

Abwägungsvorschlag im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Mit Schreiben vom 02.12.2025 hat die Gemeinde Oberlangen die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange angeschrieben und um Abgabe einer Stellungnahme gebeten.

Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben weder Bedenken noch Anregungen vorgebracht:

<u>Ifd. Nr.</u>	<u>Behörde / sonstiger Träger öffentlicher Belange</u>	<u>Stellungnahme vom</u>
1.	Bundeswehr (BAIUDBw), Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen (IUD), Bonn	03.12.2025
2.	Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Ems-Nordsee, Meppen	03.12.2025
3.	Exxon Mobil Production Deutschland GmbH (EMPG) für BEB Erdgas und Erdöl GmbH & Co. KG, der Mobil Erdgas-Erdöl GmbH (MEEG) und Tochtergesellschaften, Hannover	03.12.2025
4.	Amprion GmbH, Dortmund	03.12.2025
5.	Avacon Netz GmbH / Avacon Wasser GmbH/WEVG GmbH & Co. KG, Helmstedt	05.12.2025
6.	TenneT TSO GmbH, Lehrte	08.12.2025
7.	Von Gasunie Deutschland (vertretenden Unternehmen), Hannover	11.12.2025
8.	Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Osnabrück-Meppen, Katasteramt Meppen, Meppen	16.12.2025
9.	Handwerkskammer Osnabrück – Emsland – Grafschaft Bentheim, Osnabrück	16.01.2026

Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben Bedenken und Anregungen vorgebracht:

<u>Stellungnahme</u>	<u>Abwägungsvorschlag</u>
1. Landkreis Emsland, Meppen vom 05.01.2026	
„Zum Entwurf der o. g. Bauleitplanung nehme ich als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung: <u>Städtebau</u> 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).	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

<u>Stellungnahme</u>	<u>Abwägungsvorschlag</u>
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.	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: <i>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.</i> <i>Im WA2-Gebiet sind maximal 6 Wohnungen pro Einzelhaus zulässig.</i> <i>Im WA3-Gebiet ist maximal 1 Wohnung pro Reihenhaus zulässig.</i> Die Festsetzung der Gebäudetypen erfolgt in der Planzeichnung mit dem zusätzlichen Hinweis auf die textlichen Festsetzungen zur Anzahl der zulässigen Wohnungen. 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.

<u>Stellungnahme</u>	<u>Abwägungsvorschlag</u>
	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: <u>4. Höhe der baulichen Anlagen</u> <u>(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2,3,4 BauNVO und § 18 BauNVO)</u> <i>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.</i> <i>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.</i> <i>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.</i>

<u>Stellungnahme</u>	<u>Abwägungsvorschlag</u>
Es ist zu erläutern, warum zweiseitig geneigte Pultdächer von der Örtlichen Bauvorschrift Ziffer 1 ausgenommen sind, und es sollte festgesetzt werden, welche Minstdachneigung Pultdächer aufweisen sollen, um sie von Flachdächern abgrenzen zu können. 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). 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. 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“.	<i>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.</i> Die Sonderregelung zu den Pultdächern wird ersatzlos gestrichen, da sie nunmehr nicht als Ausnahme geregelt wird, sondern unter die allgemeine Örtlichen Bauvorschrift mit der Minstdachneigung von 22 Grad fällt. Der Begriff Wintergärten in der Örtlichen Bauvorschrift Ziffer 1 wird um den Begriff Terrassenüberdachungen ergänzt. Die Gesetzesgrundlage wird entsprechend korrigiert. Die Formulierung zu den lackierten Dachziegeln wird wie vorgeschlagen geändert. Die Ziffer 3 der Örtlichen Bauvorschrift wird folgendermaßen geändert: 3. <u>Außenwandgestaltung (§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)</u> <i>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.</i>

<u>Stellungnahme</u>	<u>Abwägungsvorschlag</u>
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. Auf Seiten 20/21 der Begründung „Außenwohnbereiche“ wird ausgeführt, dass für das gesamte Plangebiet laut Schalltechnischer Untersuchung „eine akzeptable Aufenthaltsqualität sichergestellt“ ist (< 60dB(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.	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. 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.

<u>Stellungnahme</u>	<u>Abwägungsvorschlag</u>
<u>Naturschutz und Forsten</u> 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: 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 artenschutzrechtli-	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 Geräuschkombination einer möglichen Schaffung von Außenwohnbereichen nicht entgegen steht.“ (Seite 15 des o. g. Berichtes vom 16.04.2026). 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.

<u>Stellungnahme</u>	<u>Abwägungsvorschlag</u>
chen 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 Wirkungsbereich 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. <u>Wasserwirtschaft</u> 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 festzu-	Die Informationen werden zur Kenntnis genommen. Es wird eine wasserwirtschaftliche Voruntersuchung mit den erforderlichen Inhalten erarbeitet, die zum Veröffentlichungsentwurf vorliegen wird.

<u>Stellungnahme</u>	<u>Abwägungsvorschlag</u>
schreiben. 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.	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.
<u>Abfall und Bodenschutz</u> 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,	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.

<u>Stellungnahme</u>	<u>Abwägungsvorschlag</u>
dass bisher keine Untersuchungen nach Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) oder Ersatzbaustoffverordnung (EBV) durchgeführt wurden. Der Parameterumfang ist abhängig von dem gewählten Verwertungsweg. <u>Immissionsschutz</u> 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. <u>Brandschutz</u> 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	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 Informationen zum Brandschutz werden zur Kenntnis und im Rahmen der Erschließungsplanung bzw. Erschließung berücksichtigt. Zu gegebener Zeit erfolgen Abstimmungen mit den Beteiligten.

<u>Stellungnahme</u>	<u>Abwägungsvorschlag</u>
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 Löschzeit 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. <u>Denkmalpflege</u> 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.	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 Vorhabensträger vorgenommen. Dann können weitere Details abgestimmt werden.

<u>Stellungnahme</u>	<u>Abwägungsvorschlag</u>
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.“	Die Information wird zur Kenntnis genommen und entsprechend berücksichtigt. Folgender vorgeschlagene Formulierung wird als Hinweis in den Bebauungsplan und in die Begründung aufgenommen: <i>„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.“</i>

<u>Stellungnahme</u>	<u>Abwägungsvorschlag</u>
2. Niedersächsische Landesforsten, Forstamt Ankum, Ankum 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.“	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.
3. Deutsche Telekom Technik GmbH, Osnabrück 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.“	Die Informationen der Telekom werden zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der Erschließungsplanung und Erschließung des Baugebietes werden rechtzeitige Abstimmungen vorgenommen.

<u>Stellungnahme</u>	<u>Abwägungsvorschlag</u>
4. EWE Netz GmbH, Oldenburg vom 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 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.

<u>Stellungnahme</u>	<u>Abwägungsvorschlag</u>
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.“	
5. Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Lingen, Lingen 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 <u>außerhalb</u> der festgesetzten anbaurechtlichen Ortsdurchfahrt (OD) gem. § 4 Abs. 1 Nieders. Straßengesetz (NStrG) und <u>außerhalb</u> der verkehrsrechtlichen OD (Ortstafel). Planungsziel ist die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes (WA). Die verkehrliche Erschließung von /	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 wurden 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.

<u>Stellungnahme</u>	<u>Abwägungsvorschlag</u>
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 <u>und</u> 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 <u>nach Abschluss</u> 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-	Diese Inhalte finden sich in der Stellungnahme des Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Lingen wieder und dokumentieren das weitere Vorgehen im Planungsprozess. Zu Klärung einzelner Details wurde nochmals Kontakt seitens des Erschließungsträgers aufgenommen. Die Informationen werden zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren durch die Beteiligten wie abgestimmt entsprechend berücksichtigt. Die Informationen werden zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren durch die Beteiligten wie abgestimmt entsprechend berücksichtigt.

<u>Stellungnahme</u>	<u>Abwägungsvorschlag</u>
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.	Die Informationen werden zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren durch die Beteiligten wie abgestimmt entsprechend berücksichtigt. 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: <u>Grundstückszufahrten (§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)</u> <i>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.</i> Das Sichtdreieck gemäß RAST 06 ist in den Entwurf des Bebauungsplanes aufgenommen worden. Folgender Satz wird als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen:

<u>Stellungnahme</u>	<u>Abwägungsvorschlag</u>
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.“	<i>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.</i> Folgender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen: <i>Von der Landesstraße 48 gehen erhebliche Emissionen aus. Aus dem Plangebiet können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.</i>
6. Wasserverband Hümmling, Werlte vom 16.12.2025	
<u>Anschreiben per Mail vom 16.12.2025:</u> „... 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.“ <u>Stellungnahme vom 16.12.2025:</u> „... 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	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. Die weiteren Informationen werden zur Kenntnis genommen.

<u>Stellungnahme</u>	<u>Abwägungsvorschlag</u>
Radweges, sind erst nach Bestimmung der genauen Leitungslage von Hand und mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Soweit im Zuge der Baumaßnahmen eine Oberflächenbefestigung des Leitungsstreifens 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 Umfanges und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung sind aus Sicht des Verbandes keine Anmerkungen zu machen.“ <u>„Technische Hinweise für die trinkwasserseitige Ausbauplanung von Bau-, Gewerbe- und Industriegebieten</u> 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 Leitungsstreifens dennoch vorgesehen ist, ist ein wiederverwendbarer Platten- oder Pflasterbelag zu wählen (kein Asphalt).	

<u>Stellungnahme</u>	<u>Abwägungsvorschlag</u>
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.“	
7. Vodafone GmbH, Hannover vom 09.01.2026	
<u>Netzplanung, Stellungnahme Nr.: S01452007</u> „... 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 TDRC-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 Wegbaulastträger bereits Tiefbauunternehmen in o.g. Vorhaben – insbesondere im Rahmen einer öffentlichen Ausschreibung – beauftragt hat.	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.

<u>Stellungnahme</u>	<u>Abwägungsvorschlag</u>
Hierfür ist die Einräumung eines Bauzeitfensters notwendig, das der Wegebaulastträger 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 Wegebaulastträgers 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.“	
8. Vodafone GmbH, Hannover vom 09.01.2026	
<u>Netzplanung, Stellungnahme Nr.: S01452008</u> „... wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 02.12.2025.	Die Informationen der Vodafone GmbH werden zur Kenntnis genommen.

<u>Stellungnahme</u>	<u>Abwägungsvorschlag</u>
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.“	Die Hinweise zur Erschließung sind nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens, sondern der Ausbauplanung. Diese werden rechtzeitig mit den Versorgungsträgern abgestimmt.
9. Vodafone Ordermanagement Germany, Heidelberg vom 13.01.2026	
„... wir als Vodafone sind ein bundesweit tätiger Telekommunikationsanbieter und Netzbetreiber. Als Träger öffentlicher Belange werden wir gemäß den gesetzlichen Vorgaben in die Bauleitplanung einbezogen.	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.

<u>Stellungnahme</u>	<u>Abwägungsvorschlag</u>
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.“	
10. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover vom 16.01.2026	
<u>Anschreiben per Mail vom 16.01.2026:</u>	

<u>Stellungnahme</u>	<u>Abwägungsvorschlag</u>
„... 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.“	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: Plaggene-sch) 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 Erschließungs-planung und Erschließung zur Kenntnis genommen und entsprechend be-achtet. Hinweise zu Salzabbaugerechtigkeiten und Erdölaltverträgen sind für die vorliegende Bauleitplanung nicht relevant. Die weiteren Informationen werden zur Kenntnis genommen.
<u>Stellungnahme des LBEG vom 16.01.2026</u> „...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 Bo-den ist gemäß §1a BauGB sparsam und schonend umzugehen und flächen-beanspruchende Maßnahmen sollten diesem Grundsatz entsprechen (LROP 3.1.1, 04). Für Niedersachsen wird in der Niedersächsischen Nach-haltigkeitsstrategie eine reduzierte Flächeninanspruchnahme von unter 4 ha pro Tag bis 2030 angestrebt. Das NNatSchG gibt in §1a zudem vor, die	

<u>Stellungnahme</u>	<u>Abwägungsvorschlag</u>
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 be-	

<u>Stellungnahme</u>	<u>Abwägungsvorschlag</u>
sonderem 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 freizuhaltenden Bereiche zu vermeiden, sollte der Boden im Bereich der Bewegungs-, Arbeits- und Lagerflächen durch geeignete Maßnahmen (z.B. Überfahrungsverbotszonen, Baggermatten) geschützt werden. Boden sollte im Allgemeinen schichtgetreu ab- und aufgetragen werden. Die Lagerung von Boden in Bodenmieten sollte ortsnah, schichtgetreu, in möglichst 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 Standortbe-	

<u>Stellungnahme</u>	<u>Abwägungsvorschlag</u>
dingungen 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 tiefwurzeln dem Pflanzenwuchs freizuhalten ist. In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange haben wir keine weiteren Hinweise oder Anregungen.	

<u>Stellungnahme</u>	<u>Abwägungsvorschlag</u>
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.“	
11. Unterhaltungsverband 102 „EMS III“, Aschendorf vom 19.01.2026	
<u>Anschreiben vom 19.01.2026</u> „... 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.“ <u>Stellungnahme des UHV 102 „EMS III“ vom 19.01.2026:</u> „... 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.“	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.
12. Wasser- und Bodenverband „Linksemsisches Siedlungsgebiet“, Aschendorf vom 19.01.2026	
<u>Anschreiben vom 19.01.2026:</u>	

<u>Stellungnahme</u>	<u>Abwägungsvorschlag</u>
„... 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.“ <u>Stellungnahme des WBV „Linksemsisches Siedlungsgebiet“ vom 19.01.2026:</u> „... 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.“	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.
13. Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Bezirksstelle Emsland, Außenstelle Aschendorf-Hümmling, Aschendorf vom 20.01.2026	
<u>Anschreiben vom 20.01.2026:</u> „... im Anhang senden wir Ihnen die Stellungnahme zu dem o. g. Vorhaben.“ <u>Stellungnahme vom 20.01.2026:</u> „... 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	Die Informationen der Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Bezirksstelle Emsland, Außenstelle Aschendorf-Hümmling werden zur Kenntnis genommen. Im frühzeitigen Beteiligungsverfahren es Bebauungsplanes wurde Bezug auf ein Geruchsgutachten genommen, das im Rahmen der dazugehörigen Flächennutzungsplanänderung erstellt worden ist. Mittlerweile wird die TA Luft

<u>Stellungnahme</u>	<u>Abwägungsvorschlag</u>
durch die o. g. Planung nicht weiter beeinträchtigt, da die vorhandene Wohnbebauung diese bereits einschränkt.	zur Berechnung und Beurteilung der Geruchsimmissionen als Gesetzesgrundlage verwendet.
Aufgrund der vorgelegten Unterlagen bestehen gegen das o. g. Vorhaben aus landwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken.	Um mögliche Geruchsimmissionen im Plangebiet auf dem neuesten Stand der Vorschriften beurteilen zu können, ist ein Geruchsgutachten in Auftrag gegeben worden. 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.
<i>Das Forstamt Weser-Ems äußert sich zum o. g. Vorhaben wie folgt:</i>	
Gegen das oben genannte Vorhaben bestehen von Seiten des Forstamtes Weser-Ems keine Bedenken.“	Die Information wird zur Kenntnis genommen.

Während der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 10.12.2025 bis zum 20.01.2026 wurden keine Stellungnahmen von privater Seite abgegeben.