wurden auch schon die Belange der Landwirtschaft betrachtet. Es kommt zu keinen Einschränkungen von landwirtschaftlichen Betrieben mit Tierhaltung. Ein Geruchsgutachten hat seinerzeit diese Situation der Landwirtschaft betrachtet. Weitere Ausführungen zur geruchstechnischen Untersuchung und Auswirkungen auf Plangebiet sind in Kapitel 4.1.1. detailliert gemacht worden. Es wurden keine geruchstechnischen Nachteile auf das Plangebiet festgestellt. Da die Umgebung des Plangebietes landwirtschaftlich geprägt ist, sind unter den Hinweisen entsprechende folgende Aussagen getroffen:

Landwirtschaft

Die zu einer ordnungsgemäßen Landwirtschaft erforderlichen Bewirtschaftungsmaßnahmen und die daraus resultierenden unvermeidlichen Immissionen (wie z.B. Staub, Gerüche, Lärm landwirtschaftlicher Maschinen) sind aufgrund des planerischen Gebotes der gegenseitigen Rücksichtnahme und des dörflichen Charakters hinzunehmen.

Die Belange der Forstwirtschaft werden nicht berührt, da kein Wald im Plangebiet oder in der näheren Umgebung vorhanden ist, der beeinträchtigt werden würde.

4.9 Belange der Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Hier wird auf die entsprechende Gesetzgebung (Gebäudeenergiegesetz) und deren Aktualisierungen verwiesen, dessen Zweck es ist, Energie möglichst sparsam einzusetzen. Auch die Nutzung von Photovoltaikanlagen spielt hier eine große Rolle, fossile Energie durch regenerative Energie zu ersetzen und sich somit unabhängiger zu machen.

Die EWE Netz GmbH, Oldenburg schrieb am 05.12.2025:

„... vielen Dank für die Beteiligung unseres Hauses als Träger öffentlicher Belange.

Im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und/oder Anlagen der EWE NETZ GmbH.

Diese Leitungen und Anlagen sind in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Bitte stellen Sie sicher, dass diese Leitungen und Anlagen durch Ihr Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden.

Sollte sich durch Ihr Vorhaben die Notwendigkeit einer Anpassung unserer Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an einem anderen Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, gelten dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik.

Für die gegebenenfalls notwendige Erschließung des Plan- oder Baugebietes mit Versorgungsleitungen und Anlagen durch EWE NETZ planen Sie bitte einen Versorgungstreifen bzw. -korridore für z.B. Telekommunikationslinien und Elektrizitätsleitungen gemäß DIN 1998 von mindestens 1,6 m mit ein.

Weiterhin sind für die Stromversorgung von Baugebieten o. Ä. zusätzlich die Installation von Trafostationen in möglichst zentraler Lage erforderlich. Für den immer weiter steigenden Leistungsbedarf (z.B. durch Elektromobilität, Wärmepumpen und Erzeugungsanlagen) benötigt die EWE NETZ GmbH pro angefangene 50 Wohneinheiten jeweils einen weiteren Stationsplatz.

Für die Auswahl der geeigneten Stationsplätze (ca. 7m x 7m) möchten wir Sie bitten, unsere regionale Planungsabteilung frühzeitig mit einzubinden.

Bitte informieren Sie uns zudem, wenn ein wärmetechnisches Versorgungskonzept umgesetzt werden soll.

Die Kosten der Anpassungen bzw. der Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger vollständig zu tragen und der EWE NETZ GmbH zu erstatten, es sei denn der Vorhabenträger und die EWE NETZ GmbH haben eine anderslautende Kostentragung vertraglich geregelt.

Die EWE NETZ GmbH hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen.

Wir bitten Sie, uns auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und uns frühzeitig zu beteiligen. Dies gilt auch für den Fall der Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen durch EWE NETZ GmbH, denn hierfür sind beispielsweise Lage und Nutzung der Versorgungsleitung und die sich daraus ableitenden wirtschaftlichen Bedingungen wesentliche Faktoren.

Damit die Planung Ihres Baugebietes durch uns erfolgen kann, teilen Sie uns bitte die dafür notwendigen Informationen über den folgenden Link mit:

<https://www.ewe-netz.de/kommunen/service/neubaugebieterschliessung>

In der Laufzeit Ihres Verfahrens kann sich unser Leitungs- und Anlagenbestand ändern.

Damit es nicht zu Entscheidungen auf Grundlage eines veralteten Planwerkes kommt, nutzen Sie dafür bitte unsere aktuelle Leitungs- und Anlagen Auskunft. Auf unserer Internetseite der EWE NETZ GmbH können Sie sich jederzeit nach einer erfolgreichen Registrierung auf unserem modernen Planauskunftsportal über die konkrete Art und Lage unserer zu berücksichtigenden Anlagen informieren:

<https://www.ewe-netz.de/geschaeftskunden/service/leitungsplaene-abrufen>

Haben Sie weitere Fragen? Sie erreichen Ihren Ansprechpartner Claudia Vahl unter der folgenden Rufnummer:

0151-74493158.“

Hierzu wird abgewogen:

Die Informationen der EWE Netz GmbH werden zur Kenntnis genommen.

Im Rahmen der Erschließungsplanung und Erschließung des Baugebietes werden rechtzeitige Abstimmungen vorgenommen.

Weitere Details zur Erschließung des Baugebietes im Hinblick auf die geäußerten Sachverhalte werden zur gegebenen Zeit mit den Beteiligten erörtert.

Die weiteren Informationen werden zur Kenntnis genommen.

Die Auswahl der geeigneten Stationsplätze (ca. 7m x 7m) werden im Rahmen der Erschließungsplanung vorgenommen und abgestimmt. Entsprechende Flächen werden nicht im Bebauungsplan festgesetzt.

4.10 Darstellung von Landschaftsplänen und sonstigen Plänen

Die Darstellung von Landschaftsplänen und sonstigen Plänen werden im noch aufzustellenden Umweltbericht zur Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Einzelnen abgearbeitet und erläutert

4.11 Belange des Verkehrs

Mit Beginn der Planung des Wohnbaugebietes rückten die Belange des Verkehrs sehr schnell in den Fokus. Das Plangebiet liegt an der Marienstraße (L 48), einer Landesstraße und außerhalb der Ortsdurchfahrt. Das bedeutet im Einzelnen, dass eine Bauverbotszone von 20 m, gemessen ab Fahrbahnrand gilt und dass das Plangebiet nicht von dieser Straße erschlossen wird, da auch ein Verbot der Ein- und Ausfahrt festzusetzen ist.

Die Ortsdurchfahrt ist durch das Baugebiet Nesken Grund bereits weiter Richtung Osten verschoben worden, sodass das Baugebiet Nesken Grund weitestgehend innerhalb der Ortsdurchfahrt liegt. Zwischen dem Baugebiet und der Straße Am Sportplatz befinden sich landwirtschaftliche Flächen direkt an der Marienstraße, deren Lage sich für eine langfristige wohnbaulichen Entwicklung anböten, aber zum großen Teil noch nicht durch eine Flächennutzungsplandarstellung planerisch vorbereitet sind.

Vor diesem Hintergrund und auch weil bisher nur eine Zufahrt aus dem vorhandenen Baugebiet besteht, wurden Überlegungen angestellt, das Plangebiet von Marienstraße über eine Zufahrt / Planstraße von der Marienstraße anzuschließen. Das hätte den Vorteil, dass der Zu- und Abfahrtsverkehr des Plangebietes nicht nur über die vorhandene Straße Nesken Grund geführt werden müsste. Auch der Baustellenverkehr müsste über eine ausgebaute Straße durch ein bestehendes Baugebiet geführt werden. Es wurden noch weitere Möglichkeiten unter Einbeziehung der vorhandenen Straße zu dieser Thematik geprüft und nicht als geeignet eingestuft. Es würden mehr Menschen beeinträchtigt, Straßen müssten ausgebaut werden. Daher ist man mit der Frage einer neuen Zufahrt von der Marienstraße im Nordosten des Plangebietes an den Straßenbaulastträger (Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr -NLStbV-, Geschäftsbereich Lingen unter Einbeziehung des Landkreis Emsland herangetreten.

Die Thematik wurde eingehend mit den Beteiligten beraten und auch Vorort geprüft mit dem Ergebnis, dass sowohl eine Zufahrt in das Plangebiet als zulässig eingestuft wurde und zum zweiten, dass die bestehende Ortsdurchfahrt bis zum Ende des Plangebietes verschoben wird unter der Maßgabe, dass die erste Bauzeile direkt von der Marienstraße erschlossen wird und somit sich der Charakter einer geschlossenen Ortschaft einstellt. Des Weiteren muss die Fahrbahn zur Herstellung eines Ortscharakters von der Hermann-Wöste-Straße bis zum Ende des Baugebietes mit einem Hochbordstein abgegrenzt werden und ein Umbau des Fuß- und Radweges erfolgen. Zwischenzeitlich gab es auch die Diskussion, ob in der Marienstraße eine Linkabbiegespur zu errichten ist. Dies führe aber zu einer enormen finanziellen Aufwendung für das Plangebiet. Betrachtet man die L 48 insgesamt, so stellt man keine Linkabbiegespuren fest.

Im Ergebnis wurde von der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr (NLStbV) festgestellt und am 04.06.2025 per Mail mitgeteilt, „dass sofern der neue Knotenpunkt innerhalb der anbaurechtlichen OD liegt, sind keine baulichen Maßnahmen für Linksabbieger von der L 48 ins geplante Baugebiet erforderlich.“

Diese Vorgespräche mit den o. g. Ergebnissen haben sehr große Bedeutung für das Plangebiet. Zum einen wird die Ortsdurchfahrt zum nordöstlichen Ende des Plangebietes verschoben, was zur Folge hat, dass es

- keine Bauverbotszone gibt,

- eine Zufahrt im nordöstlichen Bereich von der Marienstraße in das Plangebiet erfolgen kann,
- die erste Baureihe von der Marienstraße erschlossen wird,
- die Geschwindigkeit auf der Marienstraße auf 50 km/h begrenzt wird,
- Herstellung eines Hochbordsteines und eines neuen Fuß- und Radweges von der Hermann-Wöste-Straße bis zum Ende des Baugebietes.

Die Reduzierung der Geschwindigkeit auf der Marienstraße auf 50 km/h dient dann auch als Grundlage zur Berechnung der Schallimmissionen (Verkehrslärm) und wird in der Schalltechnischen Beurteilung berücksichtigt.

Neben der Anbindung des Plangebietes an die Marienstraße (L 48) weist das Plangebiet im Inneren eine Ringerschließung mit einer Breite für die Verkehrsfläche von 9 m auf. Diese Straßenbreite ergibt sich auch aus der Anforderung der Ableitung des Oberflächenwassers.

Das Straßensystem im Plangebiet schließt nicht nur im Norden an die Marienstraße an, sondern auch im Westen an die Straße Nesken Grund des Nachbarbaugebietes. Somit sind zwei verkehrliche Anbindepunkte an das vorhandene Straßennetz gegeben, was im Havariefall sehr von Vorteil ist, sofern eine Anbindung aus irgendwelchen Gründen gesperrt ist. Des Weiteren führt im Norden des Plangebietes von der Planstraße A eine Zufahrt nach Osten, die bei einer möglichen Erweiterung der Wohnbauflächen nach Osten langfristig auf die Nachbarflächen schon eine Verkehrsanbindung aufweist und das jetzige Plangebiet mit dem möglichen zukünftigen Plangebiet verbindet. Diese Überlegung bestand auch für die Verkehrsanbindung im Süden, ist aber zugunsten eines ruhigen Wohnens als Straße nach Osten aufgegeben worden. Hier besteht aber ein Fuß- und Radweg nach Osten, der somit für die Fußgänger und Radfahrer als nicht motorisierte Verkehrsteilnehmer langfristig eine Verbindung schafft.

Weitere Fuß- und Radfahrwege führen zum einen von der Planstraße B nach Norden zur Marienstraße, so dass diese Verkehrsteilnehmer auf einem schnellen Weg auch das überörtliche Verkehrssystem zum einen zur Benutzung des Öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) beispielsweise als Schulweg erreichen können. Die nächsten Bushaltestellen befinden sich im Westen (Oberlangen Dorfplatz) und im Osten (Niederlangen Grundschule). Darüber hinaus weist die Marienstraße einen Radweg entlang der Straße auf, der auch für den Schulweg, aber auch für den Freizeitverkehr genutzt werden kann.

Zum anderen liegt der dritte Fuß- und Radweg im Süden am Ende der Planstraße B und führt auf den jetzt landwirtschaftlichen Weg südlich des Plangebietes, der im Westen auf die Straße Nesken Grund und im Osten auf den Koppelweg mündet. Dieser kann als Spazierweg aber auch als Freizeitweg für Radfahrer dienen.

Die Fuß- und Radwege weisen unterschiedliche Breiten auf, der nördliche hat eine Breite von 3 m, der südliche ist 5 m, der östliche ist 4 m breit. Alle Wege über 3 m Breite haben noch eine Zusatzfunktion als Notfahrweg oder aber dienen dazu, notwendige Kanäle aufzunehmen.

Die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Lingen, Lingen schrieb in ihrer Stellungnahme vom 12.12.2025:

„... vorgesehen ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 21 „Erweiterung Nesken Grund“ der Gemeinde Oberlangen. Das Plangebiet liegt unmittelbar südöstlich der Landesstraße 48 (Marienstraße). In Bezug auf die L 48 liegt das Plangebiet außerhalb der festgesetzten anbaurechtlichen Ortsdurchfahrt (OD) gem. § 4 Abs. 1 Nieders. Straßengesetz (NStrG) und außerhalb der verkehrsrechtlichen OD (Ortstafel). Planungsziel ist die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes (WA). Die verkehrliche Erschließung von / zur L 48 ist über eine Planstraße am nordöstlichen Plangebietsrand sowie direkt über Zufahrten für die erste Bauzeile entlang der L 48 vorgesehen.

Bezugnehmend auf die zwischen der Gemeinde Oberlangen, dem Landkreis Emsland und dem Geschäftsbereich Lingen getroffenen Abstimmungen bestehen in straßenbau- und verkehrlicher Hinsicht gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes grundsätzlich keine Bedenken unter Maßgabe der folgenden Auflagen und Hinweise:

- Im Zusammenhang mit der Anlegung der neuen Planstraße bzw. Zufahrten zur L 48 ist die anbaurechtliche Ortsdurchfahrt und die verkehrsrechtliche Ortsdurchfahrt (Ortstafel) bis hinter die Planstraße zu verlängern. Voraussetzung für die Verlängerung der OD ist gleichzeitig die Herstellung eines von der Fahrbahn L 48 abgesetzten Fuß- und Radweges auf Hochbord von der Hermann-Wöste-Straße bis zum Ende des geplanten Baugebietes durch die Gemeinde. Die Gemeinde hat sicherzustellen, dass die Voraussetzungen zur Verlängerung der OD spätestens mit Inbetriebnahme der Planstraße bzw. der Zufahrten vorliegen und stimmt sich bzgl. der Umsetzung der OD-Verlängerungen rechtzeitig mit dem Landkreis Emsland ab.

Zur rechtlichen Regelung des Anschlusses der Planstraße zur L 48 sowie des abgesetzten Fuß- und Radweges auf Hochbord entlang der Landesstraße ist der Abschluss einer Vereinbarung zwischen dem Land (Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, GB Lingen) und der Gemeinde Oberlangen erforderlich. Kostenträger der Maßnahmen ist die Gemeinde Oberlangen. Die durch den Neuanschluss der Planstraße zur L 48 dem Land entstehenden Mehrunterhaltungskosten sind nach § 35 Abs. 3 NStrG von der Gemeinde Oberlangen auf der Grundlage der Ablösungsrichtlinien dem Land zu erstatten. Für die Aufstellung des Vereinbarungsentwurfes sind dem Geschäftsbereich Lingen detaillierte Ausführungsunterlagen zur Prüfung und Zustimmung vorzulegen. Mit den Straßenbauarbeiten darf erst nach Abschluss der Vereinbarung begonnen werden.

- Für die direkte Erschließung der Anlieger an die L 48 ist gemäß § 18 Abs. 1 NStrG innerhalb der Ortsdurchfahrt die Gemeinde zuständig. Die Herstellung neuer Ein- und Ausfahrten sowie die Änderung vorhandener Ein- und Ausfahrten zur L 48 ist in Abstimmung mit der Straßenmeisterei Meppen durchzuführen. An den Zufahrten sind die Sichtdreiecke nach RAST 06 (Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen) von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung in einer Höhe von 0,80 bis 2,50 m über der Fahrbahn der Straße freizuhalten.

Bezüglich der Herstellung der Zufahrten zur direkten Erschließung der Grundstücke über die L 48 sind nachstehende Vorgaben in den Bebauungsplan aufzunehmen:

- Zufahrtsbreiten ca. 4,00 m + 2 Radien bzw. Trapez a ca. 2,00 m zur Fahrbahn als Trichter für das Ab- und Einbiegen.
- Durch die Zufahrten darf der Wasserabfluss von der Straße und den straßeneigenen Grundstücksteilen nicht beeinträchtigt werden. Die jeweiligen Zufahrten sind auf mind. 3,00 m Länge, gemessen vom Fahrbahnrand, mit einem von der Straße abgewendeten Längsgefälle von 3 % anzulegen. Flächen zwischen Fahrbahn und Grundstück sind in der Höhenlage nicht zu verändern.
- Die Straßenmeisterei Meppen kann in der Örtlichkeit und während der Bauausführung notwendig werdende technische Regelungen anordnen. Nach Abschluss der Bauarbeiten findet auf Verlangen des Baulastträgers eine Abnahme statt.
- An der neuen Einmündung in die L 48 sind gemäß RAST 06 (Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen) Sichtfelder vorzusehen und im Bebauungsplan einzutragen. Die Sichtdreiecke sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung in einer Höhe von 0,80 bis 2,50 m über der Fahrbahn der Straße freizuhalten.
- In den Bebauungsplan bitte ich zusätzlich den folgenden Hinweis aufzunehmen:

„Von der Landesstraße 48 gehen erhebliche Emissionen aus. Aus dem Plangebiet können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.“

Der Landkreis Emsland, Herr Stüwe-Surmann, erhält eine Durschrift meiner Stellungnahme per Email.“

Hierzu wird abgewogen:

Im Vorfeld der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden mit der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Lingen umfassende Abstimmungen zur äußeren Erschließung des Plangebietes vorgenommen.

Dabei wurde die Inhalte, die den Anschluss der Planstraße an die Marienstraße, die Verlegung der Ortsdurchfahrt nach Nordosten, der Ausbau der Marienstraße angesprochen und die weitere Verfahrensweise aufgezeigt.

Diese Inhalte finden sich in der Stellungnahme des Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Lingen wieder und dokumentieren das weitere Vorgehen im Planungsprozess.

Die Informationen werden zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren durch die Beteiligten wie abgestimmt entsprechend berücksichtigt.

Zu Klärung einzelner Details wurde nochmals Kontakt seitens des Erschließungsträgers aufgenommen.

Nach Rücksprache mit der Straßenmeisterei Meppen können die Zufahrten zur Marienstraße an der Grundstücksgrenze eine Breite von 6 m bekommen und der Trichter zur Landesstraße wird auf 8 m verbreitert.

Die Zufahrten zu den Mehrfamilienhäusern (WA2-gebiet) werden nicht explizit zeichnerisch in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen, sondern durch die örtliche Bauvorschrift Nr. 7 folgendermaßen festgesetzt:

Grundstückszufahrten (§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)

Pro Baugrundstück sind in den WA1-Gebieten und im WA3-Gebiet zwei Grundstückszufahrten über den Straßenseitenraum zulässig. Die maximal zulässige Breite der Zufahrten beträgt 6,00 m

Im WA2-Gebiet sind die Zufahrtsbreiten in je 6 m Breite herzustellen und die Trichter zur Landesstraße sind auf 8 m für das Ab- und Einbiegen zu verbreitern. Durch die Zufahrten darf der Wasserabfluss von der Straße und den straßeneigenen Grundstücksteilen nicht beeinträchtigt werden. Die jeweiligen Zufahrten sind auf mind. 3,00 m Länge, gemessen vom Fahrbahnrand, mit einem von der Straße abgewendeten Längsgefälle von 3 % anzulegen. Flächen zwischen Fahrbahn und Grundstück sind in der Höhenlage nicht zu verändern. An den Zufahrten sind die Sichtdreiecke nach RAST 06 (Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen) von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung in einer Höhe von 0,80 bis 2,50 m über der Fahrbahn der Straße freizuhalten.

Das Sichtdreieck gemäß RAST 06 ist in den Entwurf des Bebauungsplanes aufgenommen worden.

Folgender Satz wird als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen:

Die Sichtdreiecke sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung in einer Höhe von 0,80 bis 2,50 m über der Fahrbahn der Straße freizuhalten.

Folgender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen:

Von der Landesstraße 48 gehen erhebliche Emissionen aus. Aus dem Plangebiet können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.

4.12 Sonstige Belange und Hinweise

Sonstige Belange der Bevölkerung hinsichtlich sozialer und kultureller Bedürfnisse sowie der Kirchen werden nicht nachteilig tangiert. Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes werden nicht berührt.

5. Umweltbelange

Mit der vorliegenden Bauleitplanung werden Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Gemäß §§ 2 Abs. 4, 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht nach der Anlage 1 zum BauGB beschrieben und bewertet werden. Dabei ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB das Ergebnis der Umweltprüfung in der Abwägung zu berücksichtigen.

5.1 Umweltprüfung / Umweltbericht

Der Umweltbericht zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 21 „Erweiterung Nesken Grund“ wurde ausgearbeitet vom Büro für Stadtplanung, Gieselmann und Müller GmbH, Raddeweg 8 in 49757 Werlte und hat einen Bearbeitungsstand von April 2026.

Der Umweltbericht bildet aufgrund der dezidierten und ausführlichen Beschreibung (siehe auch Inhaltsverzeichnis zum Umweltbericht) den Teil II der Begründung. Dieser kommt zu dem Ergebnis, dass durch die Planung insbesondere zu Veränderungen der Gestalt und der Nutzung der Grundflächen kommt.

5.2 Eingriff und Ausgleich, Kompensationsmaßnahmen

Im Umweltbericht werden die Schutzgüter:

- Landschaftsbild / Ortsbild
- Fläche / Boden / Wasser
- Klima / Luft
- Arten und Lebensgemeinschaften

sowie deren Wechselwirkungen untereinander betrachtet. Ebenso wird der sparsame Umgang mit Grund und Boden sowie die Vermeidung und Ausgleich nach der Eingriffsregelung untersucht und bewertet (vgl. Kapitel 1.4.2 und 1.4.3 des Umweltberichts). Als Grundlage für die Beurteilung wird die Biotoptypenkartierung nach Drachenfels (siehe Anlage 4 zur Begründung) herangezogen. Beeinträchtigung entstehen vornehmlich durch den entfall von

landwirtschaftlichen Flächen (Acker). Die Ackerflächen haben eine geringe Bedeutung im Sinne des Artenschutzes und des Klimaschutzes. Durch die geplanten öffentlichen Grünflächen mit ihren Bepflanzungsfestsetzungen werden Auswirkungen auf das Klima begrenzt und neue Lebensräume für Tiere geschaffen. Im Süden des Plangebietes werden neue Gehölzstrukturen geschaffen, die als Pufferzone vom Baugebiet zur freien Landschaft dienen.

Die grünordnerischen Maßnahmen innerhalb des Plangebietes werden in der textlichen Festsetzung Nr. 6 beschrieben (vgl. auch Kapitel 3.2.4 der Begründung) und in der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung im Umweltbericht in Kapitel 1.4.3 beschrieben und bewertet. Der Eingriffsflächenwert beträgt 29.493 Werteinheiten (WE). Durch die Vermeidungsmaßnahmen und internen Ausgleichsmaßnahmen wird ein Kompensationswert von 13.127 WE erzielt. Das entstehende Kompensationsdefizit von 16.366 WE wird durch Maßnahmen auf fünf Flächen ausgeglichen. Die fünf Flächen werden in der Zuordnungsfestsetzung (textliche Festsetzung Nr. 7) benannt und im Umweltbericht im Kapitel 1.4.3 e) ausführlich beschrieben und in Anlage 6 zur Begründung kartografisch dargestellt.

5.3 Artenschutz

Im Jahr 2025 wurde durch einen Biologen die faunistische Bedeutung des Plangebietes wurden in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Emsland im Bereich der Vorhabenfläche vier Begehungen zur Erfassung geschützter Tierarten (Brutvögel) und zur Erfassung der Habitatstrukturen weiterer potenziell in der Vorhabenfläche vorkommender Tierartengruppen durchgeführt. Der faunistische Fachbeitrag ist als Anlage 5 zur Begründung aufgeführt.

Hierzu führt der Umweltbericht in Kapitel 1.2.2.5 unter der Überschrift Fauna (Artenschutz) Folgendes aus:

„Brutvögel

Die Brutvögel wurden in vier Begehungen (Vorgabe LK EL) in den frühen Morgenstunden zwischen April und Mai 2025 nach den Vorgaben von Südbeck et al. (2005): „Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands“ erfasst.

17 Vogelarten wurden 2025 als Brut- oder Gastvögel festgestellt. 15 davon konnten als Brutvogel (mindestens „Brutverdacht“) bestätigt werden. Eine der so bestätigten Arten steht in einer der wertgebenden Gefährdungskategorien auf der Roten Liste Niedersachsens/Tiefland West bzw. Deutschlands (2021) bzw. ist nach BArtSchV streng geschützt und/oder in Anhang 1 der Vogelschutzrichtlinie aufgeführt. Eine weitere Art dieser wertgebenden Gefährdungskategorien, der Trauerschnäpper, wurde mit dem Status Brutzeitfeststellung erfasst, konnte jedoch im Laufe der Untersuchung nicht mit mindestens Brutverdacht bestätigt werden. Die erfassten Brutvögel (mind. BV) sind zum größeren Teil überall häufige, anpassungsfähige Vogelarten. Das UG stellt kein Schwerpunktorkommen oder Dichtezentrum der überall häufigen (ubiquitären) Arten dar.

Der vorliegende Fachbeitrag kommt zu dem Ergebnis, dass es sich beim UG um eine Fläche mit nur allgemeiner Bedeutung für seltene Brutvogelarten handelt.

Fledermäuse

Die Vorhabenfläche selbst weist keine Vertikalstruktur (Gehölze, Sträucher) auf. Im Norden des UG finden sich straßensäumende Gehölze, die eine Eignung als Jagdhabitat und Leitlinie für die in Nordwestdeutschland verbreiteten Fledermausarten aufweisen. Aufgrund der geringen Strukturierung und der im Flächenanteil geringen Habitatqualität für Beutetiere von Fledermäusen (Insekten) ist eine geringe Flugaktivität und eine geringe Bedeutung als Lebensraum für Fledermäuse zu erwarten. Potenzielle Quartiere für die Artengruppe innerhalb des UG sind für die Gehölze auszuschließen, da die Altersstruktur ein Habitatpotenzial von Höhlen

und Spaltenquartieren nicht hergibt. Innerhalb der Neubausiedlung ist ebenfalls nicht mit Quartierpotenzial zu rechnen.

Der Vorhabenfläche wird durch die zu erwartende geringe Aktivität ohne weitere Hinweise auf Quartiere oder andere wertgebende Habitatelemente eine geringe Bedeutung als Fledermauslebensraum zugewiesen.

Säuger

Bei der Artengruppe der Säuger (außer Fledermäuse) lässt sich aufgrund von Verbreitungsdaten und Habitatanprüchen ein Vorkommen von gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten im UG oder im Wirkungsbereich der Vorhabenfläche ausschließen.

Reptilien

Die Artengruppe der Reptilien findet im UG kein geeignetes Habitat. Während den Begehungen konnten keine Reptilien nachgewiesen werden.

Amphibien

Die Artengruppe der Amphibien findet im UG keine geeignete Reproduktionsmöglichkeit. Für gemeinschaftsrechtlich geschützte und damit im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung relevante Arten ist aufgrund von Verbreitungsdaten (BfN) und Habitatanprüchen ein Vorkommen im UG oder im Wirkungsbereich der Vorhabenfläche auszuschließen.

Insekten/Wirbellose

Bei den Artengruppen der Insekten und anderer Wirbellose lässt sich aufgrund von Verbreitungsdaten (BfN) und Habitatanprüchen ein Vorkommen gemeinschaftsrechtlich geschützter Arten im UG ausschließen.

Aufgrund der Lage der Vorhabenfläche im Raum und der im UG gegebenen Habitatstrukturen und dem nachgewiesenen Artenspektrum lässt sich ein Vorkommen und damit eine Notwendigkeit der artenschutzrechtlichen Befassung mit weiteren relevanten Artengruppen neben den Brutvögeln und Fledermäusen ausschließen.“

Die Artenschutzhinweise, die im Umweltbericht aufgeführt wurden, sind als Punkt 8 in die Hinweise in den Bebauungsplan eingeflossen.

5.4 Gesamtabwägung der Umweltbelange

Der Umweltbericht schreibt im Kapitel 1.7.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung zu den aus der Planung resultierenden Auswirkungen auf die Umwelt und ihre Erheblichkeit:

„Durch die geplante Festsetzung eines Wohngebietes ergeben sich Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen. Diese sind jedoch bei Städtebauprojekten i.d.R. immer gegeben.

Durch die Planung kommt es zum Verlust von unbebauter Landschaft. Für Natur und Landschaft (Arten und Lebensgemeinschaften, Boden, Wasser, Landschaftsbild) geht landwirtschaftlich genutzte Fläche (Acker) verloren. Durch die Bebauung wird bisher belebter Oberboden versiegelt. Es wird somit Versickerungsfläche reduziert und die Grundwasserneubildungsrate wird, bei gleichzeitiger Beschleunigung des Oberflächenwasserabflusses, verringert.

Erhebliche Auswirkungen auf das Oberflächen- und Grundwasser werden jedoch durch die Versickerung / Rückhaltung des anfallenden Oberflächenwassers auf den privaten Grundstücken soweit wie möglich vermieden.

Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Landschaftsbild, Boden sowie Arten und Lebensgemeinschaften werden durch die Ausweisung einer entsprechend dem Bedarf so gering wie möglich gehaltenen Fläche, grundsätzlich vermieden. Erhebliche verbleibende Beeinträchtigungen der Arten und Lebensgemeinschaften und des Bodens können durch externe Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden.

Durch die Anpflanzung neuer Gehölzstrukturen ergeben sich keine erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes, der Arten und Lebensgemeinschaften und des Klimas bzw. der Luft. Damit kann auch den Erfordernissen des Klimaschutzes Rechnung getragen werden (z.B. Bindung von CO₂). Die verbleibenden Beeinträchtigungen von Arten und Lebensgemeinschaften sowie des Bodens durch die Versiegelung werden durch externe Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen.

In Bezug auf den Menschen sind unter Berücksichtigung der im Plangebiet festgesetzten Maßnahmen erhebliche Verkehrslärmimmissionen nicht zu erwarten.

Artenschutzrechtliche Belange stehen der geplanten wohnbaulichen Nutzung, unter Berücksichtigung der angegebenen Zeitfenster für die Bauflächenvorbereitung und der vorgesehenen Maßnahmen zur Minderung und zur Vermeidung, nicht entgegen.

Die durch die mögliche Bebauung und Versiegelung hervorgerufenen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind nach einem anerkannten Bewertungsmodell bewertet worden und können durch Maßnahmen auf externen Flächen ausgeglichen werden.

Erhebliche Beeinträchtigungen durch die Landwirtschaft (Geruchsmissionen) oder durch Gewerbelärmimmissionen sind im Plangebiet nicht zu erwarten.

Da das Plangebiet ein hohes archäologisches Potenzial aufweist, bedürfen sämtliche Erdarbeiten in diesem Bereich einer denkmalrechtlichen Genehmigung (§ 13 NDSchG). Eine Zerstörung von Bodendenkmälern ohne vorherige fachkundige Untersuchung / Grabung ist unzulässig.

Erhebliche Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern (Mensch, Natur und Landschaft, Kultur- und Sachgüter) sind im Plangebiet und der Umgebung nicht zu erwarten.“

Neben den oben dargelegten Umweltbelangen werden im Nachfolgenden nun die Stellungnahme des Landkreises Emsland zum Thema Naturschutz und Forsten aufgeführt.

Der Landkreis Emsland schrieb in seiner Stellungnahme vom 05.01.2026 zum Thema Naturschutz und Forsten:

„Naturschutz und Forsten

Im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens gemäß § 4 Abs. 1 BauGB weise ich auf Folgendes hin:

- Die vorhandenen Gehölzstrukturen im Norden und Nordwesten des Plangebietes in Form von Baumreihen, Einzelbäumen usw. sollten möglichst erhalten bleiben.
- Als kurzfristiger Ausgleich für den Verlust von potentiellen Brutplätzen von Höhlenbrütern für zu fallende Bäume sollen 6 Höhlenbrüternistkästen für Blaumeise/Sumpfmehlschäfer (mit Schlupfdurchmesser 26 mm) in der Umgebung - Radius bis ca. 100 m zum Bau Feld angebracht werden.

Zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB nehme ich wie folgt Stellung:

Stand Mai 2026

Artenschutz:

Da Vorkommen von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie bzw. Vorkommen von europäischen Vogelarten im Plangebiet nicht ausgeschlossen werden können, ist nachzuweisen, dass Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG durch o. g. Planung nicht eintreten. Hierfür ist eine artenschutzrechtliche Prüfung erforderlich. Dabei sind Datengrundlagen zu verwenden, die belastbar und nicht älter als fünf Jahre sind und die das zu erwartende Artenspektrum hinsichtlich Erfassungstiefe und -Zeitraum ausreichend abbilden.

Biotoptypenkartierung:

Eine detaillierte Biotoptypenkartierung ist unter Verwendung des Biotoptypenschlüssels Drachenfels (Stand: 2021; dritte Ebene) durchzuführen. Auch gefährdete Farn- und Blütenpflanzen sind zu erfassen. Besonders geschützte Biotope und Landschaftsbestandteile gemäß § 30 BNatSchG, § 24 NNatSchG und § 22 NNatSchG sind darzustellen. Dasselbe gilt für Lebensraumtypen des Anhangs I der FFH-Richtlinie. Dabei ist zu beachten, dass sich die Biotoptypenkartierung nicht allein auf den eigentlichen Planbereich des o. g. Vorhabens beschränken darf. Maßgeblich ist der Wirkbereich der Planung, d. h. angrenzende Nutzungen sind ebenfalls zu erfassen und darzustellen.

Eingriffsregelung:

Der Eingriff in Natur und Landschaft (§ 14 BNatSchG) ist nach dem Naturschutzrecht abzuarbeiten und ausreichend zu kompensieren. Dabei ist eine Eingriffsbilanzierung unter Berücksichtigung der angrenzenden Biotoptypen zu erstellen. Das potentielle Kompensationsdefizit ist herauszustellen und durch geeignete, ausreichend bemessene Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu kompensieren.“

Hierzu wird abgewogen:

Die Informationen zum Bereich Naturschutz und Forsten werden zur Kenntnis genommen.

Bei der Erarbeitung des Umweltberichtes und unter Berücksichtigung der Auswertung der Kartierungen werden die geforderten Themenbereiche alle bearbeitet, beschrieben und dargelegt.

Der Umweltbericht mit seinen Anlagen wie z. B. Biotopkartierung wird zur Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vorliegen.

In ihm wird nicht nur die Eingriffsbilanzierung dargelegt, sondern es werden auch die Grünordnerische Maßnahmen, die sich auf die öffentlichen Grünflächen im Plangebiet beziehen, festgesetzt und bilanziert. Als Ergebnis wird das Kompensationsdefizit benannt, das extern auszugleichen ist.

Die weiteren Informationen werden zur Kenntnis genommen und entsprechend berücksichtigt.

6. Verfahrensvermerke

Fassung des Aufstellungsbeschlusses durch den Rat	28.10.2025
Ortsübliche Bekanntmachung	02.12.2025
Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB	10.12.2025 – 20.01.2026
Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom	02.12.2025

Ortsübliche Bekanntmachung der Veröffentlichung	
Veröffentlichung gemäß § 3 (2) BauGB	
Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom	
Satzungsbeschluss durch den Rat	

7. Gesamtabwägung

Die Gesamtabwägung erfolgt nach Beendigung der Beteiligungsverfahren gemäß §§ 3 und 4 BauGB.

8. Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk

Dieser Bebauungsplan Nr. 21 „Erweiterung Nesken Grund“ mit der Begründung wurde in Abstimmung und im Einvernehmen mit der Gemeinde Oberlangen ausgearbeitet von der Niedersächsischen Landgesellschaft mbH.

Osnabrück, im April 2026

Diese Begründung zum Bebauungsplan Nr. 21 „Erweiterung Nesken Grund“ hat gemäß § 9 Abs. 8 BauGB dem Satzungsbeschluss vom _____ zugrunde gelegen.

Oberlangen, den

.....

(Bürgermeister)