



Beschlussvorlage

Fachbereich	Bauamt	Datum:	12.05.2026
Sachbearbeiter	Wallbott, Sabrina	Drucksachenummer	VL-144/2026
Sichtvermerke		Aktenzeichen	

Beratungsfolge	Termin	Bemerkungen
Gemeindevorstand	20.05.2026	
Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss	02.06.2026	
Ortsbeirat Oberkleen	02.06.2026	
Gemeindevertretung	25.06.2026	

Bauleitplanung der Gemeinde Langgöns, Ortsteil Oberkleen Bebauungsplan „Östlich der Bahnstraße“

hier: Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung fasst folgende Beschlüsse:

- (1) Die in der Anlage befindlichen Beschlussempfehlungen zu den im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB eingegangenen Stellungnahmen mit Hinweisen und Anregungen werden als Stellungnahmen der Gemeinde Langgöns und somit als Abwägung i.S.d. § 1 Abs. 7 BauGB beschlossen.
- (2) Der Bebauungsplan wird gemäß § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m § 91 Abs. 1 und 3 HBO als Satzung beschlossen und die Begründung hierzu gebilligt.
- (3) Der Bebauungsplan wird gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht und in Kraft gesetzt.

Begründung:

In der Gemeinde Langgöns ist im Ortsteil Oberkleen, südlich der Straße Hofstatt, im Bereich eines bislang überwiegend als Lagerplatz mit zugehörigen Gebäuden und baulichen Anlagen genutzten und aus mehreren Flurstücken bestehenden Baugrundstückes innerhalb des geschlossenen Bebauungszusammenhanges eine städtebauliche Neuordnung und Nachverdichtung vorgesehen. In diesem Bereich ist die Errichtung von Wohnbebauung mit ergänzenden nicht störenden gewerblichen Nutzungen im Sinne einer städtebaulichen Neuordnung und Nachverdichtung geplant.

Der Bereich des Baugrundstückes liegt im Geltungsbereich eines annähernd die gesamte Ortslage umfassenden Bebauungsplanes von 1964, der im Bereich des Lagerplatzes bislang Gewerbegebiet gemäß § 8 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung von 1962 und unmittelbar nördlich davon Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO i.d.F. von 1962 festsetzt. Zur Wahrung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung sowie zur Umsetzung der vorgesehenen Planung soll der Bebauungsplan von 1964 teileräumlich durch den vorliegenden Bebauungsplan ersetzt werden. Zur Schaffung von Planungs- und Rechtssicherheit werden zudem die unmittelbar nördlich angrenzenden Flurstücke in den Geltungsbereich des Bebauungsplans aufgenommen. Zwar sind diese Flächen bislang als Dorfgebiet ausgewiesen, eine landwirtschaftliche Nutzung in diesem Bereich findet jedoch nicht statt. Darüber hinaus werden im

Süden Teilabschnitte der Wegeparzelle des inzwischen funktionslos gewordenen Wirtschaftswegs des seit längerer Zeit nicht mehr trassierten Bahndamms in den Geltungsbereich einbezogen.

Mit dem Bebauungsplan sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung einer städtebaulichen Nachverdichtung mit einer das nähere Umfeld ergänzenden gemischten Nutzung geschaffen werden, jedoch dient der Bebauungsplan ebenfalls der Anpassung der Festsetzungen an die bereits gegenwärtigen Nutzungen. Das Planziel des Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines Mischgebietes sowie die Sicherung der zugehörigen Erschließung.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst in der Gemarkung Oberkleen, Flur 1, die Flurstücke 106/1 teilweise, 111/1, 113/3, 114/5, 114/6, 115, 116, 116/1, 116/2 und 117.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung sowie ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag und ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag wurden in der Zeit vom 03.11.2025 bis einschließlich dem 05.12.2025 im Internet veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet erfolgte zu den allgemeinen Dienststunden eine öffentliche Auslegung der oben genannten Unterlagen in der Gemeindeverwaltung.

Die seitens der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Beteiligungsverfahren vorgebrachten Hinweise und Anregungen wurden in der Planung berücksichtigt oder werden entsprechend ihres Gewichtes in die Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander nach § 1 Abs. 7 BauGB eingestellt. Die Art und Weise der Berücksichtigung der vorgebrachten Hinweise und Anregungen kann den beigefügten Beschlussempfehlungen entnommen werden. Im Ergebnis kann nunmehr der Satzungsbeschluss gefasst werden.

gez.
Sabrina Wallbott